

JOOST.

thuis in
de meierij

raef!ex
&

**MAATSCHAPPELIJKE
VISITATIE
2018-2021**

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit. Raeflex rondde meer dan 400 visitatietrajecten af.

Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen andere advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Deze visitatoren zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Sinds 2015 is de verplichting tot visitatie opgenomen in de Woningwet. In 2017 is opgenomen dat de Autoriteit woningcorporaties de visitatietermijnen handhaaft op vier jaar. Daarmee constateren we dat visitatie een grotere rol is gaan spelen in de toezichtinstrumenten voor woningcorporaties.

Visitatie is een waardevol instrument om corporaties te spiegelen op hun geleverde prestaties, oordelen van belanghebbenden duidelijk te hebben en om verbetertips te geven. Gelukkig biedt de visitatiemethodiek mogelijkheden om toekomstgerichte aanbevelingen te geven en binnen de visitatiemethodiek maatwerk te leveren.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 6.0. Wij feliciteren Woonstichting JOOST met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woonstichting JOOST zich herkennen in het rapport en kritische sparringpartners blijven voor de corporatie.

Bij deze wil Raeflex iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof
directeur Raeflex

Bennekom, 30 maart 2022

Raeflex

Kierkamperweg 17B
6721 TE Bennekom
secretariaat@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer dr. ing. G.A. van Bortel | Voorzitter
Mevrouw T. Booi | Algemeen commissielid
De heer J. Blijham MSc | Secretaris
Mevrouw mr. dr. M.C.E. van der Vleuten | Stagiaire

Inhoudsopgave

Deel 1	Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort.....	4
A	Recensie Woonstichting JOOST	5
B	Scorekaart Woonstichting JOOST	13
C	Scorekaart in beeld Woonstichting JOOST	14
D	Samenvatting in beeld Woonstichting JOOST.....	15
E	Reactie Woonstichting JOOST.....	17
Deel 2	Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	18
1	Visitatie bij Woonstichting JOOST.....	19
1.1	Schets Woonstichting JOOST	20
1.2	Werkgebied Woonstichting JOOST	20
2	Thema's, kwaliteit prestatieafspraken en proces	22
2.1	Beschrijving prestatieafspraken en thema's	22
2.2	Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	25
2.3	Verbeterpunten van belanghebbenden.....	30
3	Presteren naar Opgaven en Ambities.....	31
3.1	De beoordeling over de prestaties op thema's uit de prestatieafspraken	31
3.2	De beoordeling over de ambities in relatie tot de opgaven	37
4	Presteren volgens Belanghebbenden	40
4.1	De belanghebbenden van Woonstichting JOOST	40
4.2	De beoordeling van belanghebbenden over maatschappelijke prestaties	41
4.3	Verbeterpunten van belanghebbenden.....	51
5	Presteren naar Vermogen.....	53
5.1	De beoordeling van de vermogensinzet van Woonstichting JOOST	53
6	Governance van maatschappelijk presteren	56
6.1	De beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing	56
6.2	De beoordeling over de maatschappelijke rol van de RvC	59
6.3	De beoordeling over de externe legitimatie en openbare verantwoording	60
Deel 3	Bijlagen bij het rapport.....	63
Bijlage 1	Onafhankelijkheidsverklaringen	64
Bijlage 2	Curricula vitae.....	65
Bijlage 3	Bronnenlijst	70
Bijlage 4	Lijst geïnterviewde personen	72
Bijlage 5	Position paper	73
Bijlage 6	Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen	82
Bijlage 7	Meetschaal.....	103
Bijlage 8	Opbrengsten dialoogsessie.....	104
Bijlage 9	Prestatieafspraken Woonstichting JOOST	108

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort





A Recensie Woonstichting JOOST

Terugblik op visitaties St. Joseph en de Kleine Meierij

Woonstichting JOOST is in 2019 gefuseerd en wordt in 2021 voor het eerst gevisiteerd. Om terug te kijken liggen er twee visitatierapporten van de voormalige corporaties: visitatierapport Woonstichting St. Joseph 2014-2017 en visitatierapport Woningstichting de Kleine Meierij 2011-2014. Na 2014 is Woningstichting de Kleine Meierij niet meer gevisiteerd: in 2018 lag de focus van de corporatie op de fusie met Woonstichting St. Joseph.

Uit het visitatierapport van Woningstichting de Kleine Meierij blijkt dat deze corporatie in de periode 2011-2014 een flinke ontwikkeling heeft doorgemaakt. In het verleden heeft de corporatie te veel grondposities gekocht voor te hoge prijzen met als gevolg een torenhoge leningportefeuille. Woningstichting de Kleine Meierij heeft in de visitatieperiode orde op zaken gesteld, zoals een strikte budgetbewaking, een reorganisatie en gereduceerde organisatiekosten. De toenmalige visitatiecommissie zag dat er een goede balans was gevonden tussen herstel en het leveren van prestaties. Woningstichting De Kleine Meierij was een corporatie geworden met een duidelijk beheersmatig karakter met een stabiele governance. Verbetersuggesties waren het richten op nieuwe vormen van huurdersparticipatie, verduurzamen van bezit, verdere focus op de kerntaak en het nog meer verminderen van de kwetsbaarheid.

In het visitatierapport van Woonstichting St. Joseph over de periode 2014-2017 ziet de toenmalige commissie een corporatie die aandacht en budget heeft voor de kwaliteit van wijken en buurten en goed en betaalbaar wonen. Er worden meerdere projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd of gestart. Ook werd een forse energiebesparing gerealiseerd, onder meer door zonnepanelen. De financiële positie van Woonstichting St. Joseph is goed. De corporatie werkt voldoende doelmatig en zoekt actief naar mogelijkheden om de inzet van haar vermogen te vergroten. De relatie met belanghebbenden is goed. Er werd in het netwerk open gecommuniceerd.

De medewerkers van de corporatie werkten sinds 2016 aan 'De Bedoeling', gebaseerd op de gedachte dat teruggaan naar de kern van je bestaansrecht precies blootlegt 'waar we het allemaal voor doen'. De toenmalige commissie was enthousiast over deze werkwijze, zolang dit gezamenlijk met medewerkers en belanghebbenden wordt geëvalueerd.

De toenmalige commissie zag onder andere de volgende aandachtspunten voor de toekomst:

- Werk samen met de huurdersbelangenvereniging aan een toekomstige vorm van huurderparticipatie waarin meer ruimte is voor directe interactie met huurders.
- Implementeer het werken volgens 'De Bedoeling' stevig binnen de Raad van Commissarissen zodat de klankbordrol versterkt.
- Bekijk hoe je nog meer in co-creatie kunt werken aan strategievorming.



Resultaten visitatie 2018-2021

Fusiecorporatie Woonstichting JOOST: meer investeringskracht voor de maatschappelijke opgave

Op 1 juli 2019 is Woonstichting JOOST ontstaan door fusie van corporaties Woonstichting St. Joseph en Woningstichting de Kleine Meierij.

Waarom een fusie? Zoals Woonstichting JOOST het zelf in de position paper beschrijft: "Door samen verder te gaan als JOOST hebben we meer mogelijkheden om invulling te geven aan onze maatschappelijke (regionale) opgaven. Meer investeringskracht, zodat we versneld werk kunnen maken van verduurzaming en meer mensen kunnen voorzien van een passend dak boven hun hoofd. Dat is en blijft onze kerntaak waarin we ook de komende jaren een zichtbaar verschil gaan maken. En er is meer. Als dorpse corporatie willen we onze krachten bundelen om ook aan sociale ontwikkelkracht te winnen. Nog beter lokaal verankerd zijn. Als een buurman die 'er gewoon is' als je hem nodig hebt. Dit alles in nauwe samenwerking met onze huurders en maatschappelijke partners in de regio's waar we werkzaam zijn." De commissie ziet tijdens de visitatie de meerwaarde van de fusie duidelijk terug. Woonstichting JOOST is een corporatie die door een groter werkgebied ook meer maatschappelijke impact heeft.

Gewoon als een goede buurman is zo gewoon nog niet

Woonstichting JOOST wil een maatschappelijk betrokken corporatie zijn en zet flink in op leefbaarheid in de wijken en buurten. Dit doet de corporatie door 'er te zijn daar waar het gebeurt': in de buurten en wijken.

De commissie is onder de indruk van alle activiteiten van Woonstichting JOOST en ziet een corporatie die dichtbij de huurders en burens wil staan. De corporatie werkt sinds 2019 met vijf wijkteams. Deze wijkteams hebben kantoor in de verschillende Buurtinformatiecentra (ook wel genoemd: de Bic's). Dit zijn centra waar huurders naar binnen kunnen lopen en hun vragen kunnen stellen. Maar ook partners in het werk kunnen daar gemakkelijk schakelen met collega's van de corporatie. Casussen worden zo op een laagdrempelige manier besproken, je loopt even binnen en hebt het gesprek.

Maar ook: Woonstichting JOOST faciliteert huiskamers die door huurders gerund worden. Er is geld beschikbaar om allerlei initiatieven van huurders te steunen. Eens in de zoveel tijd gaat Woonstichting JOOST met een partytent en koffie de wijk in om te proeven hoe het er is en of er nog aandachtspunten zijn.

En zo kunnen we nog wel even doorgaan... In de gesprekken met de belanghebbenden werd door hen bevestigd dat Woonstichting JOOST een betrokken corporatie is, maar merkte de commissie ook dat het bijna als normaal wordt ervaren. Maar zo gewoon is het niet dat je als corporatie een goede buurman wil zijn en dit alles als vanzelfsprekend oppakt. Dat willen we als commissie hier toch wel even benoemen.

Werken volgens 'De Bedoeling': het huis staat nog in de steigers

Ook na de fusie werken de medewerkers van de corporatie volgens 'De Bedoeling'. Vanuit 'De Bedoeling' werkt de corporatie met maatwerk. In elke situatie wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn en wat goed is voor de huurder of een groep huurders. Uiteraard zijn er systemen en regels. Naar aanleiding van gesprek (met deze systemen en regels in het achterhoofd) worden keuzes gemaakt. Hierbij staat het gesprek centraal.



De commissie ziet dat Woonstichting JOOST in de afgelopen visitatieperiode flink heeft ingezet om de systeemwereld van een corporatie te koppelen aan de wensen van huurders, de inzet van de eigen medewerkers en maatwerk. De corporatie heeft het zichzelf absoluut niet makkelijk gemaakt om 'De Bedoeling' zo te interpreteren. Ook ziet de commissie dat de corporatie hier bewust op (bij)stuurt. Het is mooi om te zien dat Woonstichting JOOST met andere corporaties, die ook op deze manier werken, het gesprek voert om zo van elkaar te leren.

Maar pas op! Want we hebben als commissie ook van medewerkers gehoord dat het nog niet voor elke medewerker vanzelfsprekend is om op deze manier te werken. Werken volgens 'De Bedoeling' is vooral voor nieuwe medewerkers en medewerkers van de voormalige corporatie Woningstichting de Kleine Meierij nog niet vanzelfsprekend. Het ontbreekt volgens deze medewerkers nog aan overleg en intervisie over de toepassing van 'De Bedoeling' in concrete gevallen. Blijf hier als corporatie oog voor houden. Ook ziet de commissie alle toekomstige verschuivingen (een nieuwe directeur-bestuurder en drie wijzigingen in de raad van commissarissen) als een risico voor de borging van het werken volgens 'De Bedoeling'. Maar, gelukkig ziet Woonstichting JOOST dit zelf ook.

Woonstichting JOOST staat voor verduurzamen voor haar huurders

De corporatie is kritisch op hoe te verduurzamen. Hierbij is de ontwikkeling van woningen naar goede energielabels op duurzaamheid niet het uitgangspunt. Het uitgangspunt is voor Woonstichting JOOST de effecten op het leefgenot van de huurder. Om met zo weinig mogelijk inzet positieve resultaten te boeken op labels kun je als corporatie het beste kiezen om alle daken vol te leggen met zonnepanelen. Maar is dit voor het leefgenot van de huurder ook de beste optie? De huurder moet een beter leefklimaat krijgen en/of de woonlasten moeten dalen. Deze kritische blik van de corporatie wat te doen en de afweging hoe de middelen op duurzaamheid in te zetten om (a) voor de huurder het beste te doen en (b) de duurzaamheid van de woningen te verbeteren is verfrissend.

Overigens investeert Woonstichting JOOST de afgelopen visitatieperiode flink in duurzaamheid. Dit ziet de commissie duidelijk terug in de cijfers en de kwaliteit van de woningen.

Dat de corporatie dit thema doorleeft én haar huurders centraal zet, blijkt wel uit de actieve rol die de corporatie speelt in de wijk Hintham in de gemeente 's-Hertogenbosch. De gemeente wil hier een warmtenet realiseren. Dit is onderdeel van een grotere subsidieaanvraag met als doel om de wijk van het gas te krijgen. Woonstichting JOOST heeft flink bezit in de wijk, waaronder hoogbouw. Het idee van de gemeente was om deze flats aan te sluiten op een warmtenet met restwarmte. Woonstichting JOOST heeft dit scenario uitgewerkt en bekeken wat dit betekent voor de woonlasten van haar eigen huurders. Met als conclusie dat dit voor de huurders helemaal niet zo interessant is. Vervolgens heeft de corporatie bijgestuurd door een alternatief scenario uit te werken en aan de gemeente voor te leggen. Samen wordt aan het vervolg gewerkt.

Nieuwe woningen zijn onderweg...

In de afgelopen visitatieperiode is er door Woonstichting JOOST te weinig gebouwd. Het niet kunnen realiseren van genoeg woningen doet Woonstichting JOOST pijn en dat laat zij ook merken. De corporatie heeft dit onderwerp op verschillende manieren geagendeerd. Tot aan de verschillende gemeenteraden aan toe: er moet meer grond beschikbaar komen voor sociale huur! Dit heeft ervoor gezorgd dat er nieuwe mogelijkheden ontstonden. Er is (gefundeerde) hoop voor de toekomst. Zoals Woonstichting JOOST het zelf in haar position paper beschrijft: "Zoveel anders is dat nu! Nu, eind 2021, zien we de eerste resultaten.



We hebben enkele bouwprojecten in uitvoering en diverse grondposities aan het uit ontwikkelen. Komend decennium wordt de bouwproductie flink opgeschroefd. Het op gang krijgen van vastgoedontwikkeling vergt doorzettingsvermogen en in sommige gevallen zijn het processen van lange adem. Vanaf 2022 is het vooruitzicht dat we jaarlijks nieuwe woningen toevoegen aan onze sociale woningvoorraad.”

Woonstichting JOOST investeert in de basis

De commissie ziet na de fusie een corporatie met flinke financiële mogelijkheden. Wat de commissie waardeert is dat de corporatie zich met deze vermogensovermaat blijft investeren in de basis. Vier voorbeelden:

- Woonstichting JOOST heeft een zeer gematigd huurbeleid. Tijdens corona heeft de corporatie maatwerk geleverd voor huurders met (dreigende) betalingsproblemen.
- Woonstichting JOOST investeert de afgelopen visitatieperiode flink in huisvesting voor de bijzondere doelgroep. Een aantal projecten wordt gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld woonstudio's voor de Leermakers Autismegroep. De Pastorie aan de Markt in Rosmalen is in 2021 verbouwd tot woonstudio's voor zes cliënten.
- Woonstichting JOOST spant zich kort na de fusie in om de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen te verbeteren. Huurders van het voormalige woningbezit van Woningstichting de Kleine Meierij zien duidelijk verschil voor en na de fusie.
- Woonstichting JOOST zet vermogen in om verduurzaming te versnellen en accepteert de extra organisatiekosten die dit met zich meebrengt. Ook als dit een negatieve impact heeft op de benchmark resultaten.

De commissie concludeert dat de corporatie dichtbij haar missie en koers is gebleven en heeft ingezet op goede woningen voor de (toekomstige) huurders, duurzaamheid, dienstverlening en het klantcontact.

Daarnaast is geïnvesteerd in de professionaliteit van de organisatie. Interne audits zijn bijvoorbeeld flink opgeschroefd. Maar ook de eigen medewerkers worden goed opgeleid. Er is zelfs een JOOST Academy. De interne basisprocessen staan.

Je kunt wel zeggen dat het beschikbare geld is besteed aan waartoe de corporatie op aarde is en om dit zo goed mogelijk op te pakken. Uiteindelijk allemaal voor de klanten, de toekomstige klanten én de leefbaarheid in de wijk.

Over het algemeen goede prestatieafspraken met de gemeenten, maar wel verschillen en aandachtspunten

Woonstichting JOOST maakt met vier gemeenten en partners prestatieafspraken. De commissie ziet voor het overgrote deel concrete en actuele afspraken terug. Alle prestatieafspraken sluiten aan bij de verschillende woonvisies. Kijkende naar het proces ziet de commissie in de gemeente 's-Hertogenbosch een heldere structuur. Een sterke stedelijke huurdersraad valt hierbij positief op. Een actieve en goed functionerende huurdersvertegenwoordiging is niet bij alle prestatieafspraken geborgd. Er is tijdens de visitatieperiode geen huurdersvertegenwoordiging in de gemeente Bernheze die actief onderdeel is van het proces. Een punt van zorg waar de corporatie op inzet om dit zo snel mogelijk te borgen.

Er is in de toekomst een mooie rol voor de corporatie weggelegd: Woonstichting JOOST kan de kennis en ervaring die ze opdoet om te komen tot prestatieafspraken, en de uitvoering hiervan, bij de verschillende gemeenten inbrengen.



Volgens de belanghebbenden: 1+1=3

De belanghebbenden zien na de fusie een woningcorporatie die sterk staat als maatschappelijke partner. De fusie heeft een duidelijke win-win als gevolg: 1+1=3. Aan de ene kant was er een corporatie met veel vermogen die het geld door haar beperkte werkgebied niet volledig kon inzetten voor de maatschappelijke opgaven en aan de andere kant was er een corporatie met bezit, opgaven en weinig financiële mogelijkheden. Beide corporaties hadden elkaar nodig om een volgende stap te zetten.

De communicatie en relatie met de corporatie worden zeer positief gewaardeerd. Woonstichting JOOST is een corporatie die goed bereikbaar is en waarmee je een goed gesprek kunt hebben en een goede discussie, zeggen belanghebbenden. Zij waarderen de betrouwbaarheid en betrokkenheid van de corporatie. Woonstichting JOOST staat er wanneer dit nodig is. Ook als de oplossing buiten de corporatie ligt. Een mooi voorbeeld hierbij is de inzet van de Seniorenhulpen: een initiatief van Woonstichting JOOST, Zorggroep Elde-Maasduinen en de gemeente Boxtel. Deze Seniorenhulpen helpen bewoners van verschillende seniorencomplexen bij allerlei praktische zaken. Woonstichting JOOST zag een probleem wat niet direct een taak voor de corporatie is maar gaat wel een samenwerking aan op dit probleem op te lossen en is bereid om hierin te investeren.

Een gewaardeerde collega in de regio

Woonstichting JOOST heeft een beperkte woningvoorraad maar is in de regio op onderwerpen desondanks voorloper en kartrekker. De commissie is onder de indruk van de positie die de corporatie in de regio verworven heeft. Woonstichting JOOST is een corporatie die niet bang is om aan de slag te gaan en is altijd bereid om mee te denken. Hier wordt de corporatie alleen maar enthousiast van. Met als gevolg dat de corporatie bijvoorbeeld een kartrekker is voor een nieuw regionaal woonruimte verdeelsysteem.

Deze regionale inzet laat alleen maar zien hoe ambitieus de organisatie is. Dit is natuurlijk ook zichtbaar in de lokale prestaties. Een mooi voorbeeld vindt de commissie de inzet in huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Op dit thema doet Woonstichting JOOST enorm veel, zeker in vergelijking met het aantal woningen wat de corporatie bezit. Ook hier is de corporatie niet bang om aan de slag te gaan en (samen met partners) naar oplossingen te zoeken.

Ook de betrokkenen uit de praktijk zien een maatschappelijk betrokken corporatie

Op donderdag 10 februari is door Woonstichting JOOST (als plus op de visitatie) een dialoogsessie georganiseerd. Onder leiding van de visitatiecommissie is aan drie verschillende tafels gesproken met professionals en huurders uit de wijk. Waarom deze dialoogsessie? Woonstichting JOOST wilde ook graag van mensen uit de wijk/praktijk horen hoe de corporatie het doet. Wat vinden zij van de inzet van Woonstichting JOOST en wat verwachten zij van de corporatie?

De aanwezigen zien een corporatie met sociaal karakter; een corporatie die goed bezig is op het thema duurzaamheid, in de wijk aanwezig is en hier maatwerk levert. Waar moet de corporatie onder andere mee aan de slag?

Nieuwbouw en vooral de huisvesting van senioren en de opgave langer zelfstandig thuiswonen is volgens de aanwezigen voor de komende jaren een belangrijk thema, evenals betaalbaarheid. Ook sociale duurzaamheid wordt genoemd. Een duurzame wijk is een wijk met sociale samenhang: een gedifferentieerde wijk voor zowel oud, jong als gezin, huur en koop. In deze wijk werk je samen aan community vorming met gezamenlijk gebruik van voorzieningen. Woonstichting JOOST mag meer experimenteren op duurzaamheid, energiebesparing in de bouw en bij hergebruik van materiaal. Een mooi voorbeeld is het gebruik van het al bestaande regionale 'depot' van overgebleven materiaal door sloop.



De commissie vond de volgende tip treffend en passen bij het eigen beeld van Woonstichting JOOST. "Maar, durf als corporatie ook grenzen te stellen. Omdat de corporatie zo betrokken is in de wijk en een duidelijk gezicht heeft, word je snel gevonden met vragen. Soms ben je ergens niet van. De medewerkers van Woonstichting JOOST willen helpen, maar het kan ook goed zijn om een grens te trekken en de verantwoordelijkheid te houden daar waar die hoort."

Lees in bijlage 8 'Opbrengsten dialoogsessie' de overige uitkomsten van de avond.

De maatschappelijke rol van de RvC is in ontwikkeling

In het vorige visitatierapport van voorloper Woonstichting St. Joseph werd als verbeterpunt genoemd: 'Implementeer het werken volgens 'De Bedoeling' stevig binnen de RvC zodat de klankbordrol versterkt'. Dit verbeterpunt heeft de nieuwe RvC van Woonstichting JOOST duidelijk meegenomen. De huidige commissie ziet een RvC die het organisatieprincipe serieus neemt en de werkwijze in ontwikkeling is.

Zo is een commissie voor maatschappelijk presteren opgericht zodat dit thema onderdeel wordt van de RvC. In deze commissie worden maatschappelijke thema's besproken met of zonder genodigden. Er is tijd om eens goed te praten over een thema.

De RvC heeft ook een duidelijke visie op toezicht en bestuur opgesteld. Hierin staat hoe de raad zijn rol ziet ten opzichte van maatschappelijk presteren. De leden van de RvC sluiten regelmatig aan bij activiteiten zoals de viering van het hoogste punt bij een project of themabijeenkomsten. De leden hebben ook actief meegedaan aan gesprekken over het nieuwe koersplan.

De rol van RvC is duidelijk in een positieve ontwikkeling.

Sterke punten

- + Zeer goede prestaties op het thema duurzaamheid.
- + Woonstichting JOOST onderscheidt zich ten opzichte van de regio positief als het gaat om huisvesting van de bijzondere doelgroepen: in omvang (groot aandeel bezit voor deze doelgroepen) en de breedte (huisvesting voor diverse groepen).
- + De corporatie hanteert een tweehurenbeleid en heeft een zeer gematigd huurbeleid. Tijdens corona heeft Woonstichting JOOST maatwerk geleverd voor huurders in (of met mogelijke toekomstige) betalingsproblemen.
- + Uitgangspunt van de corporatie is dat niemand het huis uit moet vanwege betalingsproblematiek. Hier handelt de corporatie ook naar.
- + Woonstichting JOOST zet flink in op leefbaarheid en staat door wijkgericht werken dichtbij haar huurders.
- + Vanuit het gedachtegoed van 'De Bedoeling' zet de corporatie in op maatwerk wanneer dit mogelijk is. Hierdoor is de corporatie ook snel in staat om effectief in te springen bijvoorbeeld bij crisissituaties. Er wordt altijd een (maatwerk) oplossing gevonden.
- + Woonstichting JOOST is volgens de belanghebbenden een enthousiaste en betrokken partner in het werkveld, participeert in velerlei werkgroepen en wordt gewaardeerd voor haar rol in de samenleving.
- + De corporatie is met belanghebbenden in gesprek om samen ambities te formuleren en hoe dit aan te pakken.
- + Woonstichting JOOST is erg transparant over wat ze doet en met wie ze dat doet. De corporatie communiceert helder en met een aanstekelijk enthousiasme. De corporatie werkt zelfs met animaties om de huurder in het verhaal mee te nemen.
- + De corporatie heeft na de fusie het (ruime) vermogen meteen ingezet voor maatschappelijke opgaven.



Vooruitblik

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie ziet dat Woonstichting JOOST bezig is nog meer vanuit een (wijkgericht) netwerk met partners de toekomstige opgaves aan te pakken. De commissie heeft daar waardering voor en geeft de volgende verbeteringsuggesties mee:

- Koester wie je bent en hou dit vast.
De commissie ziet in de toekomst verschillende personele wijzigingen aankomen op belangrijke functies. Zoals het aanstaande pensioen van de directeur-bestuurder en het vertrek van de voorzitter van de raad van commissarissen (einde 2^e termijn). Voor de koersvastheid is dit een risico. Zorg er als organisatie voor dat dit tijdig de juiste aandacht krijgt en de koers niet afhankelijk wordt van personen.
- Onderzoek samen met andere belanghebbenden de mogelijkheden om de prestatieafspraken nog effectiever, betekenisvoller en meetbaar te maken.
Kijk hierbij vooral naar het thema leefbaarheid, juist omdat dit voor de corporatie een belangrijk thema is en gezien de steeds toenemende huisvestingsopgave van kwetsbare bewoners. Probeer hierbij zorg- en welzijnsinstellingen te betrekken. Het mooiste zou zijn als zij actief partner worden bij de prestatieafspraken.
- Verbindt het proces om te komen tot prestatieafspraken aan al lopende processen en samenwerkingen en monitor het proces jaarlijks.
De commissie ziet kansen om de prestatieafspraken nog meer integraal op te stellen door het proces te koppelen aan al lopende processen/samenwerkingen. Aan deze betrokkenen kun je vooraf input vragen. Wat gebeurt er in de praktijk en waar kan nog een stap gezet worden? Het is vervolgens goed om ook het proces jaarlijks te evalueren.
- Breng meer focus aan.
Op dit moment ziet de commissie dat Woonstichting JOOST veel verschillende projecten oppakt. Zoals tijdens de visitatie beeldend werd beschreven: 'Er liggen veel projecten op de wagen, de assen worden zwaar belast'. De commissie ziet bij nieuwe projecten dat er wel in beeld wordt gebracht hoeveel het gaat kosten maar ureninzet minder aandacht krijgt. Probeer dit bij nieuwe projecten vanaf het begin mee te nemen en maak hierin keuzes.
- Zet de JOOST Academy regionaal meer in.
De commissie is onder de indruk van de JOOST Academy en kan zich voorstellen dat andere corporaties hier graag gebruik van maken. Misschien kan er wel een regionale Meierij Academy ontstaan?
- Blijf kritisch kijken naar dingen die niet goed gaan.
De commissie ziet in verschillende stukken terugkomen dat als iets niet gehaald wordt er vaak verwezen wordt naar externe factoren. Deels terecht, deels vraagt de commissie zich dit af. Woonstichting JOOST straalt enthousiasme uit over haar organisatie en haar prestaties. Dat is mooi. Maar zorg ervoor dat je 'niet te blij wordt met jezelf'. Organiseer voldoende kritisch tegengeluid.
- De huurdersraad Huurders van JOOST verdient aandacht.
Binnenkort zullen hier personele verschuivingen gaan plaatsvinden. Waarborg dat de huurdersraad voldoende representatief blijft voor de belangen van de huurders van JOOST. De huurdersvertegenwoordiging vanuit de woningen in de gemeente Bernheze vraagt om bijzondere aandacht.



- Blijf investeren in het gesprek met collega's over werken volgens 'De Bedoeling'. De corporatie heeft verschillende werkgroepen georganiseerd om dit gesprek te voeren. Toch hoort de commissie in visitatiegesprekken dat nog niet iedereen aangehaakt is. Het is belangrijk om hier oog voor hebben. Door juist hele concrete casussen met de organisatie te bespreken én hierbij aan te geven wat het werken volgens 'De Bedoeling' heeft opgeleverd (voor het proces of resultaat), neem je collega's mee. Hoe meer voorbeelden, hoe beter.
- Bedenk als raad van commissarissen hoe je de relatie met belanghebbenden vormgeeft en hoe je je extern verantwoordt.
De commissie ziet dat de RvC geregeld aansluit bij activiteiten georganiseerd door de organisatie. Het lijkt de commissie goed om als raad manieren te vinden om vaker zelf het initiatief te nemen om gesprekken te voeren met de partners om tot een eigen beeld te komen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Uiteraard spreek je met de directeur-bestuurder af hoe dit te doen en op welke manier je terugkoppelt.
- Denk na over wat je als RvC wil bereiken met de commissie maatschappelijk presteren en wat de rol is van deze commissie.
De visitatiecommissie verwacht dat deze commissie nog meer waarde kan toevoegen als de leden per thema bekijken welke vragen aan de bestuurder relevant zijn en welke maatschappelijke kritische prestatie indicatoren (KPI's) hieraan gekoppeld kunnen worden.
- Koppel meer terug wat je met input van belanghebbenden doet.
Woonstichting JOOST betreft haar belanghebbenden flink bij nieuw beleid, zoals de commissie gezien heeft bij het opstellen van het koersplan. Toch weten belanghebbenden vaak niet wat er met hun input wordt gedaan en ervaren zij niet veel invloed op beleid van de corporatie. Terwijl dit er volgens de commissie wel zo is. Probeer dit in de toekomst meer inzichtelijk te maken en goed terug te koppelen. Dit kan door bijvoorbeeld op te schrijven 'wat door de belanghebbenden gezegd is' en 'wat er vervolgens mee gedaan is'.
- Werk nog meer wijkgericht zodat je samen met partners het verschil in de wijk kunt maken.
De commissie hoorde in verschillende gesprekken terug dat de wijkteams nog niet in alle wijken zo zichtbaar zijn als verwacht. Door in de toekomst hierop te blijven inzetten verwacht de commissie dat de teams steeds zichtbaarder worden. Probeer gezamenlijke wijkplannen te maken en betrek in een vroeg stadium verschillende partners en huurders. Focus je op een beperkt aantal te behalen resultaten en maak duidelijke afspraken over wie doet wat. Ook wijkbewoners en partners zoals de gemeente hebben hier een verantwoordelijkheid.
- Interpreteer wijkgericht werken nog breder. Bijvoorbeeld ook in het strategisch voorraadbeleid zodat een gebiedsgerichte aanpak ontstaat die het fysieke met het sociale verbindt.
Wijkgericht werken gaat verder dan leefbaarheid en verhuur. Ook vastgoedbeslissingen (zoals bijvoorbeeld nieuwbouw, verduurzaming en renovaties) hebben impact op wijken. De afstemming van deze beslissingen tussen corporaties kan beter.
- Laat anderen vertellen wat je doet.
Woonstichting JOOST communiceert veel over wat ze allemaal doet. Een volgende stap kan zijn om juist anderen te laten vertellen wat je als corporatie doet. Bijvoorbeeld door huurders aan het woord te laten, of partners. Dit geeft volgens de commissie nog meer betekenis en meer impact.

