

# Maatschappelijke visitatie Woningstichting Compaen

2015 tot en met 2019

Opdrachtgever: Woningstichting Compaen

Rotterdam, 18 mei 2020





# Maatschappelijke visitatie Woningstichting Compaen

2015 tot en met 2019

**Opdrachtgever:**

Woningstichting Compaen

**Visitatiecommissie:**

Maarten Nieland

Rixt Bos

Frank de Gouw

Rotterdam, 18 mei 2020



# Inhoudsopgave

Voorwoord	6
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	8
A. Recensie	9
B. Scorekaart	13
C. Samenvatting	14
D. Korte schets van de corporatie	16
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	19
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	20
1.1 Inleiding	21
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	21
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	21
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	23
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	24
1.6 Beschrijving van de ambities	36
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	38
2 Presteren volgens Belanghebbenden	40
2.1 Inleiding	41
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	41
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	41
2.4 Boodschap	49
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	52
3 Presteren naar Vermogen	54
3.1 Inleiding	55
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	55
3.3 Vermogensinzet	55
4 Governance van maatschappelijk presteren	58
4.1 Inleiding	59
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	59
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	59
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	63
Deel 3: Bijlagen	69
Bijlage 1: Position paper	70
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	74
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	76
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	77
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	79
Bijlage 6: Bronnenlijst	83
Bijlage 7: Prestatietabel	84

# 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 de '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 zich verhoudt tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie. 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 een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

## De visitatiecommissie

Woningstichting Compaen heeft Ecorys in 2019 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode januari tot en met april 2020 en beslaat de jaren 2015 tot en met 2019. De voorgaande visitatie besloeg de jaren 2011 tot en met 2014. De corporatie heeft gebruik gemaakt van de 6 maanden uitstelregeling, met als redenen om het hele jaar 2019, en de ontwikkeling van de corporatie na de bestuurswissel in 2016, mee te kunnen nemen. Hiermee heeft deze voorliggende visitatie aan actualiteit

gewonnen, en sluit de toekomstige cyclus ook beter aan op de actualiteit. Het jaar 2015 is conform de systematiek op bijzonderheden beoordeeld in de maatschappelijk visitatie. Deze zijn niet aangetroffen. De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Rixt Bos en Frank de Gouw.

### De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling de onderstaande meetschaal, met cijfers 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- en 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 Gise Walda en Joost Lobée voor de prettige samenwerking.

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



## A. Recensie

### *Compaen heeft de afgelopen jaren duidelijk slagen gemaakt en gewerkt richting haar kernwaarden*

Woningstichting Compaen is met bijna 3.500 woningen een relatief kleine corporatie, die actief is in de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo. De corporatie heeft bezit in de kern Mierlo en in de Helmondse wijken Mierlo-Hout, Stiphout, Brandevoort en Brouwhuis.

Uit het ondernemingsplan en position paper wordt duidelijk dat Compaen in het werkgebied reeds 100 jaar werkt aan de huisvesting van de sociale doelgroep. Hierbij heeft Compaen in het laatste ondernemingsplan de volgende missie geformuleerd: 'voldoende goede betaalbare woningen voor onze klanten in een prettige buurt'. In de praktijk komt dit erop neer dat Compaen vooral mensen huisvest met een bescheiden inkomen, dat de corporatie wil bijdragen aan het voorzien in de (groeierende) vraag naar sociale huurwoningen en dat men zich wil blijven inzetten voor de leefbaarheid in de buurt. Kernwaarden die hierbij hoog in het vaandel staan bij Compaen zijn *integer en geloofwaardig, professioneel en zakelijk, klantgericht en samenwerkend*.

In de position paper wordt beschreven dat Compaen de afgelopen jaren een ontwikkeling heeft doorgemaakt naar een meer extern georiënteerde en op samenwerking gerichte corporatie. Tegelijkertijd heeft Compaen zich ook gericht op maatschappelijke opgaven, zoals de verduurzaming van de woningvoorraad, de betaalbaarheid van woningen, door een huurniveau te realiseren van circa 63% van de maximaal toegestane huur, en de leefbaarheid verbeteren door inzet van een buurtbeheerder.

Daarnaast beschrijft het position paper dat Compaen financieel gezond is en ruimte heeft om te investeren op nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Hierbij merkt Compaen op dat deze investeringsruimte wel onder druk wordt gezet door de toenemende belastingdruk, met name in de vorm van de verhuurdersheffing. Tot slot worden de doelstellingen voor de komende periode door Compaen in het position paper toegelicht op de onderwerpen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid.

De visitatiecommissie is van mening dat de kern van de position paper goed overeenkomt met de in de visitatie ervaren (ontwikkeling van de) opgaven en ontwikkeling in het werk dat Compaen de afgelopen vier jaar (de visitatieperiode) heeft uitgevoerd. Met name uit gesprekken met belanghebbenden blijkt de ontwikkeling in de samenwerking met belanghebbenden, en de betrokkenheid en klantgerichtheid naar de huurders. Op professioneel en zakelijk vlak heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat Compaen de afgelopen jaren ook grote stappen heeft gemaakt, zowel met de invoering van wet- en regelgeving, als in het vormen van beleid en het aanspreken van investeringsruimte. Het gevolg is echter ook geweest dat Compaen in de beginjaren van de visitatieperiode wat intern gericht is geweest.

Daarnaast herkent de visitatiecommissie ook de beschreven maatschappelijke opgaven en de bijdrage die Compaen daaraan heeft geleverd de afgelopen jaren. De stappen op het gebied van verduurzaming die in de voorraad zijn gerealiseerd, heeft de commissie met eigen ogen gezien tijdens de rondrit, en ook de inzet op betaalbaarheid werd duidelijk in bijvoorbeeld gesprekken met belanghebbenden. De prestaties komen ook terug in de cijfers op deze onderwerpen in het hoofdstuk Presteren naar Opgaven en Ambities, en Presteren volgens Belanghebbenden. Verder herkent de visitatiecommissie ook de externe beperkende factoren voor de investeringsruimte, een opgave die voor veel corporaties in Nederland geldig is.

De geformuleerde doelstellingen voor de komende periode zijn voornamelijk gericht op het doorzetten en door ontwikkelen van stappen die de afgelopen jaren zijn gezet. Bijvoorbeeld in het

verdiepen en uitwerken van de samenwerking met partners in het sociaal domein, en de inzet voor de beschikbaarheid van woningen, door de voorraad te laten groeien. Daarnaast zijn dit ook onderwerpen die in gesprekken met de belanghebbenden naar voren kwamen. Het valt de visitatiecommissie echter op dat de doelstellingen met name gericht zijn op de maatschappelijke opgaven en externe oriëntatie, maar dat niet is aangegeven welke doelstellingen Compaen intern als organisatie heeft. Terwijl ook hier de komende jaren nog opgaven liggen in de ogen van de visitatiecommissie. Deze punten komen aan de orde bij de aanbevelingen.

#### *Voorgaande visitatie*

Tijdens de voorgaande visitatie over de jaren 2011 tot en met 2014 scoorde Compaen net ruim voldoende op de onderdelen Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens belanghebbenden. De onderdelen Presteren naar Vermogen en Governance scoorden voldoende. Op subonderdelen zijn echter ook onvoldoendes toegekend. Dit gold voor ambities in relatie tot de opgaven, financiële continuïteit en intern toezicht.

In de voorgaande visitatie heeft Compaen dan ook verschillende aandachtspunten en aanbevelingen meegekregen voor de toekomst. Hierbij lijken de belangrijkste aandachtspunten, in relatie tot bovenstaande cijfers:

- Houd de huidige processen en risicomanagement kritisch tegen het licht om de organisatie toekomstbestendig te maken.
- Betrek in een zo vroeg mogelijk stadium de belanghebbenden bij die onderwerpen, waar zij affiniteit mee hebben. Zorg daarnaast voor inzichtelijkheid en draagvlak rondom de ambities en doelstellingen voor belanghebbenden.
- Heroverweeg de plannen voor fusie of samenwerking, in het kader van de toekomst van de organisatie. De bundeling van krachten op bijvoorbeeld beleids- en productontwikkeling, financiën, IT, bedrijfsjuridische zaken en werving en selectie zou Compaen als organisatie toekomstbestendiger maken.

#### *Huidige visitatie: Compaen is slagvaardiger geworden*

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Compaen de afgelopen jaren een ontwikkeling heeft doorgemaakt: van naar binnen gekeerde beheercorporatie naar een meer samenwerkende en een slagvaardigere corporatie die haar investeringsruimte actief opzoekt. Dit kwam met name naar voren in de gesprekken met belanghebbenden, bijvoorbeeld met de huurders en collega-corporaties, maar werd ook duidelijk in de prestaties, waarbij in samenwerking of betrokkenheid met andere partijen of organisaties gewerkt is aan maatschappelijke opgaven in het werkgebied. Aansprekende voorbeelden hiervan zijn de actieve betrokkenheid van Compaen in lokale en regionale netwerken, en de samenwerking met zorgorganisaties rondom herontwikkelingen in Mierlo.

Om dit te bereiken heeft Compaen eind 2017 afscheid genomen van de verenigingsstructuur en is overgegaan tot de stichtingsvorm. Een verandering die de visitatiecommissie goed kan begrijpen omdat in de oude verenigingsstructuur alle belangrijke besluiten nog door de ledenraad moesten worden goedgekeurd. Een situatie die tot vertraging in de besluitvorming kon leiden en ook hoge eisen stelde aan de kennis en ervaring van de leden om dergelijke beslissingen te nemen.

Ook heeft men veel aandacht moeten geven aan het oppakken van de bepalingen uit de herziene Woningwet en was er ook in de interne visie en documentatie aandacht nodig voor het vormen en vastleggen van toekomstbestendige processen en een visie op de richting van Compaen in een ondernemingsplan dat qua inhoud en vorm sterk afwijkt van eerdere ondernemingsplannen. Als gevolg hiervan was Compaen de eerste twee jaar van de visitatieperiode veel met interne zaken bezig. Bewonderenswaardig is echter wel dat de uitvoering van de kerntaak daar niet onder te

lijden heeft gehad. Dit blijkt uit de goede scores op het onderdeel Presteren naar Opgaven en Ambities en uit de vaak hoge beoordelingen door de belanghebbenden.

Met deze ontwikkeling levert Compaen dan ook in de ogen van de visitatiecommissie in toenemende mate een goede bijdrage aan de lokale maatschappelijke opgaven die er liggen. Bij het invullen van deze opgaven zoekt Compaen bovendien naar kansen. Compaen heeft laten zien dat men belangrijke ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming, al voor dat dit algemeen bekend werd, heeft onderkend. Zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad heeft Compaen vroegtijdig gezocht naar mogelijkheden om de voorraad te verduurzamen. Compaen voldoet hierdoor nu al aan de norm van gemiddeld aan energielabel B in 2021. Hierbij zoekt Compaen ook naar passende oplossingen en durft het ook aanpakken uit te proberen en te experimenteren. Zo zag de visitatiecommissie tijdens de rondrit complexen, waarbij Compaen had geleerd bij een aanpak van het eerste complex en in de volgende complexen koos voor een aangepaste aanpak.

De visitatiecommissie heeft in deze visitatie dan ook een corporatie ervaren, die duidelijk stappen heeft gemaakt in zowel de interne organisatie en de openheid richting de buitenwereld. Compaen levert ook een goede bijdrage aan de lokale maatschappelijke opgaven die er spelen. De aandachtspunten uit de vorige visitatie zijn voortvarend opgepakt door de nieuwe directeur-bestuurder en het MT en zowel de interne processen als de externe betrokkenheid zijn verbeterd. Dit is ook terug te zien in de cijfers. De visitatiecommissie hoopt dat Compaen deze ontwikkeling kan voortzetten en verder gestalte kan geven.

#### *Richting de toekomst*

Om de doorontwikkeling vorm te kunnen geven, heeft de visitatiecommissie ook aandachtspunten voor Compaen geconstateerd tijdens de visitatie. Hierbij gaat het zowel om interne aandachtspunten als om aandachtspunten in relatie tot de externe omgeving van Compaen.

Compaen kan bijvoorbeeld de relatie met de investeringen en de achterliggende maatschappelijke opgaven duidelijker vastleggen. Bijvoorbeeld door in de jaarplannen duidelijker bij de individuele doelstellingen de bovenliggende maatschappelijke thema's te benoemen. Ook kan richting de belanghebbenden de terugkoppeling van contactmomenten structureler en explicieter plaatsvinden en kan Compaen in haar openbare verantwoording de samenhang in voorgenomen en gerealiseerde prestaties nog explicieter maken. Door deze punten op te pakken wordt de transparantie van de maatschappelijke prestaties vergroot.

Ook de belanghebbenden hebben Compaen waardevolle punten meegegeven. In het kader van de bijdrage aan de maatschappelijke opgaven, bijvoorbeeld bij beschikbaarheid en op sociaal-maatschappelijk vlak, merken collega-corporaties op, dat de inzet van Compaen soms bij projecten, pilots of experimenten lijkt te blijven, gericht op een bepaalde casus, een kans of een tijdelijk probleem. Gezien de aard en omvang van Compaen, lijkt het kiezen voor project of pilotmatige uitvoering een logische keuze. Ten aanzien van de maatschappelijke opgave, is de visitatiecommissie van mening dat het wenselijk is om meer te zoeken naar een gezamenlijk beleid, een gestructureerde wijze van werken en het proactiever opzoeken van de samenwerking. Hiervoor zijn wellicht wel verdergaande samenwerkingen met andere partijen behulpzaam of nodig.

Aansluitend is een advies dat de visitatiecommissie wil meegeven het inzetten op het vergroten van de beleidsmatige slagkracht. Dit onderwerp is momenteel vooral belegd bij de directeur-bestuurder. Alhoewel de laatste jaren grote stappen zijn gezet bij het ontwikkelen van beleid op diverse terreinen, is het ook duidelijk dat deze situatie niet optimaal is. Hetzij door een logisch gebrek aan tijd, hetzij door het niet inhoudelijk expert kunnen zijn in de volle breedte van het beleidsveld.

Daarbij signaleren de belanghebbenden nog een ander risico. De omslag die Compaen heeft gemaakt, van intern gericht naar meer open en transparant, lijkt vanuit het gezichtspunt van de belanghebbenden, veelal beperkt te zijn tot slechts enkele personen binnen Compaen. Het risico bestaat daarom dat de ingezette ontwikkelingen stilvallen bij het eventuele vertrek van deze personen. De visitatiecommissie herkent het gesignaleerde risico en wil Compaen daarom meegeven in te zetten op het verbreden van de zichtbare inzet van een groter aantal medewerkers.

Tot slot merkt de visitatiecommissie op dat Compaen nog bescheiden is in het delen en communiceren over ontwikkelingen en prestaties die wel zijn ingezet, maar nog niet zijn afgerond. Hierdoor kunnen belanghebbenden in de omgeving van Compaen een ander beeld hebben van de stand van zaken en ontwikkelingen bij de corporatie dan in werkelijkheid het geval is. Compaen zou nog meer mogen uitdragen welke stappen zij intern en extern maken, in relatie tot de maatschappelijke opgaven. Ook om zichzelf verder te helpen.

## B. Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken Ambities in relatie tot de opgaven	6,9	7,7	7,5	7,0	7,3	<b>7,3</b>	75%	<b>7,2</b>
						<b>7,0</b>	25%	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>								
Prestaties	7,3	7,5	7,8	6,8	7,2	<b>7,3</b>	50%	<b>7,6</b>
Relatie en communicatie						<b>8,3</b>	25%	
Invloed op beleid						<b>7,6</b>	25%	
<b>Presteren naar Vermogen</b>								
Vermogensinzet						<b>6,0</b>	100%	<b>6,0</b>
<b>Governance van maatschappelijke presteren</b>								
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				7,0	<b>7,0</b>	33%	<b>7,0</b>
	Prestatiebestuur				7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen						<b>7,0</b>	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				7,0	<b>7,0</b>	33%	
	Openbare verantwoording				7,0			

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid en energie

Thema 4: Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Thema 5: Leefbaarheid

## C. Samenvatting

Woningstichting Compaen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 1 Beoordeling Compaen

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	6,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,0

### Presteren naar Opgaven en Ambities

**7,2** Compaen heeft de opgaven uit de prestatieafspraken gedurende de visitatieperiode goed in weten te vullen. De woningstichting heeft op alle thema's een ruim voldoende tot goed weten te scoren. Met name op de thema's betaalbaarheid en duurzaamheid wordt goed gepresteerd. Ten aanzien van de betaalbaarheid weet Compaen de huurverhoging te beperken en worden huurders, die een woning bezitten waarbij de huur boven de streefhuur ligt, ontzien bij een huurverhoging. Op deze wijze tracht Compaen de betaalbaarheid te waarborgen. Daarnaast weet de corporatie de woningvoorraad te verduurzamen en had het bezit eind 2019 al gemiddeld label B met een gemiddelde energie-index van 1,33. Compaen behaalt op deze wijze voortijdig de duurzaamheidsdoelstellingen. Compaen heeft haar ambities daarnaast concreet en beargumenteerd vertaald in een nieuw ondernemingsplan.

De prestatieafspraken in de gemeente Helmond en Geldrop-Mierlo zijn goed, voldoende concreet en compleet. Ook is de wederkerigheid geborgd doordat ook afspraken zijn opgenomen voor de gemeenten en de huurdersvertegenwoordiging. Door regelmatig en structureel de afspraken te evalueren is ook het actueel gehalte goed.

### Presteren volgens Belanghebbenden

**7,6** De belanghebbenden van Compaen zijn over het algemeen erg tevreden over zowel de volkshuisvestelijke prestaties van Compaen als de relatie en communicatie met Compaen. De prestaties ten aanzien van de volkshuisvestelijke thema's worden allen als voldoende tot goed beoordeeld. Met name over de prestaties ten behoeve van de betaalbaarheid en duurzaamheid zijn de belanghebbenden positief. Naast de volkshuisvestelijke prestaties valt de zeer positieve beoordeling over de relatie en communicatie met Compaen op. Dit wordt namelijk beoordeeld met een 8,3. Hieruit blijkt onder andere dat Compaen een fijne partij is om mee samen te werken. Ook over de invloed op het beleid heerst overwegend tevredenheid.

### Presteren naar Vermogen

**6,0** Compaen heeft een duidelijke visie over de wijze waarop zij haar vermogen wil inzetten voor het invullen van de maatschappelijke opgaven. De corporatie betreft zeker de laatste twee jaar van de visitatieperiode bij het plannen en daadwerkelijk uitvoeren van haar investeringen op goede wijze de maatschappelijke overwegingen in de besluitvorming. Compaen kan echter de relatie met de investeringen en de achterliggende maatschappelijke opgaven duidelijker vastleggen. Bijvoorbeeld door in de jaarplannen duidelijker bij de individuele doelstellingen de bovenliggende maatschappelijke thema's te benoemen. Op het gebied van doelmatigheid scoort Compaen goed in de Aedes-benchmark. De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode in alle jaren de hoogste haalbare classificatie, een A-score, behaald.

## Governance van maatschappelijk presteren

7,0

Op het gebied van governance van het maatschappelijk presteren heeft Compaen in de visitatieperiode ruim voldoende gepresteerd. In de strategievorming is de lijn van visie naar doelstelling op een heldere en bij de lokale opgaven passende manier doorvertaald. De monitoring van de doelstellingen wordt gedaan middels de perioderapportages. Hierin zou een ontwikkelstap nog zijn om ook de monitoring van de prestatieafspraken explicieter mee te nemen.

De uitvoering van de maatschappelijke opgaven in het werkgebied is daarnaast ook geborgd in het toezicht van de RvC, bijvoorbeeld in haar visie en de omgang met besluitvorming en beleidsvorming. Het directe contact met lokale externe belanghebbenden is nog een aandachtspunt voor de RvC. Dit contact vindt nu, bewust, alleen plaats met de huurdersbelangenorganisaties, maar de RvC wil mogelijkheden verkennen het contact op een passende manier te verbreden naar andere partijen

Ten aanzien van externe legitimering heeft Compaen een heldere visie op het belanghebbendenveld en betreft ze deze belanghebbenden bij de activiteiten en het beleid. In sommige gevallen kan echter de terugkoppeling van contactmomenten structureler en explicieter plaatsvinden. Tot slot is de openbare verantwoording goed op orde. De publicaties over de geplande en uitgevoerde activiteiten en investeringen sluiten aan bij de doelgroep en spreken aan door gebruik van figuren, foto's en metaforen. De samenhang in voorgenomen en gerealiseerde prestaties zou nog explicieter gemaakt kunnen worden om de verantwoording nog transparanter te maken.

## D. Korte schets van de corporatie

### Profiel

Compaen ontstond in 2002 uit een fusie van de Houtse Woningbouwvereniging en Eigen Woning uit Mierlo. Eigen Woning werd ruim 50 jaar geleden opgericht. Aanleiding daarvan was de gemeentelijke herindeling in 1968 waarbij Mierlo-Hout (en Stiphout en Brouwhuis) bij Helmond is gekomen. De Rooms Katholieke Houtse Woningbouwvereniging gevestigd te Mierlo (opgericht in 1918) is toen opgesplitst in de Houtse Woningbouwvereniging, actief in Helmond, en Eigen Woning, actief in Mierlo. Vanuit deze historie werkt Compaen nauw samen met twee huurdersorganisaties, de huurdersbelangenvereniging Mierlo en de Huurdersbelangenvereniging Compaen. Eind 2017 heeft Compaen de verenigingsstructuur verlaten en sindsdien is de woningcorporatie verder gegaan als Woningstichting Compaen.

### Werkgebied

Compaen is werkzaam in de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo. Het bezit van de corporatie concentreert zich in de kern Mierlo en in Helmond in de wijken Mierlo-Hout, Stiphout en Brouwhuis en in de nieuwbouwwijk Brandevoort. In laatstgenoemde wijk heeft Compaen in de eerste fase van de ontwikkeling sociale huurwoningen gerealiseerd. In Mierlo, Mierlo-Hout en Stiphout is Compaen door de historische ontwikkeling de grootste aanbieder van sociale huurwoningen.

### Woningbezit

Compaen bezit in de gemeente Helmond eind 2018 bijna 2.300 woningen, waar het in de gemeente Geldrop-Mierlo ongeveer 1.200 woningen bezit. Uit onderstaande gegevens blijkt daarnaast dat het woningbezit van Compaen zich voornamelijk typeert als gezinswoningen. Hieruit blijkt dat het woningbezit meer als landelijk dan stedelijk kan worden bestempeld. Daarnaast heeft Compaen echter wel ruim 500 appartementen in bezit.

**Tabel 1.1: Woningbezit Compaen in het werkgebied**

Type woningen	Helmond	Geldrop-Mierlo	Totaal
Eengezinswoningen	1.515	796	2.311
Seniorenwoningen	381	57	438
Duplexwoningen	46	0	46
Portiekwoningen	42	28	607
Maisonnettes	54	0	54
Appartementen	237	298	535
<b>Totaal</b>	<b>2.275</b>	<b>1.179</b>	<b>3.454</b>

Bron: Jaarverslag 2018 Compaen

Ook uit de vergelijking met de landelijke cijfers blijkt dat een groot deel van de woningvoorraad van Compaen uit eengezinswoningen bestaat: bijna 84% tegenover ruim 40% landelijk. Daarnaast heeft Compaen enkele meergezinswoningen in bezit.



**Tabel 1.2 Woningbezit Compaen**

Type woningen	Woningstichting Compaen	Landelijk
Eengezinswoningen	83,7%	40,4%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	5,8%	25,5%
Meergezinsetagebouw met lift	10,5%	14,9%
Hoogbouw	-	12,4%
Onzelfstandige overige wooneenheden	-	6,8%
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Bron: CiP (2017) Woningstichting Compaen, Aedes

### Organisatiestructuur

Het bestuur van Compaen wordt gevormd door de directeur-bestuurder. Deze directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid, de continuïteit en de organisatie van de corporatie. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. Deze raad van commissarissen bestaat uit vijf personen. Ten minste een derde van de leden in de raad van commissarissen zit op voordracht van de huurders in deze raad. Met de huurdersvertegenwoordiging is afgesproken dat zij voortaan bij elk RvC-voordracht geconsulteerd zullen worden. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt tussen de HBV Mierlo en HBV Compaen.

Per 31 december 2019 heeft Woningstichting Compaen en de aan haar geconsolideerde maatschappijen daarnaast 18,61 fte (21 medewerkers) in dienst. De ondernemingsraad bestaat uit vier personen die geregeld overleggen met de directeur-bestuurder.



## **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 Woningstichting Compaen 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
<b>Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities</b>								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	6,9	7,7	7,5	7,0	7,3	<b>7,3</b>	75%	<b>7,2</b>
Ambities in relatie tot de opgaven						<b>7,0</b>	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid en energie

Thema 4: Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Thema 5: Leefbaarheid

## 1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Compaen heeft voor de periode 2016 tot en met 2019 prestatieafspraken opgesteld met de gemeente Helmond en de gemeente Geldrop-Mierlo en met de desbetreffende huurdersverenigingen.

**Tabel 1.2 Documenten opgaven in het werkgebied van Compaen**

	2016	2017	2018	2019
<b>Helmond</b>				
Prestatieafspraken 2017 – 2021				
Prestatieafspraken 2018				
Prestatieafspraken 2019				
Woonvisie Helmond 2016 – 2020				
<b>Geldrop-Mierlo</b>				
Prestatieafspraken 2017 – 2020				
Prestatieafspraken 2018 – 2021				
Prestatieafspraken 2019 – 2022				
Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014 – 2030				

### **Prestatieafspraken in gemeente Helmond**

In de gemeente Helmond is gekozen voor een combinatie van prestatieafspraken. Er zijn voor de periode 2017 tot en met 2021 vijf jaar geldende kaderafspraken opgesteld, die zijn aangevuld met jaarlijkse prestatieafspraken. In de kaderafspraken zijn met name afspraken gemaakt over de doelen en de ambities voor de komende vijf jaar. In de jaarlijkse prestatieafspraken worden afspraken opgenomen over concrete werkzaamheden en activiteiten die in het betreffende jaar plaatsvinden. Deze jaarlijkse afspraken dragen bij aan het behalen van doelen en ambities zoals vastgelegd in de kaderafspraken.