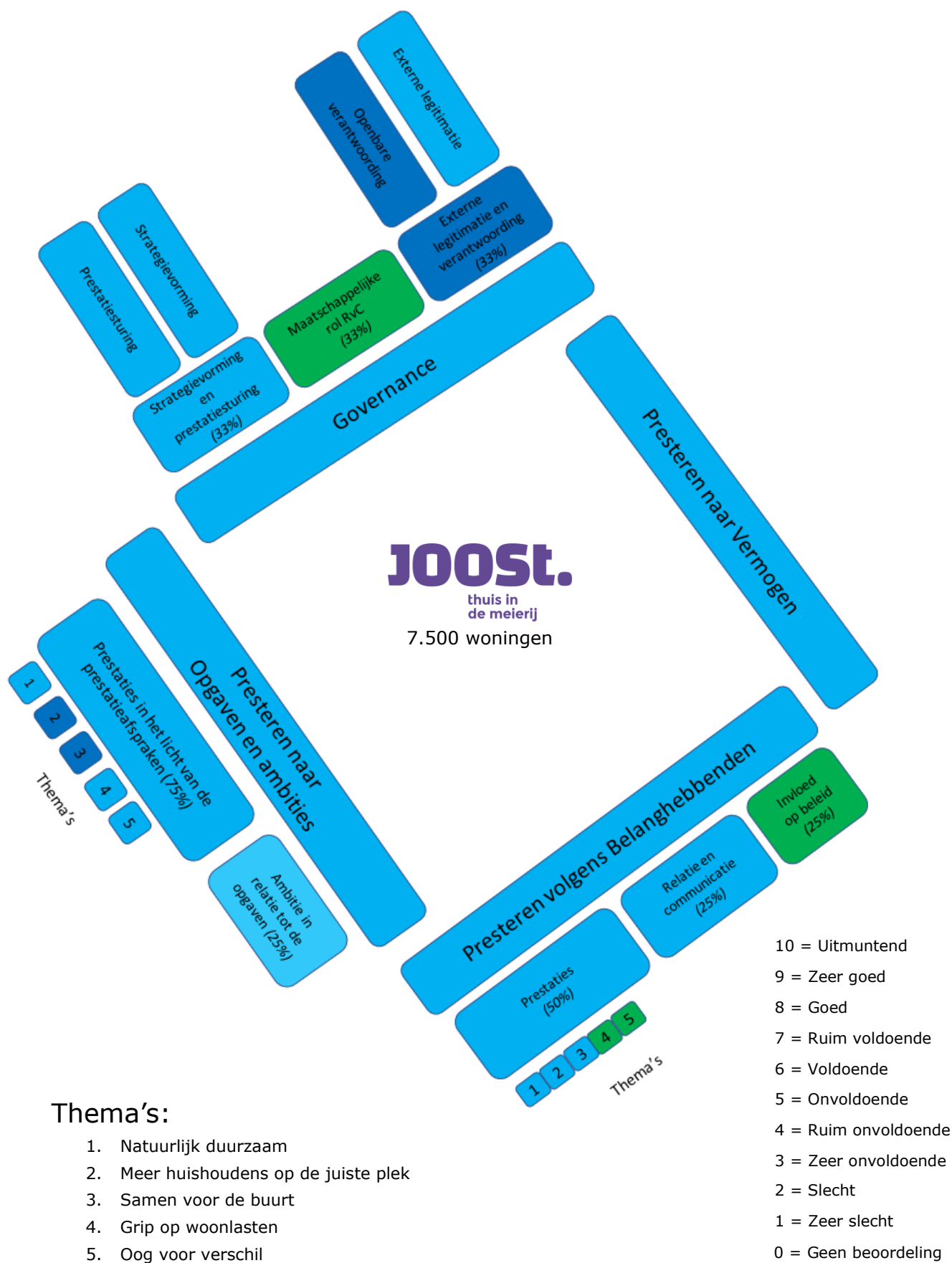


B Scorekaart Woonstichting JOOST

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal					Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
	Thema: 1	2	3	4	5				
Presteren naar Opgaven en Ambities								8,2	
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	8,0	8,5	9,0	8,0	8,0	8,3	75%		
Ambities in relatie tot de opgaven						8,0	25%		
Presteren volgens Belanghebbenden								7,5	
Prestaties	7,8	7,7	7,9	7,3	7,2	7,6	50%		
Relatie en communicatie						7,6	25%		
Invloed op beleid						7,0	25%		
Presteren naar Vermogen								8,0	
Vermogensinzet						8,0	100%		
Governance								7,8	
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming					8,0	8,0	33%	
	Prestatiesturing					8,0			
Maatschappelijke rol RvC						7,0	33%		
Externe legitimatie en verantwoording	Externe legitimatie					8,0	8,5	33%	
	Openbare verantwoording					9,0			
Thema 1: Natuurlijk duurzaam									
Thema 2: Meer huishoudens op de juiste plek									
Thema 3: Samen voor de buurt									
Thema 4: Grip op woonlasten									
Thema 5: Oog voor verschil									



C Scorekaart in beeld Woonstichting JOOST



Thema's:

1. Natuurlijk duurzaam
2. Meer huishoudens op de juiste plek
3. Samen voor de buurt
4. Grip op woonlasten
5. Oog voor verschil

D Samenvatting in beeld Woonstichting JOOST

Visitatie Woonstichting JOOST

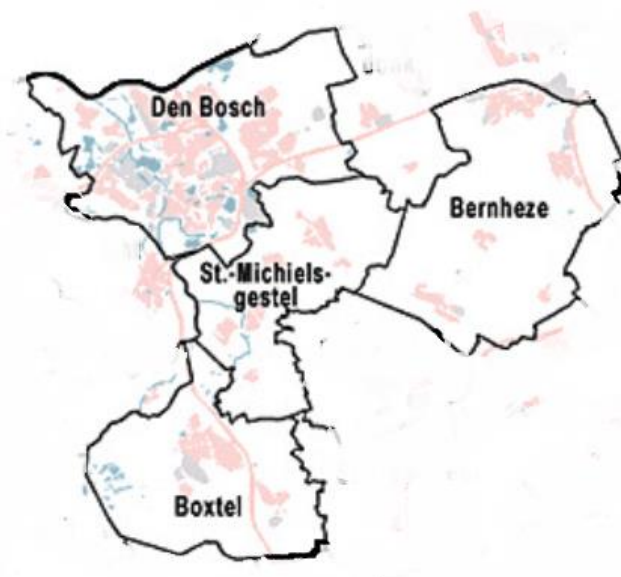
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018/2) en vond plaats tussen november 2021 en maart 2022.

Raeflex wijst erop dat oordelen in de vorm van rapportcijfers van de opeenvolgende visitatierapporten niet exact vergelijkbaar zijn. Dit komt doordat er sinds de invoering van het visitatiestelsel verschillende visitatiemethoden zijn gehanteerd.

Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die ongeveer op hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

Korte schets Woonstichting JOOST

Op 1 juli 2019 is Woonstichting JOOST ontstaan. Woonstichting JOOST is een fusiecorporatie: de corporaties Woonstichting St. Joseph en Woningstichting de Kleine Meierij zijn samengegaan. Woonstichting JOOST beheert aan het begin van de visitatieperiode ruim 8.250 verhuureenheden (waarvan bijna 7.500 woningen) en heeft bezit in de gemeenten Boxtel (3.947 woningen), 's-Hertogenbosch (2.039 woningen), Sint-Michielsgestel (491 woningen) en Bernheze (428 woningen). Hierbij is het belangrijk op te merken dat de corporatie nauwelijks woningen in bezit heeft in de stad 's-Hertogenbosch maar in deze gemeente vooral actief is in het dorp Rosmalen. Hieronder het gebied waarin de corporatie bezit heeft:



De belangrijkste belanghebbenden van Woonstichting JOOST zijn de gemeenten Boxtel, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze, de Huurdersvertegenwoordiging Huurders van JOOST (ontstaan in 2021, hiervoor de Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij en HuurdersBelangenBereniging Boxtel/Liempde), de verschillende welzijns- en zorginstellingen en collega-corporaties.

Op 31 december 2020 bestond het personeelsbestand van Woonstichting JOOST uit ruim 70 medewerkers (66,4 fte).



Beoordelingen Woonstichting JOOST

Beoordeling in vergelijking met vorige visitatie			
Perspectief	Kleine Meierij	St. Joseph	JOOST
	2014	2017	2021
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,0	7,9	8,2
Presteren volgens Belanghebbenden	6,8	7,9	7,5
Presteren naar Vermogen	6,1	7,3	8,0
Governance	6,8	7,5	7,8

Samenvatting in beeld Woonstichting JOOST

Prestaties naar Opgaven en Ambities

Woonstichting JOOST heeft opvallend sterke prestaties op de thema's duurzaamheid, huisvesting voor bijzondere doelgroepen en samen voor de buurt.

De kwaliteit van de dienstverlening is goed. Woonstichting JOOST werkt volgens de principes van 'De Bedoeling'. De corporatie is duidelijk zichtbaar in de wijk, doet hier het goede en zoekt naar maatwerk wanneer dit nodig is.

De nieuwbouw loopt achter: door flink actief te zijn op dit thema staan inmiddels verschillende projecten klaar.

De corporatie heeft actuele, complete en onderbouwde ambities.

Prestaties volgens belanghebbenden

Woonstichting JOOST is volgens de belanghebbenden een betrokken partner in het werkveld. Ze zijn tevreden over de prestaties van de corporatie. De proactieve houding van de corporatie wordt als erg prettig ervaren. Op thema's rond leefbaarheid is de corporatie actief en voor acute casussen worden altijd oplossingen gevonden.

De gemeente Boxtel ziet een positieve ontwikkeling in het partnership met de corporatie. Het is tijd om het verleden achter te laten.

De communicatie en relatie met de corporatie wordt zeer positief gewaardeerd. Verbeterpunten: zie hoofdstuk 4.3.

JOOST.

thuis in de meierij

7.500 woningen

Prestaties naar Vermogen

Woonstichting JOOST heeft een uitstekende vermogenspositie en voldoet met de financiële ratio's aan de externe norm. De corporatie is transparant in de uitgaven.

Eén van de redenen voor de voormalige corporatie Woonstichting St. Joseph om te fuseren met Woningstichting de Kleine Meierij was om het ruime vermogen in een groter werkgebied maatschappelijk in te kunnen zetten. Dit heeft Woonstichting JOOST in de afgelopen periode aantoonbaar gedaan.

De corporatie heeft tijdens de visitatieperiode een notitie risicobereidheid gekoppeld aan het koersplan en de kernwaarden opgeleverd. De corporatie denkt kritisch na hoe vermogen in te zetten en welke risico's hierbij geaccepteerd worden.

Governance

De strategievorming is van goede kwaliteit. Hier wordt ook duidelijk op gestuurd. Een mooi voorbeeld is de evaluatie van de fusie. Ook aan belanghebbenden wordt gevraagd of de corporatie het goede doet.

De corporatie is heel transparant over wat ze doet en met wie ze dat doet.

De afgelopen periode zoekt Woonstichting JOOST vaak contact met belanghebbenden en maakt afspraken. Het proces om te komen tot een nieuw koersplan was uitvoerig. Verschillende themabijeenkomsten zijn georganiseerd.

De maatschappelijke rol van de RvC is in ontwikkeling.



E Reactie Woonstichting JOOST

Bestuurlijke reactie Visitatierapport Woonstichting JOOST (2018-2021)

Het rapport geeft een goed beeld van wat de visitatiecommissie heeft opgehaald bij onze huurders en maatschappelijke partners over onze inzet en prestaties in de periode 2018-2021. We hebben met veel plezier het visitatierapport gelezen en zijn blij met de vele positieve feedback.

Het was voor ons een spannend proces. Want halverwege deze visitatieperiode, 1 juli 2019, zijn we gefuseerd. En direct daarna volgde de COVID-pandemie, waardoor het lastiger werd om zowel intern als extern met onze huurders en partners de verbinding te behouden. Een ander punt was de mooie beoordeling van de vorige visitatie. We waren benieuwd of we die mooie cijfers konden vasthouden. En dat is gelukt!

Een mooi compliment van de visitatiecommissie is dat zij de meerwaarde van de fusie duidelijk terugziet. "Woonstichting JOOST is een corporatie die door een groter werkgebied ook meer maatschappelijke impact heeft." De commissie is onder de indruk van alle activiteiten van JOOST en ziet een corporatie die dichtbij haar huurders en burens wil staan. "Een betrokken corporatie, wat bijna als normaal wordt ervaren. Maar zo gewoon is het niet dat je als corporatie een goede buurman wil zijn en dit alles als vanzelfsprekend oppakt."

Het rapport geeft een goed beeld van waar JOOST staat en welke punten uit de vorige visitatie zijn opgepakt. Daarnaast beschrijft de visitatiecommissie waardevolle verbeterpunten. Deze sluiten aan bij de ontwikkeling die we als JOOST voor ogen hebben en bij wat we nog samen met onze huurders en maatschappelijke partners willen oppakken.

De mooie cijfers waarmee de visitatiecommissie ons werk van de afgelopen jaren waardeert, maken ons trots. We zijn blij om te zien dat onze inzet door onze partners en door de commissie positief wordt beoordeeld.

De verbeterpunten die in het rapport worden aangedragen, zijn voor ons herkenbaar.

- *Koester wie je bent en houd dat vast.* De commissie ziet dit jaar vele personele wisselingen in de top van de organisatie. Zorg er als organisatie voor dat dit tijdig de juiste aandacht krijgt en dat de koers geborgd blijft.
- *De huurdersraad Huurders van JOOST verdient aandacht.* Waarborg dat de huurdersraad voldoende representatief blijft voor de belangen van de huurders van JOOST.
- *Blijf investeren in het gesprek met collega's over het werken volgens 'De Bedoeling'.* Zorg dat iedereen (ook de nieuwe collega's) en de Raad van Commissarissen aangehaakt blijft.
- *Werk nog meer wijkgericht, zodat je samen met partners het verschil in de wijk kunt maken.* Zorg dat je in alle wijken zichtbaar bent en blijft en probeer samen met de verschillende partners en huurders tot gezamenlijke wijkplannen te komen.
- *Laat anderen vertellen wat je doet.* We communiceren veel over wat we allemaal doen. Een volgende stap kan zijn om juist anderen te laten vertellen wat je als corporatie doet.

Dank aan allen voor de mooie feedback en de kritische noot. Wij waarderen deze openheid. Dat biedt immers kansen om het beter te doen. Onze organisatie heeft 'leren en verbeteren' hoog in het vaandel staan. Dus we gaan nog meer samen bekijken hoe we dingen beter kunnen doen.

Aan het eind van de bestuurlijke reactie wil ik ook de visitatiecommissie (Gerard, Tineke en Jelle) - en allen die daaraan hebben bijgedragen - bedanken voor de zorgvuldig opgestelde rapportage. En uiteraard dank aan alle medewerkers. Zonder jullie hadden we dit mooie resultaat niet kunnen behalen.

Boxtel, 2 maart 2022
Rob Dekker, directeur-bestuurder

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief





1 Visitatie bij Woonstichting JOOST

De reden voor visitatie

In september 2021 heeft Woonstichting JOOST opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, is de corporatie benieuwd hoe de belanghebbenden de 'nieuwe' corporatie waarderen. Tijdens de visitatieperiode 2018 - 2021 is Woonstichting JOOST ontstaan uit een fusie van de corporaties Woonstichting St. Joseph en Woningstichting de Kleine Meierij. Het werkgebied is hiermee een stuk groter geworden. Beide corporaties hadden een ander DNA. Hoe kijken de belanghebbenden naar de nieuwe corporatie en het werk?

Het visitatieproces

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018/2) en vond plaats tussen november 2021 en maart 2022. Op basis van alle door Woonstichting JOOST verzamelde informatie is de visitatie gestart met een kick-off en een rondleiding door delen van het woningbezit van Woonstichting JOOST.

De visitatiegesprekken met interne en externe belanghebbenden voerde de commissie vooral op 7 en 8 december 2021. Vanwege corona zijn op deze dagen ook enkele gesprekken online gevoerd. Na de visitatiedagen zijn nog 4 online gesprekken gevoerd met een deel van commissie. Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de Factsheet, de Position Paper en de enquête over de prestatieafspraken toegestuurd naar de belanghebbenden. De enquête is alleen toegestuurd naar de belanghebbenden die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van de prestatieafspraken (gemeenten, huurdersvertegenwoordigers en collega-corporaties).

Op donderdag 10 februari is door Woonstichting JOOST (als plus op de visitatie) een dialoogsessie georganiseerd. Onder leiding van de visitatiecommissie is aan drie verschillende tafels gesproken met professionals en huurders uit de wijk. Waarom deze dialoogsessie? Woonstichting JOOST wilde ook graag van mensen uit de wijk/praktijk horen hoe de corporatie het doet. Wat vinden zij van de inzet van Woonstichting JOOST en wat verwachten zij van de corporatie? Lees in bijlage 8 'Opbrengsten dialoogsessie' de uitkomsten van de avond.

De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woonstichting JOOST, waarna het rapport werd toegelicht en besproken. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

Omdat in 2019 de fusie is gerealiseerd focust de visitatiecommissie in dit rapport bij ambities, prestatieafspraken, inzet van vermogen en governance op de prestaties van Woonstichting JOOST. Het heeft weinig toegevoegde waarde om ook uitgebreid stil te staan bij bijvoorbeeld de ondernemingsplannen van de rechtsvoorgangers Woningstichting de Kleine Meierij en Woonstichting St. Joseph. Uiteraard wordt in het rapport op momenten teruggegrepen naar 2018, maar vooral om het verschil met de periode na de fusie te duiden.



Samenstelling commissie

De visitatiecommissie bestond uit:

De heer dr. ing. G.A. van Bortel (voorzitter)

Mevrouw T. Booi (algemeen commissielid)

De heer J. Blijham MSc (secretaris)

Mevrouw mr. dr. M.C.E. van der Vleuten (stagiaire)

In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

1.1 Schets Woonstichting JOOST

Op 1 juli 2019 is Woonstichting JOOST ontstaan. Woonstichting JOOST is een fusiecorporatie: de corporaties Woonstichting St. Joseph en Woningstichting de Kleine Meierij zijn samengegaan. Woonstichting JOOST beheert aan het begin van de visitatieperiode ruim 8.250 verhuureenheden (waarvan bijna 7.500 woningen in exploitatie) en heeft bezit in de gemeenten Boxtel (3.947 woningen), 's-Hertogenbosch (2.039 woningen), Sint-Michielsgestel (491 woningen) en Bernheze (428 woningen). Hierbij is het belangrijk op te merken dat de corporatie nauwelijks woningen in bezit heeft in de stad 's-Hertogenbosch maar in deze gemeente vooral in het dorp Rosmalen. De belangrijkste belanghebbenden van Woonstichting JOOST zijn de gemeenten Boxtel, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze, de Huurdersvertegenwoordiging Huurders van JOOST (ontstaan in 2021, hiervoor de Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij en HuurdersBelangenVereniging Boxtel/Liempde), de verschillende welzijns- en zorginstellingen en collega-corporaties.

Op 31 december 2020 bestond het personeelsbestand van Woonstichting JOOST uit ruim 70 medewerkers (66.4 fte).

Woonstichting JOOST is een stichting die wordt bestuurd door één directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen bestaat uit 5 leden.

1.2 Werkgebied Woonstichting JOOST

Woonstichting JOOST is werkzaam in Noord-Brabant in de gemeenten Boxtel, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze. Zoals hierboven ook al genoemd is het belangrijk op te merken dat de corporatie nauwelijks woningen in bezit heeft in de stad 's-Hertogenbosch maar in deze gemeente vooral in het dorp Rosmalen met uitzondering op het bezit in de aandachtswijk Hintham. Dit maakt dat Woonstichting JOOST vooral werkzaam is rond de stad 's-Hertogenbosch en tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven in een plattelandsgebied en verstedelijkt platteland. Voorbeelden van verstedelijkt platteland zijn Rosmalen en Boxtel. Het dorp Rosmalen ligt praktisch naast 's-Hertogenbosch, een dorp als Boxtel is de afgelopen tientallen jaren flink gegroeid en een uitvalsbasis voor mensen die in de buurt van Eindhoven of 's-Hertogenbosch willen wonen. Omdat Boxtel naast de A2 ligt is het dorp goed bereikbaar.

Woonstichting JOOST heeft ook bezit in dorpen als Liempde, Nuland, Berlicum en bijvoorbeeld Loosbroek. Dit zijn voorbeelden van dorpen in een plattelandsgebied.

In de volgende dorpen heeft Woningstichting JOOST een groot aantal woningen: Boxtel (3.684 woningen), Liempde (241 woningen), Rosmalen (2.009 woningen), Berlicum (455 woningen) en Heeswijk-Dinther (413 woningen). Hierna zijn de dorpen in een paar cijfers uiteengezet:



- **Boxtel:** Het dorp Boxtel groeit. In 2021 woonden er 26.000 inwoners in Boxtel. Er zijn in 2021 bijna 11.500 woningen. Een paar kenmerken. Ongeveer 58 procent is koop en 32 procent sociale huur. Het percentage eengezinswoningen is hoog (69 procent). De gemiddelde WOZ waarde was in 2020 bijna € 270.000. De meeste woningen zijn gebouwd tussen 1950-1980. De laatste vier decennia werden er ongeveer 1.000 woningen per decennia opgeleverd.
- **Liempde:** Het dorp Liempde krimpt sinds 2015. In 2021 woonden er 4.000 inwoners in Liempde. Er zijn in 2021 bijna 1.700 woningen. Een paar kenmerken. Maar liefst 78 procent is koop; 15 procent is sociale huur. Het percentage eengezinswoningen (93 procent) is erg hoog. De gemiddelde WOZ waarde was in 2020 bijna € 360.000.
- **Rosmalen:** Het dorp Rosmalen groeit tot meer dan 37.000 inwoners in 2021. In totaal zijn er ruim 15.500 woningen met een gemiddelde WOZ waarde van bijna € 350.000 in 2020. In totaal is 71 procent een koopwoning en 20 procent sociale huur. Het aandeel eengezinswoningen is 80 procent.
- **Berlicum:** Het aantal inwoners in Berlicum stijgt de afgelopen flink tot meer dan 10.000 inwoners. Er zijn in 2021 in totaal ruim 4.100 woningen. Hiervan is 77 procent koop en 14 procent sociale huur. Het percentage eengezinswoningen is hoog: 87 procent. De gemiddelde WOZ waarde was in 2020 bijna € 350.000.
- **Heeswijk-Dinther:** Ook Heeswijk-Dinther groeit de afgelopen jaren. In 2021 wonen bijna 8.500 inwoners in dit dorp. Het merendeel van de 3.400 woningen zijn koopwoningen (74 procent). Het percentage sociale huur is 12 procent. De woningmarkt bestaat vooral uit eengezinswoningen (87 procent). De gemiddelde WOZ waarde was in 2021 € 340.000.





2 Thema's, kwaliteit prestatieafspraken en proces

Dit hoofdstuk gaat over de lokale prestatieafspraken die Woonstichting JOOST heeft gemaakt in de lokale driehoek, dus met de gemeenten in haar werkgebied, de huurdersorganisatie en in veel gevallen ook collega-corporaties.

Ten eerste treft u een beschrijving aan van de prestatieafspraken van Woonstichting JOOST met de huurderorganisatie en de gemeenten, en voor zover relevant, ook landelijke en regionale prestatieafspraken. Hieruit volgen de volkshuisvestelijke thema's die in de visitatie worden beoordeeld.

De daaropvolgende paragrafen gaan enerzijds over de kwaliteit van de prestatieafspraken en anderzijds het proces in de lokale driehoek. In paragraaf 2.2 komt de mening van de huurdersorganisatie, de verschillende gemeenten en de corporaties aan bod. De visitatiecommissie geeft in die paragraaf een beschouwing over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken. In paragraaf 2.3 worden verbeterpunten gegeven van alle belanghebbenden (huurdersorganisatie, gemeenten) en de corporatie zelf.

2.1 Beschrijving prestatieafspraken en thema's

Vanaf 2019 heeft Woonstichting JOOST prestatieafspraken gesloten met de gemeenten Boxtel, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze. Per gemeente worden prestatieafspraken opgesteld en ondertekend. Zie hieronder de verschillende partners per gemeente voor de afspraken in 2020:

- **Gemeente Boxtel**, Woonstichting JOOST, HuurdersBelangenVereniging
- **Gemeente 's-Hertogenbosch**, Woonstichting JOOST, BrabantWonen, Zayaz, Mooiland, SHP
- **Gemeente Sint-Michielsgestel**, Woonstichting JOOST, BrabantWonen, Woonmeij, Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij, Huurdersbelang Woonmeij
- **Gemeente Bernheze**, Woonstichting JOOST, BrabantWonen, Mooiland, Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij

Sinds maart 2021 is er een nieuwe huurdersraad, genaamd Huurders van JOOST. Deze huurdersraad is ontstaan uit Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij (regio Rosmalen) en Huurders Belangen Vereniging Boxtel/Liempde (regio Boxtel).

De prestatieafspraken hebben mede de maatschappelijke prestaties van Woonstichting JOOST in de afgelopen drie jaar bepaald.¹

In overleg met Woonstichting JOOST zijn de hierna genoemde thema's gedefinieerd, afkomstig uit de ambities van de corporatie. De bovengenoemde prestatieafspraken met de verschillende gemeenten passen goed in deze thema's. Volgens Woonstichting JOOST: 'Omdat de corporatie in meerdere gemeenten actief is met elk andere prestatieafspraken en thema's is het handiger om in dit rapport aan te sluiten bij de ambities van JOOST zelf.'

¹ Op 1 juli 2019 is Woonstichting JOOST ontstaan. Woonstichting JOOST is een fusiecorporatie: de corporaties Woonstichting St. Joseph en Woningstichting de Kleine Meierij zijn samengegaan.



De thema's afkomstig uit de ambities van de corporatie zijn:

1. Natuurlijk duurzaam
2. Meer huishoudens op de juiste plek
3. Samen voor de buurt
4. Grip op woonlasten
5. Oog voor verschil

Deze thema's zijn leidend bij de beoordelingen in de hoofdstukken Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens belanghebbenden.

Alle onderwerpen uit de prestatieafspraken vinden vrij natuurlijk een plek in de verschillende thema's.

Onder '**Natuurlijk duurzaam**' valt het reguliere onderhoud.

De vier rijksprioriteiten² worden door de thema's ook gevangen. Zo past rijksprioriteit 'realisatie van een energiezuinige woningvoorraad' ook in 'natuurlijk duurzaam'.

De volgende rijksprioriteiten passen in het thema '**meer huishoudens op de juiste plek**': 'huisvesting van urgente doelgroepen' en 'wonen met zorg en ouderenhuisvesting'.

Er passen geen rijksprioriteiten in het thema '**Samen voor de buurt**'. Dit thema is voor Woonstichting JOOST wel erg belangrijk en komt ook nadrukkelijk voor in de verschillende prestatieafspraken. Vandaar dat dit thema is toegevoegd.

Rijksprioriteit 'Betaalbaarheid voor de doelgroep' past in het thema '**grip op woonlasten**'.

'**Oog voor verschil**' kun je op twee manieren interpreteren: het gaat hier niet over zorgwoningen (dit past in het thema 'meer huishoudens op de juiste plek') maar juist over dienstverlening. Woonstichting JOOST wil in haar dienstverlening oog hebben voor de verschillende wensen van huurders. Omdat de corporatie dit onderwerp erg belangrijk vindt voegen we dit toe als thema (oog voor verschil), ondanks dat hier met de verschillende gemeenten geen prestatieafspraken over zijn gemaakt.

Het gaat te ver om hier alle prestatieafspraken van de afgelopen jaren weer te geven. In bijlage 9 ziet u per thema alle prestatieafspraken.

Overige lokale convenanten of prestatieafspraken

Zie hieronder verschillende lokale convenanten. Sommige convenanten worden ook als prestatie genoemd in de prestatieafspraken.

² Tot en met 2020 waren er vier rijksprioriteiten; voor de periode 2021-2025 zijn dit er 6 geworden.



Duurzaamheidsakkoord 2022-2026 gemeente Bernheze

In 2050 wil de gemeente Bernheze energieneutraal zijn en duurzame wijken hebben.

De gemeente, waterschap en de corporaties hebben dit akkoord in oktober 2021 ondertekend.

In het akkoord staan welke stappen gezet moeten worden om de doelen te behalen, zoals:

- energiebesparende en klimaat adaptieve maatregelen in en rond woningen;
- opwekken van duurzame energie;
- vergroten biodiversiteit en aandeel groen in wijken en buurten;
- bewustwording onder inwoners creëren.

Buurtbemiddeling Boxtel

Samen met de gemeente, politie en ContourdeTwern heeft Woonstichting JOOST een convenant buurtbemiddeling ondertekend. ContourdeTwern voert de buurtbemiddeling onafhankelijk uit. Doel is om de woonoverlast te verminderen en escalaties in de buurt te voorkomen.

Er is ook een Buurtbemiddeling 073 in 's-Hertogenbosch.

Enheidsconvenant Hennep Oost-Brabant

Met een integrale aanpak wordt een einde gemaakt aan de ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van hennepwekerijen.

WoonOmgevingsPloeg (WOP)

De WoonOmgevingsPloeg (WOP) is een samenwerking van Woonstichting JOOST, de gemeente Boxtel en het sociaal wijkbedrijf (WSD). De ploegleider is van de WSD, de ploegleden werken bij de WOP via de gemeente. Zij ontvangen (nog) een uitkering en doen in de WOP onder begeleiding werkervaring op. Het doel is dat ze uiteindelijk doorstromen naar een reguliere baan. De klussen die de WOP in Boxtel uitvoert, gebeuren in opdracht van Woonstichting JOOST en bestaan uit het schoon, veilig en heel houden van openbare ruimten en gemeenschappelijke entrees van wooncomplexen.

Thuis in de Wijk

Thuis in de Wijk is een project in de regio 's-Hertogenbosch. Daar organiseren professionals zich rond mensen met een acute zorg/noodvraag en/of met verward gedrag. Wat heeft iemand nodig op het gebied van wonen, begeleiding/zorg, leefomgeving, daginvulling en financiën? Samen mét bewoners wordt gewerkt aan oplossingen die duurzaam verder helpen.

Convenant gegevensdeling bij overlast

Eind september 2020 ondertekende Woonstichting JOOST een convenant met de Bossche collega-corporaties, de gemeente en de politie-eenheid Oost-Brabant, om AVG-verantwoord (persoons)gegevens te delen bij zware overlastzaken. Deze samenwerking zorgt ervoor dat iedereen beter op de hoogte is van de status van een casus en de casus meer integraal worden opgepakt.

Landelijk Convenant Energiebesparing Huursector

In het Convenant Energiebesparing Huursector d.d. 28 juni 2012, onderdeel van het Energieakkoord, is afgesproken dat woningcorporaties hun woningbezit gaan verduurzamen naar een gemiddeld energielabel B in 2020 (gemeten op sectorniveau). Hoewel corporaties de laatste jaren substantieel meer zijn gaan investeren in verduurzaming, wordt dit doel op basis van de huidige plannen van corporaties niet gehaald. Daarom zijn er in 2017 nieuwe afspraken vastgelegd in de Woonagenda 2017–2021. Die afspraken houden in dat woningcorporaties een inhaalslag maken om in 2021 gemiddeld energielabel B op sectorniveau te bereiken. De sector zal er ook voor zorgen dat alle corporatiewoningen in 2050 CO₂-neutraal zijn. Hiervoor beschikt iedere corporatie in 2018 over een vastgesteld plan



De prestaties, zoals door Woonstichting JOOST geleverd, worden door de commissie beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied of als dat niet mogelijk is, beoordeeld in het licht van de ambities van de corporatie. Dit is het geval bij het thema 5 'Oog voor verschil'. In bijlage 6 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Beschrijving proces prestatieafspraken

De **gemeente Boxtel**, Woonstichting JOOST en de HuurdersBelangenVereniging Boxtel/Liempde maken op basis van de Woonvisie 2016-2025 prestatieafspraken. Vanaf 2021 worden meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2021-2025 afgesloten. Aanvullend op deze meerjarige afspraken wordt jaarlijks een zogenoemde jaarschrijf opgesteld. Hierin worden de afspraken voor het komende jaar geconcretiseerd.

Om te komen tot eerste meerjarenafspraken is een uitgebreid proces doorlopen. Nadat de verschillende partijen intern hebben bepaald hoe bij te dragen aan deze afspraken zijn sessies gehouden rond verschillende thema's. De uitkomsten van deze sessies zijn gebruikt om in concept de meerjarenafspraken en eerste jaarschrijf op te stellen. Dit is vervolgens voor besluitvorming voorgelegd.

De gemeente, Woonstichting JOOST en huurdersraad voeren drie keer per jaar bestuurlijk overleg. Tijdens deze bijeenkomsten informeren en consulteren partijen elkaar over hun activiteiten en plannen. Daarnaast is er tenminste drie keer per jaar een ambtelijk overleg. In dit overleg worden de bestuurlijke overleggen voorbereid.

De jaaragenda ziet er als volgt uit:

- Eerste kwartaal: Evaluatie van het voorgaande jaar.
- Tweede kwartaal, voor 1 juli: Activiteitenoverzicht Woonstichting JOOST. In dit activiteitenoverzicht geeft de corporatie aan welke activiteiten zij wil oppakken in het volgende jaar om de doelstellingen uit de meerjarige prestatieafspraken te halen. Bovendien geeft Woonstichting JOOST aan welke prestaties zij hierbij nodig heeft van de huurders en de gemeente.
- Derde/vierde kwartaal: Samen werken aan de prestatieafspraken. Tijdens het eerste bestuurlijke overleg wordt een concept besproken. Dit wordt bij het tweede overleg definitief gemaakt. E.e.a. wordt in het ambtelijke overleg voorbereid.

In de jaren voor 2021 is een vergelijkbare werkwijze gehanteerd met iets andere benamingen.

De ambtelijke organisatie van de gemeente Boxtel is gefuseerd met de **gemeente Sint-Michiëlgestel**. Vandaar dat je nagenoeg vergelijkbare processen ziet op te komen tot prestatieafspraken. Ook de jaaragenda is grotendeels vergelijkbaar. Om vanaf 2021 te komen tot eerste meerjarenafspraken is hetzelfde uitgebreide proces zoals bij gemeente Boxtel doorlopen. Dit is gelijktijdig gedaan omdat deels dezelfde betrokkenen aansloten. Er zijn verschillende sessies gehouden rond verschillende thema's. De uitkomsten van deze sessies zijn gebruikt om in concept de meerjarenafspraken en eerste jaarschrijf op te stellen. Dit is vervolgens voor besluitvorming voorgelegd.

De prestatieafspraken in de visitatieperiode zijn gericht op het realiseren van de doelen en ambities uit de Woonvisie 2016-2021.



De vier Bossche woningcorporaties (Brabant Wonen, Woonstichting JOOST, Zayaz en Mooiland), de **gemeente 's-Hertogenbosch** en het Stedelijk Huurdersplatform maken in de gemeente 's-Hertogenbosch jaarlijkse prestatieafspraken. Er worden meerjarige afspraken gemaakt (in 2021 tot 2025). Elk jaar wordt op basis van de Monitor Prestatieafspraken terug en vooruitgekeken. Dit resulteert voor het einde van het jaar in een uitvoeringsagenda waarin de inzet voor het volgende jaar concreet wordt gemaakt.

De prestatieafspraken dragen bij aan de ambities uit de gemeentelijk woonvisie. De thema's van deze woonvisie vormen de kapstok voor de prestatieafspraken.

Om de uitvoering van de prestatieafspraken te borgen wordt in 's-Hertogenbosch de volgende overlegstructuur gehanteerd: Drie partijenoverleg > Programmteam > Programmalijnen. Het drie partijenoverleg is het bestuurlijke overleg. In dit overleg worden de besluiten genomen. Het programmteam is het integraal beleidsmatig overleg met vertegenwoordiging van gemeente en corporaties. Hier worden de prestatieafspraken voorbereid en worden de uitvoering en voortgang van de verschillende programmalijnen gemonitord. Op elk van de programmalijnen zijn twee kartrekkers (gemeente en corporatie) die zorgen voor de uitvoering van een deel van de prestatieafspraken. De kartrekkers organiseren ook af en toe een inspiratiesessie rond hun thema.

Net zoals bij de gemeente Sint-Michielsgestel spraken alle partijen in de **gemeente Bernheze** in 2020 ook de wens uit om vanaf 2021 meerjarige afspraken te maken en te koppelen aan de woonvisie en loopduur van deze visie. De huidige woonvisie loopt echter af in 2021 en wordt voor de periode 2022-2027 opnieuw opgesteld. Vanaf 2022 zullen de prestatieafspraken en woonvisie parallel lopen en meerjarig zijn. In de visitatieperiode zijn dus nog per jaar prestatieafspraken opgesteld. Uitgangspunt bij deze afspraken zijn de speerpunten uit de woonvisie 2016-2021.

De prestatieafspraken komen tot stand in overleg met de gemeente, de corporaties en huurdersorganisaties. Om te komen tot de afspraken worden 3 fasen benoemd:

- In het voorjaar worden de uitgevoerde prestatieafspraken geëvalueerd. Dit wordt gezamenlijk opgepakt.
- Naar aanleiding van de gezamenlijke evaluatie gaan de corporaties aan de slag met het opstellen van het nieuwe bod. Dit wordt uiterlijk 1 juli ingeleverd
- Vervolgens worden op basis van dit bod met elkaar een gesprek gevoerd om te komen tot nieuwe, geactualiseerde prestatieafspraken. Alle partijen zijn hierbij aanwezig.

Waardering belanghebbenden kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken

In de **gemeente Boxtel** worden prestatieafspraken gemaakt op basis van de Woonvisie 2016-2025. Vanaf 2021 worden meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2021-2025 afgesloten. Aanvullend op deze meerjarige afspraken wordt jaarlijks een zogenoemde jaarschijf opgesteld. Hierin worden de afspraken voor het komende jaar geconcretiseerd.

De gemeente Boxtel vindt deze ontwikkeling naar meerjarige prestatieafspraken positief. Hierdoor kun je stappen zetten op inhoud: je kijkt naar een langere periode en zorgt via de jaarschijven dat afspraken voor de langere periode concreet worden gemaakt.

De partijen zitten volgens de gemeente regelmatig aan tafel, wat prettig werkt. Voor wat betreft de monitoring van de prestatieafspraken moet dit nu vooral vanuit Woonstichting JOOST komen. In de toekomst hoopt de gemeente ook cijfers te kunnen leveren zodat dit samengevoegd kan worden met de cijfers vanuit de corporatie om zo nog beter de afspraken te kunnen monitoren. Om vervolgens op basis van een goede evaluatie nieuwe afspraken te maken in een volgende jaarschijf.

De Huurders van JOOST zijn ontevreden over het proces om te komen tot prestatieafspraken. Door vele personele wisselingen verandert de structuur: men weet niet meer welke afspraken gemaakt



zijn. In de afgelopen periode lijkt het ambtelijke overleg in de mist verdwenen. De huurdersraad wordt pas in een late fase geconfronteerd met prestatieafspraken. Het merendeel wat in de afspraken staat ligt al vast. Je kunt zo weinig invloed uitoefenen. De Huurders van JOOST hebben getwijfeld om 1 jaar de afspraken niet te ondertekenen. “Maar ja, wat schiet je daarmee op?” De corporatie zelf ziet dat de prestatieafspraken in de gemeente Boxtel door de jaren heen kwalitatief flink verbeterd zijn. Dit komt mede door de overgang naar meerjarenafspraken en het werken met jaarschijven. Zo focussen de partijen meer met elkaar wat er overmorgen gedaan moet worden. Woonstichting JOOST merkt dat zij voor het overgrote deel van de afspraken kartrekker is. Dit is niet de bedoeling: er mag meer wederkerigheid in de afspraken komen. Ook kunnen de prestatieafspraken meer SMART worden gemaakt. Woonstichting JOOST merkt dat als resultaten (niet) worden gehaald dit weinig problemen geeft. Partijen mogen elkaar meer aanspreken op niet behaalde resultaten.

Alle partijen die betrokken zijn bij de prestatieafspraken van de **gemeente 's-Hertogenbosch** zijn te spreken over het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken. Volgens Woonstichting JOOST is dit proces de meest uitgebalanceerde aanpak waar zij bij betrokken is. Dat komt omdat er veel partijen bij betrokken zijn, op diverse thema's in verschillende voorbereidingsgroepen. De gemeente heeft ook een positieve invloed. De wethouder weet wat hij wil en staat voor productie en creatief denken. De kwaliteit van de huurdersinbreng is ook hoog omdat de verschillende huurdersraden zich hebben verenigd in het Stedelijk Huurdersplatform.

Er worden meerjarige afspraken gemaakt (in 2021 tot 2025). Elk jaar wordt op basis van de Monitor Prestatieafspraken terug en vooruitgekeken. Dit proces waarderen de partners positief: er wordt duidelijk en goed geëvalueerd om vervolgens door te pakken naar het volgende jaar. Uiteindelijk resulteert dit voor het einde van het jaar in een uitvoeringsagenda waarin de inzet voor het volgende jaar concreet wordt gemaakt.

Er is in de prestatieafspraken een duidelijk link naar de ambities uit de gemeentelijk woonvisie. Eén keer per jaar worden de volkshuisvestelijke resultaten naar de gemeenteraad gestuurd. Zo ziet ook de gemeenteraad wat er allemaal in de prestatieafspraken is afgesproken en welke resultaten geboekt zijn. Deze transparantie naar de gemeenteraad wordt positief door de betrokkenen gewaardeerd.

Bij verschillende thema's worden partijen uit het veld gevraagd om deel te nemen aan werkgroepen. Zo zijn zorginstellingen en maatschappelijke opvang betrokken bij het thema wonen en zorg. De kwaliteit van de medewerkers in de verschillende werkgroepen is hoog. De gemeente waardeert hierbij de inzet van Woonstichting JOOST: ook zij vaardigen een collega af die veel van de inhoud weet en goed kan meedenken.

De Huurders van JOOST zorgen voor een afvaardiging in het Stedelijk Huurdersplatform. Het proces wordt door de huurdersraad als positief ervaren, zeker als je het afzet tegen het proces in de gemeente Boxtel. Wat de Huurders van JOOST wel signaleren is dat er toch nog veel afspraken niet gehaald worden. Dit wordt gemonitord maar heeft geen grote gevolgen. Partijen mogen strenger zijn naar elkaar.

In 2020 is in de **gemeente Sint-Michielsgestel** het proces om te komen tot prestatieafspraken vernieuwd. Voor deze vernieuwing liep het proces stroef: er werd veel naar elkaar gekeken. Ook waren de prestatieafspraken te algemeen. In 2020 is een flink proces gestart om te komen tot prestatieafspraken én de inhoud van de afspraken opnieuw vorm te geven. Grootste wijziging was het werken met meerjarige afspraken die worden gekoppeld aan de woonvisie voor 5 jaar en deze afspraken te vertalen naar concrete resultaten in jaarschijven. De beleidsmedewerkers van de gemeente en corporaties hebben een flinke bijdrage geleverd aan deze nieuwe werkwijze. Er zijn verschillende werkgroepen gevormd rond thema's om deze meerjarige afspraken op te stellen. Dit ging bij enkele thema's verder dan de geijkte partners: zo hebben bijvoorbeeld ook KBO's (Katholieke Ouderenbonden) meegepraat bij het thema Wonen en Zorg.



De verschillende partijen zijn erg tevreden over deze ontwikkeling en zien nu een goede paraplu (meerjarige afspraken) waarmee je concrete jaarlijkse afspraken kunt maken. De kwaliteit van de prestatieafspraken is door deze ontwikkeling zeker toegenomen. De jaarlijkse afspraken zijn een stuk concreter en SMART. Waar in het begin van de visitatieperiode werd gesproken over 'Inzetten op' worden nu bij bijvoorbeeld het thema nieuwbouw concrete getallen genoemd. Inmiddels worden de prestatieafspraken ook goed gemonitord. Dit gaat op basis van het stoplichtenmodel. Wat op rood of oranje staat krijgt extra aandacht. Hier kan nog wel een slag worden gemaakt: nog meer cijfers waarop je beter kunt monitoren.

In de **gemeente Bernheze** wordt tijdens de visitatieperiode ook de wens uitgesproken om vanaf 2021 meerjarige afspraken te maken en te koppelen aan de woonvisie en looptijd van deze visie. De verschillende partijen missen de doorkijk naar verdere jaren in de huidige prestatieafspraken. Ondanks dat de afspraken wel gekoppeld zijn aan de woonvisie. Omdat de huidige woonvisie afloopt in 2021 en er een nieuwe woonvisie wordt opgesteld voor de periode 2022-2027 is ervoor gekozen deze werkwijze pas te implementeren vanaf 2022. Een nieuwe ambtenaar bij de gemeente Bernheze merkte dat het evalueren van de prestatieafspraken de afgelopen jaren geen vanzelfsprekendheid was. Vanaf 2021 is geprobeerd om met de corporaties meer te evalueren en op basis van deze evaluatie nieuwe prestatieafspraken op te stellen.

Woonstichting JOOST geeft aan dat zij voor deze prestatieafspraken niet in de lead zijn. Dit pakt een andere corporatie op. Dit komt door het geringe bezit in deze gemeente. Uiteraard doet de corporatie wel actief mee en staat ook achter de keuze om naar meerjarige afspraken te gaan. Zo wordt het ook weer een vergelijkbaar proces zoals bij de andere gemeenten waar Woonstichting JOOST actief is.

Vooruitlopend op een nieuwe woonvisie is een duurzaamheidsakkoord opgesteld en ondertekend. Dit was een mooi proces samen met de woningcorporaties. Aan het akkoord is een uitvoeringsprogramma met concrete acties gekoppeld. Voor de komende prestatieafspraken kan gewoon doorverwezen worden naar dit akkoord en hoeven er op dit thema niet tot nauwelijks aanvullende afspraken gemaakt te worden.

Tijdens het proces om te komen tot prestatieafspraken wordt een huurdersvertegenwoordiging van Woonstichting JOOST gemist. Op dit moment zitten er geen huurders in de Huurders van JOOST die in deze gemeente wonen. Woonstichting JOOST is samen met de huurdersraad aan het kijken hoe dit zo snel mogelijk op te lossen. De Huurders van JOOST ondertekenen wel de prestatieafspraken.

In verschillende gemeenten (behalve gemeente Boxtel) is er een taskforce nieuwbouw. Dit is een apart overleg met partners om voortgang van (nieuwbouw)projecten te bespreken. Ook worden hier locaties besproken die vrij komen en hoe hiermee aan de slag te gaan. Woningcorporatie JOOST vindt dit een mooi aanvullend gesprek naast/bij de prestatieafspraken.

Kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken: beschouwing van de visitatiecommissie

De commissie heeft zich gebogen over het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken. Allereerst **het proces**.

De commissie ziet dat er in de gemeente 's-Hertogenbosch een sterke structuur onder de prestatieafspraken ligt en hier op een goede manier door de verschillende partijen wordt samengewerkt. Wat de commissie mooi vindt om te zien is dat de verschillende thema's op basis van een goede vertrouwensband onder de corporaties worden verdeeld. Elke corporatie krijgt een paar thema's waar zij voor verantwoordelijk is. Deze corporatie organiseert vervolgens hoe het thema verder uit te werken, zoals met wie samen te werken in verschillende werkgroepen. Vervolgens komen de uitkomsten weer terug in de prestatieafspraken.



Een stedelijke huurdersraad valt in de gemeente 's-Hertogenbosch ook positief op. Doordat de verschillende huurdersraden van de corporaties zich verenigd hebben kunnen ze zich inhoudelijk meten aan de corporaties en de gemeente. Hierdoor zijn ze een goede gesprekspartner. Een actieve en goed functionerende huurdersvertegenwoordiging bij de totstandkoming van prestatieafspraken is niet in elke gemeente geborgd. Hier ziet de commissie een risico. Zo is er bijvoorbeeld op dit moment geen huurdersvertegenwoordiging in de gemeente Bernheze die actief onderdeel is van het proces. Het is aan de Woonstichting JOOST om samen met de Huurders van JOOST opzoek te gaan naar een oplossing. Dat de huurdersraad niet tevreden is over het proces in Boxtel is ook geen goed signaal. Het beschreven proces hoe te komen tot prestatieafspraken ziet er volgens de commissie gedegen uit, alleen moet je wel zorgvuldig deze stappen (samen) zetten. Het lijkt de commissie een goed idee om bij een eerstvolgend overleg het proces te agenderen en hier met elkaar hernieuwde afspraken over te maken zodat de verwachtingen weer hetzelfde zijn.

De commissie ziet bij verschillende gemeenten dat het verloop van wethouders en ambtenaren erg hoog is. Dit komt de kwaliteit van de prestatieafspraken niet ten goede. Zo worden, door onvoldoende borging van het proces, stappen gemist. Positief is dat als er een nieuwe goede ambtenaar komt je een duidelijke positieve ontwikkeling ziet van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces. Iemand van buiten heeft een nieuwe en scherpe blik op hetgeen wat er is. Toch gunt de commissie de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties rust en continuïteit zodat in de komende periode stappen in de samenwerking gezet kunnen worden. De verschillende processen zoals beschreven in de prestatieafspraken (zie beschrijving proces prestatieafspraken) waardeert de commissie overigens positief. Dit zijn uitgebreide processen waarin partijen ambtelijk en bestuurlijk samen toewerken naar nieuwe jaarschijven. De ontwikkeling naar meerjarige prestatieafspraken in combinatie met jaarschijven en een betere monitoring van geleverde prestaties waardeert de commissie ook positief.

De commissie heeft waardering voor de initiërende rol van Woonstichting JOOST om verschillende thema's zoals nieuwbouw en duurzaamheid in de verschillende gemeenten actief te agenderen in het proces om te komen tot prestatieafspraken. Dit doet de corporatie op verschillende manieren: door zelf themabijeenkomsten te organiseren of bijvoorbeeld een gesprek te voeren met verschillende gemeenteraden. Door de partners mee te nemen ontstaat een gezamenlijke definitie van de lokale en regionale maatschappelijke opgaven en hoe dit samen op te lossen.

De commissie ziet mogelijkheden om ook nog andere partijen bij de prestatieafspraken te betrekken, zoals de zorg- en welzijnspartijen. Dit gebeurt in de gemeente 's-Hertogenbosch al en kan als voorbeeld dienen. Dit past bij Woonstichting JOOST omdat de corporatie zelf vanuit 'De Bedoeling' werkt en veel aanwezig is in de wijken en buurten en op het thema leefbaarheid. Door deze partijen te betrekken bij de prestatieafspraken verwacht de commissie dat je nog meer breed gedragen projecten en processen rond leefbaarheid kunt vastleggen en oppakken.

Dan **de kwaliteit** van de prestatieafspraken. De commissie heeft hier gekeken naar de actualiteit, de compleetheid en onderbouwing, het concreet zijn en wederkerigheid van de afspraken. De commissie vindt de actualiteit van de prestatieafspraken op orde. Alle afspraken sluiten aan bij de verschillende woonvisies. De inhoud van de afspraken is compleet. Alle onderwerpen die van belang zijn in de woonvisies zijn in de afspraken opgenomen. Bij het opstellen van de verschillende woonvisies zijn onder andere de corporaties en huurdersorganisaties betrokken. Het valt de commissie op dat niet in alle prestatieafspraken het thema leefbaarheid een thema is met veel acties. Dit valt extra op omdat Woonstichting JOOST een corporatie is die op dit thema erg actief is.



Voor het overgrote deel van de prestaties ziet de commissie dat er concrete afspraken worden gemaakt. Toch kunnen er nog stappen gezet worden en ziet de commissie in de verschillende prestatieafspraken nog steeds afspraken met werkwoorden als 'inspannen voor' en 'overleggen om', et cetera.

Het zou de kwaliteit van de afspraken ten goede komen om van dit soort werkwoorden volledig afscheid te nemen.

Zoals Woonstichting JOOST zelf ook al concludeerde zijn de corporaties in de meeste prestatieafspraken veelal verantwoordelijk voor de verschillende acties. Uitzonderingen daargelaten. Volgens de commissie mag er meer wederkerigheid in de afspraken komen en kunnen bijvoorbeeld ook de huurdersbelangenverenigingen en gemeenten verantwoordelijk zijn voor verschillende acties.

2.3 Verbeterpunten van belanghebbenden

De belanghebbenden hebben de volgende verbeterpunten meegegeven voor wat betreft de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces:

- Algemeen: Laten we elkaar meer aanspreken op niet behaalde prestaties. Op dit moment kun je gemakkelijk je prestaties niet halen en begin je weer met elkaar voor het nieuwe jaar afspraken te maken.
- Algemeen: De corporatie is voor veel afspraken de kartrekker. Het zou goed zijn als er meer wederkerigheid in de afspraken komt.
- Huurders van JOOST: Zorg voor duidelijke procesafspraken om te komen tot prestatieafspraken en werk volgens deze afspraken. Er is veel personeelsverloop met als gevolg dat gemaakte procesafspraken worden vergeten.
- Huurders van JOOST: Maak ons onderdeel van de discussie. Nu komt het voor dat we geen onderdeel zijn van de uitwerkingen met als gevolg dat we geconfronteerd worden met afspraken. We kunnen vervolgens geen invloed meer uitoefenen.
- Gemeente Boxtel: Het zou goed zijn om in de toekomst de wethouder verantwoordelijk voor zorg meer bij de prestatieafspraken te betrekken. Er wordt nu 2 jaar met sociale teams gewerkt. Hier kunnen nog stappen gezet worden. Dit kun je onderdeel maken van de prestatieafspraken.
- Gemeente Boxtel: In Boxtel heb je een actieve werkgroep Samen ouder worden in Boxtel. Het zou goed zijn om hen en andere partners uit het sociaal domein te betrekken bij de prestatieafspraken.
- Gemeente Sint-Michielsgestel: Laten we nog meer kwantitatieve en kwalitatieve opgaven monitoren met cijfers (vanuit de gemeente en corporaties) zodat we nog betere en concretere afspraken kunnen maken voor het volgende jaar.
- Gemeente Sint-Michielsgestel: Het is goed om bij de prestatieafspraken het realiteitsgehalte te blijven bewaken. We maken veel afspraken op verschillende thema's: is dit wel reëel en haalbaar?
- Gemeente Bernheze: In de prestatieafspraken mag meer aandacht besteed worden aan de rol van de corporatie bij gebiedsontwikkelingen en het realiseren van woon-zorgconcepten.
- Gemeente Bernheze: Woonstichting JOOST mag de kennis en ervaringen om te komen tot prestatieafspraken, en uitvoering hiervan, die ze opdoet bij andere gemeenten meer inbrengen. Hier worden de prestatieafspraken voor de gemeente Bernheze alleen maar beter van.
- BrabantWonen: Doe je voordeel met de ervaringen hoe er in de gemeente 's-Hertogenbosch rond prestatieafspraken wordt samengewerkt en neem dit mee naar andere gemeenten.



3 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert. De commissie beoordeelt in dit hoofdstuk eveneens of Woonstichting JOOST de eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties adequaat heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

Presteren naar Opgaven en Ambities			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken		8,3	75%
Thema 1: Natuurlijk duurzaam	8,0		
Thema 2: Meer huishoudens op de juiste plek	8,5		
Thema 3: Samen voor de buurt	9,0		
Thema 4: Grip op woonlasten	8,0		
Thema 5: Oog voor verschil	8,0		
Ambities in relatie tot de opgaven		8,0	25%
Gemiddelde score		8,2	

3.1 De beoordeling over de prestaties op thema's uit de prestatieafspraken

De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/landelijke afspraken en andere relevante convenanten.

Met een score van **8,3** voldoet Woonstichting JOOST goed aan de afspraken op de verschillende thema's.

Thema 1 Natuurlijk duurzaam

8,0

De commissie beoordeelt de prestaties op dit thema met een **8,0**.

Dit thema valt uiteen in twee onderdelen: duurzaamheid en kwaliteit van de woningen.

De commissie ziet dat de corporatie zeer goede prestaties levert voor duurzaamheid (cijfer: 9,0) en voor de kwaliteit van woningen ruim voldoende (cijfer: 7,0) scoort.

Duurzaamheid

Woonstichting JOOST doorleeft het thema duurzaamheid. De afgelopen periode is flink ingezet om te verduurzamen. Dit doet de corporatie op haar eigen manier, waarbij de huurder centraal staat. Dit ziet de commissie terug in het volgende:

- De corporatie is kritisch op hoe te verduurzamen. Hierbij is de ontwikkeling van woningen naar goede energielabels op duurzaamheid niet het uitgangspunt. Om met zo weinig mogelijk inzet positieve resultaten te boeken op labels kun je als corporatie het beste kiezen om alle daken vol te leggen met zonnepanelen. Maar is dit voor het leefgenot van de huurder ook de beste optie?



Bij duurzaamheidsmaatregelen zijn voor Woonstichting JOOST de effecten op het leefgenot van de huurder uitgangspunt. De huurder moet een beter leefklimaat krijgen en/of de woonlasten moeten dalen.

Deze kritische blik van de corporatie wat te doen en de afweging hoe de middelen op duurzaamheid in te zetten om (a) de duurzaamheid van de woningen te verbeteren en (b) voor de huurder het beste te doen wordt door de commissie positief gewaardeerd.

- Woningen worden verduurzaamd bij (a) mutatie, (b) als de huurder dit vraagt of (c) bij groot onderhoudsprojecten. Woonstichting JOOST pakt dus elke gelegenheid aan om woningen maximaal te verduurzamen. Hiermee probeert de corporatie de overlast voor de huurder zoveel mogelijk te beperken.
- Woonstichting JOOST heeft ervoor gekozen om bij duurzaamheidsmaatregelen te werken met een laag eenheidstarief. Dit tarief ligt onder de norm. Een huurder heeft er niet voor gekozen om bijvoorbeeld in een hoekwoning te wonen met als gevolg dat ook de zijmuur geïsoleerd moet worden. Het isoleren van muren heeft bijvoorbeeld voor alle huurders één prijs.
- In de Bossche wijk Hintham wil de gemeente een warmtenet aanleggen. De corporatie denkt in dit project actief mee, ontwikkelt een alternatief scenario en neemt in het scenario de consequenties voor de woonlasten mee.
- Naast techniek zet de corporatie ook actief in op het gedrag van huurders. Zo worden er energiecoaches ingezet om de huurders mee te nemen in het verhaal rond duurzaamheid en wat je als huurder kunt doen om de woonlasten te verminderen. Ook wordt bij nieuwe complexen met bijvoorbeeld een wko-installatie aan huurders uitgelegd hoe dit werkt en wat dit betekent voor jou als huurder (en je gedrag).
- Woonstichting JOOST werkt intern met de methode Natural Step om zo ook de eigen medewerkers bewust te maken van verduurzaming.

De mix van al deze acties waardeert de commissie zeer positief.

Dat de corporatie ook daadwerkelijk aan de slag gaat met het verduurzamen van woningen blijkt uit de cijfers. Zo zijn bijvoorbeeld in 2020 ruim 400 woningen aangepakt in het kader van de energetische versnelling. De werkzaamheden varieerden van het aanbrengen van dakisolatie en HR++-glas tot en met spouwmuurisolatie en mechanische installatie met CO₂- en vochtregulering.

Kwaliteit woningen

De kwaliteit van woningen is voldoende. De commissie waardeert de positieve ontwikkeling op dit onderwerp ruim voldoende.

De woningen van Woningstichting de Kleine Meierij waren net voor de fusie kwalitatief in een duidelijk slechtere staat. De corporatie had geen middelen om het onderhoud op te pakken met als gevolg een onderhoudsachterstand. Omdat Woonstichting JOOST na de fusie meer geld beschikbaar had zijn deze woningen meteen aangepakt. De woningen staan er nu duidelijk beter bij.

Ook heeft Woonstichting JOOST een eigen onderhoudsdienst voor kleine reparaties. Deze medewerkers kijken bij reparaties in de woning of er ook nog andere gebreken zijn. Zo ja, dan wordt dit meteen meegenomen. De verbetering van de kwaliteit van woningen waardeert de commissie positief.

Thema 2 Meer huishoudens op de juiste plek

8,5

De commissie beoordeelt de prestaties op dit thema met een **8,5**.

Dit thema valt uiteen in twee onderdelen: nieuwbouw en de huisvesting bijzondere doelgroepen. De commissie scoort de corporatie op nieuwbouw goed (cijfer: 8,0) en voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zeer goed (cijfer: 9,0).



Nieuwbouw

Ondanks dat de nieuwbouw in de visitatieperiode achterloopt waardeert de commissie de inspanningen van de corporatie om nieuwe woningen te realiseren. Op dit moment staan er veel projecten klaar om te starten en zijn er al verschillende projecten gestart met de bouw. In de komende visitatieperiode zullen er veel nieuwe woningen opgeleverd worden. Dat dit in de afgelopen periode niet gelukt is heeft verschillende redenen: uitgelopen bestemmingsplanprocedures, personele wisselingen waardoor projecten minder snel zijn opgepakt maar vooral het gebrek aan nieuwbouwgronden. Door als corporatie dit thema constant te agenderen op allerlei plekken heeft Woonstichting JOOST ervoor gezorgd dat er nieuwe mogelijkheden ontstonden. Als er een potentiële locatie langskwam werd hier meteen het gesprek over gevoerd met betrokkenen.

Deze inzet waardeert de commissie positief. De commissie ziet een corporatie met financiële ruimte die dit graag inzet voor deze maatschappelijke opgave.

Woonstichting JOOST heeft oog voor mogelijke verbouwlocaties en inbreiding. De corporatie is actief opzoek naar verdichtingsmogelijkheden Een mooi voorbeeld is het verbouwen van een klooster, De Kloosterhof, naar jongerenhuisvesting in Liempde. In het klooster zijn 14 jongerenwoningen gerealiseerd. Hiermee is er nieuwe jongerenhuisvesting in een klein dorp én heeft een monumentaal pand een mooie nieuwe bestemming gekregen. Volgens de commissie een geslaagd project en duidelijk pluspunt.

In de visitatieperiode is Woningstichting JOOST samen met collega-corporatie Zayaz in 's-Hertogenbosch plannen aan het maken voor een groot project bestaande uit permanente huisvesting op een tijdelijke plek. Beide corporaties zullen een aantal woningen afnemen van het totaal van 220 woningen. Dit worden woningen die minimaal 50 jaar meegaan en na een tijd op een nieuwe locatie geplaatst kunnen worden. Een bijzonder concept. Ook omdat er gebouwd gaat worden voor verschillende gemeenschappen: per gemeenschap tussen de 10 en 20 woningen. Hier komen mensen te wonen die op een andere, meer collectieve, manier willen samenleven.

Om beter gebruik te maken van de huidige woningmarkt heeft Woonstichting JOOST de afgelopen periode doorstroom gefaciliteerd door onder meer een doorstroomregeling in te zetten. Deze regeling bestaat uit de inzet van een doorstroommakelaar, voorrang bij een '65plus-woning', bij verhuizing dezelfde huur, een verhuisvergoeding en hulp bij verhuizing. Dit heeft ertoe geleid dat verschillende oudere huurders hun huurwoning met 3 slaapkamers hebben verlaten om kleiner te gaan wonen. De huurwoning met 3 slaapkamers kan weer worden verhuurd aan bijvoorbeeld een gezin.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Woonstichting JOOST is er voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De commissie waardeert de inzet van de corporatie op dit onderdeel zeer positief. Dit blijkt uit de vele projecten die de corporatie oppakt. Als een zorginstelling een huisvestingsvraag heeft denkt Woonstichting JOOST altijd mee en wordt er ook altijd een oplossing gevonden. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de huisvesting van statushouders. Dit is in de afgelopen visitatieperiode altijd gelukt, ook bij de voorgangers van Woonstichting JOOST.



Hieronder een paar voorbeelden van (volgens de commissie) bijzondere projecten:

- Woonstudio's voor de Leermakers Autismegroep: De Pastorie aan de Markt in Rosmalen is in 2021 verbouwd tot woonstudio's voor zes cliënten van de Leermakers Autismegroep. Deze mensen gaan onder 24-uurs begeleiding zelfstandig wonen. Zij zijn gebaat bij de sfeer van een woongroep. In de achtertuin wordt een 12-tal kleine zelfstandige woonstudio's gerealiseerd waar cliënten met een normale tot hoge begaafdheid zelfstandig wonen. Deze mensen hebben baat bij de nabijheid van de huiskamer van de Pastorie waar zij terecht kunnen voor ondersteuning.
- Appartementen voor Stichting Woongewoon: Sinds 1 juli 2020 verhuurt JOOST de voormalige Pastorie aan de Baroniestraat in Boxtel aan Stichting Woongewoon, een kleinschalige woonvorm voor jongeren met een verstandelijke beperking. Hiervoor herontwikkelde JOOST de voormalige pastorie van de Heilig Hartkerk tot een wooncomplex met zeven appartementen.
- In Sint-Michiëlsgestel heeft Woonstichting St. Joseph in 2018 de verbouwing van het voormalige verzorgingshuis Nieuw-Beekvlief afgerond. De corporatie heeft het gebouw in een wooncomplex met veertig ruime appartementen getransformeerd. Het gaat om cliënten met een zintuiglijke en verstandelijke beperking.
- Sociaal Pension Boxtel: In de Boxtelse stationsbuurt staat het Sociaal Pension. Dit is in eigendom van Woonstichting JOOST. Hier zijn woningen beschikbaar voor huurders die het even niet breed hebben. Het pension, met 33 eenpersoonskamers, biedt ook onderdak aan mensen die sociaalmaatschappelijke problemen hebben en niet meteen in aanmerking komen voor een reguliere huurwoning.
- Kamers met Kansen 2Live: Sinds 3 april 2019 kunnen jongeren vanaf zeventien jaar onder begeleiding op zichzelf leren wonen in de Boxtelse Adrianastraat. Het gaat om jongeren die daar wat extra hulp bij nodig hebben vanwege een beperking of omdat ze een sociaal netwerk missen. Woonstichting JOOST werkt in dit project samen met de gemeente Boxtel en de Bossche organisatie Kamers met Kansen 2Live. Deze woonvorm is nadrukkelijk géén woonvoorziening. Elke jongere moet hier, op weg naar zelfstandigheid, voor zichzelf zorgen. Jongeren kunnen hier maximaal twee jaar blijven wonen. Daarna stromen ze door en staan ze écht op eigen benen.

Ook zet Woonstichting JOOST zich in voor huisvesting van dak- en thuislozen. Dit doet ze bijvoorbeeld samen met collega-corporaties in de gemeente 's-Hertogenbosch in het project Housing First. Housing First is een intensieve en laagdrempelige vorm van begeleid wonen voor dak- en thuislozen die de reguliere zorg mijden. Housing First is een bewezen aanpak en begint met een eigen huurwoning. Een eigen huis geeft mensen regie en helpt om terug te keren naar een normaal leven of om een normaal leven te beginnen. De verschillende corporaties stellen woningen beschikbaar.

Thema 3 Samen voor de buurt

9,0

De commissie beoordeelt de prestaties op dit thema met een **9,0**.

Woonstichting JOOST zet zich flink in op leefbaarheid in de wijken en buurten. Dit doet de corporatie door 'er te zijn daar waar het gebeurt': met medewerkers, met wijkkantoren, met huiskamers en met geld om initiatieven te ondersteunen.

De commissie is onder de indruk van alle activiteiten van Woonstichting JOOST op dit thema en ziet een corporatie die dichtbij de huurders en burens wil staan. Hieronder een greep uit deze activiteiten.



De corporatie werkt sinds 2019 met vijf wijkteams. Elk wijkteam heeft eigen consultants, wijkbeheerders, woonmakelaars en gebiedsbeheerders. De meeste wijkteamleden zijn in hun eigen wijken te vinden en hét aanspreekpunt voor de huurders. De wijkteams zijn onderdeel van het team Sociaal Beheer van JOOST dat verder bestaat uit twee projectconsultanten, één projectconsultant duurzaamheid en één incassoconsulent.

Deze wijkteams hebben kantoor in de verschillende Buurtinformatiecentra (ook wel genoemd: de Bic's). Dit zijn centra waar huurders naar binnen kunnen lopen en hun vragen kunnen stellen. Maar ook partners in het werk kunnen gemakkelijk schakelen met collega's van de corporatie. Casussen worden zo op een laagdrempelige manier besproken, je loopt even binnen en hebt het gesprek. Eens in de twee weken organiseren de wijkteams van de corporatie een lunchbijeenkomst speciaal voor netwerkpartners die ook in die wijk actief zijn. Dit wordt BIC'cen@BIC genoemd. De wijkbeheerder en wijkconsulent van Woonstichting JOOST nodigen de mensen uit. Grote kracht van de lunch: er is geen agenda. Het is een gezellig (half) uurtje bijpraten onder het genot van een lunch. Juist de informele setting zorgt ervoor dat mensen elkaar daarna, als het echt nodig is, sneller weten te vinden.

Woonstichting JOOST is partner in het project 'Thuis in de Wijk' in de regio 's-Hertogenbosch. In dit project organiseren professionals zich rond mensen met een acute zorg/noodvraag en/of met verward gedrag. Wat heeft iemand nodig op het gebied van wonen, begeleiding/zorg, leefomgeving, dag invulling en financiën? Samen mét bewoners wordt gewerkt aan oplossingen die duurzaam verder helpen.

In de gemeente Boxtel heeft de corporatie samen met de gemeente, politie en welzijnsorganisatie ContourdeTwern een convenant buurtbemiddeling ondertekend. ContourdeTwern voert de buurtbemiddeling onafhankelijk uit. Doel is om de woonoverlast te verminderen en escalaties in de buurt te voorkomen. Ook in de gemeente 's-Hertogenbosch wordt op basis van een convenant buurtbemiddeling (Buurtbemiddeling 073) op dezelfde wijze samengewerkt. Samen met CountourdeTwern en zorginstelling Elde-Maasduinen is Woonstichting JOOST in gesprek om nog wijkgericht samen te werken.

Dan is er nog De WoonOmgevingsPloeg (WOP). Dit is een samenwerking van Woonstichting JOOST, de gemeente Boxtel en het werkbedrijf (genaamd WSD). Deze onderhoudsploeg bestaat uit inwoners die (nog) een uitkering ontvangen en in de WOP onder begeleiding werkervaring opdoen. Het doel is dat ze uiteindelijk doorstromen naar een reguliere baan. De klussen die de WOP in Boxtel uitvoert, gebeuren in opdracht van de corporatie en bestaan uit het schoon, veilig en heel houden van openbare ruimten en gemeenschappelijke entrees van wooncomplexen.