De ontwikkeling van beleid en de uitvoering van de prestatieafspraken en projecten wordt gezien als een gezamenlijke opgave, die in overleg met maatschappelijke en zorgorganisaties wordt gerealiseerd door samenwerking en solidariteit tussen de partijen. De kader- en prestatieafspraken zijn hierin opgesteld door de corporaties Woonpartners, woCom, Volksbelang, Compaen en Bergopwaarts. Daarnaast is een vijftal huurdersorganisaties betrokken geweest.

De prestatieafspraken hebben in de gemeente Helmond als doel het realiseren van een (lokale) woningmarkt die aansluit op de woningbehoefte. De sociale huurvoorraad dient betaalbaar te zijn voor de doelgroep, met inachtneming van de regels ten aanzien van het passend toewijzen. Naast betaalbaarheid dient de sociale voorraad in Helmond duurzaam en toegankelijk te zijn, waarbij ernaar wordt gestreefd om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Hierin is niet alleen de kwaliteit van de woningen, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving van belang. De partijen in de gemeente Helmond dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in wijken en buurten.

### **Prestatieafspraken in gemeente Geldrop-Mierlo**

In Geldrop-Mierlo zijn de prestatieafspraken op eenzelfde wijze als in de gemeente Helmond opgesteld. Hier is gekozen voor kaderafspraken binnen een vierjaarsperiode met aanvullende jaarlijkse prestatieafspraken. Voor deze vierjaarsperiode is gekozen, omdat op deze wijze wordt aangesloten op de democratische wisseling van de gemeenteraad.

De prestatieafspraken in Geldrop-Mierlo worden opgesteld met diverse andere corporaties die werkzaam zijn in het werkgebied en met de desbetreffende huurdersverenigingen. Dit betreft de corporaties Woonbedrijf, Wooninc. en Compaen. Daarnaast is een drietal huurdersorganisaties betrokken geweest, verenigd in Stichting Huurdersbelangen Geldrop-Mierlo. Ook betrokken zijn enkele huurdersorganisaties namens de grotere complexen in de gemeente.

### **Samenwerking binnen de Metropoolregio Eindhoven en het Stedelijk Gebied Eindhoven**

In de regio werken 21 gemeenten samen in de Metropoolregio Eindhoven. Deze gemeenten maken afspraken over de regionale woningmarkt. Bijvoorbeeld in het Regionaal Woningbouwprogramma of de Regionale Woonvisie, maar ook in de lokale woonvisies en prestatieafspraken. Er wordt hierin samengewerkt aan het verbeteren van de woningmarkt en aan de totstandkoming van een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad.

De begrippen en de definities, als gehanteerd in de lokale prestatieafspraken van zowel de gemeente Helmond als de gemeente Geldrop-Mierlo, sluiten aan bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van die begrippen die nodig zijn om de afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. Zodoende worden regionaal dezelfde kaders gehanteerd als lokaal.

## 1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie is op basis van de bestudeerde documenten en de gevoerde gesprekken met zowel de huurdersvertegenwoordigingen als de beide gemeenten van mening dat de prestatieafspraken in de gemeente Helmond en Geldrop-Mierlo goed onderbouwd en compleet zijn. In de prestatieafspraken binnen beide gemeenten komen namelijk alle voornamelijk thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en leefbaarheid aan bod. Ook is de wederkerigheid geborgd doordat ook afspraken zijn opgenomen voor de gemeenten en de huurdersvertegenwoordiging. Door regelmatig en structureel de afspraken te evalueren is ook het actueel gehalte goed.

In de prestatieafspraken met de gemeente Helmond wordt in elk thema waar afspraken voor zijn gemaakt de link gelegd met de gemeentelijke woonvisie en de vastgestelde ambities en doelstellingen. Op deze wijze sluiten de prestatieafspraken zichtbaar goed aan op de lokale opgaven en spelende problematiek en wordt duidelijk hoe de prestatieafspraken in verhouding staan tot de doelstellingen uit de woonvisie. Daarnaast vindt per thema een uitgebreide toelichting plaats over de ontwikkelingen en de stand van zaken. Zo wordt bijvoorbeeld bij het thema beschikbaarheid toelichting gegeven op de druk op de woningmarkt, gevolgd door de afspraken om deze druk te verlichten.

Ook binnen de prestatieafspraken van de gemeente Geldrop-Mierlo wordt duidelijk dat de gemaakte prestatieafspraken aansluiten bij de lokale opgaven en vastgestelde doelstellingen. Zo zien de partijen vanwege diverse decentralisaties toenemende opgaven op het sociaal-maatschappelijke vlak. Vervolgens zijn in dat kader concrete afspraken gemaakt over het huisvesten van specifieke doelgroepen en het inspelen op het scheiden van wonen en zorg. Binnen deze prestatieafspraken wordt daarnaast regelmatig de link gelegd met het regionale Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven (BSGE). Dit convenant vormt de onderlegger voor de prestatieafspraken die de aangesloten gemeenten op lokaal niveau vastleggen. De lokale prestatieafspraken sluiten zodoende aan op het regionale convenant.

Zoals in paragraaf 1.3 is benoemd heeft Compaen in beide gemeenten kaderafspraken opgesteld; voor vier jaar in Geldrop-Mierlo en vijf jaar in Helmond. Deze kaderafspraken worden jaarlijks geëvalueerd en vervolgens geactualiseerd in jaarlijkse afspraken. De jaarlijkse afspraken in zowel de gemeente Helmond als de gemeente Geldrop-Mierlo zijn gedetailleerd en scherp geformuleerd. De visitatiecommissie constateert daarnaast dat uit de gesprekken met beide gemeenten overwegend tevredenheid blijkt over de kwaliteit van de prestatieafspraken.

Ten aanzien van de wederkerigheid is de visitatiecommissie van mening dat deze goed geborgd is. In de prestatieafspraken van de gemeente Helmond is bijvoorbeeld duidelijk zichtbaar dat elke partij (gemeente, corporatie en huurdersvereniging) verantwoordelijkheid draagt voor diverse afspraken. Zo is afgesproken dat de HBV aandacht schenkt aan de bewustwording van duurzaamheid en energie voor de huurders. Daarnaast is een positief punt dat bij het opstellen van de prestatieafspraken binnen de gemeente Helmond ook overleggen zijn geweest met maatschappelijke organisaties en zorgorganisaties.

Ook in de gemeente Geldrop-Mierlo zijn de prestatieafspraken met voldoende wederkerigheid opgesteld en dragen de partijen elk diverse verantwoordelijkheden. Er is over het algemeen bij de partijen tevredenheid over het doorlopen proces.

## 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. Doorgaans wordt de indeling in thema's van de gemeente aangehouden waar de corporatie het meeste bezit heeft. De opgestelde thema's van de gemeente Helmond en de gemeente Geldrop-Mierlo komen echter exact overeen, waardoor geen aanpassingen nodig zijn geweest. De landelijk geldende afspraken ten aanzien van het passend toewijzen en het energieconvenant zijn meegenomen in de beoordeling omdat deze in de prestatieafspraken als opgaven zijn benoemd.

In de bijlage zijn per thema de individuele opgaven opgenomen en beoordeeld door de visitatiecommissie. Per opgave is een geheel punt toegekend. Door middeling ontstaat echter een cijfer tot op een decimaal nauwkeurig. Dit cijfer is per thema aan het begin van de uitwerking van het thema opgenomen.

### 1.5.1 Thema 1: Beschikbaarheid

**6,9**

**Woningstichting Compaen heeft ten aanzien van Beschikbaarheid 'ruim voldoende' gepresteerd. Compaen slaagt er in een kernvoorraad voor de primaire doelgroep aan te houden en de beschikbaarheid te waarborgen door nieuwbouwwoningen op te leveren. Compaen heeft hierbij nog diverse projecten in uitvoering of in voorbereiding die de komende jaren worden gerealiseerd. Compaen heeft zich daarnaast ingezet voor een spreiding van bijzondere doelgroepen en het bevorderen van doorstroming in het werkgebied. Ook heeft Compaen, in samenwerking met collega-corporaties, de gemeentelijke taakstelling ten aanzien van statushouders behaald.**

#### *Compaen houdt de kernvoorraad in stand en beschikbaar voor de doelgroep*

Compaen ziet op het gebied van beschikbaarheid een forse druk op de woningmarkt. Oorzaken hiervan zijn de demografische ontwikkelingen, het positieve migratiesaldo en de samenstelling van huishoudens. Het aantal inwoners in de regio neemt zodoende toe, evenals het aantal huishoudens. Compaen heeft hierbij de opgave om in de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo de kernvoorraad op een verantwoorde wijze in stand te houden om woningen beschikbaar te blijven houden voor de primaire doelgroep.

Compaen heeft daarnaast het beleid gehad om binnen de voorraad woningen in het niet-DAEB-segment bij mutatie om te klappen naar DAEB-woningen om zodoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep.

**Tabel 1.3: Woningbezit van Compaen gedurende de visitatieperiode.**

Jaar	Totale woningbezit
2016	3.475 woningen
2017	3.464 woningen
2018	3.454 woningen
2019	3.444 woningen

Uit de tabel blijkt dat Compaen binnen een kleine marge van maximaal ongeveer 1% de voorraad in stand is gehouden. Hiervoor is een pluspunt voor toegekend.



### Compaen realiseert nieuwbouw

In de periode tot half 2016 had Compaen geen groeidoelstelling en was als gevolg daarvan de projectenportefeuille nagenoeg leeg. Om de beschikbaarheid van woningen te waarborgen en om de groeiende druk op de woningmarkt te verlichten heeft Compaen zich tot doel gesteld om jaarlijks structureel ongeveer 25 woningen te realiseren. De uiteindelijke opgave is om de voorraad tot 2027 te laten groeien met ongeveer 200 huurwoningen. Dit is passend gelet op de omvang van Compaen en de volkshuisvestelijke opgave. Gedurende de visitatieperiode zijn diverse nieuwbouwwoningen opgeleverd in de gemeente Helmond en de gemeente Geldrop-Mierlo.

**Tabel 1.4: Opgeleverde nieuwbouw door Compaen in de visitatieperiode.**

Jaar	Nieuwbouwopgaven	Opgeleverde nieuwbouw
2016	0 woningen	0 woningen
2017	10 woningen (project Den Binnen in Geldrop-Mierlo)	10 woningen
2018	21 woningen (project Stepekolk in Helmond)	21 woningen
2019	4 woningen in Stiphout-Zuid	0 woningen

*Afbeelding 1.1: Sociale nieuwbouwwoningen van Compaen vallend binnen project Stepekolk in Helmond aan de Nollekenshoeve.*



Compaen heeft daarnaast gedurende de visitatieperiode diverse nieuwbouwprojecten opgestart, in voorbereiding of in de pijnpijn. Dit betreft onder andere de voorbereiding voor het opleveren van de 4 woningen in Stiphout-Zuid (zie tabel 1.4) die is getroffen in 2019. De bouw is gestart in maart 2020 en oplevering wordt verwacht in 2021. Binnen dit project bevinden zich ook 4 koopwoningen. Daarnaast betreft dit een divers scala aan andere plannen en projecten met onder andere biobased circulaire multifunctionele woningen, seniorenwoningen, sloop/nieuwbouw, transformaties en nieuwe woningen in het dorpsplein Mierlo-Hout. Een uitgebreide lijst is te vinden in bijlage 3, pagina 85.

Compaen doet ook binnen het nieuwbouwprogramma onderzoek naar flexibele, aanvullende nieuwbouwmogelijkheden voor onder andere bijzondere doelgroepen en jongeren. Compaen doet

daarnaast in Geldrop-Mierlo in 2017 en 2018 onderzoek naar inbreidingslocaties voor sociale woningbouw.

Vanwege het feit dat Compaen volledig voldaan heeft aan de nieuwbouwopgaven en nog een aanzienlijk aantal projecten in voorbereiding of in ontwikkeling heeft, wordt een pluspunt toegekend.

#### *Compaen verkoopt woningen met beleid*

Compaen streeft ernaar om het huidige bezit op een verantwoorde wijze in stand te houden, waarbij rekening wordt gehouden met verhuurbaarheid en technische kwaliteiten van woningen. Toch is het soms nodig woningen te verkopen. Compaen hanteert een verkoopprogramma van circa 10 woningen jaarlijks in de gemeente Helmond. In de gemeente Geldrop-Mierlo wordt geen specifiek programma gehanteerd.

In het kader van verbetering van de wijkopbouw worden er woningen verkocht in wijken in Mierlo-Hout en Brouwhuis. In het kader van een bestaand verkoopbesluit worden daarnaast woningen in Mierlo bij mutatie verkocht. De doelstellingen van Compaen zijn hierbij het bevorderen van doorstroming en het verbeteren van de woonomgeving door meer differentiatie. Zo heeft Compaen in het woningbestand een ruim aantal grote wooneenheden. Dat aandeel wil Compaen terugbrengen door middelgrote woningen toe te voegen en met name deze grote woningen te verkopen. De verkoopomvang hangt zodoende af van de nieuwbouwproductie.

**Tabel 1.5: Aantal verkochte woningen door Compaen.**

Jaar	Woningen verkocht
2016	11 woningen
2017	5 woningen
2018	4 woningen
2019	10 woningen

Omdat Compaen aan de verkoopopgaven in Helmond grotendeels heeft voldaan en door het strategisch koppelen van het nieuwbouwprogramma aan het verkoopprogramma is een pluspunt toegekend.

#### *Compaen wijst woningen toe aan urgent woningzoekenden*

In het kader van transparant woningaanbod is met diverse partijen in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) sinds 1 januari 2016 een urgentieverordening per gemeente van kracht. Hierin zijn regels opgesteld voor het verhuren van woningen met voorrang aan urgent woningzoekenden. Hierdoor wordt voor deze doelgroep een vangnet geboden om schrijnende situaties te voorkomen van mensen die niet zelf in staat zijn zichzelf van passende woonruimte te voorzien.

Compaen heeft hierin de opgave om binnen het aantal mutaties maximaal 25% toe te wijzen aan:

- maatschappelijke urgenten;
- sociale urgenten;
- medische urgenten;
- volkshuisvestelijke urgenten (statushouders en kandidaten herstructurering).

**Tabel 1.6: Compaen verhuurd woningen aan urgente woningzoekenden.**

Jaar	Helmond	Geldrop-Mierlo
2016	27%	29%
2017	17%	17%
2018	20%	16%
2019	31%	25%

In 2017 heeft Compaen, in samenwerking met alle betrokken partners, een uitgebreide evaluatie van de huisvestingsverordening uitgevoerd. Hierin is geconstateerd dat deze verordening goed is uitgedacht en goed is ingericht. Verbeteringen hebben betrekking op kennisverbetering bij medewerkers die de intake urgentieaanvragen uitvoeren, de aanscherping van de processen, opzet van een procesorganisaties en verbetering van de communicatie. Compaen heeft deze verbeteringen in 2018 gezamenlijk, met de betrokken partijen, geïmplementeerd.

Vanwege de over het algemeen positieve afwijking ten opzichte van de opgave en het doorvoeren van verbeteringen na evaluatie van de huisvestingsverordening is een pluspunt toegekend.

#### *Compaen wijst woningen passend toe*

Compaen heeft in de prestatieafspraken de regels omtrent passend toewijzen en de staatsteunregeling opgenomen. Bij passend toewijzen dient ten minste 95% van de woningen, met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens, te worden toegewezen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag.

In overeenstemming met de staatssteunregeling moeten woningcorporaties daarnaast 90% (2015) successievelijk 80% (vanaf 2016) van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens in de primaire doelgroep. Compaen heeft hierin besloten de 10% met een huishoudinkomen boven de € 43.574 (prijspeil 2020) met name in te zetten voor het huisvesten van de doelgroep ouderen. Hiermee worden woningzoekenden van 65 jaar en ouder bedoeld met een inkomen boven de € 43.574 (prijspeil 2020) die een seniorenwoningen, multifunctionele woning of andere gelijkvloerse woning willen huren.

Compaen heeft aan zowel passend toewijzen als de staatsteunregeling in alle jaren voldaan.

**Tabel 1.7: Woningen toegewezen door Compaen.**

Jaar	Passend toewijzen	Staatssteunregeling
2016	98,7%	95,3%
2017	100%	95%
2018	100%	92%
2019	100%	98%

Bij het toewijzen van woningen houdt Compaen in de gemeente Helmond ook rekening met een evenwichtige spreiding van bijzondere doelgroepen over de wijken. De corporatie neemt hierin deel aan een werkgroep waarin focusgroepen worden onderzocht. In het werkproces houden de verhuurmakelaars rekening met de spreiding van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld door het uitsluiten van woningen voor maatschappelijke urgenten. Compaen geeft aan dat het uitsluiten van woningen een beheersmaatregel is die een corporatie kan nemen, zodat de reguliere woningzoekende ook aan bod kan komen. Compaen is voor de maatschappelijke urgenten in 2019 gestart met een pilot, waarin de mogelijkheid wordt geboden om zelf een woning, bestemd voor urgente gevallen, uit te zoeken uit het aanbod. Deze pilot loopt tot april 2020 en wordt in mei 2020 geëvalueerd.

Vanwege het feit dat Compaen in alle jaren heeft voldaan aan zowel passend toewijzen als de staatssteunregeling en vanwege het feit dat de vrije toewijzingsruimte binnen de Europese regelgeving door Compaen wordt gebruikt ten behoeve van de oudere doelgroepen wordt een pluspunt toegekend.

#### *Compaen bevordert doorstroming in het werkgebied*

Compaen heeft de opgave om in samenwerking met gemeenten en HBV's de doorstroming te stimuleren en onderzoek te doen naar de afname van mutaties. Deze doorstroming is met name bedoeld voor senioren. Om aan de opgave te voldoen heeft Compaen gezamenlijk met collega-corporaties, gemeenten en HBV's een analyse gemaakt en aanbevelingen opgesteld om zodoende nieuwbouw toe te wijzen aan zittende huurders ter bevordering van doorstroming. Daarnaast worden senioren benaderd om deze te verleiden om vanuit hun eengezinswoningen door te stromen naar een meer passende woning. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave ten behoeve van doorstroming is een pluspunt toegekend.

#### *Compaen voldoet aan de taakstelling ten aanzien van statushouders*

Compaen heeft gezamenlijk met de overige corporaties in beide gemeenten de opgave om aan de gemeentelijke taakstelling ten aanzien van statushouders te voldoen. De taakstellingen zijn naar rato van omvang verdeeld over de betrokken corporaties. Een exacte taakstelling voor een individuele corporatie is niet te geven. Deze gemeentelijke taakstelling is in alle jaren behaald.

**Tabel 1.8: Gehuisveste statushouders door Compaen.**

Jaar	Helmond	Geldrop-Mierlo
2016	48 statushouders	29 statushouders
2017	17 statushouders	15 statushouders
2018	11 statushouders	7 statushouders
2019	14 statushouders	9 statushouders

Compaen beschouwt de huisvesting van deze (en andere) kwetsbare doelgroep(en) als maatwerk. Compaen zoekt daartoe met collega-corporaties naar de beste match tussen woningzoekende en woning en zorgt dat de taakstelling met de andere corporaties wordt gehaald. Daarnaast heeft Compaen woningen als groepswoningen ingericht en zijn net name gezinnen gehuisvest, hetgeen te maken heeft met de samenstelling van de woningvoorraad van Compaen.

Vanwege het feit dat Compaen, in samenwerking met collega-corporaties, de jaarlijkse gemeentelijke taakstellingen heeft behaald, groepswoningen heeft ingericht en doelbewust zoekt naar een goede match tussen woningzoekende en woning wordt een pluspunt toegekend.

#### 1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

**7,7** **Woningstichting Compaen heeft ten aanzien van Betaalbaarheid 'goed' gepresteerd. Compaen heeft aan de opgave voldaan om een inflatievolgend huurbeleid te volgen en heeft diverse huurders in 2018 en 2019 zelfs ontzien bij het doorvoeren van een huurverhoging. Zodoende laat Compaen zien zich sterk in te zetten voor de betaalbaarheid van het woningbezit. Compaen is er daarnaast in geslaagd om een aanzienlijk deel van het woningbezit onder de aftoppingsgrenzen te houden om deze woningen bereikbaarheid te houden voor de primaire doelgroep. Compaen heeft zich**

**daarnaast succesvol ingezet voor ‘vroegsignalering’ van achterstanden om de huurachterstanden per huurder te beperken.**

*Compaen houdt de huur van een groot deel van haar woningen onder de aftoppingsgrenzen*

Compaen heeft de opgave om minimaal 70% van de woningvoorraad onder de aftoppingsgrenzen te houden. Compaen tracht op deze wijze woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep. Compaen heeft in alle gevisiteerde jaren aan deze opgave voldaan.

**Tabel 1.9: Woningvoorraad van Compaen onder de aftoppingsgrenzen.**

Jaar	< 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	< 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens
2016	75%	88%
2017	77%	85%
2018	78%	89%
2019	77%	90%

Vanwege de ruime positieve afwijking ten opzichte van de opgave en het zodoende bereikbaar houden van de voorraad voor de primaire doelgroep in het werkgebied zijn twee pluspunten toegekend.

*Compaen hanteert een gematigd huurbeleid*

Compaen heeft de opgave om een gematigd huurbeleid te voeren om de betaalbaarheid te borgen. Gedurende de visitatieperiode heeft Compaen de volgende huurverhogingen doorgevoerd:

**Tabel 1.10: Huurverhogingen doorgevoerd door Compaen.**

Jaar	Huurverhoging	Inflatie
2016	1%	0,3%
2017	0,7%	1,4%
2018	Gemiddeld 1,4%; variatie 0,0% tot 1,9%	1,7%
2019	Gemiddeld 1,6%; variatie 0,0% tot 2,1%	2,6%

Voor de totale huursom hanteert Compaen gedurende de visitatieperiode een inflatievolgend huurbeleid, waarbij de huurverhoging in een jaar gebaseerd is op de inflatie in het voorgaande jaar. Vanaf 2018 is de inzet van Compaen ten aanzien van de huurverhoging daarnaast gericht op het realiseren van meer evenwicht om de huurprijzen en de verschillen in huurprijzen in eenzelfde straat weg te werken. Om de ongelijkheid in huren geleidelijk gelijk te trekken heeft Compaen in 2018 daarom bij de jaarlijkse huuraanpassing drie percentages gehanteerd en de woningen in zeven streefhuurcategorieën ingedeeld. Woningen met een huurprijs boven de streefhuur hebben geen huurverhoging gekregen, woningen met een huurprijs conform de streefhuur hebben een huurverhoging lager dan de inflatie gekregen en voor de derde categorie is een kleine extra stijging boven inflatie toegepast. In 2019 heeft de corporatie dit systeem verder uitgewerkt en is een variabele huurstijging van 0,0% tot 2,1% toegepast.

Vanwege het feit dat Compaen volledig heeft voldaan aan de opgave om een inflatievolgend huurbeleid uit te voeren, woningen heeft ingedeeld in streefhuurcategorieën en huurders in 2018 en 2019 heeft ontzien van een huurverhoging zijn twee pluspunten toegekend.

### *Compaen zet zich in voor schuldhulpverlening en voert een preventief en rechtvaardig incassobeleid*

Compaen voert een preventief incassobeleid in samenwerking met hulpverleningsinstanties om huisuitzettingen wegens huurachterstanden te voorkomen. De corporatie hanteert met de gemeente Helmond en Geldrop-Mierlo hierbij een actief en vroegtijdig incassobeleid.

Compaen is in Geldrop-Mierlo medio 2018 in dat kader een project gestart onder de titel 'Vroegsignalering schulden'. Dit wordt uitgevoerd met de gemeente en de woningcorporaties Woonbedrijf en Wooninc. Het doel van dit project is om mensen die in de financiële problemen zitten of dreigen te komen, snel hulp te kunnen bieden. Hierin staat tijdige hulpverlening centraal. De kern is dat schulden snel in beeld komen en dat in vroegtijdig stadium contact wordt opgenomen met de bewoner. Samen met de bewoner wordt gekeken naar de oorzaken en mogelijke oplossingen. Het beleid van Compaen is erop gericht om mensen niet uit te zetten op basis van huurschulden alleen. Wanneer toch sprake is van uitzetting dienen er meerdere zaken te spelen.

**Tabel 1.11: Huurachterstand en uitzettingen door huurachterstand.**

Jaar	Huurachterstand	Huisuitzettingen
2016	0,47%	7
2017	0,49%	15
2018	0,42%	9
2019	0,43%	2

Wegens het voldoen aan de opgave om huurachterstanden te beperken en het aantal ontruiming te laten dalen vanwege betalingsproblematiek is een pluspunt toegekend.

#### 1.5.3 *Thema 3: Duurzaamheid en energie*

**7,5** **Woningstichting Compaen heeft ten aanzien van Duurzaamheid en energie 'goed' gepresteerd. Compaen heeft door een vroegtijdige verduurzamingsslag laten zien zich sterk in te zetten voor dit onderwerp en weet eind 2019 al een gemiddelde energie-index van 1,33 te behalen. De corporatie heeft hierbij een divers scala aan duurzaamheidsinitiatieven doorgevoerd, waaronder het gebruik van bodemwarmte en infraroodverwarming, het aardgasvrij maken van woningen, het opleveren van NOM-woningen, CO<sub>2</sub>-reductie, het plaatsen van zonnepanelen en het werken met vastgoeddata voor duurzaamheidsinvesteringen. Compaen toont hierdoor een innovatieve en proactieve houding.**

#### *Compaen heeft de woningvoorraad opnieuw geïndexeerd*

Om beter inzicht te krijgen in de gemiddelde energie-index van de woningvoorraad heeft Compaen eind 2019 alle woningen van nieuwe energielabels voorzien. Dit komt doordat woningen niet tussentijds opnieuw zijn gelabeld, maar doordat gebruik is gemaakt van een 10-jaars wettelijke geldigheid van deze labels. Zodoende kunnen de energie-indexen en de energie-labels van voor 2019 bestempeld worden als verouderd en niet meer bruikbaar.