Op basis van de filosofie van de corporatie om te werken vanuit 'De Bedoeling' stelt de corporatie geld beschikbaar voor initiatieven uit de buurt. De corporatie sluit aan bij initiatieven uit de buurt die volgens inwoners belangrijk zijn en hiermee maatschappelijke impact hebben. Hierbij is het belangrijk dat inwoners ook zelf verantwoordelijkheid nemen. Dit leidt vervolgens tot mooie samenwerkingen. Voorbeelden zijn de vele buurttuinprojecten en huiskamers bij complexen van Woonstichting JOOST die door huurders worden gerund.



Thema 4 Grip op woonlasten

8,0

De commissie beoordeelt de prestaties op dit thema met een **8,0**.

Woonstichting JOOST voert sinds de fusie een consistent huurmatigingsbeleid. De corporatie heeft hier duidelijk beleid over geformuleerd. In dit beleid staat als uitgangspunt dat de laagste inkomensgroep beperkt huurverhogingen krijgt. De commissie vindt dit duidelijke signaal sterk. De corporatie levert veel inspanning om de huren zo laag mogelijk te houden. Dit zie je duidelijk terug in de daadwerkelijke huurstijgingen. Dit is gemiddeld onder inflatieniveau. Ook heeft Woonstichting JOOST de administratiekosten bij de servicekosten afgeschaft. Op basis van bovenstaande komt naar voren dat dit een belangrijke pijler voor de corporatie is.

De commissie is enthousiast (duidelijk pluspunt) over het maatwerk wat tijdens corona door de corporatie is geleverd. Door compensaties voor huurders is er voor de corporatie bijna een half miljoen minder aan huurinkomsten. Van de belastingdienst kreeg de corporatie het bericht dat bijna 1.500 huishoudens/huurders in aanmerking konden komen voor huurverlaging omdat zij mogelijkwerwijs in coronatijd in de financiële problemen zaten. Al deze huurders zijn door de corporatie gescreend. Uit deze screening bleek dat van deze huurders er ongeveer 500 daadwerkelijk in aanmerking kwamen voor een huurverlaging. Toch heeft Woonstichting JOOST ook de andere 1.000 huurders aangeschreven en aandacht gegeven. Dit heeft geleid tot meerdere financiële maatwerkoplossingen en minder ontruiming.

De commissie waardeert het tweehurenbeleid van Woonstichting JOOST positief. De corporatie adverteert haar woningen met een minimale en maximale huur. De daadwerkelijke huur wordt bepaald aan de hand van het inkomen van de toekomstige huurder. Hiermee worden woningen voor een breder publiek interessant en wordt er rekening gehouden met de betaalbaarheid voor specifieke groepen. Maar ook geeft dit de mogelijkheid tot maatwerk voor mensen met een iets hoger inkomen.

Dan nog het aantal ontruiming vanwege huurachterstanden. Dit is tijdens de visitatieperiode erg laag. Woonstichting JOOST heeft zichzelf het doel gesteld dat niemand uit huis wordt gezet wegens een huurachterstand. Als er betalingsproblemen zijn en iemand wil hulp dan helpt de corporatie diegene niet door een uitzetting maar door een maatwerkoplossing in de vorm van bijvoorbeeld een passende betalingsregeling. Als het nodig is verwijst Woonstichting JOOST door naar hulpverlenende instanties.

Thema 5 Oog voor verschil

8,0

De commissie beoordeelt de prestaties op dit thema met een **8,0**.

Woonstichting JOOST scoort bij verschillende onderzoeken voor dienstverlening bovengemiddeld. Bij het KWH onderzoek scoort de corporatie op alle onderdelen hoger dan het gemiddelde. Het percentage klanten dat tevreden is met de corporatie is bij Woonstichting JOOST gedurende de visitatieperiode 89 procent tot 97 procent. Dit is hoger dan het gemiddelde (85 procent). 80 procent van de ondervraagden is het eens met de stelling 'Als JOOST mij iets belooft weet ik dat het gedaan wordt'.

Op het huurdersoordeel Aedes-benchmark scoort Woonstichting JOOST vooral B.

Vanuit 'De Bedoeling' werkt de corporatie met maatwerk. In elke situatie wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn en wat goed is voor de huurder of een groep huurders. Uiteraard zijn er systemen en regels. Naar aanleiding van een gesprek (met deze systemen en regels in het achterhoofd) worden keuzes gemaakt. Hierbij staat het gesprek centraal.



Door zo te werken heeft de corporatie oog voor verschil. De commissie legt een verband met deze werkwijze en de positieve waardering van huurders voor de dienstverlening. De commissie waardeert de inzet van de corporatie om dichtbij haar huurders (en de burenl!) te zijn. Hierdoor ontstaat er een gesprek en vertrouwen. Je kent elkaar en bent bereid om samen dilemma's te bespreken en te zoeken naar oplossingen.

De commissie waardeert de inzet van Woonstichting JOOST in coronatijd. De corporatie heeft verschillende acties opgepakt om de leefbaarheid van haar huurders te borgen. Een greep uit de acties:

- Alle huurders boven 75 jaar zijn gebeld met de vragen hoe het ging en of hulp nodig was.
- Er zijn verschillende activiteiten georganiseerd, zoals bingo en balkon workouts.
- Er is een gezamenlijk hulpket met de gemeente Boxtel en verschillende welzijnsorganisaties opgezet.
- Het actieteam in de wijk Selissen heeft KLETS! ontwikkeld. Samen met partners zijn 250 kwetsbare huishoudens bezocht.

Dat de corporatie oog voor verschil heeft en maatwerk levert bij huurders blijkt ook uit de inzet van Seniorenhulpen. Deze Seniorenhulpen helpen bewoners van verschillende seniorencomplexen bij allerlei praktische zaken en zijn een initiatief van Woonstichting JOOST, Zorggroep Elde-Maasduinen en de gemeente Boxtel. De commissie heeft grote waardering voor deze 'extra' dienstverlening voor oudere huurders. Waarom heeft de commissie hier grote waardering voor? De corporatie reageert op de trend dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen en bijvoorbeeld al licht dementerend zijn en vult hiermee een gat op waardoor bewoners niet tussen wal en schip van verschillende instellingen belanden. De Seniorenhulpen zijn onafhankelijk en hierdoor erg benaderbaar. Ze komen achter de voordeur en hebben hiermee ook een signaalfunctie. Een ander voorbeeld waaruit blijkt dat de corporatie signalen uit de wijk ophaalt is te vinden in de wijken Hintham in 's-Hertogenbosch en Boxtel-Oost. In samenwerking met stagiaires en maatschappelijke partners worden in deze wijken enquêtes gehouden over de woonwensen en woonbeleving van bewoners. Op basis van de resultaten gaat de Woonstichting JOOST het gesprek aan of starten ze met bewoners een project.

Woonstichting JOOST zet sterk in op contact met haar huurders. In diverse appartementencomplexen heeft de corporatie formele bewonerscommissies die voor Woonstichting JOOST de oren en ogen in dat complex zijn. Hiermee staat de corporatie structureel in nauw contact om zaken snel te horen en op te pakken.

3.2 De beoordeling over de ambities in relatie tot de opgaven

Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Voor Woonstichting JOOST is dit vooral het koersplan 'JOOST: (ge)Woon als een goede buurman'. Na de fusie is gewerkt naar dit koersplan. Hier is de tijd voor genomen: want niet alleen de inhoud maar juist het proces naar het plan werd door de corporatie gezien als waardevol. Uiteindelijk is het plan in 2020 vastgesteld en is het plan geschreven voor de periode 2020-2024.

De visitatieperiode omvat 2018-2021. In het eerste jaar van de visitatieperiode was Woonstichting JOOST nog niet opgericht en waren er twee corporaties (Woonstichting St. Joseph en Woningstichting de Kleine Meierij) met eigen ondernemingsplannen. Het gaat volgens de commissie te ver om uitgebreid bij deze plannen stil te staan.



Vanaf 2019 bestaat Woonstichting JOOST en wordt er gewerkt aan en in de geest van het nieuwe koersplan. Om deze reden beoordelen we de ambities in relatie tot de opgaven aan dit plan.

Koersplan JOOST: (ge)Woon als een goede buurman 2020-2024

De missie van Woonstichting JOOST is:

'Bij JOOST zorgen we voor een goed en betaalbaar (t)huis. Samen met anderen werken we aan een fijne woonomgeving. Als een goede buurman staan we dicht bij onze huurders. We zijn verankerd in het dorp en weten wat daar speelt.'

Deze missie is verder uitgewerkt in een visie. In deze visie omschrijft de corporatie de bijdrage die ze wil leveren aan de maatschappij. Namelijk:

- JOOST gaat voor duurzaam wonen.
De corporatie grijpt natuurlijke (contact)momenten aan om woningen duurzamer en beter te maken. In het belang van de volgende generatie. Maar zeker ook voor de huidige huurders: hun woning blijft betaalbaar en zij ervaren extra comfort. De bewustwording van huurders is belangrijk en de corporatie geeft graag het goede voorbeeld.
- JOOST gaat voor een breed inzetbaar en betaalbaar woningaanbod.
De corporatie zorgt ervoor dat meer huishoudens op de juiste plek wonen in de dorpen van de Meierij en hier prettig met elkaar kunnen (samen)leven. Als het kan worden nieuwe woningen toegevoegd. Als het nodig is zorgt de corporatie voor woonoplossingen op maat.
- JOOST gaat voor verschil maken waar dat nodig is.
Niet elke situatie is hetzelfde en niet elke huurder wil hetzelfde. Doordat de corporatie als goede buurman naast de bewoners staat en ruimte heeft om te handelen kan de best denkbare oplossing geboden worden. Waar nodig samen met partners. Dit met het JOOST-DNA als intern kompas.

Om invulling te geven aan de missie en visie zijn zes strategische sporen benoemd. Elk spoor wordt in het koersplan verder uitgewerkt: van het verhaal naar welke beweging de corporatie wil maken tot belangrijkste keuzes en kerndoelen. Het gaat te ver om hier alle 6 sporen met de kerndoelen tot 2024 weer te geven.

Als voorbeeld hoe Woonstichting JOOST dit uitwerkt hieronder de kerndoelen tot 2024 van spoor 1: natuurlijk duurzaam. Voor de overige sporen verwijzen we naar het koersplan.

Spoor 1 | Natuurlijk duurzaam

In 2024...

stoten onze woningen 20 procent minder CO2 uit en onze organisatie 30 procent minder CO2 uit hebben huurders gemiddeld een lager energieverbruik en/of ervaren zij extra wooncomfort.

is onze duurzaamheidsinzet logisch en aantoonbaar verbonden aan energie en inzet van bewoners zelf en van andere partijen.



De beoordeling over de ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met corporaties en belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie voldoende aansluiten op de opgave.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0** en heeft daarvoor de volgende overwegingen.

De doelen en voornemens beschreven in het ondernemingsplan (ge)Woon als een goede buurman 2020-2024 geven naar mening van de commissie **een compleet beeld**. Na de fusie is snel gestart met het opstellen van dit ondernemingsplan. Het plan is de basis voor alle verdere uitwerkingen: van portefeuillestrategie tot assetmanagement.

De commissie waardeert deze werkwijze: eerst is tijd genomen om te definiëren wie Woonstichting JOOST is en wil zijn. Waar wil deze nieuwe corporatie naartoe en welke opgaven spelen er in het nieuwe werkgebied? Dit is niet gehaast opgepakt met als gevolg dat een compleet beeld is ontstaan.

Het ondernemingsplan heeft **een heldere opbouw en gaat van missie naar concrete kerndoelen**. Eerst wordt per thema het verhaal welke beweging de corporatie wil maken neergezet. Vervolgens worden de belangrijkste keuzes en kerndoelen geformuleerd. Dit maakt het plan prettig leesbaar en snap je ook wat de corporatie wil gaan doen en waarom ze welke keuzes maakt. Door te beschrijven waar de corporatie in 2024 wil staan wordt Woonstichting JOOST concreet.

Omdat na de fusie er meer (financiële) mogelijkheden zijn om het vermogen van de oude corporatie Woonstichting St. Joseph in een groter werkgebied in te zetten kan Woonstichting JOOST in het ondernemingsplan **hoge ambities** benoemen. Deze ambities zijn hoger dan gewend in het oude werkgebied van Woningstichting de Kleine Meierij omdat in het verleden rekening werd gehouden met de financiële positie van deze corporatie. Je ziet dit onder andere terug in de ambities op het thema duurzaamheid.

Het ondernemingsplan is **besproken binnen de hele organisatie**: van managementniveau tot medewerkers. Er zijn verschillende werkgroepen (expedities) gevormd om met z'n allen te werken aan dit plan.

Deze expedities gingen verder dan alleen de eigen organisatie. De corporatie heeft **het proces** om te komen tot een nieuw ondernemingsplan aangegrepen om een breed extern gesprek te voeren. Niet alleen het resultaat (het nieuwe ondernemingsplan) maar juist ook het proces werd als heel belangrijk ervaren door de corporatie.

Er zijn per thema meerdere gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Dit was input voor het ondernemingsplan. Door hier ruimschoots de tijd voor te nemen heb je als resultaat een ondernemingsplan dat past binnen **de opgaven in het werkgebied**.

De commissie ziet dat Woonstichting JOOST haar ambities **actualiseert en bijstelt** als de opgaven daarom vragen. Een sprekend voorbeeld hierbij is de recente inzet op arbeidsmigranten. Veel corporaties in het land zien dit niet als een taak die bij hen hoort, ondanks dat de huisvesting van arbeidsmigranten wel een maatschappelijk probleem is. In het werkgebied van Woonstichting JOOST werken ook veel arbeidsmigranten. Sinds dit is aangekaart heeft de corporatie de handschoen opgepakt en wordt er actief gekeken naar geschikte oplossingen.



4 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft het oordeel weer dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woonstichting JOOST.

De visitatiecommissie heeft de verschillende belanghebbenden op de volgende manieren gesproken:

- 2 face-to-face en 3 online visitatiegesprekken met de voltallige visitatiecommissie
- 3 online gesprekken via Teams met 2 leden van de commissie

Naast bovenstaande gesprekken heeft de commissie op donderdag 10 februari tijdens een dialoogsessie (georganiseerd door Woonstichting JOOST als plus op de visitatie) aan drie verschillende tafels gesproken met professionals en huurders uit de wijk.


Waarom deze dialoogsessie? Woonstichting JOOST wilde ook graag van mensen uit de wijk/praktijk horen hoe de corporatie het doet. Wat vinden zij van de inzet van Woonstichting JOOST en wat verwachten zij van de corporatie?

Lees in bijlage 8 'Opbrengsten dialoogsessie' de uitkomsten van de avond.

Presteren volgens Belanghebbenden							
	Huurders- vereniging	Gemeenten	Zorg- en welzijn	Collega- corporaties	Cijfer	Cijfer	Weging
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie						7,6	50%
Thema 1: Natuurlijk duurzaam	7,9	8,0	6,9	8,3	7,8		
Thema 2: Meer huishoudens op de juiste plek	7,1	7,7	7,3	8,5	7,7		
Thema 3: Samen voor de buurt	8,0	7,7	7,7	8,0	7,9		
Thema 4: Grip op woonlasten	6,4	8,3	6,3	8,0	7,3		
Thema 5: Oog voor verschil	6,6	8,0	6,9	-	7,2		
Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie	6,7	7,6	7,7	8,4	7,6	7,6	25%
Tevredenheid over de mate van invloed op beleid van de corporatie	6,0	7,6	7,0	7,4	7,0	7,0	25%
Gemiddelde score						7,5	

4.1 De belanghebbenden van Woonstichting JOOST

Huurders van JOOST

Sinds maart 2021 is er een nieuwe huurdersraad, genaamd Huurders van JOOST.  Deze huurdersraad is ontstaan uit Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij (regio Rosmalen) en HuurdersBelangenVereniging Boxtel/Liempde (regio Boxtel). Huurders van JOOST bestaat uit zes bestuursleden. Om nog een betere afspiegeling van de huurders te worden, zijn ze actief op zoek naar nieuwe leden.

Huurders van JOOST zijn partner bij de prestatieafspraken met de verschillende gemeenten. Ook overlegt Huurders van JOOST met de corporatie over het te voeren beleid, bijvoorbeeld over huurbeleid, onderhoudsbeleid, de service van Woonstichting JOOST en meer.

Het merendeel van de afgelopen visitatieperiode waren er twee huurdersvertegenwoordigingen. Dit zijn de oude huurdersraden van de corporaties Woonstichting St. Joseph en Woningstichting de Kleine Meierij. Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij ondertekende alleen de prestatieafspraken voor de regio Rosmalen. De HuurdersBelangenVereniging Boxtel/Liempde deed dit voor de regio Boxtel.

Tijdens de visitatieperiode waren er verschillende bewonerscommissies actief. In het totale werkgebied van Woonstichting JOOST waren dit er 13.



Gemeenten Boxtel, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze

Het bezit van Woonstichting JOOST ligt in de gemeenten Boxtel, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze. Tijdens de visitatiegesprekken is met al deze gemeenten gesproken. De gemeenten Boxtel en Sint-Michielsgestel zijn ambtelijk gefuseerd. Voor alle gemeenten geldt dat er prestatieafspraken zijn opgesteld met de corporaties en de huurdersorganisaties.

Zorg- en Welzijnspartijen

Zie hieronder een opsomming van de zorg- en welzijnspartijen waarmee de commissie heeft gesproken:

- Annenborch: Annenborch staat voor gezondheidsbevordering van ouderen in Rosmalen. Annenborch noemt zichzelf geen zorginstelling, maar hebben wel een zorg-instelling.
- Cello: Cello ondersteunt mensen met een verstandelijke beperking in 's-Hertogenbosch en omgeving.
- Zorggroep Elde Maasduinen (ZGEM): ZGEM is actief op het gebied van ouderenzorg in de regio Midden- en Noordoost-Brabant.
- Ouderen in regie: Stichting Ouderen in regie is een burgerinitiatief zonder winstoogmerk voor alle senioren in Boxtel, Liempde, Lennisheuvel en directe omgeving. De stichting onderzoekt samen met ouderen de mogelijkheden om zoveel mogelijk zelf de regie te houden en datgene te doen wat mogelijk is om goed oud te kunnen worden. Onderdeel van deze stichting is de werkgroep 'Samen ouder worden in Boxtel'. Met hen is tijdens de visitatiedagen gesproken.
- ContourdeTwern: ContourdeTwern is een welzijnsorganisatie die staat voor een zelfredzame en sociale samenleving.

Collega-corporaties

In het werkgebied van Woonstichting JOOST zijn verschillende collega-corporaties actief. In verschillende visitatiegesprekken is gesproken met Zayaz, Mooiland, BrabantWonen en Woonmeij. Zayaz heeft bezit in de gemeente 's-Hertogenbosch. Ditzelfde geldt ook voor BrabantWonen en Mooiland. BrabantWonen en Woonmeij hebben bezit in de gemeente Sint-Michielsgestel. In de gemeente Bernheze hebben Mooiland en BrabantWonen ook bezit.

In de gemeente Boxtel is Woonstichting JOOST tot 2021 de enige corporatie. Als gevolg van een gemeentelijke herindeling heeft Woonveste met ingang van 2021 ook bezit in de gemeente Boxtel.

4.2 De beoordeling van belanghebbenden over maatschappelijke prestaties

De belanghebbenden hebben hun beoordeling gegeven op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Gemiddeld scoort Woonstichting JOOST een **7,5** op het Presteren volgens Belanghebbenden.

a. Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties

Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een beoordeling over de in hoofdstuk 2 genoemde thema's. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een beoordeling.



Thema 1 Natuurlijk duurzaam

7,8,

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een **7,8**.

Huurders van JOOST scoort de inzet van Woonstichting JOOST op dit thema met een goed (gemiddeld cijfer: 7,9). De huurdersraad ziet een corporatie die ruime aandacht heeft voor verduurzaming. Ook is Woonstichting JOOST bezig met duurzaamheidscoaches. Deze coaches gaan met huurders in gesprek wat ze zelf kunnen doen om bij te dragen aan een duurzamere wereld. Kijkende naar de kwaliteit van woningen benoemt de huurdersraad het verschil in kwaliteit van de woningen van de oude corporaties Woonstichting St. Joseph en Woningstichting de Kleine Meierij op het moment van fuseren. De woningen van de oude Woningstichting de Kleine Meierij hadden een duidelijke onderhoudsachterstand en waren hierdoor kwalitatief een stuk minder. Sinds de komst van de nieuwe corporatie worden deze woningen flink aangepakt. Vrij snel na de fusie was er al een positief effect. Dit wordt door de huurders positief gewaardeerd. De huurdersraad krijgt geen klachten over de kwaliteit van woningen.

Voor wat betreft duurzaamheid vraagt Huurders van JOOST zich wel af in hoeverre met de gemeenten (in het bijzonder: de gemeente Boxtel) wordt samengewerkt. Soms lijkt het dat partijen eigen plannen maken.

De gemeenten scoren dit thema gemiddeld met een 8,0.

De **gemeente Boxtel** (cijfer: 8,0) ziet op dit thema een actieve corporatie. Per jaar pakt de corporatie ongeveer 100 woningen flink aan en voert in deze woningen energetische maatregelen uit. Woonstichting JOOST kijkt in haar portefeuillestrategie goed of woningen het nog waard zijn om te verduurzamen (groot onderhoud uit te voeren) of dat het verstandiger is om woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren.

In de afgelopen visitatieperiode heeft de **gemeente Bernheze** (cijfer: 8,0) samen met Woonstichting JOOST en andere partners een duurzaamheidsakkoord opgesteld en ondertekend. De corporatie heeft hier een actieve rol gespeeld. Dit is een akkoord met een uitvoeringsprogramma en concrete acties (ook voor de corporatie!). Tijdens dit proces laat Woonstichting JOOST zien dat duurzaamheid hoog op de agenda staat.

De **gemeente Sint-Michiëlsgestel** heeft te weinig zicht op de prestaties van Woonstichting JOOST om een oordeel te kunnen geven op dit thema.

Ook de **gemeente 's-Hertogenbosch** geeft geen cijfer voor dit onderdeel. De gemeente ziet wel een corporatie die flink op dit thema inzet. In Rosmalen heeft Woonstichting JOOST een sterk verouderd bezit met slechte energie labels. Ze moeten hier flink investeren om alles bij te trekken. Dit bezit steekt negatief af ten opzichte van de sociale huurvoorraad in de hele gemeente. Maar, sinds de fusie wordt hier wel duidelijk door de 'nieuwe' corporatie op ingezet.

De **zorg- en welzijnspartijen** scoren dit thema gemiddeld met een 6,9. De inzet op duurzaamheid (cijfer: 7,1) wordt hoger gewaardeerd dan de kwaliteit van de woningen (cijfer: 6,8).

De kwaliteit van het gebouw wat Annenborch van de corporatie huurt is niet goed. Bij de bouw zijn er fouten gemaakt waar de huurders nog steeds last van hebben: zoals installatieproblemen, wateroverlast op de balkons, et cetera. Er zijn 11 verbetervoorstellen voorgelegd. Dit is nog niet of onvoldoende opgepakt. Annenborch zit hier in een lastige positie: ze huurt zelf van de corporatie, maar is ook verhuurder terwijl ze niet verantwoordelijk is voor het beheer van het gebouw. De openheid van Woonstichting JOOST wordt wel gewaardeerd: de corporatie heeft duidelijk last van dit gebouw en laat dit ook blijken.

Cello is erg tevreden over de kwaliteit van de woningen. Het complex Zusterpad voldoet aan alle maatstaven. Het bouwproces is erg positief ervaren: Cello zat vanaf het begin met Woonstichting JOOST aan tafel en wensen voor bijvoorbeeld duurzaamheid zijn netjes uitgevoerd.



ContourdeTwern ziet bij huisbezoeken dat Woonstichting JOOST nog veel oude woningen in haar portefeuille heeft. De woningen voldoen niet meer aan hedendaagse standaarden: er is veel geluidsoverlast, tocht, isolatie niet altijd voldoende. Bij nieuwbouwprojecten ziet Contour de Twern dat de kwaliteit van de woningen wel erg hoog is.

De **collega-corporaties** scoren dit thema gemiddeld met een 8,3.

Zayaz en BrabantWonen zien dat op dit thema een positieve ontwikkeling is en zijn blij voor de huurders in Rosmalen. Toen de voormalige corporatie Woningstichting de Kleine Meierij er nog zat kon er niets. Er was geen geld. Sinds de fusie is er veel meer mogelijk en wordt er flink geïnvesteerd in duurzaamheid en de kwaliteit van de woningen. BrabantWonen benoemt dat Woonstichting JOOST ook oog heeft voor gedrag van huurders. De corporatie gaat in gesprek met haar huurders hoe je met gedragsverandering kan bijdragen aan een meer duurzame wereld. Mooiland geeft aan dat Woonstichting JOOST een actieve rol speelde bij de totstandkoming van het duurzaamheidsakkoord in Bernheze. Dit was een goede samenwerking en een goed proces. Woonmeij en Woonstichting JOOST werken samen om de gemeente Sint-Michielsgestel op het thema duurzaamheid actief te krijgen. Hier doet de corporatie wat je van haar mag verwachten.

Thema 2 Meer huishoudens op de juiste plek

7,7

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een **7,7**.

Huurders van JOOST (gemiddeld cijfer: 7,1) zien een corporatie die zich flink inzet voor de huisvesting van de bijzondere doelgroepen (cijfer: 7,5). Nieuwbouw (cijfer: 6,7) loopt achter. De huurdersraad ziet dat er in de afgelopen visitatieperiode niet tot nauwelijks plekken zijn vrijgekomen om te bouwen. In gemeente Boxtel wordt de relatie tussen gemeente en corporatie genoemd: volgens de huurdersraad is deze relatie niet goed. Dit kan volgens hen een reden zijn waarom er niet tot nauwelijks gronden vrijkomen voor sociale huur.

De huurdersraad ziet wel dat de corporatie haar kansen pakt. Er staan verschillende projecten op stapel voor de komende periode. Vandaar dat er voor dit thema geen onvoldoende wordt gegeven. Waar Woningstichting de Kleine Meierij in het verleden door de financiële situatie wel eens kansen liet liggen, zien de huurders dat deze kansen door Woonstichting JOOST wel worden gepakt. Een positieve ontwikkeling.

Er wordt volgens Huurders van JOOST de afgelopen periode wel flink gebouwd voor de bijzondere doelgroepen. Rosmalen wordt als voorbeeld genoemd. De huurdersraad weet niet of dit komt omdat de balans schreef was. Ook is er sinds kort een project gestart om arbeidsmigranten te huisvesten. Dit wordt door de huurdersraad positief gewaardeerd.

De gemeenten scoren dit thema gemiddeld met een 7,5.

Volgens de **gemeente Boxtel** (cijfer: 8,0) zijn er op dit moment in de gemeente weinig mogelijkheden voor nieuwbouw. Dat de nieuwbouwcijfers niet worden gehaald ligt niet aan de woningcorporatie. Maar, in de komende periode wordt een inhaalslag gemaakt. Veel projecten staan in de planning. Het gesprek over nieuwbouw en verdeling sociale huur en koop kan af en toe schuren. Soms vindt de corporatie dat het percentage sociale huur bij nieuwbouwprojecten te laag is. Dit heeft zo zijn redenen en kan bijvoorbeeld komen omdat anders een ontwikkelaar de businesscase niet rond krijgt omdat er veel saneringswerkzaamheden zijn. De gemeente ziet een positieve ontwikkeling in het partnership tussen Woonstichting JOOST en de gemeente. Dat is positief en leidt hopelijk tot mooie projecten zodat nog meer huishoudens (waaronder bijzondere doelgroepen) op de juiste plek kunnen wonen.

De gemeente waardeert de doorstroomregeling voor senioren positief. Alleen wordt hier nog te weinig gebruik van gemaakt. Bij de plaatsing van statushouders heeft de gemeente met de corporatie nog nooit problemen gehad: er wordt altijd een oplossing gevonden.



De **gemeente Bernheze** (cijfer: 7,0) ziet op dit thema een wederzijdse afhankelijkheid. De 40 woningen die de afgelopen jaren gerealiseerd zouden moeten worden zijn niet gehaald. Maar dat komt omdat er te weinig gronden/projecten zijn. Op dit moment zijn er plannen gemaakt voor meerdere projecten en worden er in de komende visitatieperiode zeker 23 woningen gerealiseerd. Woonstichting JOOST spant zich op dit thema zeker in en is actief opzoek naar mogelijkheden. In de abdij heeft de corporatie tijdens de visitatieperiode statushouders gerealiseerd. Dit was een tijdelijke oplossing. Hierna heeft de corporatie deze huurders weer opnieuw gehuisvest. Dit waardeert de gemeente positief.

De **gemeente Sint-Michielsgestel** (cijfer: 7,0) ziet een corporatie die ruim voldoende invulling geeft op dit thema. De nieuwbouw loopt achter. In de afgelopen visitatieperiode zijn pittige discussies gevoerd over dit onderwerp. Zowel de corporatie als gemeente hebben niet tot nauwelijks bouwlocaties. Om een inhaalslag te maken (want het percentage sociale huur is laag) zijn beide partijen afhankelijk van ontwikkelingen van derden. Woonstichting JOOST geeft geregeld bij de gemeente aan dat er meer locaties beschikbaar moeten worden gesteld. De taakstelling voor huisvesting statushouders wordt jaarlijks door de corporaties niet gehaald (in 2021 wel). De gemeente heeft het gevoel dat ze hier bovenop moet zitten.

De **gemeente 's-Hertogenbosch** (cijfer: 8,0) is erg tevreden over de inzet van Woonstichting JOOST op dit thema. Voor wat betreft nieuwbouw worden kansen door de corporatie gepakt. De voorganger Woningstichting de Kleine Meierij heeft potentiële bouwlocaties moeten afgestoten in het kader van haar saneringsopgave. Dit zorgt er onder andere voor dat er nu weinig beschikbare locaties zijn. De onderlinge samenwerking voor nieuwbouw is goed: tussen gemeente en corporatie en tussen de corporaties onderling. Wat de gemeente positief waardeert is de inzet van de corporatie bij inbreiding of het anders bestemmen van gebouwen. Het oude kantoor van Woningstichting de Kleine Meierij wordt tijdens de visitatieperiode omgebouwd tot huisvesting voor jongeren met een zorgvraag. Een prachtig voorbeeld. Dit geldt ook voor de oude pastorie die inmiddels gereed is.

De **zorg- en welzijnspartijen** scoren dit thema gemiddeld met een 7,3.

Zorggroep Elde Maasduinen is tevreden over de samenwerking met Woonstichting JOOST op dit thema. Samen zijn 2 projecten gestart om Eritrese statushouders te huisvesten. Tijdens dit proces zijn prima afspraken gemaakt. Ook huisvest Zorggroep Elde Maasduinen religieuze mensen die in een commune oud willen worden. Missionarissen komen van over de hele wereld. De corporatie denkt goed mee om deze bijzondere doelgroepen te huisvesten en op welke manier voorrang verleend kan worden.

Ouderen in regie ziet dat Woonstichting JOOST op een goede manier ouderen huisvest. Alleen zijn er wel zorgen voor de toekomst. Kijkende naar de toekomst zullen er veel ouderen (75+) huurders zijn en zijn hier dan voldoende woningen voor? Bouwt Woonstichting JOOST voldoende toekomstgericht? Dit is voor Ouderen in regie niet duidelijk. Kijkende naar deze ontwikkelingen zijn er nog teveel ongeschikte woningen. Het lijkt Ouderen in regie logisch dat de corporatie deze scenario's uitwerkt. Ze voeren graag dit gesprek met Woonstichting JOOST. Naast een goede woning is voor de doelgroep ouderen de woonomgeving even belangrijk. Staan de goede woningen voor ouderen ook dichtbij de juiste voorzieningen? Ouderen kunnen misschien nu nog met de rollator lopen, maar kunnen ze dit over 10 á 20 jaar ook nog?

ContourdeTwern ziet dat Woonstichting JOOST actief meedenkt en ervoor zorgt dat de juiste mensen op de juiste plek wonen.

De **collega-corporaties** scoren dit thema gemiddeld met een 8,5.

Zayaz ziet een corporatie die heel actief is op dit thema. Dit is 180 procent gedraaid dan bij de vorige corporatie Woningstichting de Kleine Meierij. Woonstichting JOOST is actief bezig om verschillende projecten te realiseren. Samen met Zayaz zijn de voorbereidingen gestart voor een mooi project waar 220 permanente woningen op een tijdelijke locatie in 's-Hertogenbosch worden



gerealiseerd. Beide corporaties gaan een aantal woningen verhuren. Dit is een bijzonder project omdat er gebouwd wordt voor huurders die willen wonen in een gemeenschap. Dit is een nieuw(er) concept.

Volgens BrabantWonen neemt Woonstichting JOOST haar verantwoordelijkheid en doen ze in het Bossche goed mee. Het is een collegiale corporatie en als het nodig is wordt een tandje bijgezet. Bijvoorbeeld bij de huisvesting van statushouders. Hier haalt de corporatie haar taakstelling. Mooiland geeft aan dat ze onder de indruk is wat de Woonstichting JOOST allemaal doet voor de bijzondere doelgroepen: Sociaal Pension, arbeidsmigranten, et cetera. Dit is gebaseerd op de Factsheet.

Woonmeij ziet een corporatie die actief nieuwe projecten oppakt. Woonstichting JOOST loopt niet weg en durft verantwoordelijkheid te nemen.

Thema 3 Samen voor de buurt

7,9

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een **7,9**.

Huurders van JOOST (cijfer: 8,0) waardeert de inzet van Woonstichting JOOST op het thema samen voor de buurt. Bewonerscommissies die plannen maken kunnen bij de corporatie terecht voor (financiële) ondersteuning: van een buurtbarbecue tot het oprichten van een nieuwe speelplek. Ook Huurders van JOOST heeft een budget voor initiatieven.

Op het gebied van leefbaarheid doet de corporatie veel. Als voorbeeld wordt De WoonOmgevingsPloeg (WOP) genoemd. Deze onderhoudsploeg bestaat uit inwoners die (nog) een uitkering ontvangen en in de WOP onder begeleiding werkervaring opdoen. De klussen die de WOP in Boxtel uitvoert, gebeuren in opdracht van de corporatie en bestaan uit het schoon, veilig en heel houden van openbare ruimten en gemeenschappelijke entrees van wooncomplexen.

De gemeenten scoren dit thema gemiddeld met een 7,7.

Gemeente Boxtel (cijfer: 7,3) ziet een corporatie die maatschappelijk betrokken is.

Woningstichting JOOST is één van de initiatiefnemers van het kwartaaloverleg tussen gemeente en zorginstellingen. De corporatie denkt actief mee hoe samen te werken. Woonstichting JOOST stelt ruimtes beschikbaar voor wijkteams en is altijd bereid om te praten over stukken grond die er verwaarloosd bij liggen. Als een mooi inwonerinitiatief ontstaat in wijken waar de corporatie bezit heeft ondersteunt Woonstichting JOOST dit graag.

Medewerkers van de corporatie zijn aangesloten bij de sociale teams en zitten aan tafel bij het overleg openbare orde en veiligheid. Uit al deze voorbeelden blijkt dat de corporatie actief is op dit thema.

De **gemeente Bernheze** kan op dit thema geen cijfer geven. De gemeente ziet een corporatie met wijkbeheerders en vergelijkbare functies. Woonstichting JOOST zet hier capaciteit op in. Er zijn geen signalen van overlast.

De **gemeente Sint-Michiëlsgestel** (cijfer: 8,0) ziet dat Woonstichting JOOST dit thema serieus oppakt. Zo heeft de corporatie voldoende geld beschikbaar om allerlei inwonerinitiatieven te ondersteunen. Als er problemen zijn met inwoners wordt dit door Woonstichting JOOST meteen opgepakt. Dit geldt ook voor meldingen over vervuiling in de openbare ruimte. Dit wordt meteen door de corporatie opgepakt.

De **gemeente 's-Hertogenbosch** kan op dit thema geen cijfer geven. De gemeente ziet wel dat verschillende medewerkers van Woonstichting JOOST actief zijn in de wijk. Bijvoorbeeld de wijkbeheerder in de wijk Hintham. Als er problemen zijn of overlast is gaan ze hiermee aan de slag. De gemeente waardeert dat de corporatie het niet mooier maakt dan dat het is en probleemsituaties open en transparant met de gemeente bespreekt. Zo kan er goed samengewerkt worden.



De **zorg- en welzijnspartijen** scoren dit thema gemiddeld met een 7,7.

Annenborch vraagt zich af of Woningcorporatie JOOST haar huurders in het complex waar zij zitten kent. Huurders weten niet bij wie ze een vraag kunnen stellen, met als gevolg dat Annenborch wordt aangesproken. Dit is niet prettig.

ContourdeTwern werkt in de wijk graag samen met Woonstichting JOOST. De corporatie is duidelijk aanwezig in de wijk: met wijkbeheerders, wijkconsulenten, et cetera. Als je een kwestie of thema bij Woonstichting JOOST neerlegt wordt hieraan gewerkt. Gezocht wordt naar een goede samenwerking. Het wijkgericht werken heeft de corporatie echt een boost gegeven. Op dit moment sluiten steeds meer partijen aan. Woonstichting JOOST probeert ook veel op te halen in de wijken en bij haar huurders. Het volgende waardeert ContourdeTwern ook positief: Als er een nieuwe huurder in de wijk woont gaat de wijkbeheerder vaak na een week of zes eens kijken hoe de vlag erbij hangt. Als het niet goed gaat wordt met ContourdeTwern geschakeld.

Zorggroep Elde Maasduinen voegt nog toe dat de corporatie meebetaalt aan buurtbemiddeling. Dit werkt goed.

De **collega-corporaties** scoren dit thema gemiddeld met een 8,0.

Collega-corporatie Zayaz ziet in de gemeente 's-Hertogenbosch dat alle vier de corporaties op dit thema goed samenwerken. De buurt is voor hen het handelingskader. Mensen in de buurt weten zelf wat het beste voor de buurt is. Bijvoorbeeld: Welke voorzieningen heeft een buurt nodig? Zayaz ziet dat Woonstichting JOOST in Rosmalen oprecht veel meer wil doen om de druk in wijken met veel sociale huurwoningen te verlagen.

BrabantWonen bevestigt wat Zayaz zegt en voegt hieraan toe dat Woonstichting JOOST op dit thema actief is met wijkanalyses en een wijkgerichte aanpak en hierbij een horizontale samenwerking zoekt met bijvoorbeeld de welzijnsorganisatie en de huurdersvertegenwoordiging. Mooiland sluit aan bij de laatste woorden van Zayaz en ziet ook een corporatie die actief is in de wijk. Als extra voorbeeld noemt Mooiland dat Woonstichting JOOST een bijeenkomst met raadsleden heeft georganiseerd onder andere over leefbaarheidsvraagstukken.

Volgens Woonmeij laten de bijzondere projecten in de Factsheet zien dat Woonstichting JOOST dit thema doorleefd.

Thema 4 Grip op woonlasten

7,3

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een **7,3**.

Op het thema grip op woonlasten scoort Woonstichting JOOST volgens **Huurders van JOOST** een voldoende (cijfer: 6,4). De verhouding prijs/kwaliteit is volgens de huurders redelijk. Het is voor de huurdersraad moeilijk om inzicht te krijgen in welke keuzes en financiële afwegingen de corporatie maakt. De verwachting is dat de komende periode spannend zal worden: wat gaat de corporatie doen als de inflatie flink stijgt. Blijf je dan vasthouden aan huurverhoging gelijk aan inflatie of kun je de huren gelijk houden of zelfs verlagen omdat de andere kosten stijgen?

De huurdersraad heeft het gevoel dat er bij de corporatie te weinig mensen werken die zich echt goed kunnen inleven in wat het betekent een huur van bijvoorbeeld € 620 te moeten betalen voor een gezin met 2 of 3 kinderen met een minimum inkomen of op een klein pensioen.

Volgens de huurdersraad helpt Woonstichting JOOST goed bij betalingsproblemen. Huisuitzettingen komen niet tot nauwelijks voor. Maar pas op, want je kunt niet achter de voordeur kijken.

Misschien leven huurders toch in armoede?

De gemeenten scoren dit thema gemiddeld met een 8,3.

De **gemeente Boxtel** heeft te weinig een beeld hoe Woonstichting JOOST op dit thema presteert en kan geen cijfer geven. Er zijn geen huurders die misstanden bij de wethouder melden, dat lijkt positief. Voor wat betreft betalingsproblemen weten de gemeente en de corporatie elkaar te vinden en wordt altijd een oplossing gevonden.



De **gemeente Bernheze** (cijfer: 8,0) ziet dat 90 procent van de voorraad van Woonstichting JOOST onder de aftoppingsgrens zit. Dan ben je als corporatie goed bezig. Dit waardeert de gemeente positief. De 65plus-verhuisregeling vindt de gemeente sympathiek. Maar, er komt uiteindelijk meer bij kijken om daadwerkelijk te verhuizen.

De **gemeente Sint-Michielsgestel** (cijfer: 8,5) heeft nauw contact met Woonstichting JOOST als het gaat om betalingsproblemen. Dit wordt gezamenlijk vroeg gesignaleerd om vervolgens samen door te pakken. Woonstichting JOOST heeft hier een aparte medewerker voor in dienst. Dit werkt goed. Verder heeft de wethouder nooit klachten vanuit huurders als het gaat om huurbeleid en bijvoorbeeld huurverhogingen. Als dit niet in orde was geweest, dan had ze dit zeker gehoord.

De **gemeente 's-Hertogenbosch** kan geen cijfer geven voor dit onderdeel. Wel ziet de gemeente dat de samenwerking tussen Woonstichting JOOST en de gemeente voor wat betreft betalingsachterstanden en vroegsignalering goed loopt. Er zijn niet tot nauwelijks huisuitzettingen. De samenwerking rond huurbeleid als onderdeel van de prestatieafspraken loopt naar tevredenheid.

De **zorg- en welzijnspartijen** scoren dit thema gemiddeld met een 6,3.

ContourdeTwern ziet dat er te weinig woningen beschikbaar zijn voor de laagste inkomens. Ook vindt ContourdeTwern dat ze te laat worden betrokken bij betalingsproblematiek. Huurders die mondig zijn en betalingsproblemen hebben vinden hun weg. Maar juist de huurders die niet mondig zijn worden te laat gesignaleerd, met als gevolg dat de schulden al flink zijn opgelopen.

Cello merkt dat je met Woonstichting JOOST een open en transparant gesprek kunt voeren over huurprijzen. Er worden duidelijke afspraken gemaakt over huur en servicekosten voor de doelgroep huurders met een verstandelijke beperking.

Annenborch is blij dat er eindelijk een nieuwe en duidelijke huurovereenkomst is opgesteld en ondertekend. Hier is drie jaar over gedaan. Te lang. Bij hoge energierekeningen door de wko installatie wordt door de corporatie te weinig gecommuniceerd. Dit herkent Zorggroep Elde Maasduinen en voegt toe: ze tonen wel sympathie maar daadkracht in de praktijk wordt gemist.

Bij de **collega-corporaties** kan alleen Zayaz een cijfer geven op dit thema. Dit is een 8,0.

In 's-Hertogenbosch hebben de corporaties afstemming over huurbeleid. De corporaties proberen eenzelfde beleid te hanteren. Er is ook een aanpak 'Den Bosch: schuldenvrij'. Hier heeft Woonstichting JOOST een actieve rol.

BrabantWonen voegt toe dat de sociale huurvoorraad voor de lange termijn in de gemeente 's-Hertogenbosch past, maar op korte termijn door bijvoorbeeld weinig mutaties in het goedkope segment niet. Daarom kiezen de corporaties er soms voor om een duurdere woning die vrijkomt voor de lage inkomens beschikbaar te stellen. Alle corporaties voeren dit gesprek met elkaar en ook Woonstichting JOOST pakt hier haar rol.

Mooiland ziet dat Woonstichting JOOST wil versnellen met duurzaamheidsmaatregelen om zo ook de woonlasten voor de huurder te verlagen. Dit waardeert Mooiland positief.

Woonmeij geeft aan dat op dit thema geen nadrukkelijke afstemming is.

Thema 5 Oog voor verschil

7,2

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een **7,2**.

Huurders van JOOST (cijfer: 6,6) zien dat Woonstichting JOOST samen met huurders op zoek gaat naar maatwerkoplossingen. De mondige huurder vindt zijn of haar weg en komt tot goede afspraken. Alleen, als je minder mondig bent gaat dit een stuk lastiger. Het zou goed zijn als de corporatie deze minder mondige huurders actief opzoekt voordat zij in de problemen raken. In plaats van zorgen voor een betalingsregeling moet je al in gesprek voordat de problemen ontstaan. Dit is natuurlijk makkelijker gezegd dan gedaan.



Ook ziet de huurdersraad dat bij reparaties de mondige huurder meer gedaan krijgt. Bijvoorbeeld: De reparateur komt langs voor de verwarming en pakt vervolgens ook de kraan mee. Als je dit niet actief vraagt wordt het niet meegenomen.

Alleen de gemeente 's-Hertogenbosch kan op dit thema een cijfer geven: een 8,0.

De **gemeente 's-Hertogenbosch** ziet een corporatie die dichtbij haar huurders staat en op zoek gaat naar maatwerk. Ook bij de lastige huurders. Er zijn geen signalen dat dit niet goed loopt. Als er op dit thema problemen zijn komen deze altijd wel bij de gemeente en de wethouder terecht. Bij de stakeholdersbijeenkomsten die door de corporatie georganiseerd werden om tot het nieuwe koersplan te komen waren ook veel huurders aanwezig. Er was een gemoedelijke sfeer waarbij de corporatie ook ruim aandacht geeft aan inbreng van huurders. Dit past bij goede dienstverlening.

Gemeente Boxtel kan op dit thema geen cijfer geven. Wel wordt de volgende toelichting meegegeven: De gemeente merkt dat bij sloop/nieuwbouw bij de huurders veel onrust ontstaat. De communicatie kan in dit soort processen beter. Als je als corporatie beter uitlegt waarom dit nodig is, verwacht de gemeente dat de huurders eerder begrip zullen tonen. Er zit een verschil in een huis (voor de corporatie) en een thuis (voor de huurder).

Ook de **gemeente Bernheze** kan op dit thema geen cijfer geven. De gemeente heeft geen zicht op de huurders van de corporatie en de dienstverlening. De gemeente mist een huurdersvertegenwoordiging om te komen tot prestatieafspraken.

De wethouder in de **gemeente Sint-Michielsgestel** heeft nog nooit klachten ontvangen over de dienstverlening van Woonstichting JOOST. Ook staan er geen gekke berichten in de krant. Dit heeft haar het gevoel dat het wel goed zit. Ze kan op dit thema geen cijfer geven.

De **zorg- en welzijnspartijen** scoren dit thema gemiddeld met een 6,9.

Annenborch vindt het jammer dat het nog steeds niet gelukt is om een gebruikersgroep te organiseren. Niemand van Woonstichting JOOST voelt zich geroepen om dit op te pakken.

Ouderen in regie vindt dat de corporatie nog teveel reactief is als het gaat om huisvesting voor ouderen. De inzet van seniorenhulpen is een gouden greep. Hier is Ouderen in regie erg tevreden over. Kijkende naar de vergrijzing zul je in de toekomst nog meer op moeten investeren.

ContourdeTwern ziet dat Woonstichting JOOST interviews wil gaan afnemen bij huurders. Hiermee laat de corporatie weer zien dat ze flink inzet op leefbaarheid en maatwerk. Door een 65plus-regeling voor ouderen probeert de corporatie ouderen te verleiden naar een nieuwe passende woning. Volgens ContourdeTwern is deze regeling niet voldoende: mensen willen niet hetzelfde gaan betalen voor minder vierkante meters. De corporatie zal hier nog een stap moeten zetten.

De **collega-corporaties** hebben te weinig zicht op de prestaties van Woonstichting JOOST op dit thema en kunnen dit niet met een cijfer beoordelen. Woonmeij ziet dat er bij de corporatie duidelijk ruimte is voor maatwerk alleen zijn de resultaten bij Woonmeij niet bekend. Dit zou de corporatie meer zichtbaar kunnen maken bij de collega-corporaties.

Ook bij Zayaz wordt gewerkt vanuit 'De Bedoeling'. Beide corporaties trekken hierin samen op. Zayaz ziet dan ook een corporatie die ruimte geeft voor maatwerk.

b. Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een **7,6**.

Volgens **Huurders van JOOST** (cijfer: 6,7) kan de communicatie beter. De huurdersraad vindt dat zij stukken vaak niet op tijd ontvangt. Als ze uiteindelijk de stukken krijgen zijn deze inhoudelijk van goede kwaliteit, het proces kan zeker beter. Als de huurdersraad een vraag heeft en bijvoorbeeld belt met de directeur-bestuurder wordt er altijd geholpen. De medewerkers van de corporatie zijn gemakkelijk te bereiken en je krijgt meteen uitleg.



De gemeenten scoren dit thema gemiddeld met een 7,6.

Gemeente Boxtel (cijfer: 6,5) ziet een positieve ontwikkeling in de relatie en communicatie met de corporatie. In het verleden was de relatie tussen bestuurder en voormalig wethouder niet goed. Deze relatie wordt nu beter maar het is nog niet het gewenste partnership. Er ontstaat een meer proactieve houding naar elkaar zonder de pers erbij te halen, maar ook hier kunnen nog stappen worden gezet. Op ambtelijk niveau wordt er goed samengewerkt. Bij de prestatieafspraken zijn veel goede stappen gezet. De gemeente waardeert de bestuurlijke relatie voldoende en de ambtelijke relatie ruim voldoende.

De **gemeente Bernheze** (cijfer: 8,0) is positief over de relatie met de corporatie. Er zijn korte lijnen en er is direct contact. Zaken die gevoelig liggen kunnen open besproken worden. Op ambtelijk niveau is het overleg goed, op bestuurlijk niveau soms wat stroever.

De **gemeente Sint-Michiëlsgestel** (cijfer: 8,0) ziet dat met de corporatie een goede samenwerking is bij de prestatieafspraken. Er is zeer goed ambtelijk contact: Woonstichting JOOST is benaderbaar en doet en denkt actief mee. Het bestuurlijke contact kan geïntensiveerd worden. De bestuurders spreken elkaar nu vooral tijdens de bestuurlijke overleggen rond de prestatieafspraken. Hier zitten ook de andere partijen aan tafel. Het zou goed zijn voor de relatie om elkaar meer en apart op te zoeken.

Volgens de **gemeente 's-Hertogenbosch** (cijfer: 8,0) zijn de lijntjes kort tussen Woonstichting JOOST en de gemeente. De gemeente ziet een corporatie die haar rol pakt en taken op zich neemt en hierover in gesprek gaat met de omgeving. Hierbij is de corporatie down to earth: 'we gaan gewoon aan de slag'. Als er problemen zijn dan zijn zowel het bestuur als de medewerkers van Woonstichting JOOST makkelijk te bereiken. Bijvoorbeeld bij de plaatsing van statushouders. De corporatie heeft ook nooit een dubbele agenda: 'Er wordt gewoon goed samengewerkt!'.

De **zorg- en welzijnspartijen** scoren dit thema gemiddeld met een 7,7.

Alle partijen zijn zeer tevreden over de communicatie en relatie met Woonstichting JOOST. De lijnen zijn kort. Als er een kwestie aan de orde komt wordt er serieus geluisterd en gezocht naar een oplossing. Cello geeft aan dat er altijd maatwerk geleverd kan worden. De complexen voor de doelgroep zijn toch andere soort complexen en soms moeilijke materie. Een medewerker van de corporatie wordt aan Cello gekoppeld en samen wordt alles uitgezocht. Zelfs als je een vraag in het weekend hebt krijg je contact. Zorggroep Elde Maasduinen voegt nog toe: Aan alle kanten wordt meegedacht voor een kwetsbare doelgroep.

De **collega-corporaties** scoren dit thema gemiddeld met een 8,4.

Alle collega-corporaties waarderen de relatie en communicatie met Woonstichting JOOST heel positief. De relatie is goed en er zijn korte lijnen. Er wordt door de corporatie snel geschakeld. Woonstichting JOOST is een actieve partner: collegiaal en coöperatief.

c. Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een **7,0**.

Huurders van JOOST (cijfer: 6,0) merkt dat bij (concrete) projecten de invloed groter is dan bij beleid en visievorming. Projecten worden toegelicht bij de huurdersraad. Hier kan de raad vervolgens op reageren en worden tips meegenomen. Op beleidsniveau is dit niet tot nauwelijks mogelijk. Het is Huurders van JOOST nog niet gelukt om bijvoorbeeld invloed uit te oefenen op het huurbeleid ondanks verschillende argumenten. De medewerkers van de corporatie geven vervolgens antwoorden als 'maar er moet gebouwd worden'. Woonstichting JOOST is een goede corporatie en doet de goede dingen. In welke mate moet de huurdersraad nog invloed uitoefenen op beleid als de goede dingen worden gedaan en je weinig te klagen hebt?



De gemeenten scoren dit thema gemiddeld met een 7,6.

Volgens de **gemeente Boxtel** (cijfer: 7,0) neemt Woonstichting JOOST de belangen van de gemeente serieus. Maar of dit leidt tot invloed of bijstellen van het beleid is niet duidelijk zichtbaar. Op concreet projectniveau zie je dat als gemeente wel meer invloed hebt. Als de gemeente een probleem in een wijk aankaart denkt de corporatie graag mee en komen er maatwerkoplossingen. Dat is ook een vorm van invloed op beleid. Beide partijen zitten in verschillende werkgroepen. Als een partij met ideeën komt wordt dit gezamenlijk opgepakt.

Als de **gemeente Bernheze** (cijfer: 8,0) een vraag stelt wordt dit door Woonstichting JOOST snel opgepakt en door de corporatie teruggekoppeld. Medewerkers van Woonstichting JOOST zitten aan de urgentieplus tafel. De samenwerking is hier goed. Bij individuele casussen worden duidelijke proces- en resultaatafspraken gemaakt. Op deze manier wordt bijgestuurd en heb je als gemeente invloed op beleid.

Door het opstellen van de prestatieafspraken heeft **gemeente Sint-Michielsgestel** (cijfer: 6,5) indirect invloed op het beleid van de corporatie. Maar dit is geen rechtstreekse invloed. De invloed wordt door de nieuwe werkwijze rond prestatieafspraken beter: je hebt meer lange termijn discussies met elkaar en in de jaarschrijven worden acties concreter benoemd.

De **gemeente 's-Hertogenbosch** (cijfer: 9,0) is erg tevreden over de mate van invloed op beleid van de corporatie. Dit ziet de gemeente vooral terug als er een probleem of een vraag ontstaat. Woonstichting JOOST denkt dan graag mee over oplossingen. Ook vormt de corporatie beleid om vervolgens te kijken wat hun rol zou kunnen zijn. Zo was het huisvesten van de bijzondere doelgroepen in de afgelopen visitatieperiode rond Rosmalen een probleem. Er ontstond veel vraag naar andere vormen van wonen wel of niet inclusief een zorgcomponent. Woonstichting JOOST heeft hier actief meegedacht en verschillende woonoplossingen opgeleverd.

De **zorg- en welzijnspartijen** scoren dit thema gemiddeld met een 7,0.

Cello geeft aan dat zij bij nieuwbouwprojecten vanaf het begin samen met Woonstichting JOOST aan tafel zit. Dit is een prettige samenwerking waarbij je tijdens het proces invloed kunt uitoefenen op de resultaten. Dit geldt voor beide partijen.

Annenborch is gefrustreerd over de te geringe mate van invloed die zij heeft op de corporatie. Er is een voornemen om dingen te wijzigen maar dit lukt maar niet. Het positieve is wel dat beide partijen aan tafel zitten. Maar nu nog actie.

Ouderen in regie ziet dat er een spannende toekomst voor hen ligt en gaat graag samen met Woonstichting JOOST in gesprek. In de gesprekken zal blijken welke mate van invloed er is. ContourdeTwern heeft een mooi voorbeeld waaruit blijkt dat Woonstichting JOOST actief bijstuurt waar nodig. In het begin van de coronatijd heeft de corporatie haar huurders gebeld hoe het ging en waar nodig (onder andere samen met ContourdeTwern) actie ondernomen.

De **collega-corporaties** scoren dit thema gemiddeld met een 7,4.

Zayaz geeft aan dat er in de gemeente 's-Hertogenbosch wordt gewerkt vanuit gelijkwaardigheid. Bijvoorbeeld bij het opstellen van prestatieafspraken. Hier is Zayaz heel tevreden over.

Bij beleidsplannen van Woonstichting JOOST zelf is er minder contact. Het zou leuk zijn als ook hier een actief gesprek wordt gevoerd.

BrabantWonen ziet een corporatie die zich kwetsbaar durft op te stellen. Door samen te werken wordt gezocht naar oplossingen. Het kwetsbaar durven opstellen laat zien dat je open staat voor andermans ideeën, tips en opvattingen. Ook is Woonstichting JOOST een corporatie die werkt vanuit 'jullie probleem, is ook ons probleem'. Dit maakt dat ze altijd bereid zijn om mee te denken/doen. Ook hiermee laat je als corporatie zien dat je wil meebewegen als dit nodig is.

Mooiland geeft aan dat het goed zou zijn om richting de toekomst meer samen te werken op onderwerpen die beide corporaties raken. Woonstichting JOOST heeft hier vaak een trekkersrol. De afgelopen periode heeft Woonmeij een nieuw ondernemingsplan opgesteld en Woonstichting JOOST hierbij uitgenodigd. Dit werd positief ervaren.



4.3 Verbeterpunten van belanghebbenden

Huurders van JOOST:

- Zet als corporatie nog meer in op innovatieve woonconcepten. De samenleving veroudert en hoe kun je met innovatieve woonconcepten ervoor zorgen dat mantelzorg of reguliere zorg gegarandeerd blijft?
- De huurdersraad heeft het gevoel dat er bij de corporatie te weinig mensen werken die inlevingsvermogen hebben wat een huur van bijvoorbeeld € 620 betekent voor een gezin met 2 of 3 kinderen in een sociale huurwoning. Zorg er in de komende periode voor dat dit inlevingsvermogen wordt verhoogd zodat je betere (financiële) afwegingen kunt maken óf maak gebruik van de ervaringen van de huurders.
- Zoek ook actief de minder mondige huurders op zodat je weet wat er binnen deze huishoudens speelt en er bijvoorbeeld geen betalingsachterstanden ontstaan.
- Probeer nog meer zichtbaar in de wijken te zijn. Net na de fusie werd het contact met de huurders gezocht door onder andere met bussen en kannen koffie de wijk in te gaan. Dit werd erg gewaardeerd. Doe dit weer meer.
- De huurdersraad heeft graag meer invloed op beleid. Op dit moment wordt er goed naar de huurdersraad geluisterd, alleen blijft het vaak hierbij. Laten we gezamenlijk de volgende stap zetten.
- Neem ons mee in de overwegingen om te komen tot nieuw huurbeleid of jaarlijkse huurverhogingen. Juist het bespreken van het dilemma is interessant. Zo blijft dit geen black box.

Gemeenten Boxtel, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze:

- Gemeente Boxtel: Laten we inzetten op meer partnership. Dus: Bij vragen communiceren we rechtstreeks met elkaar. Ook informeren we elkaar tijdig.
- Gemeente Boxtel: We werken nu twee jaar samen in sociale teams. Dit werkt goed maar kan nog verbeteren. Laten we dit gaan evalueren om zo met verbeterpunten de volgende stap te kunnen zetten.
- Gemeente Boxtel: Er zit een verschil in een huis (voor de corporatie) en een thuis (voor de huurder). Zorg dat je je kunt inleven in je huurders bij grote veranderingen aan hun thuis.
- Gemeente Bernheze: Laten we meer evalueren zodat we over onze belangen/problemen open kunnen blijven communiceren en projecten/initiatieven die goed lopen vasthouden. Je kunt wel van alles willen maar het moet ook kunnen. Je moet ruimte hebben om je rol ook in de uitvoering te kunnen pakken.
Door belangen en problemen vroegtijdig te bespreken kun je gezamenlijk naar een gemeenteraad als dit helpt.
- Gemeente Bernheze: Woonstichting JOOST bezit woningen in meerdere gemeenten. Zorg dat je successen in de ene gemeente meeneemt naar een andere gemeente. Zo kunnen we meer van elkaar leren.
- Gemeente Bernheze: Probeer huurders in de gemeente te betrekken bij de Huurders van JOOST zodat zij een actieve rol kunnen spelen bij de prestatieafspraken.
- Gemeente Sint-Michielsgestel: Laten we elkaar nog meer bestuurlijk opzoeken buiten de al geplande bestuurlijke overleggen.
- Gemeente 's-Hertogenbosch: Ondanks dat Woonstichting JOOST in de gemeente een kleinere portefeuille heeft doet de corporatie actief mee in het samenspel. Dit wordt door de gemeente enorm gewaardeerd. Ga hiermee door en blijf bij jezelf. De down to earth werkwijze wordt extra positief gewaardeerd. Deze aanpak is een mooi voorbeeld voor de collega corporaties.



- Gemeente 's-Hertogenbosch: Zoek naar een nieuwe bestuurder die de mens en de vragen vanuit de samenleving voorop heeft staan. Het zou mooi zijn als er een nieuwe bestuurder komt die ook vooruit wil in de samenwerking met de collega-corporaties, huurders en gemeente.

Zorg- en welzijnsinstellingen:

- Ouderen in regie: Laten we samen verschillende scenario's bespreken over het woningaanbod voor ouderen (75+) over 10 a 20 jaar. Er zit op dit thema een flinke opgave aan te komen en je zult nu moeten acteren om straks voldoende woningen te hebben. Het is belangrijk dat we hierbij ook naar de leefomgeving kijken. Staan de woningen voor ouderen op de juiste plek, bijvoorbeeld dichtbij voorzieningen?
- Ouderen in regie: Op het thema 'Samen voor de buurt' ziet Ouderen in Regie prestatieafspraken in de gemeente Boxtel die helemaal niet passen bij Woonstichting JOOST. De corporatie is juist van de actie en concrete afspraken, terwijl in de prestatieafspraken werkwoorden staan als 'intensiveren van...' en 'verkennen naar'. Probeer op dit thema concreter te zijn.
- Ouderen in regie: Gun jezelf een experttafel uit allerlei verschillende invalshoeken met ook unusual suspect. Dit kan erg verfrissend zijn en creatieve ideeën geven.
- ContourdeTwern: Woonstichting JOOST heeft een groep huurders die flinke overlast in de wijk veroorzaken. Hierdoor komt de leefbaarheid onder druk te staan. Kunnen we samen kijken hoe met deze groep om te gaan?
- ContourdeTwern: Als er personele druk ontstaat, laat dan niet je idealen los.
- ContourdeTwern: Betrek ons eerder bij betalingsproblemen.
- Cello: Ga zo door en blijf transparant.
- Annenborch: Kom met ons aan tafel om zo samen op zoek te gaan naar oplossingen.

Collega-corporaties:

- Mooiland: Woonstichting JOOST scoort mooie cijfers op huurderstevredenheid. Misschien kunnen we op dit thema ervaringen uitwisselen?
- Mooiland: De nieuwe directeur-bestuurder wil nu het nog kan veel kennis en ervaringen uitwisselen voordat de heer Dekker met pensioen gaat.
- Zayaz: Laten we een volgende stap zetten in de samenwerking. Nu werken we vooral samen op het gebied van prestatieafspraken maar het zou mooi zijn naar voorbeeld van het nieuwe project in 's-Hertogenbosch om elkaar nog meer op te zoeken bij (gezamenlijke) projectontwikkeling, portfoliomanagement en samenwerken in de wijk.
- Woonmeij: Laten we meer samen het gesprek voeren waar we het verschil kunnen maken en hoe hierin samen te werken.
- BrabantWonen: Woonstichting JOOST is erg benaderbaar. Door de fusie is de corporatie in veel gemeenten actief. Deze identiteit vraagt specifieke (bovenmatige) inzet op zichtbaarheid. Ook in gemeenten waar je maar weinig bezit hebt. Blijf investeren in dat men je kent en vertrouwt.



5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woonstichting JOOST, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van de vermogensinzet. In dit hoofdstuk staat de vraag centraal of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Vermogensinzet	8,0	100%

5.1 De beoordeling van de vermogensinzet van Woonstichting JOOST

Beschrijving financiële positie Woonstichting JOOST

Voordat de commissie zich een oordeel vormt over de motivatie en de verantwoording van de beschikbaarheid en inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties heeft de visitatiecommissie zich een beeld gevormd van de financiële positie van Woonstichting JOOST.

Uit de correspondentie met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) komt naar voren dat de toezichthouders wat betreft het financiële beleid en de ontwikkeling van het vermogen in de afgelopen visitatieperiode bij de rechtsvoorgangers van en bij Woonstichting JOOST geen aanleiding hebben gezien voor interventies.

Woonstichting JOOST voldoet aan alle beoordelingscriteria zoals die gesteld worden aan solvabiliteit, de Interest Coverage rate (ICR) en Loan to Value (LtV). Het WSW concludeerde in 2021 dat Woonstichting JOOST financieel gezond is en dat ook blijft in de prognoseperiode. Hiermee kan de corporatie ruim voldoende invulling geven aan haar volkshuisvestelijke taak.

De rijksoverheid monitort of corporaties over voldoende middelen beschikken om maatschappelijk te kunnen investeren in bijvoorbeeld de verduurzaming van de bestaande voorraad, met behulp van de ontwikkeling van de indicatieve bestedingsruimte (IBW). Dat is de ruimte die corporaties hebben om met behulp van leningen te investeren in nieuwbouw, verbetering of huurmatiging. De indicatieve bestedingsruimte laat zien dat Woonstichting JOOST ruime middelen heeft om te investeren. Vanaf 2021 zet de corporatie deze ruimte in voor het aanpakken van de huidige woningvoorraad (door renovaties en energetische verbeteringen) en de bouw van nieuwe woningen.

Marktwaarde is de waarde van het bezit als het verkocht zou worden; dat past echter niet bij de missie en visie van een corporatie. Beleidswaarde is de waarde waarmee de corporatie het woningbezit inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde wordt de "maatschappelijke bestemming" genoemd. Alle (huur/verkoop)inkomsten die niet worden gerealiseerd vanwege door-exploiteren, huurkortingen, onderhoud, verbetering en extra bedrijfslasten, vormen dat verschil.

Met andere woorden: het verschil ontstaat door de keuzes die een corporatie maakt over de inzet van haar vermogen. Beleidswaarde is een in 2017 door de rijksoverheid geïntroduceerd begrip. Dit waardebegrip is nog in ontwikkeling.



Samengevat zijn in de volgende tabel de gegevens over de financiële positie van Woonstichting JOOST weergegeven:

	2018: St. Joseph	2018: de Kleine Meierij	2019	2020
Interventies Aw of WSW over financiële continuïteit	Geen interventies	Geen interventies	Geen interventies	Geen interventies
ICR (Interest Coverage Ratio), norm: >1.4 DAEB >1.8 niet-DAEB	3.3	1.3	DAEB: 2.6 Niet-DAEB: 2.0	DAEB: 2.8 Niet-DAEB: 3.7
LTV (Loan to Value), norm: <85% DAEB <75% niet-DAEB	45%	75%	DAEB: 49% Niet-DAEB: 56%	DAEB: 62% Niet-DAEB: 46%
Solvabiliteit, norm: Norm >20% DAEB Norm >40% niet-DAEB	53%	DAEB: 32% Niet-DAEB: 60%	DAEB: 50% Niet-DAEB: 44%	DAEB: 36% Niet-DAEB: 55%
Dekkingsratio Norm <70% Aw, <50% WSW	25%	34%	DAEB: 28% Niet-DAEB: 39%	DAEB: 34% Niet-DAEB: 35%
Score Bedrijfslasten Aedes-benchmark	B	C	C	C
Gemiddelde marktwaarde en Beleidswaarde per vhe in €	Marktwaarde: € 97.825 Bedrijfswaarde: € 47.341	-	Marktwaarde: € 121.719 Bedrijfswaarde: € 54.437	Marktwaarde: € 133.259 Beleidswaarde: € 61.698

Beoordeling vermogensinzet

De commissie beoordeelt de verantwoording en motivering van Woonstichting JOOST op de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke doeleinden met een **8,0**.