Na het opnieuw indexeren van de labels eind 2019 bleek de gemiddelde energie-index 1,33 te zijn, waarbij 65% van de woningvoorraad energielabel B of beter had. Compaen voldoet hierdoor al ruimschoots aan de doelstelling 'gemiddeld B' (energie-index tussen 1,2 en 1,4) in 2021, als vastgesteld in het energieconvenant.

Compaen voldoet vroegtijdig volledig aan de duurzaamheidsopgaven en is zelfs erin geslaagd om een groot deel van het woningbezit een groen label te laten bezitten. Vanwege deze prestaties zijn twee pluspunten toegekend.

#### *Compaen verduurzaamt de woningvoorraad*

Compaen heeft daarnaast de opgave om de woningvoorraad verder energetisch te verbeteren in de gemeente Helmond en Geldrop-Mierlo. Compaen zet diverse stappen om deze opgave te verwezenlijken. Activiteiten van Compaen zijn gericht op CO<sub>2</sub>-reductie, isoleren van woningen in combinatie met groot onderhoud en het installeren van zonnepanelen. Een volledige lijst is te vinden in bijlage 3, pagina 90.

Enkele opvallende initiatieven zijn:

- Compaen heeft een aantal projecten gerealiseerd waarbij gebruikt wordt gemaakt van bodemwarmte voor de verwarming en koeling van woningen. Dit is toegepast bij 66 appartementen aan de Franciscanessenhof, woonzorgcentrum Hof van Bethanië, 8 multifunctionele (patio) woningen aan de Past. Verbreackenstraat, bij 12 multifunctionele woningen aan het Karrewiel en het kindzorgcomplex aan de Kromme Haagdijk.
- Compaen zet daarnaast in op het aardgasvrij maken van woningen. In 2018 is als proefproject een woning uit 1988 aardgasloos gemaakt met een warmtepomp en in 2019 is een aantal woningen voorzien van een infraroodverwarming bij renovatie.
- Aan de Zeeltstraat in Helmond heeft Compaen in een woning als proef een warmtepomp geïnstalleerd in een verouderde woning als experiment voor alternatieve verduurzaming.
- Vanaf 2019 wordt gewerkt aan biobased circulaire en volledig energieneutrale woningen binnen het project Luchen.
- De 21 opgeleverde woningen in 2018 zijn NOM-ready. Dit houdt in dat ze zo opgeleverd zijn dat ze in de toekomst eenvoudig aardgasvrij en energieneutraal gemaakt kunnen worden.

*Afbeelding 1.2: Drycooler verduurzaming van het Franciscanessenhof in de gemeente Mierlo.*



Daarnaast heeft Compaen in 2018 en 2019 diverse renovaties doorgevoerd in 54 woningen aan de Zeeltstraat in Helmond. Aanpassingen omvatten onder andere nieuwe gevels, extra dakisolatie, kozijnvervanging, vervanging CV-combiketels, vervanging mechanische ventilatiesystemen, schilderwerk, zonnepanelen en vernieuwing van keukens, badkamers en toiletten.

Afbeelding 1.3: Gerenoveerde woningen van Compaen aan de Zeeltstraat in de gemeente Helmond.



Compaen heeft voldaan aan de opgaven om de woningvoorraad op een actieve en innovatie wijze energetisch te verbeteren. Vanwege het uitgebreide en diverse scala aan afgeronde en opgezette projecten zijn twee pluspunten toegekend.

#### *Compaen plaatst zonnepanelen en voert hiervoor pilotprojecten uit*

Compaen heeft de opgave om ten aanzien van het plaatsen van zonnepanelen pilotprojecten uit te voeren en om vanaf 2019 in drie jaar tijd op 900 woningen zonnepanelen aan te brengen. Compaen heeft in Mierlo in 2016 en in Helmond in 2017 deze pilotprojecten uitgevoerd. In 2018 is een partij geselecteerd die op 900 woningen van Compaen zonnepanelen gaat plaatsen. Dit project is gestart in het vierde kwartaal van 2018 en loopt tot eind 2020.

Tot en met eind 2019 heeft Compaen uiteindelijk op circa 480 woningen zonnepanelen weten te plaatsen. Daarnaast wordt verwacht dat eind 2020 circa 25% van de woningvoorraad is voorzien van zonnepanelen. Het energetische effect van deze zonnepanelen is overigens nog niet verwerkt in de energie-indexen.

Vanwege de stappen die worden ondernomen om de opgave ten aanzien van het plaatsen van zonnepanelen te behalen, de reeds uitgevoerde plaatsing van zonnepanelen op bijna 500 woningen en het voortzetten van deze werkzaamheden is een pluspunt toegekend.

#### 1.5.4 Thema 4: Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

**7,0**

**Woningstichting Compaen heeft ten aanzien van Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg 'ruim voldoende' gepresteerd. Compaen heeft aandacht voor de oudere en zorgbehoevende doelgroep en houdt in zowel nieuwbouw als bestaande bouw rekening met het levensloopbestendig maken. Compaen werkt daarnaast met diverse zorginstanties samen in verschillende woon-zorgcomplexen die er, naar mening van de visitatiecommissie, prachtig bijliggen en intensief worden gebruikt. Daarnaast**



## participeert Compaen in succesvolle pilotprojecten voor ouderen en kwetsbare doelgroepen.

### *Compaen realiseert passende woningen voor de zorgbehoevende doelgroep*

Compaen heeft de opgave om rekening te houden met het opleveren van voldoende levensloopbestendige woningen. Bij alle nieuwbouwprojecten die Compaen de afgelopen jaren heeft gerealiseerd is aanpasbaar bouwen zodoende een belangrijk uitgangspunt geweest. Voor zover mogelijk wordt al bij de planontwikkeling rekening gehouden met de locatie van de woningen ten opzichte van de noodzakelijk geachte voorzieningen en worden het interieur en de indeling van de woningen zoveel mogelijk conform Woonkeur. Dit betekent dat de woningen zodanig gebouwd zijn dat deze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

Compaen heeft daarnaast verschillende initiatieven opgezet om de woningvoorraad beter geschikt te maken voor de oudere doelgroep. Compaen heeft hiervoor woningen aangepast voor onder andere mindervaliden:

- 2016: 16 woningen.
- 2017: 11 woningen.
- 2018: 10 woningen.
- 2019: 10 woningen.

Daarnaast werkt Compaen in 2019, gezamenlijk met zorgorganisatie Savant, in het centrum van Mierlo-Hout om de herontwikkeling van verpleeg- en verzorgingstehuis Alphonsus vorm te geven. Ook werkt de corporatie nauw samen met betrokken zorgorganisaties in het woonzorgcomplex het Franciscanessenhof (zelfstandige ouderenwoningen) en het Hof van Bethanië (zorgwoningen).

*Afbeelding 1.4: Woningen voor de oudere doelgroep in het Hof van Bethanië in de gemeente Mierlo.*



Compaen heeft voldaan aan de opgave en verdient een pluspunt voor de wijze waarop het zich heeft ingezet om de woningvoorraad in zowel nieuwbouw als bestaande bouw beter geschikt te maken voor de oudere doelgroep.

### *Compaen draait mee in gezamenlijke pilots en projecten ten behoeve van de zorg*

Compaen heeft de opgave om te participeren in lokale zorgnetwerken en mee te draaien in verschillende pilots. Compaen geeft invulling aan deze opgave door in nauw contact te staan met diverse zorgaanbieders in Helmond en Geldrop-Mierlo. Compaen werkt in deze netwerken samen met zorgaanbieders voor ouderenzorg, organisaties die mensen een beperking begeleiden, de GGZ, Bemoeizorg en maatschappelijke opvang.

Compaen participeert in Mierlo-Hout daarnaast in het project Meedoen 55+. Met deze pilot wordt getracht om ouderen die financieel moeilijk kunnen rondkomen, en daardoor minder deelnemen aan activiteiten, weer mee te laten doen. De gemeente evalueert deze pilot in 2019 en kijkt of het ook in andere wijken kan worden ingezet.

Compaen heeft in 2019 ook meegewerkt aan en geparticipeerd in het manifest 'een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid' ten aanzien van het huisvesten van overlastveroorzakers. De corporaties in Helmond maken zich zorgen over de kwetsbaarheid van huurders en buurten. Zo zorgen regels met betrekking tot passend toewijzen en bezuinigingen in combinatie met decentralisatie op zorg en welzijn ervoor dat de kwetsbaarheid van mensen en buurten toeneemt. Dit manifest is een coproductie van alle Helmonds corporaties, waarbij woCom en Volksbelang de aanjagers zijn. Dit manifest heeft inmiddels geleid tot een aanpak (VanEiges). Deze aanpak wordt in Helmond al in de prestatieafspraken en in de praktijk toegepast.

Tot slot heeft Compaen zich tijdens de visitatieperiode ook ingezet voor een ouderinitiatief, om achttien studio's te realiseren voor mensen met een verstandelijke beperking die nu nog bij hun ouders wonen. Zodat ook zij kunnen leren om zelfstandiger te wonen.

*Afbeelding 1.5: Sfeervol atrium van woonzorgcentrum Hof van Bethanië waar Compaen in samenwerking met zorgorganisatie Savant zich inzet voor de zorgbehoevende en oudere doelgroep.*



Compaen verdient een pluspunt wegens het feit dat voldaan is aan de opgave om aan pilots deel te nemen en op te starten. Zo zijn verschillende pilots succesvol uitgevoerd en is een pilot (namelijk het ouderinitiatief) inmiddels in de prestatieafspraken benoemd. Positief punt is daarnaast de participatie in het lokale zorgnetwerk.

#### 1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid

**7,3**

**Woningstichting Compaen heeft ten aanzien van Leefbaarheid 'ruim voldoende' gepresteerd. Compaen weet zich breed in te zetten om zowel de sociale als fysieke leefbaarheid van de buurten en wijken te verbeteren. Zo heeft de corporatie zich sterk ingezet om huiskamers open te houden die een belangrijke functie in de buurt vervullen. Daarnaast heeft Compaen een buurtbeheerder leefbaarheid ingezet die zich voornamelijk bezighoudt met de openbare ruimte, de woonomgeving en het verbinden van bewoners. Ook zijn, in samenwerking met diverse partners, maatwerktafels en netwerkgroepen opgezet om verschillende leefbaarheidsproblemen of situaties te bespreken. Hierin zijn werkgroepen actief geweest ten behoeve van veiligheid, doorstroming en leefbaarheid in de wijken.**

##### *Compaen zet zich in ten behoeve van de leefbaarheid*

Compaen heeft verschillende opgaven om de leefbaarheid te bevorderen. Zo zijn opgaves vastgesteld om beleid ten aanzien van buurtbemiddeling en buurtbeheerders te continueren. Vanaf 2008 is voor Compaen een buurtbeheerder in Brouwhuis actief. In 2017 is samen met de gemeente Helmond en de corporaties gekeken naar een uitbreiding van het buurtbeheer in Helmond. Op initiatief van Compaen zijn in 2018 de afspraken voor het buurtbeheer hernieuwd en heeft Compaen een buurtbeheerder aangenomen die actief is in alle wijken in Helmond waar de corporatie bezit heeft. Deze buurtbeheerder heeft de leefbaarheid in al deze wijken in zijn takenpakket en houdt zich ook bezig met de woonomgeving en openbare ruimte. Ook houdt deze buurtbeheerder zich bezig met sociale taken als verbinding leggen tussen bewoners en mensen aanspreken.

Een pluspunt is toegekend wegens het volledig voldoen aan de opgave voor het buurtbeheer en het specifiek aanstellen van een nieuwe buurtbeheerder voor de Helmondse wijken.

Gedurende de visitatieperiode heeft Compaen de opgave om jaarlijks budget vrij te maken voor diverse activiteiten ten behoeve van de leefbaarheid. Compaen heeft diverse verschillende activiteiten en initiatieven opgestart en gecontinueerd. Een complete lijst hiervan is te vinden in bijlage 7.

Daarnaast zijn er diverse werkgroepen actief geweest waarin managers en/of beleidsmedewerkers van corporaties en medewerkers van gemeenten bijeenkwamen om verschillende onderwerpen of onderdelen van beleid te bepalen. Zo zijn werkgroepen opgezet voor bijzondere doelgroepen, leefbaarheid in de wijken, doorstroming en veiligheid.

Compaen had de opgave om in 2017 een plan van aanpak op te stellen voor de aanpak van woonoverlast, problematiek vervuilde woningen en problematiek verwarde personen. Compaen heeft in dit kader afspraken gemaakt met beide gemeenten over de aanpak van vervuilde woningen. Ten aanzien van verwarde personen is het manifest 'kwetsbaren' opgesteld. Hierin is door Compaen geïnvesteerd in netwerken en zijn maatwerktafels in Geldrop-Mierlo opgericht.

Afbeelding 1.6: Huiskamer De Ark die fungeert als belangrijke ontmoetingsruimte voor de wijk Stiphout.



Bron: [Wijkraadstiphoutwarande.nl](http://Wijkraadstiphoutwarande.nl)

Vanwege het volledig voldoen aan de leefbaarheidsopgaven en de brede inzet op het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken op zowel fysiek als sociaal gebied zijn twee pluspunten toegekend. Compaen heeft zich sterk ingezet om de sociale leefbaarheid te waarborgen door onder andere het realiseren van de huiskamer en heeft ook op fysiek gebied haar bijdrage geleverd.

## 1.6 Beschrijving van de ambities

Woningstichting Compaen heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in een beleidsplan voor de periode 2014 tot 2019 en het ondernemingsplan: 'Huismusts' voor de periode 2017 tot 2027.

### Beleidsplan 2014-2019

Compaen heeft voor de periode 2014 tot 2019 een vijfjaar durend beleidsplan opgesteld. De aanleiding voor het opstellen van het beleidsplan zijn interne en externe veranderingen voor woningcorporaties. Een belangrijk doel is om de stakeholders van Compaen een duidelijke koers te laten zien voor de nabije toekomst.

Het uitgangspunt voor deze toekomst wordt geformuleerd als: *"Koester de pareltjes van Compaen"*. Compaen zal in de toekomst in belangrijke mate het beleid voortzetten dat de afgelopen jaren gevolgd is. Compaen blijft zich bijvoorbeeld op dezelfde wijze inzetten voor de primaire doelgroep. De uitdaging ligt vervolgens in het doelmatig en klantgericht beheren van de woningen met beperkte financiële middelen. De zes belangrijke thema's zijn:

1. financiële continuïteit;
2. huurbeleid, nu en in de toekomst;
3. strategisch voorraadbeheer/ aanpassen bestaande voorraad;
4. scheiding DAEB- en niet-DAEB-bezit;
5. woonlasten en energie;

## 6. klantrelatie en communicatie.

### Ondernemingsplan en portefeuillestrategie 2017-2027: 'Huismusts'

Compaen heeft in 2017 het beleidsplan uit 2014 hernieuwd en vervangen door het ondernemingsplan 'Compaen in vogelvlucht'. Binnen dit ondernemingsplan heeft Compaen haar missie uitgedragen voor de komende jaren. Deze missie luidt:

*"Voldoende goede betaalbare woningen voor onze klanten in een prettige buurt."*

- *Voldoende* betekent dat Compaen per saldo woningen toevoegt om genoeg woningen beschikbaar te kunnen stellen in een groeiende markt.
- *Goed* betekent dat Compaen de basiskwaliteit op voldoende niveau houdt, maar ook dat Compaen verduurzaamt en de portefeuille aanpast aan veranderende woonbehoefte.
- *Betaalbaarheid* vertaalt Compaen in een gematigd huurbeleid, maar ook in een bijdrage aan betaalbare woonlasten door energiezuinige woningen.
- *In een prettige buurt* maakt duidelijk dat Compaen, vanuit haar rol, werkt aan leefbaarheid.

Compaen heeft aan de hand van actuele ontwikkelingen zes kernthema's opgesteld. Deze kernthema's zijn de opmaat voor de doelstellingen die in het ondernemingsplan worden benoemd. De kernthema's zijn: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, toegankelijkheid en leefbaarheid. Deze zes kernthema's zijn vervolgens uitgesplitst in negen doelstellingen. Deze doelstellingen zijn vervolgens geconcretiseerd in specifiekere acties. De negen doelstellingen zijn als volgt:

1. We zijn een sociale huisvester in Helmond en Mierlo van bijpassende omvang.
2. We zijn van wonen.
3. We bieden woningen met een betaalbare huurprijs.
4. We verduurzamen met behoud van betaalbare woonlasten.
5. We zorgen voor een zo passend mogelijke prijs-kwaliteitverhouding.
6. We bieden passende kwaliteit.
7. We maken nog eens 1.000 woningen rollator toe- en doorgankelijk.
8. We dragen bij aan leefbaarheid vanuit onze rol en samen met anderen.
9. We behouden een hoge klanttevredenheid.

## 1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

**7,0**

**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 ambities zijn ruim voldoende onderbouwd en passend bij de opgaven. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aansluiting van de opgestelde ambities op de lokale volkshuisvestelijke opgaven. Compaen laat zien goed op de hoogte te zijn van de lokale opgaven en laat zes benoemde kernthema's de basis vormen van de ambities. Vervolgens heeft Compaen een integraal plan opgezet die zowel de portefeuillestrategie als het ondernemingsplan omvat. Compaen actualiseert daarnaast de ambities en toont een duidelijk beeld voor ogen te hebben hoe deze bereikt en behaald dienen te worden.**

Compaen heeft een goed beeld van wat er speelt en leeft in het werkgebied. Zo wordt bijvoorbeeld, aan de hand van zes kernthema's, uitgesproken dat de beschikbaarheid en betaalbaarheid onder druk staat en wordt de verduurzamingsopgave als uitdaging bestempeld. Aan de hand van deze kernthema's zijn vervolgens de ambities opgesteld. Op deze wijze laat Compaen de ambities goed aansluiten bij de lokale opgaven of lokaal spelende problematiek. Deze kernthema's dienen namelijk als onderbouwing of als argumentatie voor de vastgestelde ambities.

Compaen zet daarnaast ook de eigen kennis in om visies op bepaalde thema's te herzien. Zo werd in de woonvisies van beide gemeenten benoemd dat de omvang van de sociale voorraad passend was. Compaen heeft er bewust op gestuurd dit te herzien, omdat werd ervaren dat de woningvoorraad met een blik op de toekomst niet passend zou blijven. Op basis daarvan zijn de gemeenten gaan acteren en heeft Compaen de input als ambitie meegenomen in het nieuwe ondernemingsplan

Compaen heeft daarnaast de portefeuillestrategie integraal in het ondernemingsplan verwerkt. De geformuleerde ambities staan op deze wijze in directe relatie met doelstellingen uit de portefeuillestrategie. Zo worden bij de ambitie 'We zorgen voor een zo passend mogelijke prijs-kwaliteitverhouding' diverse vastgoeddoelstellingen weergegeven. Deze doelstellingen zijn kwantitatief en kwalitatief van aard.

Compaen heeft vervolgens per gestelde ambitie een duidelijk doel voor ogen hoe dit gerealiseerd kan worden. Aan de hand van concrete acties of uitspraken en aan de hand van doelstellingen ten aanzien van de portefeuille ontstaat een helder beeld van hoe de corporatie aan de lokale opgave wil voldoen. Zo stelt Compaen ten aanzien van de ambities aangaande beschikbaarheid dat de portefeuille groeit naar zo'n 3.650 zelfstandige sociale huurwoningen in 2027 en dat daarvoor 200 woningen bijgebouwd dienen te worden. Om de druk op de betaalbaarheid te verlichten heeft Compaen daarnaast de ambitie om 10% van de woningen onder de kwaliteitskortingsgrens te hebben en 90% beneden de aftoppingsgrenzen.

Compaen heeft ook ambitieuze doelstellingen geformuleerd. Zo bestaat de duurzaamheidsambitie dat alle woningen in 2027 minimaal een label B dienen te hebben. Deze duurzaamheidsambitie in combinatie met bijvoorbeeld de ambities ten aanzien van beschikbaarheid zijn voor een relatief kleine corporatie ambitieuze doelstellingen.

De visitatiecommissie wil Compaen een compliment geven voor de sterke vooruitgang die is geboekt in de kwaliteit van het oude beleidsplan uit 2014 naar het nieuwe ondernemingsplan 'Huismusts' uit 2017. Het nieuwe ondernemingsplan is meer omvattend, duidelijker, levendiger en spreekt meer tot de verbeelding dan het oude beleidsplan. Daarnaast worden ook de uitgesproken ambities en kernthema's beter toegelicht en verduidelijkt.

## 2 Presteren volgens Belanghebbenden





## 2.1 Inleiding

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

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

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

## 2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De belangrijkste belanghebbenden voor Compaen in haar werkgebied zijn de huurders. Compaen kent twee huurdersorganisaties, HBV Compaen (Helmond) en HBV Mierlo, die in de praktijk veel samenwerken. Tijdens de visitatie heeft een groepsgesprek plaatsgevonden met de twee huurdersorganisaties.

Naast huurders zijn ook de twee gemeenten in het werkgebied belangrijke belanghebbenden voor de corporatie. Voor de visitatie hebben er daarom gesprekken plaatsgevonden met de gemeente Geldrop-Mierlo en de gemeente Helmond. Bij deze gesprekken was zowel bestuurlijke als ambtelijke vertegenwoordiging aanwezig.

Tot slot werkt Compaen in het werkgebied met samenwerkingspartners rondom het realiseren van de maatschappelijke opgaven. Deze overige belanghebbenden zijn bijvoorbeeld collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, wijkraden en een schoolbestuur.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

## 2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%).
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%).
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

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

**Tabel 2.1 Presteren volgens Belanghebbenden**

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer	Weging
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie					
Thema 1: Beschikbaarheid	7,5	7,3	7,0	<b>7,3</b>	50%
Thema 2: Betaalbaarheid	7,5	8,0	7,0	<b>7,5</b>	
Thema 3: Duurzaamheid en energie	9,0	7,5	7,0	<b>7,8</b>	
Thema 4: Sociaal maatschappelijke en zorg	6,5	7,0	7,0	<b>6,8</b>	
Thema 5: Leefbaarheid	7,0	7,0	7,7	<b>7,2</b>	
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie					
Relatie en communicatie	9,0	7,8	8,3	<b>8,3</b>	25%
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie					
Influens op beleid	8,0	7,5	7,2	<b>7,6</b>	25%
<b>Gemiddeld</b>				<b>7,6</b>	

### Thema 1: Beschikbaarheid

**7,3**

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van het thema Beschikbaarheid met een 'ruim voldoende'.

#### Huurdersorganisaties

De woningmarkt in Geldrop-Mierlo kent lange wachtlijsten. Regelmatig reageren rond de duizend personen op een beschikbaar komende woning. De huurdersvertegenwoordiging Mierlo is ondanks deze druk wel van mening dat Compaen voldoende maatregelen treft om doorstroming te verbeteren en de beschikbaarheid te vergroten. Waar men bijvoorbeeld kansen ziet om te bouwen, pakt men deze ook. De HBV Mierlo heeft echter de indruk dat vooral door traag handelen van de gemeente bij het afhandelen van de benodigde procedures de projecten onnodig vertraging oplopen.

In Helmond is de situatie beter. De gemeente komt doortastender over in de ogen van de HBV Helmond. Compaen zet bovendien goed in op het bevorderen van doorstroming. Bijvoorbeeld door ouderen te bewegen te verhuizen naar een ander type woning.

#### Gemeenten

De beide gemeenten zijn erg tevreden over de inzet van Compaen om woningen beschikbaar te houden voor de doelgroepen. Men zet actief in op de ontwikkeling van de voorraad en levert nieuwbouwwoningen op. Compaen pakt waar beschikbaar en mogelijk kansen en mogelijkheden goed op.

De gemeente Geldrop-Mierlo is daarnaast ook te spreken over de inzet van Compaen rondom het stimuleren van doorstroming en het zoeken naar mogelijkheden om dit op gang te krijgen. Zo past Compaen bijvoorbeeld actief woningen aan, zodat ze voldoen aan de vraag voortkomend uit de demografische veranderingen.

De gemeente Helmond geeft als kanttekeningen nog mee dat een innovatieve denkwijze en vernieuwende concepten binnen de nieuwbouwproductie soms ontbreekt bij Compaen. Daarnaast is de gemeente van mening dat Compaen zich, waar mogelijk, meer kan inzetten voor de middeninkomens.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden waarderen de inzet van Compaen ten aanzien van de beschikbaarheid met een ruim voldoende. De corporatie zet zich in vergelijking tot het verleden meer in voor de beschikbaarheid en is actief zoekende naar toevoegingsmogelijkheden. Daarnaast wordt door een belanghebbenden aangegeven dat Compaen naar behoren presteert, haar verantwoordelijkheid pakt en goed participeert in lokale overleggen rondom programma's en opgaven.

### **Thema 2: Betaalbaarheid**

**7,5**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van thema Betaalbaarheid met een 'goed'.**

#### *Huurdersorganisaties*

De huurdersvertegenwoordigingen zijn van mening dat Compaen goed aandacht heeft voor de betaalbaarheid van haar woningen. Er is bijvoorbeeld sprake van een relatief laag percentage maximaal redelijke huur van ongeveer 63%. Het wordt ook als positief ervaren dat Compaen is gestopt met het standaard verhogen van de huur bij mutatie. In plaats daarvan werkt met men huurcategorieën waar de huur op een gematigde wijze naartoe kan groeien.

Compaen betreft de huurdersvertegenwoordigingen ook goed bij het opstellen van het huurbeleid. Wel ziet men graag dat er meer inzicht wordt gegeven in de financiële ruimte die over is om de huur(verhoging) verder te kunnen matigen. Wat zijn bijvoorbeeld financiële consequenties van een verdere verlaging van het percentage maximaal redelijke huur?

#### *Gemeenten*

De gemeenten zijn erg positief over de prestaties van Compaen op het gebied van betaalbaarheid. De betaalbaarheid van woningen is goed op orde en ook onder de aftoppingsgrens heeft Compaen een mooie voorraad. Verder hanteert Compaen een gematigde jaarlijkse huurverhoging, wat wordt gewaardeerd. Compaen probeert altijd middelen te zoeken om mensen met een lager inkomen betaalbaar te huisvesten. De corporatie doet wat ze kan, ook wanneer landelijke regels dit moeilijk maken.

De gemeente Helmond waardeert daarnaast dat Compaen zich inzet voor schuldhulpverlening. Met diverse partijen is een netwerk opgericht om mensen met betalingsproblematiek op te vangen en te ondersteunen. Men trekt hierin constructief samen op. Compaen hanteert hierin het principe om geen huisuitzettingen, naar aanleiding van betalingsproblematiek, te laten plaatsvinden.

De gemeente Geldrop-Mierlo noemt als aandachtspunt voor de toekomst het verschil in woningkwaliteit in relatie tot betaalbaarheid en woonlasten. De gemeente begrijpt dat Compaen ook hierin gebonden is aan landelijke regels en eigen mogelijkheden, maar geeft wel mee aandacht voor de mogelijke ongelijkheid te hebben.

### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden zijn positief over de prestaties van Compaen ten aanzien van de betaalbaarheid. Zo wordt aangegeven dat de inzet goed is, dat Compaen doet wat mag worden verwacht en actief bezig is met huurvermindering. De collega-corporaties beoordelen de inzet van Compaen als ruim voldoende.

### **Thema 3: Duurzaamheid en energie**

**7,8**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van thema Duurzaamheid en energie met een 'goed'.**

### *Huurdersorganisaties*

De huurdersvertegenwoordigingen geven aan dat de kwaliteit van de woningen goed op orde is. De woningen 'staan goed in de lak' en zien er netjes uit. Er wordt door Compaen goed geïnvesteerd in onderhoud en renovaties, ook bij mutatie. Bij het vrijkomen van een woning wordt bijvoorbeeld ook een niet-gerenoveerde woning alsnog aangepakt.

Het wordt ook gewaardeerd dat Compaen op creatieve wijze oog heeft voor woningverbetering. Hierdoor is bijvoorbeeld bij vooral kleine woningen een behoorlijk aantal vierkante meters woonoppervlak toegevoegd.

Ten aanzien van duurzaamheid wordt aangegeven dat Compaen op een verstandige wijze vooruitstrevend is. Hierdoor gaat men op korte termijn vooral voor de zogenoemde *no regret*-maatregelen die vooral ook voor huurders een verlaging van de energienota opleveren. Het is bovendien positief dat door Compaen afgegeven schattingen van te behalen voordelen in de praktijk ook daadwerkelijk worden behaald.

### *Gemeenten*

De gemeenten zijn erg tevreden over de inzet van Compaen ten aanzien van duurzaamheid en over de kwaliteit van de voorraad. Het bezit van Compaen is overwegend relatief jong, waardoor het kwalitatief vaak in goede staat is. Daar waar echt renovatie nodig is, pakt Compaen dit altijd aan. Dit wordt gewaardeerd.

Op het gebied van verduurzaming worden de prestaties van Compaen gewaardeerd door beide gemeenten. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft waardering voor de prestatie dat het bezit reeds voldoet aan gemiddeld label B, en de manier waarop Compaen de verduurzaming oppakt: op natuurlijke momenten. De prestaties laten zien dat Compaen op de goede weg is op dit vlak en goed met haar middelen omgaat.

De gemeente Helmond is nog wel van mening dat Compaen op het gebied van duurzaamheid extra inzet zou kunnen tonen en wat meer zou kunnen pionieren.

### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden waarderen de inzet van Compaen ten aanzien van duurzaamheid. Zo wordt aangegeven dat Compaen het voortouw neemt en de samenwerking zoekt. Compaen voert bijvoorbeeld pilots en experimenten uit, die gemonitord worden. De belanghebbenden geven daarnaast aan dat het onderhoud bij de corporatie goed op orde is. Men zit bovenop het onderhoud en weet op dit vlak snel te schakelen en zaken te vinden. Op dit vlak zijn de zaken prima op orde, wat ook past bij de cultuur en het type club dat Compaen is.

Als aandachtspunt wordt ten aanzien van de verduurzaming aangegeven dat veel projecten ad hoc ingezet lijken te worden. Er wordt door belanghebbenden getwijfeld of er een bepaalde visie achter de inzet ligt en of de verduurzaming een integraal onderdeel is van de reguliere onderhoudscyclus.

#### Thema 4: Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

6,8

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van thema Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg met een 'ruim voldoende'.

##### *Huurdersorganisaties*

De huurdersvertegenwoordigingen geven aan dat Compaen zich goed inzet voor het huisvesten van de sociaal-maatschappelijke doelgroepen. In de ogen van de huurdersvertegenwoordigingen wellicht zelfs wel wat te veel. Hierdoor komt de beschikbaarheid van woningen voor de reguliere doelgroepen onder druk te staan. Ook blijkt het in de praktijk, ondanks inspanningen van Compaen en de gemeente, lastig om doorstroming te realiseren. Ouderen zijn bijvoorbeeld lastig te bewegen om te verhuizen.

##### *Gemeenten*

De gemeenten zijn tevreden over de inzet van Compaen ten aanzien van de sociaal-maatschappelijke opgaven. Ze geven aan dat Compaen zich, waar mogelijk en wanneer er woningen beschikbaar zijn, inzet voor urgenten, zoals jongeren die zich in een problematische situatie bevinden en de huisvesting van statushouders. De gemeente Helmond is echter wel van mening dat Compaen wat terughoudend is in het aanpakken van zwaardere problematische gevallen als uitstromers uit zorginstellingen.

Rondom huisvesting van doelgroepen die een aanpassing in de woning nodig hebben, geeft de gemeente Helmond aan dat Compaen de woonbehoefte van deze doelgroep weet te faciliteren door te investeren in wijken, herontwikkeling met woningen bestemd voor ouderen uit te voeren en aanleunwoningen te verhuren. Zo is Compaen voornemens om woningen voor jongeren met autisme te bouwen, zodat zij dichterbij hun ouders in de wijk komen te wonen. Daarnaast wordt opgemerkt dat Compaen een ontmoetingsruimte in een wijk en een zorgcomplex open heeft weten te houden.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft minder zicht op de prestaties rondom het aanpassen van woningen voor mensen die dit nodig hebben.

##### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden zijn tevreden over de inzet van Compaen ten aanzien van de sociaal-maatschappelijke opgaven. Zo wordt aangegeven dat gebouwen en complexen goed worden ingericht en dat woningen, in zowel bestaande bouw als nieuwbouw, levensloopbestendig worden gemaakt. Daarnaast wordt aangegeven dat Compaen doet wat ze moeten doen, maar binnen dit thema geen uitschieters kent.

Als aandachtspunt wordt meegegeven dat belanghebbenden de indruk hebben dat Compaen binnen dit thema momenteel met name focust op het vastgoed en de sociaal-maatschappelijke kant nog wat minder goed kent. Daarnaast geeft een belanghebbende aan dat de zichtbaarheid van Compaen wat vergroot zou kunnen worden. Compaen pakt wel projecten aan met Savant, maar dit blijft op projectbasis. Hierin zou Compaen meer en actiever de samenwerking met partijen kunnen opzoeken. Binnen de grotere gemeentelijke opgaven wordt daarnaast aangegeven dat het

wenselijk is dat de corporaties meer als collectief gaan optreden, waarin ook een rol voor Compaen is weggelegd.

#### Thema 5: Leefbaarheid

7,2

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van thema leefbaarheid met een 'ruim voldoende'.

##### *Huurdersorganisaties*

Op dit onderwerp is er een duidelijk verschil in beoordeling tussen de HBV Mierlo en de HBV Helmond.

In Helmond zet Compaen zich onder meer door de inzet van een buurtbeheerder goed in op het gebied van leefbaarheid. De buurtbeheerder is goed zichtbaar in de wijk en ook goed benaderbaar. De bewoners worden bovendien op passende wijze aangesproken en er wordt over het algemeen ook alert en tijdig gehandeld. Ondanks deze inspanningen is de leefbaarheid door het plaatsingsbeleid (passend toewijzen) wel achteruit gegaan en is er sprake van een duidelijk toegenomen problematiek rondom overlast. Bij klachten reageert Compaen echter alert en handelt een en ander goed af.

De HBV Mierlo geeft echter aan een ander beeld te hebben. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een herkenbare aanpak door Compaen zelf. In plaats daarvan betaalt Compaen mee aan zogenoemde buurtzorg. De HBV Mierlo is echter van mening dat deze constructie niet goed functioneert, omdat er onvoldoende wordt vooruitgekeken en beleid wordt geformuleerd. De aanpak is vooral gericht op het afhandelen van casuïstiek. Ook wordt regelmatig ervaren dat Compaen reageert op eenzijdige zienswijzen zonder het betreffende probleem met de andere partij te bespreken. Hierdoor wekt Compaen de indruk zich niet vol te willen inzetten en zelfs verantwoordelijkheid af te schuiven.

##### *Gemeenten*

De gemeenten zijn tevreden over de inzet van Compaen ten aanzien van de leefbaarheid, de corporatie doet wat ze moet doen op dit vlak. Hierbij helpt het mee dat het bezit van Compaen in de iets betere wijken staat.

De gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan dat Compaen ook actief meedoet in projecten als vroegsignalering schulden, projecten rondom veiligheid en de activiteiten van de HBV. Ook waardeert de gemeente het dat Compaen zelf buurtbemiddeling in het leven geroepen heeft voor haar bewoners. Tegelijkertijd zou de gemeente Helmond graag zien dat Compaen wat meer zou investeren door zich op het sociaal-maatschappelijke vlak juist wat intensiever in te zetten.

Rondom fysieke leefbaarheid staat Compaen ook open om mee te denken en zaken op te pakken volgens de gemeente Geldrop-Mierlo. Zo zijn er bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de aanpak van voortuinen. Wel merkt de gemeente op dat er soms een verschil in belangen of mogelijkheden op dit vlak kan bestaan, bijvoorbeeld rondom de wens van de gemeente om bij nieuwbouw van Compaen de omgeving via verduurzaming of fysieke aanpassingen mee te nemen in de ontwikkeling, waar Compaen vooral de woningen zelf wil ontwikkelen. Hier zou volgens de gemeente in samenwerking nog een slag te slaan zijn.

### Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn positief over de inzet van Compaen ten behoeve van de leefbaarheid. De corporatie komt zelf met initiatieven ten aanzien van overlast en neemt zelf contact op met instanties om problematische situaties te bespreken. Daarnaast is men positief over de realisatie van de huiskamer en over het feit dat Compaen weet in te spelen op een samenleving die steeds complexer wordt. Ook wordt de inzet van de buurtbeheerder gewaardeerd, waardoor Compaen in staat is om op wijkniveau te kijken wat er speelt en leeft. Een ontwikkelstap hierin zou volgens een belanghebbende zijn om meer aan de voorkant met elkaar over wijkontwikkeling te praten, gemeenschappelijke raakvlakken te zoeken en daar gezamenlijk op te acteren.

Ook wordt aangegeven dat Compaen zich goed inzet voor de fysieke leefbaarheid. Bijvoorbeeld door het opzetten van een voortuinenproject, waarbij ook belanghebbenden en gemeente op aan kunnen haken.

Verder wordt opgemerkt dat men soms nog moet zoeken naar de afstemming tussen verantwoordelijkheden en taken. De samenwerking komt nu veelal vanuit belanghebbenden en minder vanuit Compaen. Hierdoor worden kansen gemist. Men werkt bijvoorbeeld nu nog beperkter samen rondom vroegsignalering dan men zou willen. Zo geven belanghebbenden aan dat er geen lijnen tussen belanghebbenden en de verhuurafdeling van Compaen lopen. Door meer op samenwerking in te zetten bij deze thema's kunnen goede stappen gezet worden in het versterken van de effectiviteit van de inzet.

#### 2.3.1 Relatie en communicatie

**8,3**

**De belanghebbenden waarderen de relatie en de communicatie met Compaen met een 'goed'.**

#### Huurdersorganisaties

De huurdersvertegenwoordigingen geven aan dat de relatie en communicatie als heel open en transparant wordt ervaren. Bij vragen vanuit de HBV's wordt goed en tijdig antwoord gegeven en wordt ook inzage verstrekt in de achterliggende gegevens. Bij een verschil van mening kan daar ook goed en open met elkaar over worden gesproken. Compaen is hierdoor voor de HBV's een goede partner om mee samen te werken.

#### Gemeenten

De gemeenten zijn erg tevreden over de relatie en communicatie met Compaen. Compaen wordt ervaren als een toegankelijke corporatie. Zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau weten beide partijen elkaar over het algemeen goed te vinden, het contact is laagdrempelig en de lijnen zijn kort. De gemeente Geldrop-Mierlo merkt hierbij nog op dat de directeur-bestuurder ook erg betrokken is bij wat er in de gemeente speelt en men ook op dit niveau open naar elkaar is.

De gemeente Geldrop-Mierlo geeft op ambtelijk niveau nog een verbeterpunt mee voor de samenwerking. De gemeente merkt dat Compaen een kleine organisatie is, waardoor er veel wordt gewerkt met externe tijdelijke medewerkers, die niet van alle ins en outs op de hoogte zijn. Dit maakt samenwerking in projecten soms lastig, omdat historisch besef dan mist. De gemeente begrijpt de keuzes die Compaen maakt op dit vlak wel, maar het is wel een aandachtspunt.

De gemeente Helmond ervaart Compaen als een zakelijke en ondernemende corporatie, die actief zoekt naar mogelijkheden. Tegelijkertijd is het ook een stabiele corporatie, waar altijd rust heerst. Compaen heeft zich ook ontwikkeld van een wat behoudende corporatie naar een corporatie

waarin weer gekeken wordt naar mogelijkheden en meer vooruitstrevende ontwikkelingen. Ook regionaal profileert Compaen zich momenteel meer dan voorheen.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden beoordelen de relatie en communicatie met Compaen erg positief. Compaen is meer dan voorheen een sociale corporatie met een sterke lokale kennis. Daarnaast wordt aangegeven dat Compaen een uitzonderlijk goede corporatie is om mee samen te werken en dat afspraken eenvoudig kunnen worden gemaakt. Compaen heeft hierin een open houding, denkt mee, weet om te gaan met verantwoordelijkheden en komt gemaakte afspraken na. Ook geeft een belanghebbende aan dat binnen Compaen een mooie balans heerst tussen het zakelijke en het sociale. Daarnaast kunnen onderwerpen op een prettige, informele wijze worden besproken.

Ten aanzien van de communicatie wordt aangegeven dat deze over het algemeen soepel en prettig verloopt. De lijnen zijn kort en zowel op operationeel als bestuurlijk niveau is het contact goed. Hierin geeft een belanghebbende aan dat Compaen een duidelijke ontwikkeling heeft doorgemaakt. Zo participeert Compaen steeds meer in het Helmondse netwerk en levert het zodoende een regionale bijdrage.

Als aandachtspunt wordt aangegeven dat binnen de samenwerking wordt gemerkt dat Compaen veel ideeën heeft, maar dat het soms blijft steken in de uitvoering. Men is vooral volgend en er komt weinig initiatief vanuit de organisatie. Een voorbeeld dat hierbij genoemd wordt is dat Compaen vooral realiseert in projecten en zaken geen *way of working* worden, zowel in nieuwbouw, als in verduurzaming, als in de samenwerking met zorgpartijen. In slagkracht en in deze samenwerking zou Compaen nog wel ontwikkelstappen moeten maken. Ook wordt als aandachtspunt genoemd dat bepaalde belanghebbenden voornamelijk de directeur-bestuurder kennen en de rest van de organisatie wat minder. De ontwikkeling die Compaen op bestuurlijk niveau heeft gemaakt, zou zich in relatie en communicatie ook nog mogen ontwikkelen in de rest van de organisatie, wordt gesuggereerd.

#### 2.3.2 *Invloed op beleid*

**7,6**

**De belanghebbenden waarderen de invloed op het beleid van Compaen met een 'goed'.**

#### *Huurdersorganisaties*

De HBV's ervaren een goede invloed op het beleid en vinden ook dat Compaen dit van harte faciliteert, omdat men ook daadwerkelijk input wil van de huurdersvertegenwoordigingen. Stukken worden bijvoorbeeld tijdig en voorzien van een goede toelichting aangeleverd. Indien onverhoopt stukken toch wat later zijn, of de HBV's meer tijd nodig hebben, wordt ook in goed overleg uitstel van de reactietermijn gegeven.

Ook de wijze waarop Compaen de huurdersvertegenwoordigingen bij specifieke projecten betreft wordt gewaardeerd. Een goed voorbeeld is de ontwikkeling van het dorpshart van Mierlo-Hout. Door op verzoek van de directeur-bestuurder van Compaen een projectgroep op te richten, is de huurdersvertegenwoordiging Helmond op een gestructureerde wijze betrokken bij dit project. Hierdoor is er echt een gevoel van 'erbij te horen'. Indien nodig ondersteunt Compaen de huurdersvertegenwoordigingen, bijvoorbeeld bij het vergaren van kennis of het opdoen van inzichten.



De verslagen van het overleg met de huurdersvertegenwoordigingen worden ruim voor de eerstvolgende vergadering gedeeld. Dit geeft de gelegenheid ook eerder te reageren indien er zaken niet goed of onvolledig zijn meegenomen in het verslag.

#### *Gemeenten*

De gemeenten zijn over het algemeen erg tevreden met de mate van invloed op beleid bij Compaen. Er worden gesprekken gevoerd over de te varen koers en de gemeente wordt door de corporatie betrokken bij het opstellen van het ondernemingsplan en andere strategieën. Binnen deze trajecten kan de gemeente inbreng leveren en wordt de gemeente door Compaen gehoord.

De gemeente Geldrop-Mierlo geeft hierbij nog aan dat Compaen een corporatie is die vraagstukken en ontwikkelingen zelf actief oppakt. Tegelijkertijd staan ze ook open voor betrokkenheid van de gemeente en willen ze andersom ook meedenken met de gemeente. De uitwerking van de invloed op beleid is erg projectafhankelijk, en van beide kanten kunnen er ook andere belangen meespelen. Hier is ook wederzijds begrip voor, en de gemeente is tevreden over de mate van betrokkenheid en de input die men heeft op het beleid van Compaen.

De gemeente Helmond merkt wel op dat Compaen op bepaalde thema's weinig beïnvloedbaar is. Compaen heeft hierin een eigen visie en ideeën, waardoor het voor de gemeente lastig kan zijn andere ideeën bij Compaen in te brengen. De instelling van Compaen zou volgens de gemeente in deze gevallen meer van een 'nee' naar 'ja, mits' kunnen opschuiven.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden zijn tevreden over de invloed op het beleid van Compaen. Belanghebbenden geven aan dat Compaen open staat voor input, meedenkt en meegaand is. Compaen maakt gebruik van ervaringen van samenwerkingspartners. Daarnaast wordt aangegeven dat Compaen partijen uitnodigt voor strategiebijeenkomsten. Ook heerst tevredenheid over het feit dat Compaen met belanghebbenden gemeenschappelijke waarden heeft opgesteld om, los van bestaande structuren en te behalen rendementen, te kijken naar wat partijen willen bereiken. Daarnaast wordt positief gereageerd op het feit dat Compaen een goede bijdrage levert aan het regionale overleg. Hierin doet de directeur-bestuurder meer dan men van een dergelijk kleine corporatie zou mogen verwachten.

Als aandachtspunt wordt aangegeven dat collega-corporaties ervaren dat invloed op het beleid van Compaen nog niet echt aan de orde is. Compaen staat open voor en denkt mee met, maar is hierin nog niet proactief. Daarnaast is het ook niet altijd helder wat er met input wordt gedaan. Collega-corporaties merken dat de directeur-bestuurder zelf veel functies bekleedt, waardoor het proactief naar buiten treden in het geding lijkt te komen. Men heeft de verwachting en hoop dat het met de nieuwe manager wonen wel gaat veranderen en de organisatie een ontwikkeling kan doormaken.

## 2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om goede punten en complimenten, leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

#### 2.4.1 Goede punten en complimenten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten en complimenten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie goed heeft gedaan en vast moet houden de komende periode.

##### *Huurdersorganisaties*

- Er is met Compaen een prettige en constructieve inzet op samenwerking. Men neemt de HBV serieus.
- Compaen heeft ingezet op het opener en toegankelijker worden als organisatie. Er is een sfeer ontstaan die mensen uitnodigt met initiatief en een eigen mening te komen. Houd dit vast!
- Bestuurder staat naast de huurders, niet erboven.

##### *Gemeenten*

- Compaen is een corporatie die het goed doet, op alle fronten.
- Compaen is toegankelijk, betrokken en bereid om mee te denken. Ze doen op sommige vlakken meer dan van ze verwacht wordt.
- Compaen is een stabiel en rustige club.
- Compaen vervult in regionaal opzicht een steeds prominentere rol.
- Compaen ziet de kansen ten aanzien van (her)ontwikkeling en pakt deze aan. De gemeente wil graag inbreiden en Compaen is hier druk mee bezig.
- Het feit dat ze op een geruisloze wijze van een vereniging naar een stichting zijn gegaan verdient een compliment.

##### *Overige belanghebbenden*

- Compaen heeft erg korte lijnen met de huurders.
- Compaen heeft een mooie huurdersvereniging, die zich ook gesterkt voelt om naar de andere huurdersorganisaties een stap te kunnen zetten. Andere huurdersorganisaties en de organisatie van Compaen zouden nog wat kunnen leren van de houding en activiteit van de huurdersorganisatie.
- Compaen heeft een goede ontwikkeling doorgemaakt, van erg gesloten naar steeds meer open.
- De afgelopen jaren is er een goede slag geslagen: met name in het actief oppakken van opgaven en het opzoeken van de samenwerking.
- De directeur-bestuurder krijgt een compliment voor de wijze waarop hij snel heeft geleerd en slagen heeft gemaakt bij Compaen.
- Compaen staat open voor contact, er is vertrouwen en ze acteren daadkrachtig wanneer zaken aangepakt dienen te worden.
- Compaen komt gemaakte afspraken na.
- De positieve insteek van Compaen. Wanneer er een vraag is, dan wordt die opgepakt. Compaen is bereid om mee te denken en schroomt niet nieuwe dingen te verkennen.
- De communicatie met Compaen.
- Het feit dat er op operationeel niveau zelden problemen zijn.
- Compaen zoekt de samenwerking op en is daarin proactief en gedreven.
- Het contact en de relatie op bestuurlijk niveau.
- De toegankelijkheid van de gehele organisatie
- Compaen durft te experimenteren met het werk in de wijk, bijvoorbeeld met de straatgesprekken. Daar gaan ze goed in mee en ook pakken ze actief hun rol op.

#### 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.

##### *Huurdersorganisaties*

- Geef meer inzicht in de oplossingsrichtingen bij de opgaven in het sociale vlak.

##### *Gemeenten*

- Compaen zou af en toe de doelgroepen, die lastiger gehuisvest kunnen worden, meer kunnen oppakken.
- Compaen zou zo nu en dan (bijvoorbeeld op gebied van leefbaarheid) wat meer buiten de lijntjes mogen kleuren.
- Compaen zou ten aanzien van duurzaamheid meer kunnen pionieren.

##### *Overige belanghebbenden*

- Compaen zou de organisatie nog verder door mogen laten ontwikkelen: door medewerkers de ruimte te geven om meer zelfstandig buiten te acteren en te gaan groeien.
- Probeer ambities meer te koppelen aan de kwaliteit en slagkracht van de organisatie.
- Compaen moet echt keuzes gaan maken, om meer kleuring en gezicht te krijgen naar de belanghebbenden toe: gaan ze op eigen kracht verder of zoeken naar samenwerkingsvormen met andere corporaties. In het veld is er behoefte aan duidelijkheid hierover, en het zou ook de organisatie helpen om verder te komen.
- De directeur-bestuurder zou een counterpart moeten aannemen, iemand die kan fungeren als sparringpartner.
- In de organisatie van Compaen zouden de drie kamers beter bemand mogen worden.
- De stip op de horizon/visie van Compaen, zou de corporatie beter mogen uitdragen naar de omgeving.
- De binding tussen LEV en Compaen: men zou meer vanzelfsprekende partners van elkaar mogen worden en als organisaties dichter bij elkaar mogen komen. Het contact en de samenwerking zijn dan minder afhankelijk van enkele personen (buurtbeheerder/ woonconsulent). Nu is de samenwerking kwetsbaar.

#### 2.4.3 *Boodschap*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

##### *Huurdersorganisaties*

De huurdersorganisaties hebben geen aanvullende boodschappen of adviezen meegegeven dan in voorgaande delen al aan de orde is gekomen.

##### *Gemeenten*

- Blijf de weg die men nu bewandelt doorlopen, blijf de sterke punten uitdragen, en de samenwerking zal dan goed blijven lopen. Ga zo door!
- De gemeente ervaart dat Compaen de bestedingsruimte die er is niet altijd volledig lijkt te benutten. Compaen heeft financiële buffers, heeft een aanzienlijk eigen vermogen en lijkt op korte termijn geen grote uitgaven in het verschiet te hebben. Deze bestedingsruimte zou beter kunnen worden benut op bijvoorbeeld de gebieden duurzaamheid en leefbaarheid.

##### *Overige belanghebbenden*

- Wij hebben een aparte doelgroep en naar verloop van tijd komt diegene in aanmerking voor urgentie waarbij Compaen uiteindelijk zorgt voor een woning. In de woonbemiddelingsaanvraag

wordt de situatie geschetst van de huurder. Compaen kiest een woning en koppelt daar een cliënt aan en daarna volgt pas de intake. Het is wenselijk als die intake eerst wordt gezien en dat daarna pas een koppeling met een woning wordt gezocht. Het is logischer en beter als er eerst een intake plaatsvindt.

- Behoud de functie buurtbeheerder in de huidige vorm én zorg dat dit breder gedragen gaat worden binnen de organisatie.