Woonstichting JOOST denkt goed na hoe het vermogen in te zetten. Ze maakt hierin duidelijke keuzes, gebaseerd op de ambities die genoemd zijn in het koersplan. In de afgelopen visitatieperiode voerde de corporatie bijvoorbeeld een gematigd huurbeleid wat een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan het tegengaan van huisuitzettingen en betalingsproblemen. In de coronacrisis heeft de corporatie ook maatwerk geleverd bij huurders die in de financiële problemen zaten of dreigden te komen. Dit was voor de corporatie een aanzienlijke onrendabele verliespost (huurderving van bijna een half miljoen euro!) maar past wel in de doelen van het koersplan en hoe de corporatie wil zijn voor haar huurders. De commissie waardeert dit positief.

Er waren twee redenen om als corporaties Woonstichting St. Joseph en Woningstichting de Kleine Meierij tijdens deze visitatieperiode te fuseren: de inzet van vermogen om maatschappelijke opgaven in het werkgebied aan te pakken en professionalisering van de organisatie. Woningstichting de Kleine Meierij was een corporatie met weinig financiële middelen. Woonstichting St. Joseph beschikte over een flink vermogen, eigenlijk teveel voor de maatschappelijke opgaven in de gemeente Boxtel. Er werd door Woonstichting St. Joseph gezocht naar fusiemogelijkheden om dit beschikbare vermogen op een goede manier maatschappelijk te bestemmen (ook dit ziet de commissie als pluspunt).

Na de fusie was het mogelijk om extra vermogen in te zetten in het oude werkgebied van Woningstichting de Kleine Meierij. In het koersplan worden deze nieuwe mogelijkheden zichtbaar, (h)erkent en vertaalt in hogere ambities. De besteding van dit kapitaal is snel na de fusie ook daadwerkelijk opgepakt voor verbetering van het woningbezit en nieuwe kansen voor de woningzoekenden in bijvoorbeeld Rosmalen. Niet alleen de huidige huurders hadden baat bij deze fusie. Door de fusie ontstaat een groter werkgebied met meer mogelijkheden om het vermogen in te zetten voor nieuwbouw. De extra inzet van het vermogen ten behoeve van maatschappelijke investeringen in het werkgebied van de Kleine Meierij beoordeelt de commissie als positief. Een deel van het vermogen is na de fusie ook ingezet om de organisatie te professionaliseren. Er is een duidelijk personeelsbeleid, passend binnen de uitgangspunten van 'De Bedoeling'.



Er is gewerkt aan een lerende organisatie waarbij verschillende processen en audits zijn geïmplementeerd. Er is ook een JOOST Academy: hier kun je als werknemer verschillende cursussen volgen om jezelf te ontwikkelen. Ook in de JOOST Academy heeft 'De Bedoeling' een duidelijke plek gekregen.

Woonstichting JOOST durft haar kapitaal in te zetten, ook voor onrendabele investeringen. Maar, kijkt altijd kritisch naar hoe het kapitaal in te zetten. Het uitgangspunt blijft het koersplan en de ambities die hier genoemd staan. De commissie ziet dat de corporatie niet onverantwoord omgaat met de financiële ruimte en altijd de lange termijn effecten in het achterhoofd houdt. Hiermee is de corporatie er zeker van dat ook voor de toekomst de vermogensinzet voor maatschappelijke doeleinden is geborgd. De commissie vindt dat een sterk punt.

Een paar voorbeelden van de vermogensinzet en een kritische blik (het afwegen en keuzes maken) die door de commissie positief gewaardeerd worden:

- De corporatie investeert in specifieke doelgroepen wanneer dit nodig en gewenst is als dit past binnen het koersplan. Woonstichting JOOST wil een corporatie zijn die er is voor huisvesting van de bijzondere doelgroepen (zie ook de prestaties van de corporatie op dit thema bij 'Presteren naar Opgaven en Ambities, thema 2: Meer huishoudens op de juiste plek') en is ook bereid om hier onrendabel in te investeren. Een voorbeeld hierbij is de inzet op flexwonen.
- Woonstichting JOOST is kritisch op hoe het vermogen in te zetten op duurzaamheid. De commissie waardeert de afwegingen die de corporatie op dit thema maakt positief. Hierbij is en blijft het uitgangspunt voor de corporatie het woongenot van en lagere woonlasten voor de huurder. Dit past helemaal bij de uitgangspunten van het koersplan. De corporatie gaat niet in op de perverse prikkels om maar hoog te scoren op lijstjes maar wil alleen hetgeen doen wat voor de huurders belangrijk is. Uiteraard met de opmerking dat de corporatie graag verduurzaamt en hier wel stappen wil zetten.
- Woonstichting JOOST heeft de keuze gemaakt om personeel aan te nemen om extra in te zetten op de verduurzamingsopgave. De corporatie maakt deze keuze omdat zij het belangrijk vindt om op dit thema meters te maken, ondanks de negatieve gevolgen op de Aedes-benchmark bedrijfslasten. Dit is een bewuste keuze die gekoppeld is aan de ambities van de organisatie.

De commissie ziet dat deze keuze een gevolg is van verschillende gesprekken binnen de organisatie. Ook met de Raad van Commissarissen. Uiteindelijk is men het er allemaal mee eens dat dit goed is voor de huurders van de corporatie en hiermee de investering waard is.



6 Governance van maatschappelijk presteren

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance speelt een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

Governance			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Strategievorming en prestatiebesturing		8,0	33%
Strategievorming	8,0		
Prestatiebesturing	8,0		
Maatschappelijke Rol RvC		7,0	33%
Externe legitimatie en verantwoording		8,5	33%
Externe legitimatie	8,0		
Openbare verantwoording	9,0		
Gemiddelde score		7,8	

6.1 De beoordeling over de strategievorming en prestatiebesturing

De beoordeling van de strategievorming en prestatiebesturing bestaat uit twee meetpunten. Dit zijn: strategievorming en prestatiebesturing. De commissie beoordeelt de strategievorming en prestatiebesturing met een **8,0**.

Strategievorming

Bij de strategievorming beoordeelt de commissie of de corporatie een actuele lange termijnvisie heeft op haar positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en dat deze zodanig is vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0** op basis van een aantal overwegingen.

Woonstichting JOOST heeft als fusiecorporatie in de afgelopen visitatieperiode een aantal belangrijke strategische documenten opgesteld. Naast het koersplan bijvoorbeeld meerjarenbegrotingen, nota risicobereidheid, een portefeuillestrategie, Duurzaamheidsbeleid 2020-2024 en een Wensportefeuille 2018-2025.

Het koersplan '(ge)Woon als een goede buurman 2020-2024' heeft een heldere opbouw. Eerst wordt per thema het verhaal welke beweging de corporatie wil maken neergezet. Vervolgens worden de belangrijkste keuzes en kerndoelen geformuleerd. Door te beschrijven waar de corporatie in 2024 wil staan wordt Woonstichting JOOST concreet.

De commissie ziet een gedegen proces van strategie en visie (op basis van trends in het werkgebied en landelijk) naar concrete kerndoelen waar de corporatie in 2024 wil staan. Deze kerndoelen komen vervolgens weer terug in jaarplannen en -verslagen. In de jaarplannen worden hier concrete resultaten aan gekoppeld. Deze worden gemonitord en in de verschillende tertiaalrapportages, op basis van het koersplan, aan de Raad van Commissarissen teruggekoppeld. De commissie waardeert positief dat de corporatie een duidelijke visie en kernwaarden in het koersplan heeft gedefinieerd. Zo is voor iedereen goed zichtbaar waar de corporatie van is en hoe zij wil werken in het werkgebied.



Positief vindt de commissie dat Woonstichting JOOST zichtbaar zoekt naar verbinding met belanghebbenden, zoals bewoners, huurdersorganisatie, gemeenten, collega-corporaties en andere belanghebbenden bij het opstellen van nieuw beleid.

De corporatie heeft de tijd genomen om het nieuwe koersplan op te stellen. Juist het proces was belangrijk: zo kon de nieuwe organisatie zich aan de belanghebbenden voorstellen en positioneren in het werkgebied. Maar ook: op deze manier kon de nieuwe organisatie een strategie opstellen die past binnen het nieuwe, grotere werkgebied. Verschillende gesprekken (genaamd expedities) zijn gevoerd. Er zijn per thema meerdere expedities georganiseerd met verschillende belanghebbenden.

De gesprekken met belanghebbenden zijn na de totstandkoming van het koersplan niet gestopt. Wanneer het nodig is organiseert Woonstichting JOOST tussentijdse themabijeenkomsten om het goede gesprek te voeren met haar omgeving. Uit hoofdstuk 4 'Presteren volgens belanghebbenden' blijkt dat sommige belanghebbenden nog meer betrokken willen worden.

Zoals al eerder beschreven in het hoofdstuk Presteren naar Opgaven en Ambities bij het thema Oog voor verschil werkt Woonstichting JOOST vanuit 'De Bedoeling'. In elke situatie wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn en wat goed is voor de huurder of een groep huurders. Maatwerk wordt geleverd. Je ziet in de verschillende strategische documenten terug dat deze werkwijze een doorleefde keuze is. Wat met deze werkwijze wordt bedoeld wordt in de verschillende documenten verder uitgewerkt en geconcretiseerd: van koersplan tot jaarplannen. Het blijft niet alleen bij tekst, zo worden er bijvoorbeeld leertrajecten voor medewerkers georganiseerd die hen helpen om volgens 'De Bedoeling' te werken. De commissie ziet op basis van bovenstaande dat deze werkwijze is verankerd binnen de organisatie.

Tijdens de visitatieperiode heeft de Aw de corporatie gewaarschuwd dat het risicomanagement aandacht behoeft. Hier heeft Woonstichting JOOST meteen op gereageerd door een nota risicobereidheid op te stellen. Er is binnen de organisatie een discussie gevoerd over dit onderwerp en hoe hiermee om te gaan met als gevolg dat je als medewerker weet waar de corporatie risico's loopt, in welke mate (elk risico heeft een weging) en hoe hiermee om te gaan. Dat je dit als medewerker weet is een voorwaarde om volgens 'De Bedoeling' te kunnen werken. Vervolgens is de notitie risicobereidheid gekoppeld aan het koersplan en de kernwaarden. Hiermee is het een geheel geworden. De inzet van corporatie op dit onderdeel is volgens de commissie een duidelijk pluspunt.

Sturing op prestaties

De commissie beoordeelt bij dit prestatieonderdeel in hoeverre Woonstichting JOOST periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en tracht bij te sturen indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing). In tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

De commissie beoordeelt dit prestatieonderdeel met een **8,0** op basis van de volgende argumenten.

Woonstichting JOOST volgt de voortgang op de doelstellingen onder andere met tertiaalrapportages. Ook wordt de klanttevredenheid vaak gemeten en voert de organisatie medewerker tevredenheidsonderzoeken uit. In de tertiaalrapportages worden de resultaten van het tertiaal weergegeven met indicatoren die voortkomen uit het koersplan.

De commissie ziet in de verschillende rapportages dat de corporatie stuurt op outcome en niet alleen op output. Bijvoorbeeld: Bij nieuwbouw wordt er niet alleen gekeken naar het aantal woningen maar ook wat voor gevolgen dit heeft voor het dorp, de wijk en de leefbaarheid.



Betekent deze nieuwbouw dat de rol van de corporatie in de wijk wijzigt en hierop extra ingezet moet worden? Bijvoorbeeld door het realiseren van een huiskamer.

Aan het einde van de visitatieperiode heeft Woonstichting JOOST de fusie geëvalueerd en actief aan belanghebbenden gevraagd hoe het gaat. Hieruit vloeien acties om bij te sturen om zo als corporatie nog meer van meerwaarde te zijn voor het werkgebied. De commissie waardeert deze evaluatie positief. Ditzelfde geldt voor de vele interne audits die tijdens de afgelopen visitatieperiode zijn uitgevoerd. Op deze manier krijgt de organisatie te zien of de bedrijfsprocessen nog goed lopen of verbeterd moeten worden. In het vorige visitatierapporten stond dat deze interne audits bij de voorgangers gemist werden. Dit is duidelijk door de nieuwe organisatie opgepakt.

De controller binnen de organisatie ziet alle plannen die naar het managementteam gaan en toetst deze aan de doelen uit het koersplan of bijvoorbeeld de prestatieafspraken. Als het nodig is wordt aanvullende informatie gevraagd of plannen aangepast. Deze check is waardevol: zo kan in een vroeg stadium al bijgestuurd worden wanneer dit nodig is.

Er is tijdens de visitatieperiode een document opgesteld waarin staat wat de rol van de controller is. Hier staat ook in welke audits uitgevoerd worden. Hiermee is de rol van de controller volgens de commissie goed in de organisatie verankerd.

Uit onderstaande voorbeelden blijkt dat de corporatie bijstuurt wanneer dit nodig is:

- Woonstichting JOOST had plannen om het monumentale pand De Kloosterhof in Liempde te verbouwen tot seniorencomplex. Net voor de start bleek dat door corona de vraag naar seniorenwoningen in Liempde sterk daalde. Dit heeft ertoe geleid dat Woonstichting JOOST de plannen heeft gewijzigd. Het werd geen seniorencomplex meer. In plaats daarvan werden jongerenwoningen gerealiseerd. Inmiddels worden alle appartementen bewoond door jongeren.
- De gemeente 's-Hertogenbosch wil een warmtenet realiseren in de wijk Hintham. Dit is onderdeel van een grotere subsidieaanvraag met als doel om de wijk van het gas te krijgen. Woonstichting JOOST heeft flink bezit in de wijk, waaronder hoogbouw. Het idee van de gemeente was om deze flats aan te sluiten op een warmtenet met restwarmte. Woonstichting JOOST heeft een alternatief scenario uitgewerkt en bekeken wat dit betekent voor de woonlasten van haar eigen huurders. Met als conclusie dat dit voor de huurders helemaal niet zo interessant is. Vervolgens heeft de corporatie bijgestuurd door dit scenario verder uit te werken en aan de gemeente voor te leggen. Samen wordt aan het vervolg gewerkt.
- Woonstichting JOOST heeft geïnvesteerd in een klantvolgsysteem. Met dit systeem wordt per huurder een dossier opgebouwd zodat je meteen kunt zien waar problemen zitten. Op deze manier kun je samen met partners actie ondernemen (bijsturen) wanneer dit (acuut) nodig is.

De corporatie heeft bij het opstellen van het koersplan gezien dat werken op wijkniveau steeds belangrijker wordt. Het past bij de maatschappelijke opgaven om samen met de partners in de wijk samen te werken. JOOST werkt sinds 2019 met vijf wijkteams. Elk wijkteam heeft eigen consulenten, wijkbeheerders, woonmakelaars en gebiedsbeheerders. De meeste wijkteamleden zijn in hun eigen wijken te vinden en hét aanspreekpunt voor de huurders. Deze wijkteams hebben veel verantwoordelijkheden en kunnen sturen zonder de beheersing op hoger niveau te verliezen. Door dichtbij je huurders en buurten te staan kun je snel reageren. Deze ontwikkeling waardeert de commissie positief.



Het werken met wijkteams past helemaal in de visie van Woonstichting JOOST waarin staat dat de corporatie graag een goede buurman wil zijn. Ook past het bij het werken volgens 'De Bedoeling'. Doordat je in gesprek bent met je huurders kun je waar nodig maatwerk leveren. Het opzoek gaan naar maatwerk kun je zien als dagelijks bijsturen van prestaties. Natuurlijk met de doelen en ambities van het koersplan in het achterhoofd.

De corporatie hecht veel waarde aan het gesprek in de wijk. Met haar huurders én ook met de andere bewoners uit de wijk. Regelmatig worden enquêtes gehouden. Een mooi voorbeeld is de samenwerking met Buurtbinders (sociale organisatie). Op verschillende dagen ging de corporatie samen met hen met een caravan de wijk in om informatie over de leefbaarheid en het wonen in de wijk bij de bewoners op te halen. Dit gebeurt de gehele visitatieperiode en is gestart bij Woningstichting de Kleine Meierij. Als resultaten uit deze gesprekken met huurders en burens van deze huurders aanleiding geven om bij te sturen dan pakt de corporatie dit op. Dit kan gaan over het ondersteunen van een inwonerinitiatief tot aan het uitvoeren van onderhoud. Door af en toe een thermometer in wijken te steken houdt Woonstichting JOOST in de gaten of ze nog de goede dingen doet en of er aanpassingen of bijvoorbeeld een koerswijziging nodig zijn.

6.2 De beoordeling over de maatschappelijke rol van de RvC

Bij de maatschappelijke rol van de RvC beoordeelt de commissie of de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vormgeeft.

De commissie beoordeelt dit prestatieonderdeel met een **7,0**.

De commissie ziet dat de RvC in de afgelopen visitatieperiode zijn maatschappelijke rol ontwikkelt: in de klankbord-, werkgevers- en toezichtrol. Dit blijkt uit de volgende voorbeelden:

- Tijdens de visitatieperiode heeft de RvC een commissie voor maatschappelijk presteren opgericht zodat dit thema onderdeel wordt van de RvC. In deze commissie worden maatschappelijke thema's besproken met of zonder genodigden. Er is tijd om eens goed door te praten over een thema. De klankbordrol voor de organisatie komt in deze commissie ook duidelijk naar voren.
- Tijdens de visitatieperiode zijn verschillende nieuwe leden binnen de RvC gestart. Deze nieuwe leden geven de RvC nieuw elan en kennis en ervaring op het thema maatschappelijk presteren.
- De RvC heeft een duidelijke visie op toezicht en bestuur. Hier staat ook hoe de raad zijn rol ziet ten opzichte van maatschappelijk presteren. De visitatiecommissie ziet een compleet en gedegen verhaal.
- De leden van de RvC sluiten regelmatig aan bij activiteiten zoals de viering van het hoogste punt bij een project of themabijeenkomsten. De leden hebben ook actief meegedaan aan gesprekken over het nieuwe koersplan.
De RvC leden worden door de organisatie voor dit soort bijeenkomsten uitgenodigd. De raad maakt van deze bijeenkomsten gebruik om veel mensen (interne collega's en belanghebbenden) te spreken en te vragen naar het functioneren van de corporatie.
- Door de vorige visitatiecommissie werd voor de corporatie Woonstichting St. Joseph het volgende verbeterpunt meegegeven: Implementeer het werken volgens 'De Bedoeling' stevig binnen de Raad van Commissarissen zodat de klankbordrol versterkt.
Dit verbeterpunt heeft de nieuwe RvC van woonstichting JOOST opgepakt. De huidige commissie ziet een RvC die het werken volgens 'De Bedoeling' actief in ontwikkeling heeft.

- De RvC heeft goede contacten met de huurdersvertegenwoordiging en de OR. De raad wordt door de Huurders van JOOST periodiek geïnformeerd over onderwerpen die volgens hen spelen. Ditzelfde geldt voor de OR. Dit is een periodiek gesprek waarbij de directeur-bestuurder aansluit.
- De samenstelling van de RvC is divers; er is veel kennis en ervaring aanwezig op verschillende gebieden.

De commissie constateert dat de RvC zijn maatschappelijke rol ontwikkelt maar er nog niet is. De raad kan een nog meer duidelijkere en pro-actievere positionering ten aanzien tot de belanghebbenden ontwikkelen als ook de wijze waarop zij zich hierover extern verantwoordt. Dit geldt ook voor het oppakken van thema's uit het ondernemingsplan, het formuleren welke maatschappelijke outcome / rendement resultaat men verwacht en het samen met de organisatie de bijbehorende kritische prestatie indicatoren (ook wel Kpi's genoemd) ontwikkelen.

6.3 De beoordeling over de externe legitimatie en openbare verantwoording

Bij de beoordeling van de externe legitimatie en openbare verantwoording kijkt de commissie naar hoe de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en dialoog met hen voert over de uitvoering van beleid. Eveneens is van belang dat de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden. Er is sprake van twee meetpunten: externe legitimatie en openbare verantwoording.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,5**.

Externe legitimatie

Bij externe legitimatie beoordeelt de commissie of de corporatie zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0**.

De commissie constateert dat Woonstichting JOOST aandacht besteedt aan de externe legitimiteit van haar handelen. De corporatie past consequent de Overlegwet toe en betreft huurders bij haar beleidsvoornemens, zoals van haar verwacht wordt.

Naast het contact met huurders is er ruime aandacht voor overleg met andere belanghebbenden, zoals de gemeenten, maatschappelijke organisaties op het gebied van zorg en welzijn en collega-corporaties.

De prestatieafspraken per gemeente staan op een overzichtelijke manier op de website van de corporatie. Zo kan iedereen lezen welke afspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties zijn gemaakt.

De commissie ziet dat Woonstichting JOOST openstaat voor signalen van belanghebbenden in de omgeving en zich daarin laat beïnvloeden. De corporatie heeft hen onder andere actief betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe koersplan. Dit is een uitvoerig proces geweest met gesprekken (expedities) per thema. Met verschillende belanghebbenden zijn werkgroepen gevormd om ook na het nieuwe koersplan het vervolgesprek te voeren.



De commissie is verbaasd dat deze hoge mate van invloed op beleid door de belanghebbenden niet altijd zo ervaren wordt. Zie de cijfers plus toelichtingen van belanghebbenden in het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden'. De commissie ziet dat Woonstichting JOOST in gesprek is met haar omgeving en rekening houdt met de reacties in het eigen beleid. Ook worden gezamenlijke vervolggesprekken georganiseerd om een thema verder uit te diepen. Vervolgens communiceert de corporatie over de uitkomsten. Maar, dit kan de corporatie nog directer naar de belanghebbenden en gesprekspartners doen zodat ze er eigenlijk niet omheen kunnen. De commissie heeft hiervoor een voorstel. Dit is te lezen in de recensie onder het kopje 'beleidsagenda voor de toekomst'.

Het in gesprek zijn met de omgeving is een uitgangspunt voor de corporatie en gaat verder dan gesprekken over beleid. De medewerkers zijn actief in de wijk. Ook organiseert de corporatie periodiek bijeenkomsten in de wijk (zoals wijkshouwen) en is hiermee een open organisatie. Tijdens deze bijeenkomsten is er een gesprek met belanghebbenden en worden concrete afspraken gemaakt.

Deze aanpak past bij het werken volgens 'De Bedoeling'. Deze werkwijze is gebaseerd op de gedachte dat teruggaan naar de kern van je bestaansrecht precies blootlegt 'waar we het allemaal voor doen'. Hierbij is het woordje 'we' heel belangrijk. Woonstichting JOOST is aanwezig in de wijken en werkt graag samen, maar hierbij stelt de corporatie wel de vraag 'wat kun jij doen voor een beter leefklimaat, of...'. De corporatie verwacht van de (gespreks)partners (gemeenten, welzijnsorganisaties, huurders, et cetera.) dat ook zij zich inzetten zodat gezamenlijk resultaten worden geboekt.

Zoals al benoemd bij het hoofdstuk Presteren naar Vermogen is een deel van het vermogen na de fusie ingezet om de organisatie te professionaliseren. Er is duidelijk personeelsbeleid, passend binnen de bij uitgangspunten van 'De Bedoeling'. Door medewerkers mee te nemen en te trainen volgens de uitgangspunten van 'De Bedoeling' leren zij contacten te leggen en samen te werken met partners. Door volgens 'De Bedoeling' samen te werken ontstaan mooie resultaten zoals te lezen in het hoofdstuk Presteren naar Ambities en Opgaven. Een sprekend voorbeeld is het overbruggen van organisatorische grenzen door de inzet van de Seniorenhulpen. Deze Seniorenhulpen helpen bewoners van de seniorencomplexen Molenhof en Elisabethsdael bij allerlei praktische zaken. Dit is een initiatief van Woningstichting JOOST, Zorggroep Elde-Maasduinen en de gemeente Boxtel en juist een succes omdat drie partijen zich hieraan conformeren.

Openbare verantwoording

Bij openbare verantwoording beoordeelt de commissie of de corporatie zich openbaar op een adequate en toegankelijke wijze verantwoordt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **9,0**.

Woonstichting JOOST legt via het jaarverslag openbare verantwoording af over de prestaties van het jaar en besteedt aandacht aan de afwijkingen. Het jaarverslag is via de website van de corporatie te downloaden en erg beeldend en toegankelijk geschreven. Ook kun je op de website een jaaroverzicht met verhalen op een erg toegankelijke manier lezen.

Het koersplan heeft ook een plek gekregen op de website. Er zijn verschillende versies te downloaden: een uitgebreide versie, een verkorte versie en een animatie. Deze laatste versie is een video. De corporatie maakt meer video's om zo beeldend te laten zien wat de corporatie doet. De visitatiecommissie waardeert dit positief. Ook op de sociale media is de corporatie erg actief. Zo probeert de corporatie op allerlei manieren haar verhaal te vertellen.



Om huurders te helpen stelt Woonstichting JOOST allerlei brochures beschikbaar die ook digitaal te downloaden zijn. Voorbeelden hiervan zijn: brochures over de 65plus-verhuisregeling, klein dagelijks onderhoud 'wie doet wat', checklist verhuizen, aanvraagformulier woonverandering en zelf uw woning en woonomgeving inrichten naar uw wensen.

De commissie ziet dat de corporatie ook nog een huurdersmagazine JOOST uitbrengt. Dit doet de corporatie 3x per jaar. In dit magazine vertelt Woonstichting JOOST wat ze allemaal doet, maar komen ook huurders aan het woord. Dit doet de corporatie nog toegankelijker dan bij de jaarverslagen. De commissie waardeert het uitgeven van een huurdersmagazine positief. Ook omdat er een trend is dat woningcorporaties dit niet meer doen en verwijzen naar de website.

Zoals al eerder benoemd gaat Woonstichting JOOST met haar medewerkers ook de wijken in om het gesprek met huurders te voeren. Om (a) uit te leggen wat de corporatie doet en (b) te kijken waar behoefte aan is. Door dit periodiek te herhalen blijf je in gesprek met je huurders en kunnen huurders op een laagdrempelige manier met de corporatie in contact komen.

Deel 3

Bijlagen bij het rapport





Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen



Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : Woonstichting Joost te Boxtel
Jaar visitatie : 2021

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woonstichting Joost te Boxtel hebben.

Bennekom, 20 juli 2021 drs. A.H. Grashof | directeur Raeflex

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Woonstichting Joost te Boxtel verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaren ondergetekenden de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekenden verplichten zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Bennekom, 22 juli 2021 de heer dr. ing. G.A. van Bortel | voorzitter

Bennekom, 26 juli 2021 mevrouw T. Booi | algemeen commissielid

Bennekom, 26 juli 2021 de heer J. Blijham | secretaris

Bennekom, 21 september 2021 mevrouw mr. dr. M.C.E. van der Vleuten | Stagiair



Bijlage 2 Curricula vitae

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.



Voorzitter

dr. ing. G.A. van Bortel (Gerard)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Brede en gespecialiseerde kennis van de **volkshuisvesting**, vanuit verschillende perspectieven
- ✓ Gespecialiseerd in **governance- en organisatievraagstukken**
- ✓ Uitgebreide kennis van de **visitatiemethodiek** en ervaring met **visitatie-experimenten**

Meer informatie:



[Gerard van Bortel | Raeflex](#)



[Gerard van Bortel | LinkedIn](#)

Korte kennismaking

De volkshuisvesting is mijn werkterrein. Na mijn opleiding Bouwkunde/ Volkshuisvesting aan de Hogeschool Tilburg, een universitaire opleiding Bedrijfswetenschappen, heb ik, in 2016, mijn bestuurskundig proefschrift verdedigd over de rol van woningcorporaties in kwetsbare wijken. Parallel daaraan heb ik in verschillende functies bij corporaties gewerkt, variërend van woonconsulent tot directiesecretaris, van kwaliteitscoördinator tot manager beleid en ontwikkeling. Ik ken de sector dus van binnenuit. Vervolgens heb ik enkele jaren als senior adviseur bij het advies- en onderzoeksbureau RIGO gewerkt. Sinds 2007 ben ik verbonden aan de TU Delft, eerst bij het OTB en sinds juni 2013 bij de afdeling Management in the Built Environment (MBE) van de faculteit Bouwkunde. Daar coördineer ik de sectie Housing Management, en richt ik mij in het bijzonder op drie onderzoeksthema's: de rol van corporaties in kwetsbare wijken; de organisatie, governance en financiering van betaalbaar wonen; de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast mijn werk voor de TU Delft ben ik sinds 2010 commissaris in de corporatiesector. In de periode 2010 - 2017 was ik lid van de raad van commissarissen van de Zaanse woningcorporatie Parteon. Sinds maart 2018 ben ik, op voordracht van de huurdersorganisatie, lid van de raad van commissarissen van Rochdale in Amsterdam. Sinds april 2012 ben ik lid van de Vlaamse Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen, en in maart 2019 ben ik toegetreden tot het landelijk bestuur van de Nederlandse Woonbond.

Visitaties

Vanaf 2012 ben ik visitator bij Raeflex en heb ik meegewerkt als visitator aan meer dan 60 visitaties in Nederland en Vlaanderen. De visitatiemethodiek ken ik goed: ik heb eerder gevisiteerd bij KWH en was betrokken bij de ontwikkeling en evaluatie van de visitatiemethodiek. Visitaties zijn een geweldig instrument voor een corporatie om te leren, te verbeteren én te verantwoorden. In feite is het een medaille met twee kanten, waarbij de verantwoordingskant tot leren en verbeteren aanzet. Daarvoor biedt het visitatiesysteem de corporaties diverse aangrijpingspunten. Het begint met de oriëntatie van een corporatie op de methodiek en gaat verder met de voorbereiding van de visitatie, vervolgens de gesprekken, de aanbidding van het rapport en dan tot slot het vervolg op het rapport. Kortom: de reis (het proces) is net zo belangrijk als het doel (het rapport). Ik richt me bij visitaties vooral op de onderlinge relaties tussen de verschillende prestatievelden: hoe komt de corporatie tot beslissingen over de inzet van haar vermogen, hoe betreft zij stakeholders (met name gemeente en huurders) bij het vaststellen van ambities en doelen, hoe consistent en doortastend is de corporatie in het nastreven daarvan, hoe transparant is zij over de door haar geleverde prestaties en hoe adequaat is het interne toezicht op dit alles? Kortom ik kijk breed naar het presteren van corporaties en de methodiek biedt daarvoor verschillende invalshoeken.

Kort CV

Opleiding

- Volkshuisvesting, Hogeschool Tilburg (nu Midden Brabant), Bachelor Economie, UVA, Doctoraal Bedrijfskunde, Open Universiteit (in deeltijd),
- 2016 gepromoveerd aan de TU Delft op een proefschrift over de rol van woningcorporaties in kwetsbare wijken.

Carrière

2007-heden Universitair Docent TU Delft (t/m mei 2013 bij het OTB, va juni 2013 bij de afd. Management in the Built Environment (MBE) van de faculteit Bouwkunde). Vanaf april 2016 coördinator van de MBE Sectie Housing

2004-2007 Senior Adviseur bij RIGO Research en Advies, Amsterdam

1996-2004 De Huismeesters, Groningen, div. functies o.a. kwaliteits-coördinator en manager Strategie en Ontwikkeling

1989-1996 SAVO-Zwolle (nu DeltaWonen), diverse functies waaronder die van directiesecretaris

Nevenfuncties

2021-heden Lid Raad van Toezicht bij Woningstichting Het Grootslag

2019-heden Lid landelijk bestuur Woonbond

2018-heden Commissaris bij woningcorporatie Rochdale Amsterdam

2010-2017 Commissaris bij woningcorporatie Parteon, Zaanstad

2012-2016 Voorzitter Vlaamse Visitatieraad voor Sociale Huisvestingsmaatschappijen. Sinds 2017 lid van de Visitatieraad

2012-heden Visitator bij Raeflex

2007-2012 Visitator bij KWH

2005-heden Medecoördinator werkgroep Social Housing: Institutions, Organisations and Governance, van het European Network for Housing Research (ENHR)



Algemeen commissielid

T. Booi (Tineke)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Uitgebreide kennis van de corporatiesector
- ✓ Uitgebreide kennis en ervaring op het gebied van governance

Meer informatie:



[Tineke Booi | Raeflex](#)



[Tineke Booi | LinkedIn](#)

Korte kennismaking

Mijn gehele werkcarrière speelt zich af in de sector wonen en woningcorporaties. Als bestuursadviseur houd ik me vooral bezig met visieontwikkeling, beleidsmatige vraagstukken, innovatie uitdagingen en het vormen van samenwerkingsverbanden tussen corporaties en andere partijen. Ook ben ik actief op het gebied van governancevraagstukken en de ontwikkeling van 'moresprudentie'. Daarnaast heb ik ervaring met diverse toezichthoudende functies bij corporaties, het merendeel op voordracht van huurdersorganisaties. De affiniteit met bewonersbelangen stamt uit het begin van mijn loopbaan. Ik ben na mijn studie begonnen als consultant bij het LOBH, een van de voorlopers van de Woonbond. Vervolgens ben ik overgestapt naar het NCIV (het huidige Aedes). Daarna heb ik gewerkt als directeur bij de stichting Werkgroep '2Duizend en deze omgevormd tot de B.V. Laagland'advies. De laatste jaren maak ik deel uit van het adviseursnetwerk ORKA-advies. Door mijn werk heb ik een brede kennis van de volkshuisvesting en het werk van corporaties in verschillende omstandigheden. Mijn huidige functie is zelfstandig adviseur binnen het netwerk ORKA-advies, werkzaam op het gebied van stedelijke ontwikkeling en wonen.

Visitaties

Vanaf 2002 heb ik meer dan 30 visitaties als algemeen commissielid uitgevoerd. Visiteren is een hele klus, maar wel een hele leuke. Vaak verrassend hoe corporaties hun maatschappelijke taak invullen. Bij visitaties kijk ik met een generalistische blik naar de prestaties van corporaties. Ik ben nieuwgierig hoe de maatschappelijke prestaties zich verhouden tot het integrale functioneren en ga op zoek naar het verhaal achter de documentatie en cijfers. Ik vind het belangrijk om door te vragen bij de gesprekspartners om een goed inzicht te krijgen in de gevisiteerde corporatie en de wijze waarop de belanghebbenden de prestaties waarderen. Daar ligt voor mij de basis van de beoordeling en de uiteindelijke rapportage. Een goede visitatie biedt een corporatie kansen, leerpunten en mogelijk ook nieuwe ideeën waarmee zij nóg weer wat stappen kan zetten. Ook hebben belanghebbenden uiteindelijk een rapport in handen, waarmee zij verder in gesprek kunnen gaan met hun corporatie. Zo krijgt verantwoording een dynamisch karakter.