## 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

#### *Huurdersorganisaties*

De kwaliteit van de prestatieafspraken wordt door de huurdersorganisatie zowel voor de gemaakte afspraken in Geldrop-Mierlo als in Helmond als goed ervaren. De afspraken zijn voldoende concreet en dekken ook de juiste onderwerpen af. De afspraken geven ook de verantwoordelijkheden van alle betrokken partijen weer en zijn in die zin wederkerig. De gemaakte afspraken worden halfjaarlijks geëvalueerd. Hieruit is gebleken dat op sommige onderwerpen strakker gestuurd moet worden. Een voorbeeld betreft de huisvesting van urgenten die op maximaal 25% is gesteld van de nieuwe mutaties in een periode. De HBV ziet graag per kwartaal monitoring op dit onderwerp, omdat zij de indruk heeft dat het percentage regelmatig wordt overschreden.

#### *Gemeenten*

De gemeenten hebben een verschillende kijk op de kwaliteit van de prestatieafspraken. De gemeente Helmond geeft aan tevreden te zijn over de kwaliteit van de prestatieafspraken. De afspraken zijn volledig en de wederkerigheid is bijvoorbeeld goed geborgd in de afspraken. De gemeente geeft wel aan dat, hoewel de afspraken al redelijk scherp geformuleerd zijn, ze nog wat meer SMART opgesteld kunnen worden.

De gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan dat de prestatieafspraken tot 2018 juist een zeer gedetailleerd en uitgebreid karakter hadden. Wat in de praktijk lastig werkt, omdat er altijd zaken zijn die door omstandigheden niet behaald kunnen worden. In de ogen van de gemeente moeten de prestatieafspraken dan ook meer gaan over het komen tot intenties en goede bedoelingen, dan tot een groot aantal te gedetailleerde harde afspraken. Deze ontwikkeling is ook ingezet in de afspraken vanaf 2019 (proces 2018), die meer op strategisch en ambitieniveau zijn geformuleerd. De gemeente is tevreden over de volledigheid van de afspraken en de wederkerigheid.

### Proces van de prestatieafspraken

#### *Huurdersorganisaties*

Uit de opmerkingen van de huurdersvertegenwoordigingen blijkt dat het proces in Helmond beter is verlopen dan het proces in Geldrop-Mierlo. In Helmond zijn alle betrokken partijen goed meegenomen in het proces en heeft men goed naar elkaars standpunten en wensen geluisterd.

In Geldrop-Mierlo is het proces in 2018 moeizamer verlopen wegens een meningsverschil tussen een van de betrokken corporaties, niet zijnde Compaen, en de Stichting Huurders Belangen

Geldrop-Mierlo (SHGM). De SHGM heeft vervolgens voor het jaar 2019 de afspraken niet ondertekend. In 2019 is dat meningsverschil opgelost en is het proces wel weer goed verlopen.

### *Gemeenten*

Als het gaat om het proces om te komen tot prestatieafspraken, hebben de gemeenten ook hun eigen ervaringen. Ze zijn tevreden over de inzet van de betrokken partijen om tot prestatieafspraken te komen. Allen hebben actief meegedaan en bijgedragen.

In Helmond is de gemeente ook erg te spreken over het feit dat in 2019 één bod door zes corporaties is opgesteld. Dit is procesmatig in de ogen van de gemeenten een bijzondere prestatie, aangezien deze zes corporaties niet met elkaar een gezamenlijk standpunt hebben geformuleerd. Daarnaast merkt deze gemeente op dat er ook jaarlijks met de huurdersvertegenwoordigingen gesproken wordt over de biedingen en de prestatieafspraken door de gemeente. Deze gesprekken kunnen soms, wegens diverse redenen, wat moeizaam verlopen. Aan de hand van een procesbegeleider is dit proces versoepeld.

De gemeente Geldrop-Mierlo is ook erg te spreken over de actieve houding van Compaen in het nemen van initiatief en het oppakken van de uitvoering van de afspraken. Hierbij wordt ook gezocht naar mogelijkheden om toch invulling te kunnen geven aan opgaven en de corporatie is hierin vooruitstrevend, bijvoorbeeld in het uitzoeken van mogelijkheden in houtbouw.

Verder heeft Compaen ook actief gestuurd op het verbeteren van de inhoud van de afspraken, om deze compacter op te stellen. De gemeente en corporatie wilden af van de gedetailleerde afspraken, gezien de praktische uitwerking.

### 3 Presteren naar Vermogen



### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

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

Tabel 3.1 Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
<b>Perspectief 3: Presteren naar Vermogen</b>				
Vermogensinzet	6,0	100%	6,0	

### 3.3 Vermogensinzet

**6,0** 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 passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoord en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat aan het ijkpunt wordt voldaan. Compaen heeft een duidelijke verbetering doorgemaakt in de wijze waarop zij actief naar mogelijkheden zoekt om haar vermogen in te zetten en de lokale maatschappelijke opgaven daarbij betreft. De visitatiecommissie dient echter de volledige vierjaarsperiode in haar beoordeling te betrekken. Het oordeel zou daarom hoger zijn uitgevallen indien alleen de laatste twee jaar zouden worden beoordeeld.

*Compaen heeft een duidelijke visie op haar vermogensinzet in relatie tot haar doelstellingen*

Door bestudering van de verstrekte informatie en de gesprekken met RvC, bestuur en management van Compaen is vastgesteld dat Compaen beschikt over een duidelijke visie op haar huidige en toekomstige financiële mogelijkheden in relatie tot de opgaven. Compaen heeft bijvoorbeeld in 2016 voor de jaren 2017-2027 een strategisch plan opgesteld dat bestaat uit een ondernemingsplan en een portefeuillestrategie. In dit plan worden de missie en visie van Compaen uitgelegd en op heldere wijze doorvertaald naar kernthema's. Deze thema's zijn als volgt:

1. Betaalbaarheid.
2. Beschikbaarheid.
3. Kwaliteit.
4. Duurzaamheid.
5. Toegankelijkheid.
6. Leefbaarheid.

De kernthema's worden vervolgens doorvertaald naar 9 concrete doelstellingen, waarbij ook de uitwerking in de portefeuillestrategie is aangegeven.

De concrete activiteiten en investeringen die Compaen wil ondernemen zijn verder uitgewerkt in jaarplannen in tabelvorm. De jaarplannen gaan per doelstelling in op de concrete plannen en activiteiten. Zo is bijvoorbeeld in het jaarplan voor 2018 bij de doelstelling 'Voldoende sociale huurwoningen in Helmond' door middel van een tiental concrete activiteiten aangegeven hoe de doelstelling wordt bereikt.

Alhoewel er door de gekozen opzet een relatie is met de doelstellingen uit het ondernemingsplan, is de relatie met de bovenliggende strategische doelstellingen en opgaven minder makkelijk te leggen. De visitatiecommissie is daarom van mening dat door het jaarplan meer tekstueel te maken en te starten met een overzicht van de belangrijkste thema's en doelstellingen uit het ondernemingsplan de relatie tussen de investeringen en de missie en de visie van Compaen duidelijker wordt gemaakt.

#### *Compaen monitort haar bestedingsruime en let op de financiële continuïteit*

Compaen geeft aan dat om haar doelstellingen te bereiken, financiële continuïteit een harde voorwaarde is. Op deze wijze kan men het vermogen inzetten voor de volkshuisvesting, nu en in de toekomst. Om dit te bereiken stuurt men op de normen van de toezichthouders Aw en WSW en hanteert men daarbovenop een eigen hogere signaleringsnorm. De kengetallen van Compaen hebben gedurende de visitatieperiode waarden boven de eigen signaleringsnorm. Hierdoor is gemeten ten opzichte van de normen van de toezichthouders sprake van ruimte voor extra investeringen.

Compaen heeft de laatste twee jaar van de visitatieperiode een duidelijke ontwikkeling doorgemaakt in het nadenken en onderzoeken waar zij haar vermogen(sruimte) het best kan inzetten. In de eerste jaren van de visitatieperiode werd voornamelijk 'op de winkel gepast' en werd beperkt geïnvesteerd. Daarna is veel meer ingezet op het gestructureerd onderzoeken waar het vermogensruimte maximaal ingezet kan worden met in achtneming van de financiële randvoorwaarden. Deze ontwikkeling is ook duidelijk terug te zien in het ondernemingsplan, de meerjarenbegroting en de daarop gebaseerde jaarplannen.

#### *Compaen beoordeelt investeringsbesluiten vanuit verschillende perspectieven, maar kan dit beter vastleggen*

Uit de gesprekken met de directeur-bestuurder, de RvC en het managementteam van Compaen blijkt dat investeringen worden beoordeeld vanuit meerdere perspectieven die met elkaar worden verbonden. De maatschappelijke opgaven hebben hierbij een duidelijke plaats, maar ook is gebleken dat de maatschappelijke overwegingen duidelijker vastgelegd kunnen worden in de investeringsbesluiten. Compaen maakt op het niveau van de portefeuille het maatschappelijk offer inzichtelijk door de marktwaarde te vergelijken met de beleidswaarde. De visitatiecommissie geeft daarom ter overweging mee om tevens op projectniveau het maatschappelijke offer inzichtelijk te maken en het investeringsbesluit expliciet vanuit verschillende maatschappelijke perspectieven te belichten.

#### *Compaen bewaakt de hoogte van bedrijfslasten, geen opmerkingen toezichthouders*

Compaen scoorde tijdens de visitatieperiode een A in de Aedes Benchmark op het onderdeel bedrijfslasten voor de jaren. Hieruit blijkt de aandacht die Compaen heeft voor een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.



De toezichhouders hebben geen opmerkingen gemaakt waaruit opgemaakt kan worden dat de financiële continuïteit bij Compaen in gevaar is.

*Compaen verantwoordt haar vermogensinzet in het jaarverslag*

Compaen verantwoordt haar vermogensinzet in eerste instantie via haar jaarverslag. In het jaarverslag gaat Compaen vrij gedetailleerd in op de bedragen die zijn uitgegeven aan concreter projecten op het gebied van bijvoorbeeld onderhoud en investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid. Een duidelijke zichtbare relatie met de onderwerpen en opgaven uit het strategisch plan ontbreekt echter. Door deze opzet krijgt de lezer weliswaar een gedetailleerd inzicht in de uitgaven, maar is het lastiger om deze uitgaven in een groter verband te plaatsen.

# 4 Governance van maatschappelijk presteren



## 4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Woningstichting Compaen wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties.
- Intern toezicht.
- Externe legitimatie en verantwoording.

## 4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 2 Governance van maatschappelijk presteren

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

## 4.3 Strategievorming en prestatiesturing

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

### 4.3.1 Strategievorming

**7,0**

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 voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de goede aansluiting van de visie bij de lokale opgaven door gebruik te maken van lokale (woningmarkt)onderzoeken en de passende betrokkenheid van belanghebbenden middels een bijeenkomst. Daarnaast is ook de doorvertaling van de missie naar jaarplannen met concrete doelen op een volgbare en transparante wijze uitgevoerd.

In de visitatieperiode heeft Compaen een nieuw ondernemingsplan uitgewerkt en in uitvoering gebracht, ter vervanging van het voorgaande ondernemingsplan: het beleidsplan 2014-2019. In het beleidsplan 2014-2019 wordt voornamelijk de nationale context voor de corporatiesector geschetst en is het uitgangspunt opgenomen: *“Koester de pareltjes van Compaen.”* Het beleidsplan gaat slechts beperkt in op de concrete lokale opgaven en de strategie. Het plan is duidelijk een ‘overgangsplan’ tussen het voorgaande beleidsplan en de aankomende wisselingen van het bestuur, MT en de RvC in de opvolgende jaren (2015/2016).

Het nieuwe ondernemingsplan, ‘Huismusts’ genaamd, dient als ondernemingsplan en portefeuillestrategie voor de periode 2017 tot en met 2027 en wordt gebruikt als levend document. Hierin worden de doelstellingen duidelijk meer concreet en onderbouwd uitgewerkt, waarmee het een volwaardig ondernemingsplan is, gericht op strategievorming. In de volgende paragrafen wordt voornamelijk ingegaan op dit ondernemingsplan, omdat die tot stand is gekomen en in uitvoering is gebracht in het grootste deel van de visitatieperiode.

#### *Gedegen verantwoording van de visie en aansluiting bij het lokale netwerk*

Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan heeft de corporatie gebruikgemaakt van woningmarktprognoses en is een analyse uitgevoerd van de eigen woningvoorraad. Vanuit deze analyse zijn vervolgens de richting en onderwerpen in het ondernemingsplan verder uitgewerkt.

De uitwerking is gedaan door met de belanghebbenden van de corporatie in werkgroepjes tijdens een bijeenkomst de volgende thema’s te bespreken: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, toegankelijkheid en leefbaarheid. Op deze wijze heeft Compaen de lokale relevantie en specificering van de thema’s besproken, getoetst en vervolgens doorvertaald in het ondernemingsplan. Belanghebbenden die betrokken zijn, zijn onder andere huurders, de twee gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en collega-corporaties.

De opbrengsten van de analyses en de gesprekken met belanghebbenden zijn in het ondernemingsplan uitgewerkt in een hoofdstuk waarin de belangrijkste ontwikkelingen en de rol van Compaen wordt beschreven per genoemd kernthema. Deze onderwerpen komen overwegend ook terug in de Woonvisie en de prestatieafspraken, wat laat zien dat deze aansluiten bij de lokale context.

Wel heeft Compaen expliciet een opgave rondom de uitbreiding van de sociale huurvoorraad in haar visie opgenomen, als ook voortkomend uit uitgevoerde onderzoeken, maar waar dit in eerste instantie niet aansloot bij de visie van de gemeente Geldrop-Mierlo. Uiteindelijk ziet ook de gemeente dat er een behoefte aan uitbreiding van de voorraad is, en heeft Compaen op een juiste manier en onderbouwd van de bestaande lokale visies afgeweken.

Op basis van de analyses (samenwerkingspartners en de eigen portefeuille) heeft de corporatie een doorvertaling gemaakt naar een tienjarenplan, wat in het ondernemingsplan is opgenomen in negen doelstellingen. Deze zijn waar mogelijk SMART geformuleerd. Bij de doelstellingen is ook de onderbouwing vanuit de analyses en de huidige portefeuille opgenomen, waardoor de redeneerlijn goed volgbaar, transparant en lokaal toegespitst is.

Vervolgens wordt ingegaan op de middelen en randvoorwaarden om de doelstellingen te kunnen bereiken. Tot slot is ook de financiële haalbaarheid en een risicoanalyse van het ondernemingsplan meegenomen, middels een doorrekening van de doelstellingen. Hierbij is gebruikt gemaakt van scenario’s. In het ondernemingsplan is ook het effect van het ondernemingsplan op de ICR opgenomen in een grafiek. Compaen geeft aan het effect op alle ratio’s in onderzocht en dat bleek dat in 2017 de ICR een beperkende factor was. Vandaar dat deze in het ondernemingsplan is

opgenomen. Hiermee zijn de doelstellingen ook gerelateerd aan en onderbouwd met de eigen mogelijkheden, in relatie tot de lokale context.

#### *Doorvertaling van de missie naar concrete doelen*

In het ondernemingsplan wordt de missie en gehanteerde kernwaarden van Compaen voor de komende jaren toegelicht, alsmede haar (portefeuille)strategie en visie. Kernwaarden die hoog in het vaandel staan bij Compaen zijn *integer en geloofwaardig, professioneel en zakelijk, klantgericht* en *samenwerkend*. De missie die Compaen hierbij hanteert luidt in het kort:

*“Voldoende goede betaalbare woningen voor onze klanten in een prettige buurt.”*

Een vertaling van de missie naar concrete doelstellingen begint bij de definiëring van de missie. In het ondernemingsplan heeft Compaen daarom de onderdelen in haar missie nader gedefinieerd:

- Voldoende: per saldo woningen toevoegen om genoeg woningen beschikbaar te kunnen stellen in een groeiende markt.
- Goed: de basiskwaliteit op voldoende niveau houden, maar ook verduurzamen en de portefeuille aanpassen aan veranderende woonbehoefte.
- Betaalbaarheid: een gematigd huurbeleid en een bijdrage aan betaalbare woonlasten door energiezuinige woningen.
- Prettige buurt: vanuit de corporatierol werken aan leefbaarheid.

De opgenomen doelstellingen vloeien vervolgens op logische wijze voort uit de missie en bovengenoemde definities. De doelstellingen gaan niet altijd in op slechts één van de opgaven, maar worden in sommige doelstellingen ook slim gecombineerd, bijvoorbeeld rondom betaalbaarheid en kwaliteit (zie Figuur 1). Bij de doelstellingen is in de toelichtende tekst nadere specificatie, context en uitwerking in indicatoren opgenomen die de doelstelling nader duidt en onderbouwt.

*doel 5*

**WE ZORGEN VOOR EEN ZO PASSEND MOGELIJKE PRIJS-KWALITEITVERHOUDING**

- We stoten grote, dure ‘sociale’ huurwoningen af, indien we in staat zijn om ter compensatie voldoende sociale huurwoningen via nieuwbouw aan onze portefeuille toe te voegen
- Per saldo voegen we netto 20 à 30 woningen per jaar toe aan onze portefeuille. De aantallen in nieuwbouw en renovatie liggen hoger. Dit biedt een continue werkstroom en draagt bij aan de beoogde toename en transformatie van de portefeuille
- Onze nieuwbouw betreft sociale huurwoningen met een huur onder de 2e aftoppingsgrens
- De technische condities van onze bestaande woningen bedraagt ten minste score 3 volgens de NEN 2767. De conditiemeting voeren we in 2017 uit
- Kostenbewuste inkoop onderhoud: we blijven onder het branchegemiddelde (Aedes benchmark, met bovengenoemde kwaliteit)

**Figuur 1. Voorbeeld slim combineren opgaven: Ondernemingsplan Compaen 2017-2027, doelstelling 5**

Naast SMART geformuleerde doelstellingen heeft Compaen daarnaast ook de ruimte genomen om dit minder uit te werken bij doelstellingen waar dit minder bij past. Dit doet echter niet af aan de

kwaliteit en passendheid van de doelstelling, omdat deze meer strategisch van aard zijn. Een voorbeeld is opgenomen in Figuur 2.



**Figuur 2. Voorbeeld strategische doelstellingen: Ondernemingsplan Compaen 2017-2027, doelstelling 2**

#### *Compaen hanteert het ondernemingsplan op actieve wijze met doorvertaling in jaarplannen*

De doelstellingen uit het ondernemingsplan worden doorvertaald in de meerjarenbegrotingen en in jaarplannen, naar concrete jaardoelstellingen. In de jaarplannen wordt duidelijk hoe de strategische doelstellingen worden uitgewerkt in het betreffende jaar. Hierbij is ook aandacht voor de planning, verantwoordelijken, risico's en de monitoring van de in het ondernemingsplan genoemde middelen en randvoorwaarden (zie Figuur 3). Aanvullend op het ondernemingsplan gaat het jaarplan ook in op de doelstellingen met betrekking tot compliance/governance, operationeel/cyclisch en interne organisatie/diversen. Hiermee is het jaarplan een overzichtelijk, concreet en te monitoren voor de corporatie.

Het jaarplan wordt ieder kwartaal geüpdatet, en gemonitord, als bijlage van de kwartaalrapportage. Hiermee wordt duidelijk dat de doelstellingen uit het ondernemingsplan actief worden gehanteerd en vervolg krijgen in praktijk. Daarnaast worden de doelstellingen daar waar nodig bijgesteld.

#### 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 volgbare monitoring van de doelstellingen via reguliere processen en de manier waarop bijstellingen van doelstellingen onderbouwd worden doorgevoerd middels de meerjarenbegrotingen en jaarplannen.

#### *Compaen monitort en actualiseert de doelen via reguliere processen*

Compaen zet de reguliere processen als de periodieke rapportages, begrotingen en de prestatieafspraken in om haar eigen ondernemingsplan te monitoren en te blijven spiegelen op relevantie. Tot en met 2018 maakte Compaen gebruik van kwartaalrapportages. Daarna is men overgestapt naar tertiaalrapportages. In de rapportages wordt een hoofdstuk gewijd aan de monitoring van het ondernemingsplan. Hierbij wordt ingegaan op een aantal hoofddoelstellingen, waarbij de stand van zaken en implicaties en afwegingen op dit punt toegelicht worden. In een

bijgevoegde update van het jaarplan wordt de monitoring van alle doelstellingen ieder kwartaal zichtbaar (zie Figuur 3). Het hoofdstuk in de rapportages wordt afgesloten met een conclusie.

Jaarplan 2018 Compaen  
update tbv Q3 rapportage  
22-okt-18

Nieuwe actie in deze update

A		Strategisch	relatie met risicomatrix	Beschrijving	Planning	Verantwoordelijk
1	0	1		In 2017 hebben we het ondernemingsplan vastgesteld. Voor 2018 voorzien we onderstaande acties:	geheel 2018	MT
		2		verbeteren datakwaliteit, vindbaarheid gegevens en monitor strategische doelen ondernemingsplan. Op 6 april is opdracht verstrekt aan Luxis. Zij bundelen al onze data in een overzichtelijk pakket. We houden bij de verdere ontwikkeling de lijntjes met collega Bo-ex uit Utrecht kort.	Oplevering in Q4, medewerking NCCW is matig, waardoor we enige vertraging oplopen.	MT
1	1	doelstelling 1: voldoende sociale huurwoningen in Helmond en Mierlo	S1 - S4	doelstelling 1: bijpassende omvang Compaen. Voldoende woningen in Helmond en Mierlo betekent netto ca 25 woningen/jaar toevoegen. We hebben meerdere ijzers in het vuur: voor ca 250 a 340 woningen	doelstelling bijgesteld obv financiële mogelijkheden	bestuur
		2		Stepekolk: 21 multifunctionele NOM ready woningen: bouw gestart	woningen opgeleverd, feestelijk moment met huurders 1 nov	beheer
		3		Voorstadhalte: aankoop 40 compacte energieneutrale appartementen. Intentie-overeenkomst met Van Bussel. Mogelijke start bouw in Q4	start bouw 2015, principe akkoord met ontwikkelaar en gemeente bereikt. ontwikkelovereenkomst wordt 30 okt getekend	beheer

Figuur 3. Voorbeeld van monitoring doelstellingen middels jaarplan updates (Jaarplan 2018 Q3)

Daarnaast wordt op onderwerpen ook in het jaarverslag gerefereerd aan de doelstellingen uit het ondernemingsplan en de gemaakte prestatieafspraken. Deze rapportages dragen daarom ook bij aan de volgbaarheid van de volkshuisvestelijke prestaties van Compaen in relatie tot de opgenomen doelstellingen en afspraken. Desalniettemin zou de monitoring van de prestatieafspraken nog op een transparantere en explicietere manier kunnen worden weergegeven.

#### *Indien nodig zijn doelstellingen en ambities onderbouwd bijgesteld*

Indien uit de monitoring blijkt dat het nodig is de doelstellingen te actualiseren, dan wordt dit concreet beschreven en opgepakt. In kwartaalrapportages in 2018 werd bijvoorbeeld geconstateerd dat de betaalbaarheid van de ambities in het ondernemingsplan onder druk kwam te staan door een forse toename van de fiscale lasten. Deze verandering in opgenomen randvoorwaarden, financiële continuïteit, zorgde ervoor dat Compaen in het derde kwartaal van 2018 de ambities op het gebied van duurzaamheid en nieuwbouw (naar beneden) heeft bijgesteld, om de ambities betaalbaar te houden. Hierbij speelde ook mee dat de lokale maatschappelijke opgave voor Compaen op het gebied van nieuwbouw kleiner bleek dan bij het opstellen van het ondernemingsplan gedacht. Voor de ambitie energieneutraal geldt dat deze in praktijk uiteindelijk ook duurder uitviel, waardoor bijstelling van de ambitie een logische keuze was.

In de meerjarenbegroting worden de herijkingen en veranderingen in doelstellingen doorgerekend, waarbij ook de nieuwe ratio's inzichtelijk worden gemaakt. Daarnaast worden de wijzigingen ook besproken met de huurdersorganisaties.

#### 4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie heeft beoordeeld hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

#### 4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van Commissarissen

**7,0**

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke oriëntatie 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 omdat de maatschappelijke opgaven in het werkgebied duidelijk geborgd zijn in het toezicht van de RvC, bijvoorbeeld in besluitvorming en beleidsvorming. Daarnaast is er ook sprake van een eenduidige visie rondom de maatschappelijke rol als toezichthouder. Het uitdiepen van het directe contact met lokale externe belanghebbenden is nog een aandachtspunt voor de RvC. Dit contact vindt nu alleen plaats met de huurdersbelangenorganisaties. Directe relaties met bijvoorbeeld de gemeente en overige belanghebbenden kunnen een meerwaarde zijn om de lokale opgaven nog beter te borgen.

##### *Gedeelde visie op de maatschappelijke rol als toezichthouder*

Uit de documentatie en het gesprek met de leden van de RvC blijkt dat de RvC een gedeelde visie heeft op haar maatschappelijke rol als toezichthouder bij Compaen. De RvC houdt toezicht op de strategie, financiële risicobeheersing én de volkshuisvestelijke taken van Compaen. Daarnaast is de RvC een belangrijke adviseur en sparringpartner voor de directeur-bestuurder op deze onderwerpen, zowel gevraagd als ongevraagd. Het maatschappelijke aspect en de visie op dit vlak, wordt voornamelijk meegenomen in de reguliere onderdelen en is verweven in de visie, handelingen, lokale betrokkenheid en motivatie van de RvC en de individuele leden. Bijvoorbeeld door het meenemen van risico's op het niet voldoen aan de prestatieafspraken of financiële normen in een besluit. Daarnaast zijn ook lokale betrokkenheid en affiniteit met maatschappelijke opgaven onderdeel van het functieprofiel voor de RvC-leden.

##### *Borging maatschappelijke doelen en opgave in strategisch beleid en besluitvorming*

De documentatie en gesprekken laten zien dat de RvC de maatschappelijke doelen borgt, door de opgave in breder perspectief te plaatsen en de vraag te stellen: wat is er volkshuisvestelijk van Compaen nodig? Hierover heeft de RvC contact met de directeur-bestuurder en het managementteam. Dit gebeurt zowel in formele overleggen, als in verdiepende gesprekken of brainstormsessies zonder dat er direct besluitvorming aan gekoppeld is. De RvC neemt hierin een adviserende en ontwikkelende rol in richting de directeur-bestuurder.

Een maatschappelijk vraagstuk waarover verdiepende gesprekken hebben plaatsgevonden, is bijvoorbeeld de match tussen de woningvoorraad en de lokale (toekomstige) woningbehoefte, en de benodigde ontwikkeling en sturing hierop. Onderwerpen die in het kader van strategievorming en beleid worden besproken tussen de RvC en de organisatie, kunnen door beiden op tafel worden gelegd. Men heeft hierin een gelijkwaardige positie ten opzichte van elkaar.

In het gesprek met de RvC wordt opgemerkt dat in de visitatieperiode de focus op het strategische vlak en in besluitvorming vooral lag op interne opgaven, en specifiek de opgaven rondom de omgang met en invulling van nieuwe wet- en regelgeving en nieuwe systemen. In deze gesprekken wordt de maatschappelijke opgave wel meegenomen, maar stond deze als uitgangspunt niet altijd centraal. De RvC hoopt dat er nu meer ruimte en mogelijkheid komt om juist de lokale maatschappelijke opgave centraal te stellen. Voorbeelden waar men nu steeds meer ruimte en tijd voor krijgt, is bijvoorbeeld verduurzaming en de pilot rondom het realiseren van bio-based woningen.

Verder heeft de RvC in de visitatieperiode besproken dat er circa drie per jaar themabijeenkomsten georganiseerd gaan worden, waarbij relevante ontwikkelingen en onderwerpen besproken worden



in de lokale context. De te bespreken onderwerpen worden in samenspraak met de organisatie. De themabijeenkomsten leveren zowel de RvC als de organisatie input op die verwerkt kan worden in respectievelijk de invulling van het toezicht en de jaarplannen. Met de planning van de themabijeenkomsten wordt ook rekening gehouden met de cycli waarin deze moeten landen. Zo is men bijvoorbeeld in 2016 begonnen met een bijeenkomst rondom governance en de Governancecode, in relatie tot de herziene Woningwet en de aanbevelingen uit de voorgaande visitatie. Op dat moment was dit een actueel en passend onderwerp gezien de implementatie van de herziene Woningwet bij Compaen en de aanbevelingen in de voorgaande visitatie. Ook was Compaen bezig het met uitwerken van het nieuwe ondernemingsplan waarvoor eerst de governance-structuur geactualiseerd moest worden.

Bovenstaande elementen laten zien dat de RvC de maatschappelijke opgaven borgt in haar taken en verantwoordelijkheden rondom besluitvorming en beleidsvorming.

#### *Actieve wijze van invulling van de maatschappelijke rol*

De RvC heeft een actieve rol in het toezicht en de borging van de uitvoering van de maatschappelijke opgaven bij Compaen. Hierbij durft de RvC ook zaken ter discussie te stellen en denkt mee in de uitwerking en invulling van dergelijke zaken. De RvC geeft hierbij aan dat de organisatie een positieve lerende houding heeft.

Een voorbeeld, van wat de RvC heeft ingebracht ter verbetering, in relatie tot de maatschappelijke opgave, is dat de RvC haar zorgen heeft geuit rondom de kwetsbaarheid van de relatief kleine organisatie die Compaen heeft. Hierbij merkt de RvC op dat Compaen moet onderzoeken hoe ze de organisatie weerbaarder en sterker kan maken, om ook in de toekomst op passende wijze te kunnen voldoen aan de maatschappelijke opgaven. Bijvoorbeeld door nieuwe posities in te vullen en het aantal fte's bij beleidsvorming iets uit te bereiden, of door slimme en verdergaande samenwerkingen op te zoeken met collega-corporaties.

Rondom de betrokkenheid bij lokale afspraken, heeft de RvC de organisatie geattendeerd op het feit dat zij graag in een eerder stadium meegenomen wil worden in het proces. Als gevolg hiervan is de RvC betrokken geweest bij het opstellen van de conceptafspraken en de definitieve afspraken.

Bij de uitvoering van de prestatieafspraken en de monitoring hiervan wordt de RvC niet expliciet meegenomen, dit gebeurt via reguliere besluitvorming en betrokkenheid. De RvC merkt ook op dat dit lastig is, gezien de aard van de afspraken, die meer gaan om een stip op de horizon. Toch geeft de visitatiecommissie ter overweging mee deze monitoring en betrokkenheid bij de voortgang explicieter te maken, omdat juist hierin ook de lokale context en maatschappelijke opgaven en prestaties in samenhang zichtbaar worden.

#### *De RvC borgt haar inzicht in de lokale opgaven*

De RvC heeft naast haar eigen lokale betrokkenheid, ook overleg met de ondernemingsraad, het managementteam en de huurdersbelangenverenigingen, om de opgaven (intern en extern) scherp te krijgen en te behouden. Op deze wijze borgt de RvC de binding met de lokale context in haar toezichtstaken. Met de huurdersbelangenorganisaties zijn er korte lijnen, en weet men elkaar te vinden als er iets speelt. Ook wordt er aangesloten bij formele overleggen tussen de huurdersbelangenorganisatie en de organisatie.

De visitatiecommissie constateert verder dat er geen direct contact is tussen de RvC en andere externe belanghouders dan de huurdersbelangenorganisaties. Bijvoorbeeld de gemeenten en andere corporaties (en hun RvC's) en zorg- en welzijnspartijen worden in dit kader relevant

genoemd om directere contacten mee te hebben. Het opzetten van contacten met andere belanghouders is een ontwikkelstap om de voeling met de lokale context te versterken. De RvC heeft in het gesprek aangegeven hier in de toekomst meer op te willen inzetten. Het onderwerp is bijvoorbeeld al besproken en is een onderdeel van de toezichtvisie geworden.

#### 4.4.2 Externe legitimatie

**7,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop Compaen de huurders en gemeente betreft bij het beleid van Compaen. De terugkoppeling van contactmomenten kan wel structureler en explicieter plaatsvinden.**

*Compaen beschrijft haar visie op het belanghebbendenveld in het ondernemingsplan, maar deze lijn kan doorgetrokken worden naar het jaarverslag*

Compaen heeft een heldere visie op haar belanghebbendenveld. De corporatie ziet de huurders als belangrijkste belanghebbende in haar werk. Naast huurders, noemt Compaen de gemeenten Geldrop-Mierlo en Helmond, zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties als belangrijke belanghebbenden en samenwerkingspartners in het invullen van de maatschappelijke opgaven en het realiseren van haar ondernemingsplan.

Naast het ondernemingsplan, gaat men ook in de jaarverslagen in op de wijze waarmee de betrokkenheid van de belanghebbenden heeft plaatsgevonden. In het hoofdstuk 'Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer' wordt met name ingegaan op de betrokkenheid van de huurders en gemeenten (gedeeltelijk). De betrokkenheid van de overige belanghebbenden is in het jaarverslag verwerkt op diverse plaatsen waar de betrokkenheid van bepaalde belanghebbende(n) bij bijvoorbeeld projecten heeft plaatsgevonden. Ten behoeve van de overzichtelijkheid is het aan te raden deze betrokkenheid te groeperen.

*De huurders en gemeenten zijn op een actieve en passende wijze betrokken bij beleid van Compaen*

In het ondernemingsplan wordt beschreven dat Compaen jaarlijks een brede dialoog met haar belangrijkste belanghebbenden organiseert, voorafgaand aan de formele participatiemomenten voor het bod en de prestatieafspraken. Daarnaast worden op projectniveau eveneens vroegtijdig relevante belanghebbenden betrokken om de maatschappelijke bijdrage van het project te maximaliseren. Dit komt ook terug in de gesprekken met belanghebbenden, waarbij wordt opgemerkt dat deze mate van betrokkenheid soms wel projectafhankelijk is.

Compaen heeft jaarlijks meermaals overleg met de twee huurdersorganisaties: Huurders Belangen Vereniging Compaen (Helmond) en de Huurders Belangen Vereniging Mierlo. Hiervoor ontvangt men tijdig de benodigde stukken en wordt in deze overleggen het gevoerde beleid en eventuele aanpassingen daarop besproken. Ook de prestatieafspraken en biedingen worden, voorafgaand aan het formele proces, door Compaen doorgesproken met de huurdersorganisaties. De huurdersorganisatie is ook tevreden over deze ondersteuning. Daarbij geeft de huurdersorganisaties in het gesprek ook aan dat ze gestructureerd betrokken worden in projectgroepen op projectniveau. Naast contact met de huurdersorganisaties zijn er ook vier bewonerscommissies actief. In de overleggen met deze commissies worden voornamelijk praktische zaken besproken, direct gerelateerd aan het complex of de woonomgeving.

Met de gemeente vindt overleg plaats rondom de prestatieafspraken. Daarnaast is de gemeente ook betrokken bij de vraagstukken rondom sociaal beheer, voornamelijk op casusniveau.

#### *Betrokkenheid van overige belanghebbenden vindt plaats via lokale en regionale overlegstructuren*

Met de zorg- en welzijnspartijen is er voornamelijk contact en overleg op casusniveau. Breder overleg is er sporadisch geweest, bijvoorbeeld rondom de omgang en aanpak van vervuilde woningen. Daarnaast doet Compaen mee aan de gesprekstafel wonen en zorg in Helmond, waarbij gemeente, corporaties, zorg en welzijnspartijen aan tafel zitten. Op bestuurlijk, tactisch en operationeel niveau wordt in het overleg met VanEiges Helmond en Maatwerktafel Geldrop-Mierlo gezien hoe de samenwerking tussen partijen beter kan, op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In de gesprekken met belanghebbenden geven enkele zorg- en welzijnspartijen ook aan graag meer gezamenlijk in overleg te willen over de opgaven.

Ook wordt er op beleidsniveau nauw samengewerkt met collega-corporaties binnen het Platform Woningcorporaties MRE (Metropool Regio Eindhoven), op uiteenlopende thema's. Hierbij levert Compaen een actieve bijdrage, de directeur-bestuurder was in de visitatieperiode ook vicevoorzitter van het platform. De inzet van Compaen op dit vlak wordt door collega-corporaties ook gewaardeerd. Wel blijkt uit gesprekken met collega-corporaties ook dat Compaen in de interne beleidsvraagstukken, minder proactief andere corporaties betreft bij beleidsvorming en -uitvoering.

#### *Terugkoppeling van contactmomenten*

De terugkoppeling van betrokkenheid van belanghebbenden vindt binnen de overlegstructuren en via de gepubliceerde beleidsstukken en jaarverslagen van Compaen plaats. Voor de toekomst zou deze terugkoppeling nog explicieter kunnen plaatsvinden, gericht op de doelgroep.

#### 4.4.3 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 de toegankelijke publicaties, waarin middels figuren, foto's en aansprekende metaforen de missie, doelstellingen en prestaties worden weergegeven. De samenhang in voorgenomen en gerealiseerde prestaties zou nog explicieter gemaakt kunnen worden, om de verantwoording nog transparanter te maken.**

De openbare verantwoording van Compaen vindt onder meer plaats via formele documenten, als het ondernemingsplan en jaarverslagen, alsook via de website, bewonersblad 'Compas' (voorheen 'Wooninfo') en gerichte informatiebrochures.

#### *De openbare verantwoording van Compaen is toegankelijk en afgestemd op de doelgroep*

De formele publicaties als het jaarverslag en het ondernemingsplan zijn toegankelijk en makkelijk leesbaar. Daarnaast zijn de verhaallijnen van de formele stukken op een logische wijze opgebouwd en uitgewerkt, waarbij figuren en metaforen zijn toegepast ter ondersteuning. Een voorbeeld is dat de 'huismus' als metafoor door het ondernemingsplan loopt. Het geeft de visie van Compaen, het belang van de leefomgeving, weer, wat door het hele stuk in de missie en doelstellingen terugkomt. Dit draagt bij aan de toegankelijkheid en de leesbaarheid van deze formele stukken.

*Compaen zet ook de website, het bewonersblad en gerichte communicatie in om informatie en verantwoording toegankelijk te maken voor de doelgroep*

Ook minder formele publicaties, als het bewonersblad en artikelen op de website, zijn toegankelijk uitgewerkt. Onderwerpen en introducties worden slim gecombineerd en begrijpelijk uitgewerkt, waarbij ook afbeeldingen en foto's de tekst ondersteunen. Door deze vorm en uitwerking gaat de tekst en informatie leven en is het toegankelijk gemaakt voor de doelgroep.

Een voorbeeld van bovenstaande is de introductie bij het nieuwe huurbeleid van Compaen in het bewonersblad. In dit artikel wordt de context en relevantie van het nieuwe huurbeleid geschetst, alvorens men aangeeft wat er concreet gaat veranderen, in de vorm van een toelichting door de verantwoordelijke manager Wonen: 'Anne-Catrien Metz, manager Wonen bij Compaen legt uit hoe het zit.'. Hierbij is tevens een foto opgenomen van de betreffende manager.

Naast het bewonersblad, wordt ook op de website informatie en verantwoording weergegeven. Op de website is bijvoorbeeld een tabblad ingericht rondom lopende projecten (nieuwbouw en renovatie). Hiervoor geldt ook dat er foto's zijn toegevoegd die het verhaal ondersteunen. Hierbij worden bijvoorbeeld ook tussenfases van renovaties weergegeven, en niet alleen het resultaat.

Indien er aanleiding voor is om een gerichte groep huurders te informeren over een specifiek onderwerp of project, dan maakt Compaen gebruik van gerichte communicatie, bijvoorbeeld met een informatiebrochure en informatieavonden rondom renovatie.

*Samenhang tussen voorgenomen en gerealiseerde prestaties*

De samenhang tussen de voorgenomen en gerealiseerde prestaties zouden in het jaarverslag en op de website nog explicieter inzichtelijk kunnen worden gemaakt. In sommige onderdelen worden de voorgenomen doelstellingen of opgaven (ondernemingsplan of prestatieafspraken) wel genoemd, maar dit is niet consistent. Door deze verbinding te versterken, wordt de verantwoording nog transparanter. Daarnaast is het de visitatiecommissie opgevallen dat Compaen terughoudend is in het communiceren over ontwikkelingen en nog niet volledig afgeronde prestaties. Hierdoor kan het voorkomen dat belanghebbenden niet op de hoogte zijn van zaken en een ander beeld van de corporatie hebben, dan in werkelijkheid het geval is. Bewustzijn op dit punt, is van belang, zodat Compaen gericht op bepaalde onderwerpen meer zou kunnen communiceren.

## Deel 3: Bijlagen

### **Dit is Compaen: voor gewoon fijn wonen**

Compaen huisvest mensen met een bescheiden inkomen in Helmond en Mierlo. In wijken waar het prettig wonen is en zonder iemand uit te sluiten. In Helmond zijn wij actief in de wijken Mierlo-Hout, Stiphout, Brandevoort en Brouwhuis. In Mierlo, Mierlo-Hout en Stiphout is Compaen door de historische ontwikkeling de grootste aanbieder van sociale huurwoningen. We zijn een vrij kleine woningcorporatie met zo'n 3500 huurwoningen. Door de compacte omvang zijn de lijnen kort en staan we dicht bij onze klanten.

### **Historie: al 100 jaar actief**

Compaen ontstond in 2002 uit een fusie van de Houtse Woningbouwvereniging en Eigen Woning uit Mierlo. In feite is er eerder sprake van een reünie. Eigen Woning werd ruim 50 jaar geleden opgericht. Aanleiding daarvan was de gemeentelijke herindeling in 1968 waarbij Mierlo-Hout (en Stiphout en Brouwhuis) bij Helmond is gekomen. De Roomsche Katholieke Houtse Woningbouwvereniging gevestigd te Mierlo (opgericht in 1918) is toen opgesplitst in de Houtse Woningbouwvereniging, actief in Helmond, en Eigen Woning, actief in Mierlo. Vanuit deze historie werken we nauw samen met twee huurdersorganisaties. De huurdersbelangenvereniging Mierlo en de Huurdersbelangenvereniging Compaen. Eind 2017 heeft Compaen de verenigingsstructuur verlaten en sindsdien gaan we verder als Woningstichting Compaen. In 2019 werkten 20 medewerkers (17 fte) samen aan het realiseren van de doelstellingen van Compaen.

### **Kerncijfers**

Het formele werkgebied van Compaen is woningmarktregio zuid-oost Brabant (de 21 gemeentes van de Metropoolregio Eindhoven (MRE)). In de praktijk ligt onze focus op de 5 wijken waar we al actief zijn. Dit is een bewuste keuze: het beheren van sociale huurwoningen heeft een technisch en een sociaal aspect. We willen daarom nauw betrokken blijven in de netwerken binnen de wijken waar we actief zijn. In 2019 hadden we 3475 woningen in ons bezit.

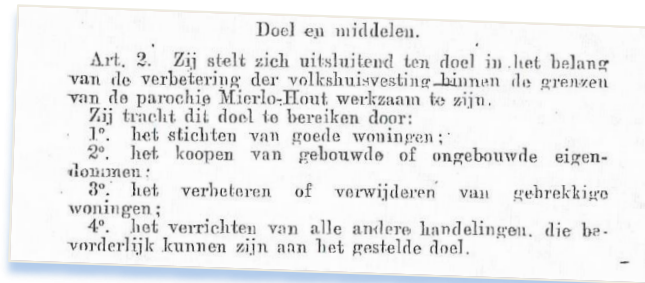
### **Samenstelling woningvoorraad**

- 10,5% van ons totale woningbezit bestaat uit goedkope/betaalbare woningen, met een huurprijs tot € 424,44.
- 67,5% bestaat uit betaalbare woningen (€ 424,44 tot € 607,46).
- 12,5% bestaat uit betaalbare woningen (€ 607,46 tot € 651,03)
- 8,5% bestaat uit duurdere sociale huurwoningen (€ 651,03 tot € 720,42).
- 1% van ons bezit bestaat uit woningen boven de liberalisatiegrens (€ 720,42).

## Missie

“Voldoende goede en betaalbare woningen voor onze klanten in een prettige buurt” Dat is onze missie anno 2018. 100 jaar geleden werden daar andere woorden voor gebruikt (zie kader met tekst uit de oorspronkelijke statuten), maar de essentie is nog gelijk. Net als vele andere corporaties staan we ook na de eerste eeuw nog heel dicht bij onze oorspronkelijke doelstellingen. In de praktijk betekent dat we vooral mensen met een bescheiden inkomen huisvesten, dat we willen voorzien in de (groeierende) vraag naar sociale huurwoningen en dat we ons in blijven zetten voor de leefbaarheid in de buurt.

Een goede woning is anno 2019 ook een duurzame woning. Wij willen onze klanten nu en in de toekomst toegang bieden tot passende duurzame en betaalbare woningen.



## De afgelopen 5 jaar

Deze visitatie ziet op de periode 2015 tot en met 2019. Aan het begin van deze 5-jaars periode was Compaen een meer introverte beherende corporatie. De huurder stond (en staat nog steeds) centraal, maar Compaen was in 2015 niet of nauwelijks aanwezig bij lokale of regionale samenwerkingsverbanden. Hierdoor had Compaen een beperkte bijdrage in het vinden van oplossingen voor volkshuisvestelijke vraagstukken. Vanaf medio 2016 varen we een andere koers. De banden met huurders, huurdersorganisaties, wijkraden, zorg en welzijnsorganisaties, gemeentes en collega-corporaties zijn aangehaald. We zetten actief in op een continue verbetering van de samenwerking om met de partners te werken aan een inclusieve samenleving met voldoende betaalbare woningen die in 2050 CO2 neutraal moeten zijn. Grote opgaves, waarvan wij geloven dat ze met een goede samenwerking uitvoerbaar moeten zijn. Wij gaan de komende jaren door op de ingeslagen weg.

## Waar staan we nu? Enkele cijfers

Op het gebied van klanttevredenheid, bedrijfskosten en onderhoudskosten scoren we bovengemiddeld volgens de Aedes Benchmark. In 2018 haalden we AAAAB in de Aedes Benchmark. In 2019 zelfs AAAAA. Vooral op de structureel hoge score van rond de 8 voor klanttevredenheid in zijn we erg trots: daar doen we het voor! We willen mensen een zo prettig mogelijk thuis bieden en de klantwaardering geeft een indicatie dat we daarin vaak slagen.

Onze gemiddelde energie-index is inmiddels gezakt naar 1,41 volgens de benchmark. Eind 2019 hebben we al onze woningen voorzien van een nieuw label en verwachten we een getal onder de 1,4 te kunnen presenteren, waarmee het bezit een gemiddelde label B genoemd mag worden. Ons laatste asbest golfplaatje is dit jaar weggesaneerd en de conditiescore van onze woningen is 2,5 volgens de NEN. Met een huurniveau van momenteel ca 63% van maximaal toegestaan lukt het om de huren betaalbaar te houden en behoren we landelijk en regionaal gezien tot de goedkopere corporaties. Om de leefbaarheid in onze wijken verder te bevorderen is in 2018 een buurtbeheerder gestart. De resultaten en de terugkoppeling uit de wijken zijn zeer positief.

Ook financieel is Compaen gezond. We voldoen aan de opgelegde financiële ratio's en hebben nog voldoende middelen om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. De toenemende belastingdruk zet de investeringsmogelijkheden echter wel onder druk. De goede kwaliteit van onze woningen en de goede leefbaarheid in de wijken waar we actief zijn uit zich in een hoge WOZ waarde en daarmee ook een hoge afdracht aan verhuurderheffing. Inmiddels is dat nu zo'n 930 euro per huurder per jaar. Daar komt de vennootschapsbelasting dan nog bij.

## Doelstellingen

**Beschikbaarheid:** marktonderzoekers voorzien een lichte groei in de vraag naar sociale huurwoningen. Als financieel gezonde corporatie willen we invulling geven aan onze verantwoordelijkheid en naar rato meegroeien met de vraag. Momenteel verwachten we dat we over 10 jaar ca 150 à 200 huishoudens extra huisvesten.

**Betaalbaarheid:** in 2018 hebben we het huurbeleid aangepast om ook op de lange termijn te kunnen garanderen dat we voldoende woningen in de juiste huurcategorieën blijven aanbieden. We werken met een systeem van eenheidsprijzen in de huur, zodat huurprijsverschillen bij vergelijkbare woningen worden teruggebracht. Bij nieuwbouw gaan we uit van een huur onder de aftoppingsgrenzen (onder 651 eur/maand). We onderschrijven het sociaal huurakkoord en passen een inflatievolgend huurbeleid toe.

**Kwaliteit:** passendheid: we zien vooral de groep één en twee persoonshuishoudens groeien. We verhuren als Compaen relatief veel grotere grondgebonden woningen. Dit is passend in de wijken waarin we actief zijn. De grondgebonden woningen zijn in de verhuur nog altijd een van de populairste producten. In de nieuwbouw voegen we compactere woningen toe gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens, terwijl we bestaande grotere woningen met maximaal 10 per jaar verkopen. Bij nieuwbouw en renovatie letten we ook op de toegankelijkheid voor mensen met een fysieke beperking.

**Technische kwaliteit:** we willen obv NEN 2767 conditiescore 3 of beter. Met een score van 2,5 zitten we momenteel ruimschoots aan de goede kant van die doelstelling en daar zullen we met ons onderhoudsbeleid ook blijven.

**Duurzaamheid:** Onze doelstelling voor 2050 is om een geheel CO2 neutrale woningvoorraad te hebben, waarbij de woningen nog altijd betaalbaar zijn voor onze klanten. Om daar te komen in 2050 zijn we nu al onderweg. Gemiddeld label B in 2020 gaat Compaen halen. Mogelijk zijn we er dit jaar al. Inmiddels hebben we bijna 500 van onze 3500 woningen voorzien van een set zonnepanelen. Eind 2020 moeten dat er 900 zijn, ofwel bijna 25% van onze woningen.

Het laatste nieuwbouwproject met een aardgasaansluiting is in 2018 opgeleverd. We starten in 2020 met de realisatie van 60 aardgasloze nieuwbouwwoningen in 3 projecten. 1 project willen we volledig biobased en circulair realiseren. Hierbij werken we nauw samen met 3 collega-corporaties. De bestaande woningvoorraad verduurzamen we op de natuurlijke (groot onderhoud) momenten. Hierbij worden ook woningen all-electric gemaakt. Met de bewoners van deze gasloze woningen maken we afspraken om de ervaringen te delen, zodat we met elkaar leren wat de beste oplossingen zijn. Op een hoger abstractieniveau zitten we met onze werkgemeentes aan tafel over de regionale energie strategie en de warmtetransitiekaarten per wijk. We zijn goed op weg en hebben nog een flinke weg te gaan.

**Leefbaarheid:** We zetten ons in voor de leefbaarheid in onze wijken en buurten en we blijven dicht bij en naast onze klanten staan. Dit doen we onder andere door de blijvende inzet van een buurtbeheerder en door actief initiatieven vanuit de wijk te ondersteunen. Denk hierbij aan huiskamer De Ark in Stiphout en kansrijk Mierlo-Hout. We organiseren ook straatvergaderingen in samenwerking met de LEV-groep. In de komende jaren gaan we in samenwerking met de betreffende gemeente op straatniveau projecten initiëren om met bewoners voortuinen en achterpaden op te knappen.



Voor de meer complexe zaken waar meerdere zorg en welzijnsorganisaties bij betrokken zijn doen we actief mee met de maatwerktafel in Geldrop-Mierlo en Van Eiges in Helmond. De eerste ervaringen zijn heel positief, dus daar gaan we mee door.

Bij dit alles zijn we gericht op een goede samenwerking met onze klanten, huurdersvertegenwoordigers, collega corporaties, aannemers en leveranciers, zorg- en welzijnsorganisaties, wijkraden en gemeentes. Randvoorwaarden zijn dat we transparant zijn in ons denken en doen en dat we ons huishoudboekje op orde houden. Wij gaan ervoor!