Kort CV

Opleiding

- Sociale academie (Arbeidsverhoudingen)

Carrière

2002-heden Visitator bij Raeflex
2001-heden Bestuursadviseur bij ORKA-advies
1989-2001 Coördinator Wonen, na 1991 directeur, bij Werkgroep '2Duizend (het latere Laagland'Advies, nu Atrivé)
1981-1989 Adviseur bij NCIV (huidige Aedes)
1979-1981 Consultant bij LOBH (nu Woonbond)

Nevenfuncties

2015-heden Organisator De Weide Blik, voorzitter De Brede Kijk
2016-2019 (initiatiefnemer) en bestuurslid lokaal goede doelenfonds
2012-2018 Vicevoorzitter raad van commissarissen bij WSG te Geertruidenberg (saneringstaak)
2011-heden Voorzitter culturele stichting 100% Heuvelrug
2010-2017 Voorzitter raad van commissarissen bij Woningstichting Viveste te Houten (reorganisatie en fusie)
2009-2010 Lid raad van commissarissen bij Poort6 te Gorinchem
2006-heden Bestuurslid stichting Standplaats Driebergen
1999-2007 Voorzitter raad van commissarissen bij Woningstichting Dudok en Dudok Wonen te Hilversum (reorganisatie en fusie)



Secretaris

J. Blijham MSc (Jelle)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Brede kennis bij **vraagstukken** in de **gebieds- en woningmarktontwikkeling**
- ✓ Kennis bij **strategievorming** voor gemeenten
- ✓ Brede ervaring met **projectmatig werken**

Meer informatie:



[Jelle Blijham | Raeflex](#)



[Jelle Blijham | LinkedIn](#)

Korte kennismaking

Vanaf 2016 ben ik beleidsmedewerker bij de gemeente Berg en Dal. Hier hou ik mij o.a. bezig met leefbaarheid. Als het gaat om leefbaarheidsinitiatieven ligt de bal steeds meer bij de burger. In mijn functie kijk ik bij welke initiatieven de gemeente kan ondersteunen en dan vooral op welke manier. Daarbij gaan we altijd opzoek naar samenwerking, ook met de corporatie. Voor alle maatschappelijke instellingen is het in de nieuwe realiteit nog zoeken naar de juiste inzet. Een interessante zoektocht. Ook heb ik ruimschoots ervaring met het schrijven van beleidstukken. Dit doe ik graag met de verschillende stakeholders die het betreft. Het is altijd weer een mooi succes om een gezamenlijk gedragen stuk op te leveren wat vervolgens ook zo concreet is dat je ermee aan de slag kunt. Voor 2016 was ik adviseur bij Woonlab, waar ik mij richtte op gebieds- en woningmarktontwikkeling en strategische vraagstukken bij gemeenten en corporaties. Tijdens mijn opdrachten merkte ik hoe belangrijk het is dat een corporatie goed functioneert en werkt voor haar bewoners. Een goed werkende corporatie kan het verschil maken! Het belang van visitaties is hiermee meteen in beeld.

Visitaties

Als secretaris van de visitatiecommissie heb ik al meerdere visitaties uitgevoerd voor Raeflex en zet ik mij in om de visitatie via een vloeiend proces te laten verlopen. Ook ben je als secretaris penvoerder van het visitatierapport. Ik werk naar een bondig en compleet rapport dat goed leesbaar is voor de corporatie en voor alle belanghebbenden. De meerwaarde van een visitatie zit in een helder rapport wat breed verspreid en gebruikt wordt om tot inzichten en verbeteringen te komen. Het is goed om na een afgebakende periode eens in de spiegel te kijken. Zowel als mens, maar ook als corporatie. Een externe visitatie speelt hierbij een belangrijke rol in de corporatiesector en geeft weer welke prestaties de corporatie heeft geleverd, en waar de uitdagingen voor de toekomst liggen. Dit laatste heeft een grote meerwaarde, want hiermee heeft de visitatie ook waarde voor de toekomst.

Kort CV

Opleiding

- Economic Geography, Radboud Universiteit Nijmegen

Carrière

2016-heden Beleidsmedewerker bij gemeente Berg en Dal
2014-2015 Adviseur bij Woonlab B.V.
2011-2014 Assistent Projectleider bij gemeente Veldhoven



Algemeen commissielid

Mr. dr. M.C.E. van der Vleuten (Mechteld)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Specifieke kennis van volkshuisvesting, corporaties, portefeuillebeleid, leefbaarheid, participatie en governance
- ✓ Ervaring als bestuurssecretaris/ bestuursadviseur en manager wonen van woningcorporaties
- ✓ Visitatiekennis vanuit beleidsadvies voor SVWN
- ✓ Specialist in appartementsrecht en 'gemengde complexen'

Meer informatie:



[Website Raeflex cv](#)



[LinkedIn profiel](#)

Korte kennismaking

Woningcorporaties zijn boeiende organisaties door de belangrijke huisvestingsopgaven waar ze voor staan. In 1995 ben ik in de volkshuisvesting gaan werken en sinds mei 2006 werk ik als zelfstandige in deze prachtige sector.

Mijn profiel kent drie facetten, met de volkshuisvesting als centraal punt:

- Juridisch: appartementsrecht, huurrecht en gemengde complexen
- Bestuurlijk: governance, toezicht en visitatie
- Management en advies

Bij diverse opdrachtgevers - de meeste in de corporatiesector - heb ik werkzaamheden uitgevoerd op beleidsmatig, (bestuurs-) adviserend en leidinggevend MT-niveau. Ik heb ervaring als beleidsadviseur en jurist op diverse gebieden, als bestuurssecretaris/bestuursadviseur, en ook als manager van afdelingen wonen en/of wijkbeheer. Als jurist/-bestuurssecretaris heb ik meegewerkt aan het ontmantelen van saneringscorporatie WSG. Daarnaast heb ik ruime ervaring als commissaris bij een corporatie, en eveneens als beleidsadviseur bij de stichting visitatie woningcorporaties (SVWN), zodat ik ook vanuit deze meer bestuurlijke / abstractere perspectieven corporaties kan beschouwen.

Sinds 2006 voer ik als zelfstandig ondernemer advies- en interim-management opdrachten uit voor met name corporaties, VvE's en opleidingsinstituten. Voor meer informatie zie mijn [LinkedIn profiel](#) of mijn website www.mechteld.nl.

Visitaties

Van 2010 tot augustus 2021 was ik als beleidsadviseur betrokken bij de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, SVWN. Ik heb het visitatie-instrument daar goed leren kennen. Zo was ik betrokken bij de ontwikkeling van de elkaar opvolgende methodieken, gaf ik voorlichting over visitatie aan huurdersorganisaties en was ik ambtelijk secretaris van het college van deskundigen.

Vanuit mijn praktijk bij woningcorporaties ben ik betrokken geweest bij visitaties als projectleider, als commissaris, als beoordelaar van rapporten en nu ook als visitor. In visitaties concentreer ik me op de prestaties in relatie tot de opgaven en volgens de belanghebbenden en de governance. Corporaties kunnen van grote betekenis zijn in hun lokale context. Een visitatie maakt dat zichtbaarder, niet alleen door de corporatie een spiegel voor te houden, maar ook door het echte gesprek met de lokale partners aan te zwengelen en te verdiepen. De prestaties worden helder in beeld gebracht, waarmee nog duidelijker wordt dat corporaties het niet alleen doen, maar samen met hun lokale netwerkpartners.

Kort CV

Opleiding

- HEAO-CE
- Nederlands Recht (Open Universiteit Nederland)
- Doctoraat (Open Universiteit Nederland), dissertatie *Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners*

Carrière

2018-heden wetenschappelijk adviseur RST advocaten
2006-heden eigenaar Van der Vleuten I&PS
2002-2006 manager wonen bij CWL Woningbeheer (nu Kleurrijk Wonen)
1995-2002 beleidsadviseur Seyster Veste, corporatie in Zeist

Nevenfuncties

2016-heden redacteur Groene Serie – Kluwer
2015-heden secretaris Juristenvereniging appartementsrecht
2014-heden adviseur appartementsrecht voor Woonbron
2013-heden lid Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland



Bijlage 3 Bronnenlijst

Perspectief	Aangeleverde documentatie van de gevisiteerde periode
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none">• Position paper• Convenant Buurtbemiddeling 2016-2019 en 2020-2022• Koersplan de Kleine Meierij• Koersplan (Ge)woon als een goede buurman• Koersplan Woonstichting St. Joseph: Samen voor meer 2016-2020• Intentieovereenkomst energiebesparende maatregelen• Eenheidsconvenant hennep Oost-Brabant• Convenant woonoverlast• Projectplan Seniorenhelp• Samenwerkingsovereenkomst de Kleine Aarde• Convenant Gegevensverwerking Wet verplichte GGz• Duurzaamheidsakkoord Bernheze• Bruikleenovereenkomst Tijvert 2• Convenant Jinc 2019 en 2021• Woonvisie Den Bosch• Woonvisie Boxtel 2016-2025• Woonvisie Bernheze 2016-2021• Woonvisie Sint-Michielsgestel 2016-2021• Prestatieafspraken Boxtel, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze 2018-2021• Monitoring prestatieafspraken 2018-2020• Koersplan projecten 2021• Jaarplan 2018 Woonstichting St. Joseph• Huurbeleid – Streefhuurbeleid – aanvullende notities 2018-2021• Beleid parkeerplaatsen en garages• Beleid(swijziging) Maatwerk in wonen• Notitie risico's bijzondere doelgroepen• Adviesraad betaalbaarheid• Arbo beleidsplan• AVG beleid en procedures• Jaarplannen sociaal beheer• JOOST on tour• Sociaal statuut• Visie op sociaal beheer• Voorstellen diverse onderwerpen: open verbrandingstoestellen, elektrisch koken, plaatsen rookmelders, asbestsanering, ontheffing flora en fauna, et cetera• Investeringsstatuut en aanpassingen• Strategie bijzonder Vastgoed• VVE-beheer• Verkoopbeleid• Aanbestedingsbeleid• Portefeuillestrategie• Duurzaamheidsbeleid 2020-2024• Routekaart 2050 bestand beleid• Wensportefeuille 2018-2025
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none">• Verslagen huurdersraad• Presentatie stakeholdersbijeenkomst 2018• Thema avond wonen politiek Boxtel• Samenwerkingsovereenkomst bewonerscommissies• Onderzoeksrapport huurders en partners• Rapportages KWH onderzoeken



Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none">• Aw oordeelsbrieven 2018-2021• WSW beoordelingen 2018-2021• Aedes-benchmark cijfers en notities: hele visitatieperiode• Managementletters 2017-2020• Kwartaal/ tertiaal (management)rapportages: hele visitatieperiode• Treasuryjaarplannen: hele visitatieperiode• Treasuryrapportages: hele visitatieperiode• Begroting de Kleine Meierij 2018-2019• Begroting JOOST 2020-2024 en 2021-2025• Meerjarenbegroting Woonstichting St. Joseph 2018-2022• Jaarverslagen 2018 (St. Joseph en de Kleine Meierij) en JOOST (2019, 2020)• Accountantsverslagen 2018 (St. Joseph en de Kleine Meierij) en JOOST (2019, 2020)• Jaarrekeningen 2018 (St. Joseph en de Kleine Meierij) en JOOST (2019, 2020)• St. Joseph: uitgangspunten beleidswaarde 2018• De Kleine Meierij: parameters beleidswaarde 2018
Governance van maatschappelijk presteren	<ul style="list-style-type: none">• Evaluatie fusie• Organisatie-formatieplan St. Joseph en de Kleine Meierij• Fusie-effectrapportage St. Joseph en de Kleine Meierij• Visiedocument Accelereren door fuseren.• Interne audits: o.a. Fiscaal Kleine Meierij, controle huurverhoging, Werken volgens De Bedoeling, woningtoewijzingen, salarisadministratie, woningverkopen 2020, proces opstellen jaarrekening, contractonderhoud• Auditplan 2021• Zelfevaluatie Raad van Commissarissen 2018 (St. Joseph en de Kleine Meierij) en JOOST (2019, 2020)• Notulen en besluitenlijsten RvC vergaderingen: hele visitatieperiode• Visie op toezicht RvC de Kleine Meierij• Uitkomsten medewerker onderzoek 2020• Reglement klachtenadviescommissie• Klachtenadviescommissie: jaarverslagen• Procuratieregeling JOOST• JOOST zichtbaar in control• Reglement financieel beleid en beheer JOOST• Reglement voor de RvC JOOST• Reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie JOOST• Visie op besturen en toezichthouden JOOST• Integriteitscode JOOST• Regeling omgaan met melden vermoeden misstand JOOST• Reglement voor Audit commissie JOOST• Reglement voor commissie maatschappelijk presteren JOOST• Beloningsbeleid, bezoldiging directeur-bestuurder• Honorering en bezoldiging RvC• Bestuursreglement JOOST• Procedure keuze visitatiebureau• Riskappetite• Risicomanagementbeleid• Governancecode JOOST• Verbindingenstatuut• Visie op toezicht en bestuur St. Joseph• Voorstel en benoeming accountant St. Joseph en JOOST



Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

De visitatiecommissie heeft onderstaande personen gesproken in: 6 face-to-face visitatiegesprekken en 3 digitale visitatiegesprekken met de voltallige commissie en 4 digitale visitatiegesprekken met een deel van de commissie

Raad van commissarissen

De heer G. Janssens – voorzitter RvC
Mevrouw A. Bode – vice-voorzitter RvC
De heer H. van de Kerkhof
Mevrouw A. Hendriks
De heer T. Swinkels

Directeur-bestuurder

De heer R. Dekker

Managementteam

De heer F. van de Wiel – manager bedrijfsvoering
De heer T. Ramakers – manager wonen
De heer J. Huijbregts – manager vastgoed en projectontwikkeling
Mevrouw I. Huisman – manager sociaal beheer

Concern controller

De heer F. Verhees – concern controller

OR

Mevrouw K. Schoenmakers – senior medewerker financiën
De heer E. Ploegmakers – senior medewerker financiën
Mevrouw T. van Roosmalen – wijkconsulent
De heer K. van Splunder - projectconsulent

Externe gesprekken

Huurdersorganisatie

De heer A. Boleij – voorzitter
De heer D. Craane – secretaris
Mevrouw I. Francisca
De heer L. van de Weiden
Mevrouw G. van der Doelen

Gemeente Boxtel

De heer W. van der Zanden – wethouder onder andere volkshuisvesting
Mevrouw I. van Roosmalen – beleidsmedewerker volkshuisvesting

Gemeente 's-Hertogenbosch

Mevrouw B. van Daal – woonbeleid
De heer T. Meijer – hoofd grondzaken

Gemeente Sint-Michielsgestel

Mevrouw L. van der Aa – wethouder onder andere volkshuisvesting

Gemeente Bernheze

De heer P. van Dieperbeek – wethouder onder andere volkshuisvesting
De heer R. Wouters – strategisch beleidsmedewerker wonen

Zorg- en welzijnsinstellingen

Mevrouw H. van der Weerden (Annenborch) – manager informatie en administratie
De heer F. Kuijpers (Cello) – projectmanager huisvesting en facilitaire zaken
De heer J. Metz (ZGEM) – conerndirecteur wonen
De heer J. Nouwens (Ouderen in regie) – medewerker
Mevrouw K. van Ditmars (ContourdeTwern) – team coördinator

Collega-corporaties

De heer M. Acharki (Zayaz) – bestuurder
Mevrouw C. Jansen (Mooiland) – bestuurder
De heer H. Windmuller (Brabant Wonen) – bestuurder
De heer M. Wonders (Woonmeij) - bestuurder



Bijlage 5

Position Paper Woonstichting JOOST



visitatie-
periode
2018-2021

JOOST.
thuis in
de meierij



JOOST.
thuis in
de meierij

Woonstichting JOOST

Uit de fusie tussen woningstichting Kleine Meierij en woonstichting St. Joseph is per 1 juli 2019 Woonstichting JOOST ontstaan.

Met bezit in een aaneengesloten
werkgebied bedient
zij de kleine kernen in
'de kraag van Den Bosch'.



JOOST kent met haar rechtsvoorgangers een lange historie in de lokale volkshuisvesting en het lokale netwerk. Ze richt zich met name op het werkgebied in de gemeente Den Bosch in de stadsdelen Hintham, Rosmalen en Grootte Wielen, in de gemeente Boxtel in de kernen Lennisheuvel en Liempde, in de gemeente Sint-Michielsgestel in de kernen Berlicum, Den Dungen en Gestel en in de gemeente Bernheze in de kernen Heeswijk-Dinther en Loosbroek. In andere kernen binnen deze gemeenten laten we het initiatief over aan collega-corporaties. Als het volkshuisvestelijk nodig is, nemen wij in die kernen wel onze verantwoordelijkheid.

JOOST is een ambitieuze maatschappelijke organisatie

Nu, na twee jaar JOOST, is al zichtbaar dat de meerwaarde van de fusie zijn vruchten afwerpt. De match van de twee bedrijven levert een financieel gezonde organisatie, die haar opgaven met betrekking tot beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid waarmaakt in alle gemeenten waar wij werkzaam zijn.

Wie zijn wij?

De beide voorgangers van JOOST hebben een lange volkshuisvestelijke historie in de periferie van Den Bosch. Daarbij staat de dienstbaarheid aan mensen met lage inkomens en kwetsbare groepen centraal.



Die dienstbaarheid geven wij in voortdurende nauwe samenspraak met alle belanghebbenden steeds opnieuw op een eigentijdse en effectieve wijze vorm. Door samen verder te gaan als JOOST hebben we meer mogelijkheden om invulling te geven aan onze maatschappelijke (regionale) opgaven. Meer investeringskracht, zodat we versneld werk kunnen maken van verduurzaming en meer mensen kunnen voorzien van een passend dak boven hun hoofd. Dat is en blijft onze kerntaak waarin we ook de komende jaren een zichtbaar verschil gaan maken.

En er is meer

Als dorpse corporatie willen we onze krachten bundelen om ook aan sociale ontwikkelkracht te winnen. Nog beter lokaal verankerd zijn. Als een buurman die 'er gewoon is' als je hem nodig hebt. Dit alles in nauwe samenwerking met onze huurders en maatschappelijke partners in de regio's waar we werkzaam zijn.

Als jonge organisatie hebben wij in ons Koersplan '(ge)Woon als een goede buurman (2020-2024)' onze visie en strategie voor de komende jaren uiteengezet.



JOOST.
thuis in
de meierij

Missie en visie

Deze missie en visie is de bril waar wij als sociale woonstichting doorheen kijken. Onze identiteit en misse van waaruit we dagelijks werken:



“Bij JOOST zorgen we voor een goed en betaalbaar (t)huis. Samen met anderen werken we aan een fijne woonomgeving. Als een goede buurman staan we dicht bij onze huurders. We zijn verankerd in het dorp en weten wat er speelt.”



Waar staan we voor?

In de visitatieperiode 2018-2021 hebben beide voorgangers van JOOST uitvoering gegeven aan hun eigen ondernemingsplannen. In het eerste gezamenlijke koersplan voor de periode 2020-2024 staan zes maatschappelijke doelen centraal:

- > Natuurlijk duurzaam
- > Meer huishoudens op de juiste plek
- > Grip op woonlasten
- > Samen voor de buurt
- > Oog voor verschil
- > Netwerkorganisatie met ruimte



Dit koersplan voor de periode 2020-2024 heeft de titel '(ge)Woon als een goede buurman'. Want dat is wat we willen zijn voor onze huurders. Een goede buurman die dichtbij is, luistert, meedenkt en een handje helpt waar nodig. Dit koersplan is geen gedetailleerde route, maar een koers met ruimte. Ruimte voor onze medewerkers, huurders en maatschappelijke partners.

Waar staan we nu?

Woonstichting JOOST, twee jaar jong, staat op de kaart! Zowel intern als extern wordt waardering uitgesproken hoe snel, professioneel en aanstekelijk JOOST zich als goede buurman profileert. Zich al snel in de diverse gemeenten en sociale netwerken heeft laten zien als maatschappelijk partner die haar verantwoordelijkheid neemt en oppakt.



De recente onderzoeken, zoals het medewerkersonderzoek (november 2020) en het imago- en naamsbekendheidsonderzoek (december 2020), laten dit ook zien.

JOOST staat er goed voor

Op de terreinen als governance en bedrijfsvoering leveren we jaarlijks excellente kwaliteit. Van onze externe toezichthouders en accountant krijgen we complimenten voor het kordaat en stevig neerzetten van de nieuwe organisatie.

Een ambitieuze organisatie

We zijn een organisatie met een solide financiële positie zichtbaar in onze kengetallen. Onze ambities - met name op het gebied van nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad - laten zien dat we scherp aan de wind zeilen.

Waar staan we nu?



Volop aan de slag met nieuwbouw

We hadden eind 2018 weinig projecten en grondposities beschikbaar. Zoveel anders is dat nu! Mede door de fusie is daar vanaf 2019 actief ingezet op onze rol naar de gemeenten en de ontwikkelende aannemers/ontwikkelaars. Nu, eind 2021, zien we de eerste resultaten. We hebben enkele bouwprojecten in uitvoering en zijn diverse grondposities aan het uitontwikkelen. Komend decennia wordt de bouwproductie flink opgeschroefd. Het op gang krijgen van vastgoedontwikkeling vergt doorzettingsvermogen en in sommige gevallen zijn het processen van lange adem. Vanaf 2022 is het vooruitzicht dat we jaarlijks nieuwe woningen toevoegen aan onze sociale woningvoorraad.

Portfolio- en assesmanagement op hoger niveau

Na de fusie hebben we het portfoliomanagement en het assetmanagement professioneel kunnen inrichten. Gevolg is dat we nu goed zicht hebben op onze bestaande woningvoorraad en onze toekomstige opgaven. Vanuit het assetmanagement is duidelijk dat JOOST voor de komende 5 tot 10 jaar een uitdaging heeft om in de verschillende gemeenten de woningproductie te verhogen en de herstructureringsopgaven te realiseren. Circa 200 woningen komen wellicht in aanmerking voor sloop/vervangende nieuwbouw.

Regionale samenwerking

JOOST hecht grote waarde aan regionale samenwerking. Momenteel doen wij dit door een gezamenlijke regionale klachtenadviescommissie te faciliteren, voorzitterschap te voeren in het regionale platform

Viewpoint en zijn we kartrekker bij het organiseren van de regionale woonruimteverdeling in het werkgebied Noordoost-Brabant.

Samenwerking met collega-corporaties en andere maatschappelijke partners vinden wij van groot belang om te leren en elkaar te inspireren.

Met onze huurdersraad 'Huurders van JOOST' en het Stedelijk Platform Huurders (SHP) in Den Bosch maken we samen met de gemeenten (meerjarige) Prestatieafspraken.



Persoonlijke terug- en vooruitblik

**Terugkijkend ben ik een tevreden directeur-
bestuurder. Trots op de organisatie waarin we
onze huurders voorop stellen. Wij zijn meer dan
een vastgoedonderneming. Kernwaarden die
bij JOOST passen zijn niet voor niets 'bevlogen',
'betrouwbaar' en 'doelgericht'.**



Deze waarden typeren de JOOST-medewerkers in het dagelijks handelen. Met de fusie is er een gezonde en stevige basis neergezet. Processen, werkmethode en hulpmiddelen (ICT) die goed waren, zijn doorgezet. De koers die we hebben uitgezet, gericht op beschikbaarheid, betaalbaarheid voor specifiek onze doelgroepen, zijn binnen onze organisatie geborgd. Onze participatiestructuur, met de nieuwe stichting 'Huurders van JOOST', klantenpanels en bewoners-/projectcommissies, is aanzienlijk verbreed. Tot slot zijn onze netwerken met de maatschappelijke partners aangescherpt en uitgebreid. Bovendien zijn we waar mogelijk nieuwe coalities aangegaan.

Voor de komende jaren is het van belang dat onze koers verder wordt doorontwikkeld

Dit vraagt inspirerend leiderschap die de beginselen van het bedrijfscultuurprogramma 'De Bedoeling', samen met de medewerkers, verder weet in te vullen. Maar dit vraagt ook een nuchtere kijk op (regionale) samenwerking. Vanuit empathisch leiderschap en een strategische achtergrond geeft de bestuurder concreet vorm aan de toekomst van JOOST en wordt de ingezette organisatieontwikkeling voortgezet.

JOOST is dus nog niet af

We staan nog aan de vooravond van vele mooie (door)ontwikkelingen. En uiteraard zijn er altijd zaken die beter kunnen. Accenten moeten de komende periode liggen op het verder inbedden van 'De Bedoeling'. Ook de kwaliteit van de dienstverlening vraagt aandacht, te denken valt aan het KCC, het verhuurmutatieproces en databeheer (vastgoed). En ook de wijkteams moeten van reactief naar proactief handelen.

En tot slot blijft de organisatieontwikkeling ook de komende jaren een speerpunt.

We blijven immers werken aan: JOOST als een goede buurman, thuis in de Meierij.

September 2021

Rob Dekker Directeur-Bestuurder JOOST



JOOST.
thuis in
de meierij



wonenbijJOOST.nl

JOOST.
thuis in
de meierij



Bijlage 6 Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen



Natuurlijk duurzaam

Opgaven

Koersplan (Ge)woon als goede buurman

In 2024...

stoten onze woningen 20 procent minder CO2 uit en stoot onze organisatie 30 procent minder CO2 uit.

hebben huurders gemiddeld een lager energieverbruik en/of ervaren zij extra wooncomfort.

is onze duurzaamheidsinzet logisch en aantoonbaar verbonden aan energie en inzet van bewoners zelf en van andere partijen.

Prestatieafspraken JOOST

Gemeente	Doelstellingen	Activiteiten
Boxtel	Vóór 2025 hebben alle huurwoningen van JOOST een energie-index < 1,4 (label B/A). Daar waar het binnen de financiële kaders haalbaar is, overweegt JOOST om binnen delen van de bestaande voorraad, woningen te verbeteren tot energielabel A. In 2020 hebben alle woningen een gemiddeld energielabel B. Na 2020 wordt gerekend met gemiddeld energieverbruik per woning.	In de periode 2020-2023 worden jaarlijks gemiddeld 300 woningen energetisch verbeterd. Hierbij wordt minimaal energielabel B behaald. Bekeken wordt of energielabel A haalbaar is. Uitgangspunt is het isoleren van de schil en het aanbrengen van zonnepanelen, waar dit nog niet is gebeurd.
	In het jaar 2050 is de bestaande voorraad van JOOST CO2-neutraal.	In de periode 2019-2023 plaatst JOOST minimaal tussen de 1.000- 2.000 zonnepanelen op haar woningportefeuille.
		Gemeente en JOOST werken samen aan diverse acties om huurders te coachen op energieverbruik, met als doel inzetten op houding en gedrag. Ook geven ze voorlichting over duurzaamheid op De Kleine Aarde. Gemeente en JOOST treden in overleg om de mogelijkheden te verkennen om een totaalconcept 'wonen' aan te bieden aan huurders, waarbij duurzame, elektronische apparaten gehuurd worden in plaats van gekocht, al dan niet via de woonstichting of een externe partij. JOOST voert energetische verbeteringen uit conform het 'no-regret' principe. Dit betekent dat de energetische ingrepen die nu worden gedaan, ook bijdragen aan het behalen van de doelstellingen van CO2-neutraal in 2050.
's-Hertogenbosch	In 2050 heeft de gemeente 's-Hertogenbosch geheel duurzame woonwijken.	De corporaties realiseren gemiddeld per jaar gezamenlijk een verbetering van de Energie Index met 0,05. De corporaties zetten energiecoaches voor huurders in. Ook is er aandacht voor gezond leven bij renovatieprojecten.



Sint-Michielsgestel	Minder energieverbruik is goed voor het milieu en betaalbaarheid.	Uitgangspunt is dat de Energie Index in de periode tot 2050 richting 0 moet bewegen. Dit houdt in: een jaarlijkse verbetering op deze index over de gehele woningportefeuille van de woningcorporaties van 0,05. Corporaties streven bovenstaand resultaat na.
		JOOST verbetert 50 woningen naar minimaal label B in 2020. In 2021 worden in 50 woningen energiebesparende maatregelen uitgevoerd aan de schil van de woning. Bij 30 woningen worden zonnepanelen aangebracht.
Bernheze	Alle partijen werken actief aan duurzaamheidsverbeteringen en informeren huurders over een bewust en verantwoord energieverbruik. Ook voeren de corporaties waar realistisch en mogelijk energiemaatregelen uit voor de verbetering van het energielabel van bestaande woningen.	Samen met alle partners wordt een visie op duurzaamheid met concrete activiteiten voor de komende vier jaar opgesteld. JOOST onderzoekt of we in de gemeente Bernheze een project voor het plaatsen van zonnepanelen kunnen starten.
		Bij nieuwbouw en herstructurering realiseert JOOST minimaal energie neutrale woningen. Bij dakrenovaties past de corporatie hoogwaardige isolatie toe. Bij duurzaamheidsverbeteringen concentreert JOOST zich op woningen met lage energielabels / hoge energie-index.
		Jaarlijks worden rond 20 woningen (2020) verduurzaamd naar minimaal label B. Bij mutatie worden de woningen verduurzaamd.

Bron: Prestatieafspraken 2020/2021

Prestaties

Kwaliteit per woning

	2018*	2019	2020	2021
Reparatie onderhoud per woning	JO: 710 KM: 272 (per vhe)	522	721	-
Mutatie onderhoud per woning	JO: 259 KM: 71 (per vhe)	177	632	-
Planmatig onderhoud per woning	JO: 902 KM: 1.213 (per vhe)	1.082	798	-

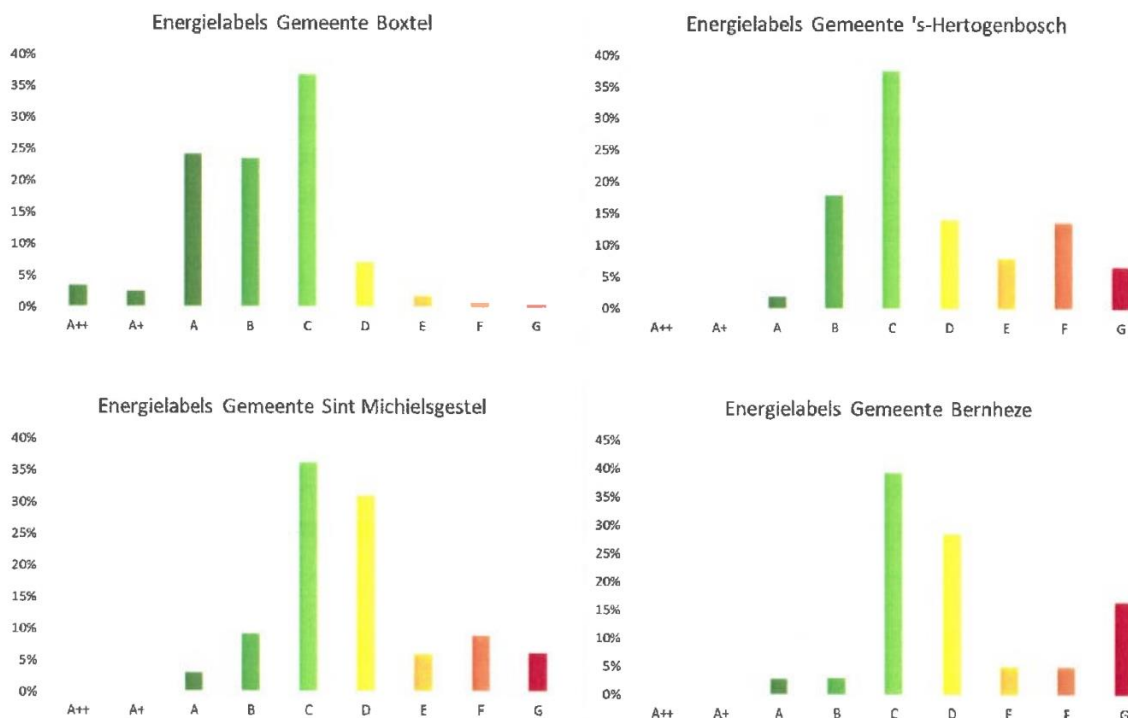
*Vanaf nu: JO: St. Joseph en KM: de Kleine Meierij
Bron: Jaarverslagen

Energielabels JOOST per gemeente 2019

*Nieuwbouw vanaf 2017 moet nog toegevoegd worden

**Energetische versnelling projecten regio Boxtel 2018 en 2019 zijn nog niet verwerkt

***Groot deel van de energielabels in regio Rosmalen nog niet geactualiseerd.



Bron: Duurzaamheidsbeleid 2020-2024

Duurzaamheid Aedes-benchmark*

	2018: KM	2018: JO	2019	2020
Energie index	1,99 (1,65): C	1,47 (1,65): A	1,60 (1,57): C	1,54 (1,51): C
CO2-uitstoot warmtevraag per m2	21,1 (21,4): B	19,3 (21,4): A	20,5 (21,2): B	20,1 (20,9): A
Totaal	C	A	C	B

*Resultaten als volgt opgebouwd: score JOOST (gemiddelde score sector): letter JOOST.
Bron: Aedes-benchmark

Twee voorbeelden groot onderhoudsprojecten per jaar

Jaartal	
2021	-
2020	<p>St. Willibrordstraat, Boxtel: Eind maart 2020 zijn de laatste woningen aan de St. Willibrordstraat in Boxtel opgeleverd. Deze woningen waren onderdeel van het groot onderhoud dat is gestart in augustus 2019. De 38 eengezinswoningen en 32 duplexwoningen in de straten St. Willibrord en Keizerstraat zijn niet alleen geïsoleerd. Ook zijn de gevels hersteld, zijn buitendeuren vervangen en waar nodig installaties aangepast. Zo'n zestig procent van de bewoners liet ook badkamer, keuken en/of toilet opknappen. Verder zijn de woningen voorzien van permanente nestkasten voor beschermde vogels en vlermuizen.</p> <p>Het Schild e.o, Boxtel: Vanaf oktober 2020 in totaal 62 woningen aan het Schild en omliggende straten in Boxtel opgeknapt. De werkzaamheden bestonden uit onderhoudswerkzaamheden en energiebesparende maatregelen. Gezien de coronamaatregelen besloten we enkel aan de slag te gaan met de buitenwerkzaamheden. De binnen werkzaamheden zijn uitgesteld tot 2021.</p> <p>In 2020 werden ruim 400 woningen aangepakt in het kader van energetische versnelling. De werkzaamheden varieerden van het aanbrengen van dakisolatie en HR++-glas, tot en met spouwmuurisolatie en mechanische installatie met CO2- en vochtregulering.</p>
2019	<p>Gildenhof, Boxtel: In het voorjaar van 2019 is het groot onderhoud in Gildenhof en omliggende straten afgerond. De woningen zijn vooral aan de buitenzijde vernieuwd en verduurzaamd met dakisolatie, HR++-glas, spouwmuurisolatie, CO2- gestuurde mechanische ventilatie en – als de huurder dat wilde – zonnepanelen. Daarmee zijn de</p>



	woningen flink energiezuiniger worden. Keukens, badkamers en toiletten zijn alleen vervangen als ze 25 jaar of ouder waren en alleen op verzoek van bewoners. Ook kregen alle woningen nieuwe sloten en rookmelders (volgens het PolitieKeurmerk Veilig Wonen). Nu ze klaar zijn, is de wijk Selissen 113 opgeknapt duurzame woningen rijker.
	De Gaarden, Boxtel: In 2019 is groot onderhoud uitgevoerd bij dertig duplexwoningen in de Berkengaard en Lijsterbesgaard in Boxtel. Het gaat om een binnen- en buitenrenovatie. Het ging onder meer om het schilderen van de woningen, het afwerken van de galerijen, het vervangen van schermen en het treffen van verschillende isolatievoorzieningen. Keukens, badkamers en toiletten zijn alleen vernieuwd als dat technisch noodzakelijk was en als de bewoner dit wilde.
2018	Dufourstraat/Van Hornstraat, Boxtel: Het groot onderhoud aan 26 naoorlogse eengezinswoningen in de Dufourstraat en de Van Hornstraat is in 2018 succesvol afgerond. Naast de technisch noodzakelijke en energetische maatregelen zijn maatwerkoplossingen gerealiseerd zoals een andere kozijnindeling, een aanbouw aan de achterzijde van de woning of het verwijderen van de schouw in de huiskamer.