### Trots op de mooie beoordeling

We hebben een mooie beoordeling op alle onderdelen van de visitatie gekregen. Daar zijn we trots op. In onze voorgaande visitatie waren een aantal kanttekeningen geplaatst door de toenmalige visitatiecommissie. Daar hebben we flink aan gewerkt en de resultaten zijn zichtbaar in dit visitatierapport. We zijn blij dat de positieve lijn ook wordt gezien en ervaren door onze stakeholders. Dit visitatierapport bevestigt dat wij de juiste weg bewandelen. Als bestuur en Raad van Commissarissen zijn wij trots op onze medewerkers en partners. Wij danken hen voor de goede samenwerking.

### Verder op de ingeslagen weg

In het visitatierapport zien we een aantal mooie complimenten terug op zaken waar we bewust hard aan hebben gewerkt. De visitatiecommissie stelt bijvoorbeeld: *“De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Compæen de afgelopen jaren een ontwikkeling heeft doorgemaakt: van naar binnen gekeerde beheercorporatie naar een meer samenwerkende en een slagvaardigere corporatie die haar investeringsruimte actief opzoekt.”* We hebben heel bewust de keuze gemaakt om de omslag te maken naar een open en transparante woningstichting die samen met onze partners antwoord wil geven op de maatschappelijke vragen die er zijn. We zien de omslag ook terug in de waardering door onze belanghouders op gebied van relatie en communicatie. Met een 8,3 wordt dit nu bijna twee punten hoger gewaardeerd dan 5 jaar geleden. We zijn heel blij dat onze bedoeling wordt gezien en gewaardeerd en danken onze belanghouders voor dit mooie compliment.

Dat we goed op weg zijn, maar nog niet zijn gearriveerd bij de bestemming zien we ook terug in het visitatierapport. Het meest letterlijk komt dit tot uiting in het onderdeel presteren naar vermogen. Bij Compæen heerst geen zesjes-mentaliteit, dus deze 6 voelen we wel. De visitatiecommissie plaatst daarbij de nuance: *“Het oordeel zou daarom hoger zijn uitgevallen indien alleen de laatste twee jaar zouden worden beoordeeld.”* Dit motiveert ons om de ingeslagen weg te vervolgen.

### Aanbevelingen herkenbaar

Wij waarderen het dat de visitatiecommissie de belanghebbenden heeft gevraagd om ons een boodschap mee te geven. Uit deze leer- en verbeterpunten putten wij veel informatie. Bij een aantal aanbevelingen zien we de behoefte dat onze woorden meer in daden worden omgezet. Bij andere zaken hebben we onze daden misschien niet voldoende verwoord en worden ze daardoor niet herkend. Meer woorden en meer daden nemen we als motto mee in onze planvorming en uitvoering.

Ook vragen sommigen zich af of de veranderingen bij Compæen wel een voldoende brede basis hebben en niet alleen door het bestuur worden uitgedragen. Deze aanbevelingen komen niet onverwacht. Bij Compæen weten we dat die brede basis er is en zijn er ook zaken in gang gezet om te zorgen dat dit zichtbaar wordt. Bij de volgende visitatie zien we dit onderdeel met vertrouwen tegemoet.

### Governance

De huidige en de vorige visitatiemethodiek zijn op gebied van governance niet 1 op 1 vergelijkbaar. Toch willen we even stil staan bij dit onderwerp. Op het onderdeel governance scoorde Compæen 5 jaar geleden maar matige punten. In het huidige rapport halen we een keurige 7. Organisatie,



bestuur en RvC hebben hier hard aan gewerkt de afgelopen jaren en we zijn zeer tevreden met de ontwikkeling die we hebben doorgemaakt en de resultaten die we hebben bereikt. De

aanbevelingen in de huidige rapportage zijn positief kritisch en nemen we als bestuur en RvC graag ter harte.

### **Samenwerking**

Is een van onze kernwaarden. Wij kunnen onze maatschappelijke opgave nooit alleen invullen. In 2018 zijn we 100 jaar oud geworden. Een ruime eeuw geleden was samenwerking nodig om “voldoende goede en betaalbare woningen voor onze klanten in een prettige buurt” te realiseren en te beheren. Dit is nog steeds zo en zal in onze overtuiging ook zo blijven. Samenwerken doen we met onder andere de partijen die ook een bijdrage hebben geleverd aan dit visitatierapport. We waarderen de samenwerking enorm en vinden het fijn om terug te lezen dat dit wederzijds is.

### **Bedankt!**

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

Helmond, juni 2020

Namens Raad van Commissarissen en Bestuur van Woningstichting Compaaen



## Bijlage 3: Geïnterviewde personen

### Woningstichting Compaen

Naam	Functie
<b>Directie</b>	
De heer J. Lobée	Directeur-Bestuurder
<b>Organisatie</b>	
De heer P. Manders	Manager Bedrijfsvoering
De heer N. van den Aker	Manager Wonen
De heer E. Maas	Projectleider
<b>Raad van Commissarissen</b>	
De heer S. Wessels	Voorzitter
De heer E. Schellekens	Vicevoorzitter
Mevrouw K. Werts	Lid
De heer J. van der Vleuten	Lid
De heer G. Minten	Lid

### Gesproken belanghebbenden

Organisatie	Belanghebbende	Functie
<b>Gemeenten</b>		
Gemeente Helmond	Mevrouw G. van den Waardenburg	Wethouder
	De heer T. Middel	Beleidsmedewerker
Gemeente Geldrop-Mierlo	De heer M. Jeucken	Wethouder
	Mevrouw I. Leermakers	Beleidsmedewerker
<b>Huurdersvertegenwoordiging</b>		
HBV Compaen	Mevrouw L. Steenberg	Voorzitter
	Mevrouw H. Vogels	Lid
HBV Mierlo	De heer F. van Grunsv	Lid
<b>Overige belanghebbenden</b>		
Savant	De heer P. Bosselaar	Bestuurder
QliQ Primair	Mevrouw I. Schrama	Lid College van Bestuur
Wooninc.	Mevrouw A. Pijnenbrug	Directeur-bestuurder
WoCom	Mevrouw M. Kräwinkel	Directeur-bestuurder
Volksbelang	De heer H. van de Kerkhof	Directeur-bestuurder
Woonpartners	De heer B. Sievers	Directeur-bestuurder
Wijkraad Mierlo-Stiphout	De heer J. Drouen	Voorzitter
Wijkraad Stiphout	De heer H. Vermeulen	Voorzitter
SMO	Mevrouw L. Dreesen	Teamcoördinator
LEVgroep	Mevrouw N. Hagelaar	Opbouwwerker: t Hout, Brandevoort en Stiphout
	Mevrouw J. Cuijpers	Opbouw- / netwerker Oost (Brouwhuis)

## Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

### Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Compaen in jaar 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 7 februari 2020

Maarten Nieland  
Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

### Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Compaen in jaar 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 7 februari 2020

Maarten Nieland

### Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Rixt Bos verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Compaen in jaar 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 7 februari 2020

Rixt Bos

## Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Frank de Gouw verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Compaen in jaar 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 7 februari 2020

Frank de Gouw

## 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

## Profielchets:

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

Sinds 2005 is Maarten betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Inmiddels heeft hij ongeveer 70 visitaties uitgevoerd. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor de door PwC uit te voeren visitaties. In 2012 heeft hij deze rol bij EY 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

Rixt Bos

### Naam, titel, voorletters:

Bos, MSc, R.A.

### Geboorteplaats en –datum:

Hengelo, 9 maart 1993



### Huidige functie:

Consultant

### Onderwijs:

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

### Loopbaan:

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

### Profielchets:

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

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

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

## Commissielid

Frank de Gouw

### Naam, titel, voorletters:

de Gouw, ing./MSc, F.A.

### Geboorteplaats en –datum:

's-Hertogenbosch, 22-06-1993



### Huidige functie:

Consultant

### Onderwijs:

- 2016 – 2018 Radboud Universiteit, Nijmegen – Master Urban Geography
- 2015 – 2016 Radboud Universiteit, Nijmegen – Premaster Geography and Spatial Planning
- 2011 – 2015 HAS Hogeschool, 's-Hertogenbosch – Urban and Rural Development
- 2005 – 2011 d'Oultremontcollege, Drunen – Atheneum

### Loopbaan:

- 2018 – Heden Consultant Regions & Cities, ECORYS
- 2017 – 2018 Graduate Intern, ARCADIS BV

### Profielchets:

Frank de Gouw is commissielid van deze visitatie en werkzaam als consultant bij Ecorys binnen de afdeling Regions & Cities. Als afgestudeerd stadsgeograaf aan de Radboud Universiteit in Nijmegen is Frank in staat om de wederzijdse wisselwerking en dynamiek van geografische (ruimtelijke) verschijnselen te doorgronden, zoals locatiegedrag van economische actoren, het sociaal-ruimtelijk handelen van bedrijven, overheidsinstanties, huishoudens en individuen en de sociaaleconomische ontwikkeling van steden en regio's. Frank heeft daarnaast inhoudelijke kennis van en vaardigheid in het actuele onderzoek omtrent het gebied van de stedelijke geografie inclusief urbane/rurale- en regionale studies en volkshuisvesting.

Als consultant binnen de afdeling Regions & Cities is Frank betrokken bij verschillende vraagstukken en onderzoek op het gebied van de woningmarkt, ruimtelijke gebiedsontwikkeling, beleidsvraagstukken en bij de maatschappelijke visitaties van woningcorporaties. Visitaties waarbij Frank betrokken is geweest omvatten onder andere Zeeuwsland, Centrada en Wonen Zuid.

Kernwaarden waarover Frank beschikt zijn pro activiteit, enthousiasme, sociaalvaardigheid het hebben van een kritische blik en oplossingsgerichtheid.

## Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	<p>Position paper</p> <p>Prestatieafspraken 2017 – 2021 Helmond</p> <p>Prestatieafspraken 2018 Helmond</p> <p>Prestatieafspraken 2019 Helmond</p> <p>Prestatieafspraken Geldrop-Mierlo 2017 – 2020, 2018 – 2021 en 2019 – 2022</p> <p>Beleidsplan 2014 – 2019</p> <p>Ondernemingsplan(nen) 2017 – 2027: Compaen in Vogelvlucht</p> <p>Jaarverslagen 2016, 2017, 2018 en 2019</p> <p>Jaarplan 2017</p> <p>Jaarplannen 2018; Q1, Q2 en Q3</p> <p>Jaarplannen 2019; T1 en T2</p> <p>Tertiaalrapportages 2016, 2017, 2018 en 2019</p> <p>Periodieke rapportages</p> <p>Beleidsdocumenten over specifieke onderwerpen: onder andere t.a.v. bewonersparticipatie, buurtbeheer, buurtbemiddeling, energie &amp; duurzaamheid, huurbeleid, huurincasso, leefbaarheid en woonruimteverdeling</p> <p>Woonvisie gemeente Helmond 2016 – 2020; bouwen op vertrouwen</p> <p>Woonagenda Helmond 2019 – 2021</p> <p>Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014 – 2030</p> <p>Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020 – 2028</p> <p>Woonvisie 'Visie op wonen Stedelijk Gebied Eindhoven'</p> <p>Reactie huurders op woonvisie Geldrop-Mierlo 2019</p> <p>Uitvoeringsprogramma SGE 2019 – 2020</p> <p>Woonvisie SGE; Visie op wonen 2019</p> <p>Convenant Energiebesparing huursector</p>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<p>Documenten met opvattingen van belanghebbenden</p> <p>Verslagen van overleg met belanghebbenden</p>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p>Aw oordeelsbrieven 2016 t/m 2019</p> <p>WSW beoordelingen 2016 t/m 2019</p> <p>Meerjarenbegroting 2020</p> <p>Begroting 2015, 2016, 2017 en 2018.</p> <p>Jaarrekeningen 2016 t/m 2019</p> <p>Jaarverslagen 2016 t/m 2019</p> <p>Tertiaalrapportages 2016 t/m 2019</p> <p>Doorrekening financiële haalbaarheid portefeuillestrategie</p>
Governance van maatschappelijk presteren	<p>Beleidsplan 2014 – 2019</p> <p>Ondernemingsplan(nen) 2017 – 2027: Compaen in Vogelvlucht</p> <p>Jaarverslagen 2016, 2017, 2018 en 2019</p> <p>Jaarplan 2017</p> <p>Jaarplannen 2018; Q1, Q2 en Q3</p> <p>Jaarplannen 2019; T1 en T2</p> <p>Tertiaalrapportages 2016 t/m 2019</p> <p>Meerjarenbegroting 2020</p> <p>Begroting 2015, 2016, 2017 en 2018.</p>

## Bijlage 7: Prestatietabel

### Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Vastgoedontwikkeling</b>		
<p>Compaen heeft de opgave om de kernvoorraad te behouden in Helmond en Geldrop-Mierlo (Pres 15; Pres 17-21 Helmond; Pres 17 GM).</p>	<p>Kernvoorraad Compaen in het werkgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016: 3.475 woningen (JV 15, p.31)</li> <li>• 2017: 3.464 woningen (JV 16, p.56)</li> <li>• 2018: 3.437 woningen (JV 18, p.46)</li> <li>• 2019: 3.454 woningen</li> </ul> <p>Compaen heeft daarnaast het beleid gehad om binnen de voorraad woningen in het niet-daeb segment bij mutatie te muteren tot daeb woningen om zodoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep.</p>	6
<p><b>Nieuwbouw</b></p> <p>Compaen heeft zich ten doel gesteld om vanaf 2016 jaarlijks 20 tot 30 woningen op te leveren.</p> <p><b>Helmond</b></p> <p>Compaen heeft de opgave om nieuwbouw op te leveren in Helmond:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016: 0 woningen</li> <li>• 2017: Onderzoek naar 20 woningen Houtse Parallelweg</li> <li>• 2018: 21 woningen Stepekolk (Pers 18 Helmond)</li> <li>• 2019: 4 woningen Stiphout-Zuid combiproject en voorbereiding 40 aardgasvrije woningen Voorstadhalte (Pres 19, Helmond).</li> </ul> <p><b>Geldrop-Mierlo</b></p> <p>Compaen heeft de opgave om nieuwbouw op te leveren in Mierlo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016: 0 woningen</li> <li>• 2017: 10 woningen in het project Den Binnen (Pres 17 GM)</li> <li>• 2018: 0 woningen</li> <li>• 2019: 0 woningen</li> </ul> <p>Compaen heeft binnen deze nieuwbouw de opgave om onderzoek te doen naar flexibele, aanvullende nieuwbouwmogelijkheden voor onder andere bijzondere doelgroepen en jongeren (Pres 17-21 Helmond, GM). Compaen doet daarnaast in Geldrop-Mierlo in 2017 en 2018 onderzoek naar inbreidingslocaties voor sociale woningbouw (Pres 17 GM).</p>	<p>Totale nieuwbouw Compaen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2015: 16 woningen in Helmond (JV 15, p.9)</li> <li>• 2016: 0 woningen (JV 16, p.27)</li> <li>• 2017: 10 woningen (JV 17, p.17)</li> <li>• 2018: 21 woningen Stepekolk; Helmond (JV 18, p.23)</li> <li>• 2019: 0 woningen</li> </ul> <p>In Mierlo wordt in 2019 gewerkt aan de realisatie van 16 biobased circulaire multifunctionele woningen in de uitbreidingswijk Luchen. De woningen voldoen aan woonkeur+ (rolstoel toe- en doorgankelijk). Daarnaast zijn in Helmond en Geldrop-Mierlo nog diverse locaties in beeld voor ontwikkeling. De bouw start in april 2020 en exploitatie circa december 2020 (JV 18, p.23).</p> <p>Daarnaast wordt samen met de gemeente en ontwikkelaar Van Bussel in Mierlo-Hout gewerkt aan een project waar Compaen 40 sociale huurappartementen afneemt. Dit project start maart/april 2020. Verwachte oplevering eind 2021. (JV 18, p.23).</p> <p>Tevens wordt in Helmond in het Hof van Stiphout in maart 2020 gestart met de bouw van 8 seniorenwoningen waarvan 4 koop (voor derde) en 4 sociale huur grondgebonden woningen met volledig programma op de begane grond. De woningen worden naar verwachting opgeleverd in 2021.</p> <p>Vanwege het feit dat Compaen voldaan heeft aan de nieuwbouwpogaven en een flink aantal projecten momenteel in uitvoering of voorbereiding is, wordt een pluspunt toegekend.</p>	7
<b>Verkoop</b>	Compaen heeft verkocht:	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Compaen heeft de opgave om vanaf 2017 jaarlijks 10 woningen te verkopen in Helmond (Pres 17-21 Helmond). Compaen heeft in Geldrop-Mierlo geen specifieke verkoopopgaven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016: 11 woningen in Helmond (JV 16, p.27)</li> <li>• 2017: 5 woningen in Helmond (JV 17, p.17)</li> <li>• 2018: 4 woningen in Helmond (JV 18, p.19)</li> <li>• 2019: 10 woningen in Helmond</li> </ul> <p>Compaen streeft ernaar om het huidige bezit op een verantwoorde wijze in stand te houden. Compaen houdt hierbij rekening met verhuurbaarheid en technische kwaliteiten van woningen. In het kader van verbetering van de wijkopbouw worden er woningen verkocht in wijken in Mierlo-Hout en Brouwhuis. In het kader van een bestaand verkoopbesluit worden daarnaast woningen in Mierlo bij mutatie verkocht. De doelstellingen van Compaen zijn hierbij het bevorderen van doorstroming en het verbeteren van de woonomgeving door meer differentiatie. Compaen heeft in het woningbestand een ruim aantal grote wooneenheden. Dat aandeel wil Compaen terugbrengen door middelgrote woningen toe te voegen en met name deze grote woningen te verkopen. De verkoopomvang hangt zodoende af van de nieuwbouwproductie (JV 17, p.22; JV 18, p.24).</p> <p>Doordat Compaen aan de verkoopopgaven in Helmond grotendeels heeft voldaan en door het strategisch koppelen van het nieuwbouwprogramma aan het verkoopprogramma is een pluspunt toegekend.</p> <p><b>Projecten in voorbereiding en/of pijplijn:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Mierlo is in 2019 gewerkt aan de realisatie van 16 biobased circulaire multifunctionele woningen in de uitbreidingswijk Luchen. De woningen voldoen aan WoonKeur+ (rolstoel toe- en doorgankelijk). Daarnaast zijn in Helmond en Geldrop-Mierlo nog diverse locaties in beeld voor ontwikkeling. De bouw start in april 2020 en exploitatie circa december 2020.</li> <li>• In Helmond zijn in 2019 de voorbereidingen getroffen voor de bouw van 8 seniorenwoningen, waarvan 4 koopwoningen voor derden en 4 sociale grondgebonden woningen met volledig programma op de begane grond. De bouw is gestart in maart 2020 en oplevering wordt verwacht in 2021.</li> <li>• Met de gemeente Helmond en ontwikkelaar Van Bussel wordt gewerkt aan een project waar Compaen 40 sociale huurappartementen afneemt. Dit project is begin 2020 van start gegaan.</li> <li>• Compaen gaat de voormalige brandweerkazerne in Mierlo opnieuw ontwikkelen. De locatie is momenteel nog in eigendom van de gemeente,</li> </ul>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>maar kan ruimte bieden voor circa 15 nieuwe woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn plannen voor sloop/nieuwbouw van 14 woningen voor 30 nieuwe woningen aan de van de Weidenstraat en omgeving. 18 woningen zijn hierin bestemd voor mensen met een verstandelijke beperking en 12 woningen zullen in de reguliere verhuur worden meegenomen voor jongeren.</li> <li>• Compaen werkt daarnaast samen met Savant Zorg, QliQ Primair, Wijkraad Mierlo-Hout, ondernemingsvereniging Mierlo-Hout en de gemeente Helmond aan een nieuw hart voor het dorpsplein Mierlo-Hout. Compaen verwacht hier 40 tot 60 sociale huurwoningen te kunnen realiseren.</li> </ul>	
<b>Woonruimteverdeling</b>		
<p>In het kader van transparant woningaanbod is met diverse partijen in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een urgentieverordening per gemeente per 1 januari 2016 van kracht. Hierin zijn regels opgesteld voor het verhuren van woningen met voorrang aan urgente woningzoekenden. Hierdoor wordt voor deze doelgroep een vangnet geboden om schrijnende situaties te voorkomen van mensen die niet zelf in staat zijn zichzelf van passende woonruimte te voorzien.</p> <p>Compaen heeft hierin de opgave om binnen het aantal mutaties maximaal 25% toe te wijzen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatschappelijke urgenties;</li> <li>• Sociale urgenties;</li> <li>• Medische urgenties;</li> <li>• Volkshuisvestelijke urgenties (statushouders en kandidaten herstructurering)</li> </ul> <p>(Pres 17-21 Helmond; Pres 17, 18 en 19 GM).</p>	<p>Woningen door Compaen verhuurd aan urgenten met voorrang op de reguliere woningzoekenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016: 27% in Helmond en 29% in Geldrop-Mierlo (JV 16, p.38).</li> <li>• 2017: 17% in Helmond en 17% in Geldrop-Mierlo (JV 17, p.26).</li> <li>• 2018: 20% in Helmond en 16% in Geldrop-Mierlo (JV 18, p.30).</li> <li>• 2019: 31% in Helmond en 25% in Geldrop-Mierlo</li> </ul> <p>In 2017 heeft Compaen een uitgebreide evaluatie van de huisvestingsverordening uitgevoerd. Hierin is geconstateerd dat deze verordening goed is uitgedacht en goed is ingericht. Verbeteringen hebben betrekking op kennisverbetering bij medewerkers die de intake urgentieaanvragen uitvoeren, de aanscherping van de processen, opzet van een procesorganisaties en verbetering van de communicatie. Compaen heeft deze verbeteringen in 2018 geïmplementeerd (JV 18, p.30)</p> <p>Vanwege de over het algemeen positieve afwijking ten opzichte van de opgave en het doorvoeren van verbeteringen na evaluatie van de huisvestingsverordening is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p><b>Staatssteunregeling</b></p> <p>Compaen dient 90% (2015) successievelijk 80% (vanaf 2016) van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot aan de maximale inkomensgrens voor huurtoeslag.</p>	<p><b>Staatssteunregeling</b></p> <p>Compaen heeft toegewezen aan inkomens tot de inkomensgrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2015: 94% (JV 15, p. 22)</li> <li>• 2016: 95,3% (JV 16, p.42)</li> <li>• 2017: 95% (JV 17, p.29)</li> <li>• 2018: 92% (JV 18, p.33)</li> <li>• 2019: 98%</li> </ul>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Passend toewijzen</b></p> <p>Compaen dient per 1 januari 2016 tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning met rekenuur onder de aftoppingsgrens toe te wijzen.</p>	<p>Compaen heeft hierin besloten 10% met een huishoudinkomen boven de € 41.056 (prijspeil 2018) met name in te zetten voor het huisvesten van de doelgroep ouderen. Hiermee worden woningzoekenden van 65 jaar en ouder bedoeld met een inkomen boven de € 41.056 (prijspeil 2018) die een seniorenwoningen, multifunctionele woning of andere gelijkvloerse woning willen huren (JV 18, p.33).</p> <p><b>Passend toewijzen</b></p> <p>Compaen heeft daarnaast passend toegewezen aan de doelgroep:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016: 98,73% (JV 16, p.42)</li> <li>• 2017: 100% (JV 17, p.29)</li> <li>• 2018: 100% (JV 18, p.33)</li> <li>• 2019: 100%</li> </ul> <p>Wegens het inzetten van de vrije toewijzingsruimte, met name voor ouderen, en het volledig voldoen aan het passend toewijzen is een pluspunt toegekend.</p>	
<p>Compaen houdt in Helmond bij uiteindelijke toewijzing van een woning rekening met een evenwichtige spreiding van bijzondere doelgroepen over de wijken (Pres 17-21 Helmond).</p>	<p>Bij het toewijzen van woningen houdt Compaen in de gemeente Helmond rekening met een evenwichtige spreiding van bijzondere doelgroepen over de wijken. Compaen neemt hierin deel aan een werkgroep waarin focusgroepen worden onderzocht. In het werkproces houden de verhuurmakelaars rekening met de spreiding van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld door het uitsluiten van woningen voor maatschappelijke urgenten. Compaen geeft aan dat het uitsluiten van woningen een beheersmaatregel is die een corporatie kan nemen, zodat de reguliere woningzoekende ook aan bod kan komen. Compaen is voor de maatschappelijke urgenten vanaf 2020 gestart met een pilot, waarin de mogelijkheid wordt geboden om zelf een woning, bestemd voor urgente gevallen, uit te zoeken uit het aanbod.</p> <p>Deze pilot geeft de maatschappelijke urgenten (doorgaans een echtscheiding met kind) de mogelijkheid om uit het aanbod zelf een woning met urgentie te zoeken. Compaen heeft gemerkt dat de woningen erg</p> <p>Wegens de aandacht en acties ten aanzien van het spreiden van bijzondere doelgroepen en de succesvol opgestarte pilot is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p>Compaen heeft de opgave om in samenwerking met gemeenten en HBV's de doorstroming te stimuleren en onderzoek te doen naar de afname van mutaties. Deze</p>	<p>Compaen heeft de opgave om in samenwerking met gemeenten en HBV's de doorstroming te stimuleren en onderzoek te doen naar de afname van mutaties. Deze doorstroming is met name bedoeld voor senioren. Om</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>doorstroming is met name bedoeld voor senioren (Pres 17-21 Helmond; Pres 18, 19 GM).</p>	<p>aan de opgave te voldoen heeft Compaen gezamenlijk met collega-corporaties, gemeenten en HBV's een analyse gedaan en aanbevelingen opgesteld om zodoende bijvoorbeeld nieuwbouw toe te wijzen aan zittende huurders om zo doorstroming te bevorderen. Daarnaast worden senioren benaderd om deze te verleiden om vanuit hun eengezinswoningen door te stromen naar een meer passende woning.</p> <p>Compaen heeft verschillende initiatieven opgestart om doorstroming te bevorderen om zodoende de beschikbaarheid te waarborgen en verdient hiervoor een pluspunt.</p>	
<p>Compaen heeft de opgave om de te voldoen aan de wettelijke taakstelling (Pres 17-21 Helmond; Pres 17, 18 en 19 GM).</p> <p>Voor de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo zijn gemeentelijke taakstellingen vastgelegd waar alle corporaties, werkzaam in dat werkgebied, gezamenlijk aan dienen te voldoen. De specifieke taakstelling voor Compaen is daardoor lastig vast te stellen.</p>	<p>Compaen heeft statushouders gehuisvest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016: 48 in Helmond en 29 in Geldrop-Mierlo</li> <li>• 2017: 17 in Helmond en 15 in Geldrop-Mierlo</li> <li>• 2018: 11 in Helmond en 7 in Geldrop-Mierlo</li> <li>• 2019: 14 in Helmond en 9 in Geldrop-Mierlo</li> </ul> <p>De gemeentes Helmond en Geldrop-Mierlo hebben in alle jaren de gemeentelijke taakstelling behaald. Compaen heeft hierin ook haar deel gehuisvest.</p> <p>Sinds de invoering van de prestatieafspraken is afgesproken dat maximaal 25% toewijzing plaatsvindt aan bijzondere doelgroepen. Statushouders worden hierin meegenomen als volkshuisvestelijk urgenten. De taakstelling van de gemeentes Helmond en Geldrop-Mierlo is in de afgelopen jaren gehaald. De taakstellingen zijn naar rato van omvang verdeeld over de betrokken corporaties. Compaen beschouwt de huisvesting van deze (en andere) kwetsbare doelgroep(en) als maatwerk. Een exacte taakstelling voor een individuele corporatie is niet te geven. Compaen zoekt met collega-corporaties naar de beste match tussen woningzoekende en woning en zorgt dat de taakstelling met de andere corporaties elkaar wordt gehaald. Daarnaast heeft Compaen woningen als groepswoningen ingericht en zijn net name gezinnen gehuisvest, hetgeen te maken heeft met de samenstelling van de woningvoorraad van Compaen.</p> <p>Vanwege het feit dat Compaen, in samenwerking met collega-corporaties, de jaarlijkse gemeentelijke taakstellingen heeft behaald en groepswoningen heeft ingericht is een pluspunt toegekend.</p>	7
<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>		



Opgaven	Prestaties	Cijfer
De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Compaen ten aanzien van de beschikbaarheid van woningen met een ruim voldoende. Compaen slaagt er in een kernvoorraad voor de primaire doelgroep aan te houden en de beschikbaarheid te waarborgen door nieuwbouwwoningen op te leveren. Compaen heeft hierin nog diverse projecten in uitvoering of in voorbereiding die de komende jaren worden gerealiseerd. Compaen heeft zich daarnaast ingezet voor een spreiding van bijzondere doelgroepen en het bevorderen van doorstroming in het werkgebied. Ook heeft Compaen, in samenwerking met collega-corporaties de gemeentelijke taakstelling ten aanzien van statushouders behaald en heeft dit proces zo ingekaderd dat de huisvesting van urgenten de beschikbaarheid van woningen niet overmatig in het gedrang heeft gebracht.		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>6,9</b>

## Thema 2: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Huurprijsbeleid</b>		
Compaen heeft de opgave om minimaal 70% van de kernvoorraad onder de aftoppingsgrenzen te behouden (Pres 17-21 Helmond; Pres 17, 18 en 19 GM).	<p>Compaen heeft woningen onder de aftoppingsgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2015: 75% onder de eerste en 88% onder de tweede (JV 16, p.54).</li> <li>• 2016: 77% onder de eerste en 85% onder de tweede (JV 16, p.54).</li> <li>• 2017: 78% onder de eerste en 89% onder de tweede (JV 18, p.46).</li> <li>• 2018: 77% onder de eerste en 90% onder de tweede (JV 18, p.46).</li> <li>• 2019: 77% onder de eerste en 90% onder de tweede.</li> </ul> <p>Vanwege de geruime positieve afwijking ten opzichte van de opgave en het zodoende bereikbaarheid houden van de voorraad zijn twee pluspunten toegekend.</p>	8
Compaen heeft de opgave om een gematigd huurbeleid te voeren (Pres 17-21 Helmond; Pres 17, 18 en 19 GM).	<p>Compaen heeft een gemiddelde huurverhoging doorgevoerd van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016: 1% (inflatie 0,6% + 0,4%) (JV 16, p. 42)</li> <li>• 2017: 0,7% (inflatie 0,2% + 0,5%) (JV 17, p. 30)</li> <li>• 2018: gemiddeld 1,4%; variërend van 0,0% tot 1,9% (JV 18, p.35)</li> <li>• 2019: gemiddeld 1,7%; variërend van 0,0% tot 2,1%</li> </ul> <p>Voor de totale huursom hanteert Compaen gedurende de visitatieperiode een inflatie verhogend huurbeleid. Vanaf 2018 is de inzet van Compaen ten aanzien van de huurverhoging daarnaast gericht op het realiseren van meer evenwicht om de huurprijzen en de verschillen in huurprijzen in eenzelfde straat weg te werken. Om de ongelijkheid in huren geleidelijk gelijk te trekken heeft Compaen in 2018 daarom bij de jaarlijkse huuraanpassing drie percentages gehanteerd en de woningen in zeven streefhuurcategorieën ingedeeld. Woningen met een huurprijs boven de streefhuur hebben geen huurverhoging gekregen, woningen met een huurprijs conform de streefhuur hebben een huurverhoging lager dan de inflatie gekregen en voor de</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>derde categorie is een kleine extra stijging boven inflatie toegepast. In 2019 heeft Compaen dit systeem verder uitgewerkt en is een variabele huurstijging van 0,0% tot 2,1% toegepast.</p> <p>Vanwege het feit dat Compaen een inflatie verhogend huurbeleid heeft doorgevoerd, woningen heeft ingedeeld in streefhuurcategorieën en het onthouden van huurverhoging bij een deel van de huurders in 2018 en 2019 zijn twee pluspunten toegekend.</p>	
<b>Incassobeleid en schuldhulpverlening</b>		
<p>Compaen voert een streng incassobeleid in samenwerking met hulpverleningsinstanties om huisuitzettingen wegens huurachterstanden te voorkomen. Compaen voert hierin een actief en vroegtijdig beleid in samenwerking met gemeenten. In 2017 wordt daarnaast een integraal huurbeleid ontwikkeld (Pres 17-21 Helmond; Pres 17, 18 en 19 GM).</p> <p>De opgave is verder om het aantal huisuitzettingen bij huurachterstand zover mogelijk te laten dalen. Echter blijft dit soms, ten aanzien van de leefbaarheid, niet altijd te voorkomen.</p>	<p>Compaen is in Geldrop-Mierlo medio 2018 een project gestart onder de titel 'Vroegsignalering schulden'. Dit wordt uitgevoerd met de gemeente en de woningcorporaties Woonbedrijf en Wooninc. Het doel van dit project is om mensen die in de financiële problemen zitten of dreigen te komen, snel te kunnen helpen. Hierin staat tijdige hulpverlening centraal. De kern is dat schulden snel in beeld komen en dat in vroegtijdig stadium contact wordt opgenomen met de bewoner. Samen met de bewoner wordt gekeken naar de oorzaken en mogelijke oplossingen. Van augustus tot en met december 2018 heeft Compaen vier bewoners met een huurachterstand verwerkt (JV 18, p.35)</p> <p>Compaen heeft een huurachterstand van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016: 0,47%</li> <li>• 2017: 0,49%</li> <li>• 2018: 0,42%</li> <li>• 2019: 0,43%</li> </ul> <p>Compaen heeft aan huisuitzettingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016: 7 ontruiming (JV 16, p. 42)</li> <li>• 2017: 15 ontruiming (JV 17, p.30)</li> <li>• 2018: 9 ontruiming (JV 18, p.34)</li> <li>• 2019: 2 ontruiming</li> </ul> <p>Compaen heeft gedurende de visitatieperiode de huurachterstand weten te beperken en het aantal ontruiming aanzienlijk laten dalen. Daarnaast heeft Compaen zich sterk ingezet voor vroegsignalering. Zodoende is een pluspunt toegekend.</p>	7
<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>		
<p>De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Compaen ten aanzien van de betaalbaarheid met een goed. Compaen heeft aan de opgave voldaan om een inflatie verhogend huurbeleid te volgen en heeft zich, bij diverse huurders, in 2018 en 2019 zelfs onthouden van een huurverhoging en zet zich zodoende sterk in om de betaalbaarheid van het woningbezit te waarborgen. Compaen is er daarnaast in geslaagd om een aanzienlijk deel van het woningbezit onder de aftoppingsgrenzen</p>		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
te houden om deze woningen bereikbaarheid te houden voor de primaire doelgroep. Compaen heeft zich daarnaast succesvol ingezet voor vroegsignalering en betalingsproblematiek om de huurachterstanden te beperken.		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,7</b>

### Thema 3: Duurzaamheid en Energie

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Energieprestaties</b>		
Compaen heeft de opgave om eind 2020 een gemiddeld label B te hebben (Pres 17-21 Helmond; Pres 17, 18 en 19 GM).	<p>De woningvoorraad van Compaen heeft in 2019 een gemiddelde energie-index van 1,33. Hierin beschikt 65% van de woningvoorraad over een gemiddeld label B of beter.</p> <p>In 2018 heeft er een grote verschuiving van de woningvoorraad naar de groenere labels plaatsgevonden. Dit komt doordat Compaen niet tussentijds woningen opnieuw heeft gelabeld, maar gebruik maakt van een 10-jaars wettelijke geldigheid van energie labels. Zo zijn in 2018 1.500 woningen voorzien van een nieuw energielabel. Eind 2019 zijn in dat kader zijn alle (met uitzondering van 25 woningen, waar de bewoners nog niet in staat zijn geweest om toegang tot de woning te verschaffen en/of mee willen werken) woningen van Compaen van een energielabel voorzien.</p> <p>Wegens het grote aantal woningen met een 'groen label' en het voortijdig behalen van een gemiddeld label B voor het gehele woningbezit ten aanzien van de gestelde opgave zijn twee pluspunten toegekend.</p>	8
Compaen heeft daarnaast de opgave om de woningvoorraad verder energetisch te verbeteren in de gemeente Helmond en Geldrop-Mierlo. (doelstelling MJB 2019)	<p>Compaen zet diverse stappen om deze opgave te verwezenlijken. Zo wordt sterk ingezet op CO<sub>2</sub> reductie en wordt geïnvesteerd in extra isolatie van woningen in combinatie met groot onderhoud, worden zonnepanelen geïnstalleerd, toepassen van na-isolatie op natuurlijke momenten (kozijnvervangingen, dak vervangingen), installatietechniek en de inzet van warmteterugwinning door toepassing hybride systemen (JV 18, p.26).</p> <p>In 2015 en 2016 heeft Compaen een aantal projecten gerealiseerd waarbij gebruikt wordt gemaakt van bodemwarmte voor de verwarming en koeling van woningen. Dit is toegepast bij 66 appartementen aan de Franciscanessenhof, woonzorg-centrum Hof van Bethanië, 8 multifunctionele (patio) woningen aan de Past. Verbreackenstraat, bij 12 multifunctionele woningen aan het Karrewiel en het kindzorgcomplex aan de Kromme Haagdijk.</p> <p>Compaen zet daarnaast in op het aardgasvrij maken van woningen. In 2018 is als proefproject een woning</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>aardgasloos gemaakt en in 2019 worden een aantal woningen voorzien van een warmtepomp. Ook gaat Compaen bij renovatiewoningen infraroodverwarming toepassen (JV 18, p.26).</p> <p>Compaen is daarnaast in 2018 gestart met het verbeteren en ontsluiten van de vastgoeddata. In dit systeem is een tool ingebouwd die duurzaamheidsinvesteringen in verschillende scenario's koppelt aan de onderhoudsplanning, conditiemeting en portefeuillestrategie. Hiermee wordt zowel de planning als monitoring van de duurzaamheidsprestaties inzichtelijk en meetbaar (JV 18, p.27).</p> <p>Vanaf 2019 wordt daarnaast gewerkt aan volledig energie neutrale woningen binnen het project Luchen.</p> <p>Daarnaast heeft Compaen in 2018 en 2019 diverse renovaties doorgevoerd in 54 woningen aan de Zeeltstraat in Helmond. Aanpassingen omvatten onder andere nieuwe gevels, extra dakisolatie, kozijnvervanging, vervanging CV-combiketels, vervanging mechanische ventilatiesystemen, schilderwerk, zonnepanelen en vernieuwing van keukens, badkamers en toiletten.</p> <p>Compaen is op een actieve en innovatieve wijze bezig om op verschillende manieren het woningbezit te verduurzamen. Wegens het diverse scala aan afgeronde en opgezette projecten zijn twee pluspunten toegekend.</p>	
<p>Per nieuwbouw project wordt bezien of er mogelijkheden zijn om de woningen als NOM of energieneutraal te realiseren (Pres 17-21 Helmond). Compaen doet hierin onderzoek en een pilot NOM-woningen in nieuwbouw en renovatie (Pres 17 Helmond; GM)</p>	<p>De 21 opgeleverde woningen in 2018 zijn NOM-ready. Dit betekent dat het ontwerp zo is gemaakt dat ze in de toekomst vrij eenvoudig aardgasvrij gemaakt en energieneutraal gemaakt kunnen worden (JV 18, p.23)</p> <p>Compaen had zelf wel het voorstel gedaan om 11 van deze 21 woningen NOM op te leveren, maar dit heeft geen doorgang kunnen krijgen.</p> <p>Vanwege het feit dat Compaen meerdere woningen NOM-ready heeft weten op te leveren en op een flexibele wijze bezig is geweest met verduurzaming is een pluspunt toegekend.</p>	7
<p>Compaen doet in 2016 en 2017 een pilot voor het plaatsen van zonnepanelen in Geldrop-Mierlo en in 2017 in Helmond (Pres 17-21 Helmond).</p>	<p>Compaen heeft in 2016 in Mierlo en in 2017 in Helmond de pilotprojecten uitgevoerd en geëvalueerd (JV 17, p.23). In 2018 is een partij geselecteerd die op 900 woningen van Compaen zonnepanelen gaat plaatsen.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Compaen gaat in 2018 voor het woningbezit in Helmond en Geldrop-Mierlo op 300 woningen zonnepanelen aanbrengen (Pres 18 GM).</p> <p>Vanaf 2018 gaat Compaen voor het totale woningbezit in drie jaar tijd, 900 pakketten (woningen) zonnepanelen aanbrengen (Pres 19 GM).</p>	<p>Dit project is gestart in het vierde kwartaal van 2018 en loopt tot eind 2020.</p> <p>Tot en met eind 2019 heeft Compaen uiteindelijk op circa 480 woningen zonnepanelen weten te plaatsen. Daarnaast wordt verwacht dat eind 2020 circa 25% van de woningvoorraad is voorzien van zonnepanelen. Het energetische effect van deze zonnepanelen is overigens nog niet verwerkt in de energie-indexen.</p> <p>Compaen is er in geslaagd om een aanzienlijk aandeel van de woningvoorraad te voorzien van zonnepanelen en gaat hier de komende jaren proactief mee door. Zodoende is een pluspunt toegekend.</p>	
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Compaen ten aanzien van de verduurzaming van het woningbezit met een goed. Compaen heeft laten zien zich sterk in te zetten voor deze verduurzamingsslag en weet eind 2019 al een gemiddelde energie-index van 1,33 te behalen. Compaen heeft hierin een divers scala aan duurzaamheidsinitiatieven doorgevoerd waaronder het gebruik van bodemwarmte en infraroodverwarming, het aardgasvrij maken, het opleveren van NOM-woningen, CO<sub>2</sub> reductie, het plaatsen van zonnepanelen en het werken met vastgoeddata voor duurzaamheidsinvesteringen. Compaen laat hierin een innovatieve en proactieve houding zien ten aanzien van de verduurzaming.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,5</b>

#### Thema 4: Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Compaen heeft de opgave om bij nieuwbouw rekening te houden met het opleveren van voldoende levensloopbestendige woningen. De invulling hiervan is afhankelijk van locatie en project (Pres 17-21 Helmond).</p>	<p>Bij alle nieuwbouwprojecten die Compaen de afgelopen jaren heeft gerealiseerd is aanpasbaar bouwen een belangrijk uitgangspunt geweest. Voor zover mogelijk wordt al bij de planontwikkeling rekening gehouden met de locatie van de woningen ten opzichte van de noodzakelijk geachte voorzieningen en worden het interieur en de indeling van de woningen zoveel mogelijk conform Woonkeur. Dit betekent dat de woningen zodanig gebouwd zijn dat deze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen (JV 18, p.24).</p> <p>Compaen heeft verschillende initiatieven opgezet om de woningvoorraad beter geschikt te maken voor de oudere doelgroep. Compaen heeft hiervoor woningen aangepast voor minder validen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016: 16 woningen (JV 16, p.34)</li> <li>• 2017: 11 woningen (JV 17, p.22)</li> <li>• 2018: 10 woningen (JV 18, p.24)</li> <li>• 2019: 10 woningen</li> </ul> <p>In 2019 werkt Compaen, gezamenlijk met zorgorganisatie Savant, in het centrum van Mierlo-Hout om de herontwikkeling van verpleeg- en verzorgingstehuis Alphonsus vorm te geven (JV 18,</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>p.23). Daarnaast werkt Compaen nauw samen met betrokken zorgorganisaties in diverse woon-zorgcomplexen als het Fransicanessenhof en het Hof van Bethanië.</p> <p>Tot slot heeft Compaen zich tijdens de visitatieperiode ook ingezet voor een ouderinitiatief, om achttien studio's te realiseren voor mensen met een verstandelijke beperking die nu nog bij hun ouders wonen. Zodat ook zij kunnen leren om zelfstandiger te wonen.</p> <p>Compaen verdient een pluspunt wegens het feit dat voldaan is aan de opgave om aan pilots deel te nemen en op te starten. Zo zijn verschillende pilots succesvol uitgevoerd en is een pilot inmiddels in de prestatieafspraken benoemd. Positief punt is daarnaast de participatie in het lokale zorgnetwerk.</p>	
Compaen heeft de opgave om, in samenwerking met ouderenorganisaties en gemeenten, in 2017 in een wijk een pilot Ouderenproof uit te voeren (Pres 17 Helmond)	Compaen participeert in Mierlo-Hout in het project Meedoen 55+. Met deze pilot wordt getracht om ouderen die financieel moeilijk kunnen ronkomen en daardoor minder deelnemen aan activiteiten weer mee te laten doen. De gemeente evalueert deze pilot in 2019 en kijkt of het ook in andere wijken kan worden ingezet. Hierdoor wordt een pluspunt toegekend.	7
In 2019 werkt Compaen het manifest 'een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid' uit ten aanzien van het huisvesten van overlastveroorzakers (Pres 19, Helmond).	<p>Compaen heeft in 2019 meegewerkt aan en geparticipeerd in het manifest 'een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid' ten aanzien van het huisvesten van het overlastveroorzakers. De corporaties in Helmond maken zich zorgen over het de kwetsbaarheid van huurders en buurten. Zo zorgen regels met betrekking tot passend toewijzen en bezuinigingen in combinatie met decentralisatie op zorg en welzijn ervoor dat de kwetsbaarheid van mensen en buurten toeneemt. Dit manifest is een coproductie van alle Helmonds corporaties, waarbij WoCom en Volksbelang de aanjagers zijn. Dit manifest heeft inmiddels geleid tot een aanpak (vanEiges). Deze aanpak wordt in Helmond al in de prestatieafspraken toegepast.</p> <p>Compaen verdient een pluspunt wegens het feit dat de pilot is uitgevoerd, succesvol is verlopen en inmiddels in de prestatieafspraken wordt benoemd.</p>	7

#### Beoordeling visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Compaen ten aanzien van de sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg met een ruim voldoende. Compaen heeft aandacht voor de oudere en zorgbehoevende doelgroep en houdt in zowel nieuwbouw als bestaande bouw rekening met het levensloopbestendig maken. Compaen werkt daarnaast, in samenwerking met diverse zorginstanties, samen in verschillende woon-zorgcomplexen die er, naar mening van de visitatiecommissie, prachtig bijliggen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
en intensief worden gebruikt. Daarnaast participeert Compaen in succesvolle pilotprojecten voor ouderen en kwetsbare doelgroepen.		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,0</b>

#### Thema 5: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Compaen doet jaarlijks een investering in leefbaarheid aan onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Activiteiten op initiatief van bewoners;</li> <li>• Aanpak woonoverlast, vandalisme en woonfraude;</li> <li>• Preventieve woonbegeleiding;</li> <li>• Buurtbemiddeling;</li> <li>• Personele kosten ten aanzien van leefbaarheid.</li> </ul>	<p>Compaen heeft in de gevisiteerde jaren geïnvesteerd in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De inzet van de buurtbeheerder;</li> <li>• Het bevorderen van veiligheid (materiaal, hardware);</li> <li>• Ontwikkeling van bijdrage aan wijkvisies of wijkontwikkelingsplannen en uitvoering speerpunten;</li> <li>• Schoonmaakacties portalen;</li> <li>• Poorten, achterpaden en verlichting;</li> <li>• Aanpak van situaties van hennep en/of overlast;</li> <li>• Financiële bijdragen SMO, HBV, buurtbemiddeling etc.</li> <li>• Het verwijderen van graffiti;</li> <li>• Aanpak groenonderhoud;</li> <li>• Het oplussen van woongebouwen;</li> <li>• Het aanbrengen van inbraakwerend hang- en sluitwerk.</li> <li>• Samenwerking met de wijkraden Stiphout, Brouwhuis, Mierlo-Hout. Dit heeft o.a. geleid tot: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huiskamer de Ark in Stiphout. Dit is een ontmoetingsruimte in een pand van Compaen welke de gemeente Helmond subsidieert;</li> <li>- Compaen doet mee aan kansrijk Mierlo-Hout;</li> <li>- samenwerking met ondernemersvereniging, wijkraad, Savant en QliQ met betrekking tot het dorpsplein Mierlo-Hout.</li> </ul> </li> </ul> <p>Daarnaast zijn er diverse werkgroepen geweest waarin managers en/of beleidsmedewerkers van corporaties en medewerkers van gemeenten bijeen kwamen om verschillende onderwerpen of onderdelen van beleid te bepalen. Zo zijn werkgroepen actief geweest voor de kernvoorraad, bijzondere doelgroepen, leefbaarheid in de wijken, doorstroming en veiligheid.</p> <p>Vanwege de brede inzet op het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken op zowel fysiek als sociaal gebied zijn twee pluspunten toegekend. Compaen heeft zich sterk ingezet om de sociale leefbaarheid te waarborgen door onder andere het realiseren van de Huiskamer en heeft ook op fysiek gebied haar bijdrage geleverd.</p> <p>Vanwege het volledig voldoen aan de leefbaarheidsopgaven en de brede inzet op het</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	verbeteren van de leefbaarheid in de wijken op zowel fysiek als sociaal gebied zijn twee pluspunten toegekend. Compaen heeft zich sterk ingezet om de sociale leefbaarheid te waarborgen door onder andere het realiseren van de Huiskamer en heeft ook op fysiek gebied haar bijdrage geleverd.	
Compaen heeft de opgave om in 2017 een plan van aanpak op te stellen voor de aanpak van woonoverlast, problematiek vervuilde woningen en problematiek verwarde personen. In 2018 en 2019 wordt dit ingezette beleid voortgezet en gemonitord (Pres 17; 18; 19 Helmond; Pres 17, 18 en 19 GM).	Compaen heeft afspraken gemaakt over vervuilde woningen met de gemeenten. Ten aanzien van verwarde personen is het manifest 'kwetsbaren' opgesteld. Hierin is door Compaen geïnvesteerd in netwerken en zijn maatwerktafels in Geldrop-Mierlo opgericht. Wegens deze acties is een pluspunt toegekend	7
Compaen heeft de opgave om het beleid ten aanzien van buurtbeheerders te continueren en zo nodig te intensiveren. In 2018 ligt de opgave om het aantal buurtbeheerders uit te breiden (Pres 17-21 Helmond).	<p>Vanaf 2008 is voor Compaen een buurtbeheerder in Brouwhuis actief. In 2017 is samen met de gemeente Helmond en de corporaties gekeken naar een uitbreiding van het buurtbeheer in Helmond. In 2018 heeft Compaen de functie van buurtbeheerder zelf ingevuld voor alle wijken in Helmond waar Compaen actief is. Deze buurtbeheerder heeft de leefbaarheid in al deze wijken in zijn takenpakket en houdt zich voornamelijk bezig met de woonomgeving en openbare ruimten. Ook houdt deze buurtbeheerder zich bezig met sociale taken als verbinding leggen tussen bewoners en mensen aanspreken.</p> <p>Een pluspunt is toegekend wegens het voldaan aan de opgave voor het buurtbeheer en het specifiek aanstellen van een nieuwe buurtbeheerder voor de Helmondse wijken.</p>	7
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Compaen ten aanzien van de leefbaarheid met een ruim voldoende. Compaen weet zich breed in te zetten om zowel de sociale als fysieke leefbaarheid van de buurten en wijken te verbeteren. Zo heeft Compaen zich sterk ingezet om huiskamers open te houden welke een belangrijke functie in de buurt vervullen. Daarnaast heeft Compaen een buurtbeheerder leefbaarheid ingezet die zich voornamelijk bezig houdt met de openbare ruimte, woonomgeving en het verbinden van bewoners. Daarnaast zijn in samenwerking maatwerktafels en werkgroepen met diverse samenwerkingspartners opgezet om verschillende leefbaarheidsproblemen of situaties te bespreken. Hierin zijn werkgroepen actief geweest ten behoeve van veiligheid, doorstroming en leefbaarheid in de wijken.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,3</b>





## 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO<sub>2</sub>-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

K.v.K. nr. 24316726

**W [www.ecorys.nl](http://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](mailto:netherlands@ecorys.com)

**W** [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)

***Sound analysis, inspiring ideas***