Bron: Jaarverslagen

Letterscore onderhoud en verbetering Aedes-benchmark

	2018: KM	2018: JO	2019	2020
Instandhoudingskostenindex driejarig	A	C	B	C
Technische woningkwaliteitsindex	C	A	C	C
Ervaren woningkwaliteitsindex	B	B	A	B
Totaal	B	B	B	C

Bron: Aedes-benchmark



Meer huishoudens op de juiste plek

Opgaven

Koersplan (Ge)woon als goede buurman

In 2024...

Hebben we minimaal 350 woningen toegevoegd aan onze woningportefeuille via nieuwbouw, splitsing en transformatie.

Zijn de slaagkansen van de verschillende subdoelgroepen beter in evenwicht.

Leveren we in alle gemeenten maatwerk in wonen (minimaal 30 matches per jaar).

Beschikken we waar nodig over woonoplossingen op maat, zoals tijdelijke woningen (ca. 30) en nieuwe woonconcepten.

Prestatieafspraken JOOST

Gemeente	Doelstellingen	Activiteiten
Boxtel	In de periode 2016-2025 worden conform de Woonvisie 330 tot 600 zelfstandige woningen toegevoegd aan de sociale woningvoorraad. Dit kan zowel door nieuwbouw als aankoop van woningen.	JOOST bereidt in 2019-2020 de nieuwbouw van circa 50 woningen (excl. 33 woningen Breukelen) voor. Voor de periode 2021-2025 ligt de totale nieuwbouwpoging tussen de 200-500 woningen.
	Alle nieuwbouw wordt gebouwd met de volgende uitgangspunten wat betreft duurzaamheid: Alle nieuwbouw wordt gasloos gebouwd. Alle nieuwbouw is NOM of heeft een EPC van nul. Eenvoudige (gebruiksvriendelijke) installaties worden toegepast, waarbij er aandacht is voor de kwaliteit van het binnenklimaat.	JOOST verkoopt in de periode 2019-2023 zeer beperkt, met name kleine appartementen zonder lift (maximaal 5 per jaar). JOOST zet zich actief in bij de zoektocht naar kansrijke projectlocaties voor nieuwbouw van sociale huurwoningen en het vergroten van de sociale huurvoorraad in bestaand (te transformeren) vastgoed.
	Bij nieuwbouw en aankoop ligt de prioriteit bij het toevoegen van: (kleine) nieuwbouwwoningen voor starters en kleine huishoudens; appartementen (met lift) voor senioren in of nabij het centrum; appartementen (met lift) voor bijzondere woonvormen voor senioren. Tot 2023 worden tussen de 50 en 100 (bestaande) huurwoningen geschikt gemaakt voor senioren.	Gemeente en JOOST actualiseren jaarlijks het streefprogramma, waarbij ze elkaar informeren over nieuwe locaties. De gemeente werkt in brede zin samen met JOOST bij de herstructurering in de wijk Breukelen.
	De jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt behaald.	JOOST is bereid om mee te denken rond het oudereninitiatief van 'Ouderen in regie'. Als het initiatief past binnen de wensportefeuille en financieel haalbaar is, is zij bereid daarin te investeren. Zodra de vraag naar seniorenwoningen in de sociale huur groter wordt dan het aanbod dan onderzoekt JOOST welke complexen in of nabij het centrum van Boxtel, geschikt zijn voor senioren.
	Bijzondere doelgroepen die uitstromen vanuit de instellingen of opvang worden waar mogelijk gehuisvest in sociale huurwoningen.	Als individuele huurders een behoefte hebben aan kleinere aanpassingen in de woning om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, dan denkt/werkt JOOST mee om dit te kunnen realiseren.
		Gemeente en JOOST zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. JOOST spant zich maximaal in om de jaarlijkse opgave te realiseren
		JOOST (in nauwe samenwerking met de gemeente) realiseert in de periode 2017-2022 minimaal één en maximaal twee (nieuwbouw)projecten voor bijzondere zorgdoelgroepen. De omvang van de projecten wordt mede gebaseerd op de Regiovisie Beschermde Wonen.



		<p>JOOST huisvest in het Sociaal Pension de doelgroep met een acute woonvraag gedurende een periode van maximaal twee jaar. Ook onderzoekt JOOST of het mogelijk is om een deel van het Sociaal Pension af te schermen voor een project 'Beschermd Wonen' voor mensen die ondersteuning nodig hebben.</p> <p>JOOST en zorgorganisatie Stichting Koraalgroep De La Salle hebben een overeenkomst om jaarlijks twee tot vijf cliënten te huisvesten in een (semi) zelfstandige huurwoning van JOOST.</p> <p>JOOST onderzoekt of ze kan aansluiten bij 'Thuis in de wijk'. Dit is een initiatief waarbij aandacht is voor de uitstroom vanuit beschermd wonen naar reguliere woningen.</p>
	Onderzoeken hoe de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten kan worden verbeterd	Gemeente en JOOST onderzoeken mogelijke locaties voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Indien er een locatie van een serieuze omvang (niet enkele woningen) wordt gevonden, dan overweegt JOOST om een rol in de verhuur te spelen
's-Hertogenbosch	De gemeente en de corporaties willen de spanning op de (sociale) woningmarkt niet verder laten toenemen of, liever nog, verminderen	<p>Het uitgangspunt is dat bij de verkoop van woningen met voorrang wordt verkocht aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten om zo de doorstroming in de huursector te bevorderen.</p> <p>In de periode 2016-2020 700 netto woningen toevoegen.</p>
	We willen gedifferentieerde en vitale wijken waar iedere woningvraag een plek heeft.	<p>Er wordt in 2020/2021 een nieuwe regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang opgesteld. Er is onder andere aandacht voor: in en uitstroom beschermd wonen, beeldvorming en juist ook aandacht voor de zittende bewoners in de wijk.</p> <p>In 2020 wordt gestart met Housing First waarbij 20 langdurige dakloze personen worden gehuisvest.</p> <p>Vanaf 2020 wordt gewerkt met regisseurs zorg en veiligheid zodat er één aanspreekpunt complexe casuïstiek is en de regie helder belegd is.</p>
	Alle inwoners in de gemeente kunnen wonen in een woning die aansluit bij de woonbehoeften. Verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen is ongewenst, tenzij het bijdraagt aan een gezonde woningvoorraad of nieuwe sociale huur wordt bijgebouwd. De focus ligt de komende jaren op groei van de sociale huur.	<p>Verkoop vindt alleen plaats wanneer het aandeel te verkopen woningen maximaal 25 procent is van het aandeel nieuwbouw of terugkoop sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is om de sociale huurvoorraad te vergroten. Gemeente en corporaties houden een overzicht bij van de verwachte voorraadontwikkeling tot en met 2023.</p> <p>Het aanjaagteam werkt vanuit de gezamenlijke opgave aan 220 extra sociale huurwoningen in de periode 2016 tot en met 2026. De gemeente stelt locaties beschikbaar; corporaties zoeken proactief.</p>
	Om schreefhuur te verminderen is het wenselijk om te bouwen voor de lage middeninkomens.	De corporaties zijn aanspreekbaar voor de ontwikkeling van deze woningen als dit markt dit niet wil oppakken.
	Doel is dat in iedere kern wordt gestreefd naar voldoende passende woningen voor ouderen en mensen met een beperking.	De corporaties en gemeente brengen de opgave in beeld. Prognose behoefte tot 2024: 85 extra intramurale woningen, 155 extra aanleunwoningen en 715 extra levensloopbestendige woningen (koop en huur).
	Corporaties zorgen voor voldoende woningen voor urgente woningzoekenden.	Maximaal 25 procent wijzen corporaties met voorrang toe. Dit is inclusief statushouders.
Bernheze	In 2021 bestaat de sociale huurvoorraad uit minimaal 2.345 woningen. De nadruk ligt bij nieuwbouw op het realiseren van woningen onder de 2 ^e aftoppingsgrens.	<p>JOOST committeert zich voor genoemde beleidsperiode aan het toevoegen van minimaal 40 sociale huurwoningen in de focusgebieden in de gemeente Bernheze.</p> <p>JOOST houdt de huidige woningvoorraad in Heeswijk Dinther tot en met 2022 in stand. De woningvoorraad in Loosbroek tot minimaal 2020.</p> <p>JOOST is bereid om in beperkte aantallen tijdelijke woningen te realiseren.</p> <p>De huisvesting van spoedzoekers is maatwerk via loting of directe bemiddeling.</p>



	Woningcorporaties faciliteren in langer zelfstandig thuiswonen. Gemeente en corporaties zetten breed in op huisvesting van bijzondere doelgroepen.	JOOST levert een bijdrage in de huisvesting van bijzondere groepen door: realiseren van zorgvastgoed, uitstroom te huisvesten, via de urgentieregeling.
		Maximaal 25 procent van het vrijkomend woningbezit wordt ingezet voor huisvesting van de bijzondere doelgroepen.
		Langer zelfstandig thuiswonen wordt gefaciliteerd door maatwerk aan woningen, een sluitend partnernetwerk en voldoende passende woningen. In sommige gevallen heeft JOOST casusregie of helpt bijv. bij de borging van zorg. Er worden concrete afspraken gemaakt voor de kanteling Beschermd Wonen: JOOST zorgt voor onder andere passende woonruimte.

Bron: Prestatieafspraken 2020/2021

Prestaties

Aandeel huurwoningen JOOST

	JOOST	Overige corporaties
Gemeente Boxtel	100%	0%
Boxtel	100% (3.684)	0%
Lennisheuvel	100% (22)	0%
Liempde	100% (241)	0%
Gemeente 's-Hertogenbosch	9%	91%
's-Hertogenbosch	0,04% (8)	100%
Rosmalen (incl. Hintham)	94% (2.009)	6%
Nuland	7% (22)	93%
Overige dorpen	0%	100%
Gemeente Sint-Michielsgestel	26%	74%
Berlicum NB	78% (455)	22%
Den Dungen	5% (16)	95%
Sint-Michielsgestel	4% (20)	96%
Gemonde	0%	100%
Gemeente Bernheze	19%	81%
Heeswijk-Dinther	100% (413)	0%
Loosbroek	59% (16)	41%
Overige dorpen	0%	100%

Bron: Portefeuillestrategie 2020-2029



Aantal verhuureenheden

	2018*	2019	2020	2021
Woningen in exploitatie	7.435	7.501	7.493	-
Garages en parkeerplaatsen	724	724	682	-
Overige objecten (BOG/MOG)	139	41	37	-
Totaal	8.298	8.266	8.212	-

*Cijfers St. Joseph en de Kleine Meierij bij elkaar opgeteld
Bron: Jaarverslagen

Voorbeeld: Verdeling woningvoorraad

	2019
Zelfstandige woningen	6.935*
Onzelfstandige woningen	240
Intramuraal (zorgvastgoed)	326

*In totaal zijn 1.052 woningen in gemeente Boxtel rollator- of rolstoeltoegankelijk. Dat is ongeveer 25 procent van de woningvoorraad van JOOST. 498 woningen hebben een seniorenlabel.
Bron: Jaarverslagen

Verhouding DAEB en niet-DAEB bezit in 2019

	2019
Aantal DAEB bezit	7.783
Aantal niet-DAEB bezit	483
% DAEB van totale omzet	96,9%
% niet-DAEB van totale omzet	3,1%

Bron: Jaarverslagen

Veranderingen in woningbezit

	2018*	2019	2020	2021**
Aantal verkocht	295***	3	4	3
Aantal herbestemd/gesloopt	0	0	0	0
Aantal gekocht	7	20	6	2
Aantal nieuwbouw	40	55	7	0
Woningen verkocht met Koopgarant	48	54	51	49
Overige mutaties	114	5	17	0

*Cijfers St. Joseph en de Kleine Meierij bij elkaar opgeteld

**tot en met september 2021

***De Kleine Meierij heeft een groot zorgcentrum 'De Kloek' verkocht aan collega-corporatie Mooiland.

Bron: Jaarverslagen



Beschikbaarheid Aedes-benchmark*

	2018: KM	2018: JO	2019	2020
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-0,4% (-0,9%)	1,0% (-0,9%)	-3,3% (-0,9%)	1,3% (-0,1%)
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens (DAEB)	0,0% (-2,6%)	0,5% (-2,6%)	-3,4% (-0,3%)	-
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	80,6% (86,0%)	80,4% (86,0%)	91,5% (85,8%)	84,9% (85,4%)
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)	91,0% (85,3%)	89,5% (85,3%)	86,8% (81,2%)	-
Totaal	B	B	B	A

*Resultaten als volgt opgebouwd: score JOOST (gemiddelde score sector).
Bron: Aedes-benchmark

Huisvesten doelgroepen Aedes-benchmark*

	2018: KM	2018: JO	2019	2020
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens	74,2% (79,8%)	73,5% (79,8%)	90,4% (78,2%)	73,3% (76,5%)
Totaal	B	B	A	B

*Resultaten als volgt opgebouwd: score JOOST (gemiddelde score sector).
Bron: Aedes-benchmark

Mutatiegraad

	2018: KM	2018: JO	2019	2020	2021*
Mutatiegraad	6,2%	8,4%	6,9%	6,2%	5,4%

*tot en met september 2021
Bron: Jaarverslagen

Woningen via Woonservice*

	2019	2020	2021**
Advertenties	499	402	360
Aantal verhuringen	488	427	312
Aantal reacties	68.134	63.953	62.345
Aantal actieve woningzoekenden	16.815	18.684	20.786
Gem. aantal reacties per woning	160	187,9	174,6
Aanbiedingsgraad	2,51	2,26	2,52
Gem. aantal weigeringen per woning	1,03	0,95	1,29

*Naast het aanbodmodel (woningen toewijzen op basis van inschrijfduur) biedt JOOST ook woningen aan via loting. Bij deze vorm wordt niet gekeken naar inschrijfduur.

**tot en met september 2021
Bron: Jaarverslagen



Passend toewijzen

	2018: KM	2018: JO	2019	2020	2021*
% Passend	-	-	99,2%	98,8%	98,2%
% Primaire doelgroep	98,3%	95%	96,6%	96,4%	94,6%
% Middeninkomens	0,6%	3%	2,3%	2,4%	4,3
% Vrij toewijsbaar	1,1%	2%	1,1%	1,2%	1,1
Aantal boven liberalisatiegrens	-	-	15	8	15

*tot en met september 2021

Bron: Jaarverslagen

Urgenties

	2018*: JO	2019	2020	2021
Sociale urgentie en urgentie+	13	43	41	-
Maatwerkurgentie	-	12	-	-
Medische urgentie	7	5	5	-

*Woningstichting De Kleine Meierij heeft in 2018 in totaal 19 urgent woningzoekenden gehuisvest.

Bron: Jaarverslagen

Huisvesting statushouders*

	2018	2019	2020	2021**
Taakstelling	?	35	54	67
Gehuisvest	73	40	40	35
Boven taakstelling	-	9	1	0
Nog te realiseren	-	5	16	32

*JOOST huisvest in alle gemeenten statushouders conform de afspraken die per gemeente zijn gemaakt. De beschikbaarheid van vrijkomende woningen en of de woningen ook passend zijn voor de betreffende huishoudsamenstelling is in sterke mate bepalend voor de te realiseren taakstelling

**Tot september, exclusief gemeente 's-Hertogenbosch

Bron: Jaarrekeningen

Drie activiteiten om aanbod te verhogen en match te verbeteren

65plus-verhuisregeling

JOOST heeft sinds 1 oktober 2020 een speciale service voor 65-plussers die kleiner willen gaan wonen: de '65plus-verhuisregeling'. JOOST werkte al langer met deze regeling onder de naam 'Maatwerk in wonen'. De regeling is in 2020 aangepast en wordt nu ook aangeboden door andere Bossche corporaties. De '65plus-verhuisregeling' is bedoeld voor senioren die hun huurwoning met drie slaapkamers willen verlaten om kleiner te gaan wonen. Voldoen ze aan deze voorwaarde, dan kunnen ze met voorrang reageren op een woning die op WoonService Regionaal het predicaat '65plus-woning' heeft.

Ontlabeling seniorencomplexen

JOOST heeft in 2020 diverse seniorenlabels verwijderd van seniorenwoningen in Den Bosch, Bernheze en Sint-Michielgestel. Het gaat om woningen die te boek stonden als '55plus-woning'. Omdat deze leeftijdsgrens achterhaald is en 55plussers in vergelijking met andere groepen een onevenredig groot aanbod tot hun beschikking hadden. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Een deel van alle 55plus-woningen zijn gewijzigd in 65plus-woningen.
- Een deel van alle 55plus-woningen zijn veranderd in woningen waar 65plussers voorrang krijgen;
- Eén 55plus-wooncomplex is voortaan bedoeld voor alle leeftijden.

WoonService Regionaal: meer woningen beschikbaar

Woningzoekenden hoeven zich sinds 1 juli 2019 nog maar één keer in te schrijven om in aanmerking te komen voor alle huurwoningen van JOOST. Om dit mogelijk te maken biedt JOOST alle woningen sinds die datum aan op de website van WoonService Regionaal. Daarmee is het verhuursysteem Daarwilikwonen.nu voor de regio Boxtel per 1 juli 2019 komen te vervallen.

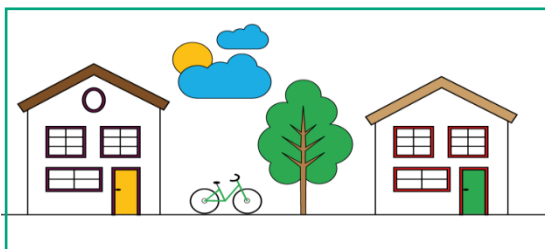
Bron: Jaarverslagen



Voorbeelden nieuwe woonvormen en zorg

Jaartal	
2021	<p><u>Woonstudio's voor de Leermakers Autismegroep</u> De Pastorie aan de Markt in Rosmalen is in 2021 verbouwd tot woonstudio's voor zes cliënten van de Leermakers Autismegroep. Deze mensen gaan onder 24-uurs begeleiding zelfstandig wonen. Zij zijn gebaat bij de sfeer van een woongroep. In de achtertuin wordt een 12-tal kleine zelfstandige woonstudio's gerealiseerd waar cliënten met een normale tot hoge begaafdheid zelfstandig wonen. Deze mensen hebben baat bij de nabijheid van de huiskamer van de Pastorie waar zij terecht kunnen voor ondersteuning.</p>
2020	<p><u>Appartementen voor Stichting Woongewoon</u> Sinds 1 juli 2020 verhuurt JOOST de voormalige Pastorie aan de Baroniestraat in Boxtel aan Stichting Woongewoon, een kleinschalige woonvorm voor jongeren met een verstandelijke beperking. Hiervoor herontwikkelde JOOST de voormalige pastorie van de Heilig Hartkerk tot een wooncomplex met zeven appartementen.</p>
	<p><u>Housing First</u> Housing First is een intensieve en laagdrempelige vorm van begeleid wonen voor dak- en thuislozen die de reguliere zorg mijden. Housing First is een bewezen aanpak en begint met een eigen huurwoning. Een eigen huis geeft mensen regie en helpt om terug te keren naar een normaal leven of om een normaal leven te beginnen. De gemeente Den Bosch is in 2020 gestart met 20 trajecten voor Housing First. De corporaties zorgen gezamenlijk voor de woningen. JOOST heeft in 2020 daarvoor twee woningen beschikbaar gesteld.</p>
	<p><u>Sociaal Pension Boxtel</u> In de Boxtelse stationsbuurt bleef het Sociaal Pension, eigendom van JOOST, beschikbaar voor huurders die het even niet breed hebben. Het pension, met 33 eenpersoonskamers, biedt ook onderdak aan mensen die sociaalmaatschappelijke problemen hebben en niet meteen in aanmerking komen voor een reguliere huurwoning.</p>
2019	<p><u>Kamers met Kansen 2Live</u> Sinds 3 april 2019 kunnen jongeren vanaf zeventien jaar onder begeleiding op zichzelf leren wonen in de Boxtelse Adrianastraat. Het gaat om jongeren die daar wat extra hulp bij nodig hebben vanwege een beperking of omdat ze een sociaal netwerk missen. JOOST sloeg voor dit unieke project de handen ineen met de gemeente Boxtel en de Bossche organisatie Kamers met Kansen 2Live. Bijzonder: deze woonvorm is nadrukkelijk géén woonvoorziening. Elke jongere moet hier, op weg naar zelfstandigheid, voor zichzelf zorgen. Jongeren kunnen hier maximaal twee jaar blijven wonen. Daarna stromen ze door en staan ze écht op eigen benen.</p>
2018	<p><u>Let's Move... van De La Salle naar de wijk</u> In Boxtel verhuurde Woonstichting St. Joseph in het kader van het project 'Let's Move' in 2018 vijf huurwoningen aan Koraal. Dit is de jeugdzorginstantie die ook het Boxtelse behandelcentrum De La Salle onder haar hoede heeft. De vijf huurwoningen gebruikt Koraal als zogenoemde satellietwoningen: jongeren zetten hier hun eerste stappen van begeleid zelfstandig wonen (op De La Salle) naar een reguliere huurwoning (in de wijk).</p>
	<p><u>Bijzondere doelgroep: cliënten van Kentalis</u> In Sint-Michiëlsgestel heeft Woonstichting St. Joseph in 2018 de verbouwing van het voormalige verzorgingshuis Nieuw-Beekvlief afgerond. De corporatie heeft het gebouw in een wooncomplex met veertig ruime appartementen getransformeerd. Het gaat om cliënten met een zintuiglijke en verstandelijke beperking.</p>

Bron: Jaarverslagen



Samen voor de buurt

Opgaven

Koersplan (Ge)woon als goede buurman

In 2024...

Kennen we onze huurders en partners in de wijk; en zij ons.

Richt ons sociaal beheer zich effectief op plekken waar dat nodig is (o.b.v. nulmeting). Dit leidt in die buurten tot hogere leefbaarheidsscores en aantoonbaar meer eigen initiatieven van bewoners.

Hebben we in samenwerking met (zorg)partners (wederkerig) bereikt, dat zowel mensen met een (complex) zorgprofiel als hun burens prettig kunnen wonen. Waardoor het aantal succesvolle plaatsingen vanuit zorg en beschermd wonen is toegenomen.

Prestatieafspraken JOOST

Gemeente	Doelstellingen	Activiteiten
Boxtel	Verbeteren en versterken van de leefbaarheid in wijken en kernen met als doel een leefomgeving die goed onderhouden, toegankelijk en veilig is. Dit vraagt prioriteit in leefbaarheidsinvesteringen in wijken en dorpen die op deze aspecten beneden gemiddeld scoren.	<p>JOOST begroot jaarlijks onder andere € 450.000 aan middelen om de leefbaarheid in haar wijken, buurten en kernen op peil te houden. JOOST kiest voor meer eigenaarschap bij de huurders en legt daar ook de verantwoordelijkheid om de leefbaarheidsgelden gericht in te zetten.</p> <p>Het volgende wordt in ieder geval uit het bovenstaande leefbaarheidsbudget betaald: De inzet van huismeesters/wijkbeheerders. Initiatieven die ervoor zorgen dat wijken en buurten schoon, heel en veilig worden/blijven. JOOST investeert € 60.000 in de WOP ploeg. JOOST ondersteunt bewonersinitiatieven die haar huurders ten goede komen. JOOST initieert projecten waarbij het eigenaarschap van bewoners wordt bevorderd, bijvoorbeeld de huiskamer op Hoogheem. JOOST draagt bij aan het project buurtbemiddeling. Dit kost jaarlijks € 16.000.</p>
		<p>JOOST verwerft de boerderij van Coothhoeve in het kader van het project De Kleine Aarde en wil hier een gemeenschaps/buurthuis duurzaamheid (en een woning) realiseren, waar educatie, voorlichting en ontmoeten in het kader van sociale duurzaamheid centraal staan.</p>
		<p>Gemeente en JOOST werken op wijkniveau intensief samen en wisselen informatie uit rond werkzaamheden op het terrein van sloop, nieuw- en verbouw, herinrichting en reconstructie op het vlak van wonen en openbare ruimte. Vanaf 1 april 2019 heeft JOOST in Boxtel drie wijkteams in plaats van twee. Ook wordt de komende jaren samen met huurders geïnvesteerd aan het verbeteren van de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Er wordt ingezet op onder andere het reduceren van hittestress en het voorkomen van wateroverlast. Dit door onder andere het afkoppelen van regenwater en het tegengaan van verstening.</p>
		<p>Gemeente en JOOST dragen evenredig bij aan de wijkcommunicatie ad. € 4.000.</p>
		<p>JOOST, gemeente en Zorggroep Elde zetten tot en met eind 2019 als pilot twee seniorenhulpverleners in bij één complex. Na de pilot zal het project geëvalueerd worden en bekeken worden of hier verder vervolg aan wordt gegeven. De gemeente en JOOST hebben de inspanningsverplichting om de ontmoetingsruimte in Elisabethsdael te exploiteren.</p>



's-Hertogenbosch	We willen gedifferentieerde en vitale wijken.	De inzet van corporaties op leefbaarheid betreft zowel activiteiten die horen bij het signaleren en melden van zorgen over huurders ofwel woonmaatschappelijk werk als bij investeringen in de woonomgeving in de nabijheid van bezit. Het gaat onder andere om: <ul style="list-style-type: none"> - Fysieke maatregelen gericht op schone, hele en veilige algemene ruimten van complexen en directe woonomgeving; - Inzet van budgetten voor buurten om eigen initiatieven van bewoners (fysiek en sociaal) te faciliteren. - Inzet van personele capaciteit op aanwezigheid in de wijk, woonfraude en woonoverlast. - Gezamenlijk verkennen we het vraagstuk van de toenemende concentratie van "kwetsbare" huishoudens in een aantal buurten.
Sint-Michielsgestel	We creëren een woonomgeving die past bij de woonwensen. Alle partijen zorgen samen voor vitale dorpen en kernen. Een belangrijk aandachtspunt is aanpasbaar bouwen: dat de woningen kunnen meebewegen met trends.	De inzet van corporaties is tweeledig: woonmaatschappelijk werk en investeringen in de woonomgeving. Het gaat om: <ul style="list-style-type: none"> - Fysieke maatregelen gericht op schone, hele en veilige algemene ruimtes en directe woonomgeving. - Inzetten van budgetten om eigen initiatief van huurders te faciliteren. - Inzet van personeel in de wijk, op woonfraude en woonoverlast.
Bernheze	Woningcorporaties zijn actief op het thema leefbaarheid in buurten waar zij bezit hebben.	Met alle partners wordt de intensivering op samenwerking doorgezet. Doel is strategie aan elkaar te verbinden om elkaar inzet te versterken. JOOST voert binnen het sociaal beheer huisbezoeken uit in het kader van signalering en verbinding. JOOST ondersteunt bewonersinitiatieven. Betrokkenheid van huurders is daarbij een voorwaarde.

Bron: Prestatieafspraken 2020/2021

Prestaties

Leefbaarheidsuitgaven

x1.000	2018: KM	2018: JO	2019	2020	2021*
Leefbaarheid DAEB	322	352	620	797	-
Leefbaarheid niet-DAEB	-	-	12	25	-
Totaal	322	352	633	822	404

*tot en met augustus 2021

Bron: Jaarrekeningen

Bijzondere projecten uitgelicht*

Wat doet JOOST samen en voor de buurt?

Inzet van duurzaamheidscoaches, en andere activiteiten

JOOST is in 2020 gestart met het werven van bewoners die worden opgeleid tot duurzaamheidscoach. Ook is een werknemer aangesteld die zich buigt over water en groen in wijken en tuinen. Ook heeft JOOST voor de huurders een zonnepanelenaanbod. Dit alleen als de woning goed geïsoleerd is.

JOOST. Vriend van De Warmtewissel

JOOST is Vriend van De Warmtewissel, een initiatief van acht Brabantse corporaties om samen te gaan werken bij de zoektocht naar een duurzame oplossing voor de vervanging van cv-ketels. Als Vriend van De Warmtewissel volgt JOOST het onderzoek nauwgezet en is de corporatie op de hoogte als er een effectieve oplossing beschikbaar is met een significant lagere CO2-uitstoot en minder of geen aardgasgebruik.

Vergroenen woonomgeving

In 2019 heeft JOOST met verschillende initiatieven ingespeeld op de klimaatverandering. Zo is samen met bewoners gewerkt aan het groener maken van tuinen zodat er minder kans is op wateroverlast. Daarmee draagt JOOST bij aan een klimaatadaptieve woonomgeving. Twee voorbeelden: In het Rondutje en de Stenen Kamer in Boxtel zijn tuindagen georganiseerd. Ook bij de 22 nieuwbouwwoningen aan de Rodenburg in Heeswijk-Dinther heeft JOOST als onderdeel van dit project de



voortuinen gezamenlijk met de bewoners ontworpen en aangelegd. Ze kregen hierbij hulp van een wijkwerker van Farent, een organisatie voor sociaal werk in de regio de Meierij.

Wijkschouwen

JOOST maakt, overdag en soms 's avonds, rondjes door de wijk met netwerkpartners ('wijkschouwen'). In 2020 gingen vooral de wijkteams Hintham en Bernheze op deze manier op pad, veelal in gezelschap van wijkagent, handhaver, medewerkers van de gemeente en iemand van een welzijnsorganisatie.

Street Art op garageboxen

Stichting Tunnelvision voorzag de garageboxen bij Hoogheemflat 5 van Street Art met het thema Savanne. Het ontwerp is afgestemd met de bewoners.

Opruimdagen

Groot onderhoud is voor veel mensen hét moment om zich van oude spullen te ontdoen. Daar helpt JOOST graag bij, ook omdat het in opgeruimde woningen/zolders gemakkelijker werken is voor de bouwlieden. Bij enkele opruimdagen nodigt JOOST ook Stichting Kringloopwinkel Spullukus uit die de goede spullen meeneemt om ze een tweede leven te geven.

Camera's bij seniorencomplexen

Om de veiligheid van de bewoners in seniorencomplexen te verbeteren, hangt JOOST camera's bij verschillende complexen op. De camera's leiden niet alleen tot een groter veiligheidsgevoel, ze verkleinen ook de kans op overlast of vernielingen.

Partner in coronatijd

JOOST heeft tijdens corona verschillende acties opgepakt om de leefbaarheid van haar huurders te borgen. Een greep uit de acties:

- Alle huurders boven 75 jaar zijn gebeld met de vragen hoe het ging en of hulp nodig was.
- Organisatie van galerij bingo en balkonworkouts.
- Gezamenlijk hulploket met de gemeente Boxtel en verschillende welzijnsorganisaties opgezet.
- Actieteam Selissen heeft KLETS! ontwikkeld. 250 kwetsbare huishoudens zijn met partners bezocht.

Buurtgesprekken

Nieuw in 2019 waren de Buurtgesprekken. Waar tot dan toe (overlast)klachten van een huurder vooral één-op-één – dus met die ene melder – werden besproken, nodigde JOOST met Buurtgesprekken een hele straat of een heel woonblok uit om over het probleem te praten. JOOST fungeert hierbij als gespreksleider en stimuleert de bewoners om er samen uit te komen.

Meedoen aan Thuis in ZuidOost

In 2019 sloot JOOST aan bij het Bossche programma Thuis in ZuidOost dat in Hintham al in de steigers stond. Met dit programma helpen partijen (woningcorporaties, gemeente, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, politie) mensen bij het wonen in de wijk nadat ze eerder in een instelling woonden. Tot juli 2020 is samen gekeken wat er nodig is om mensen de transformatie te laten maken van 'cliënt' naar 'wijkbewoner'.

Buurtbinders

Buurtbinders gaat samen met JOOST op verschillende dagen met een caravan de wijk in om informatie over de leefbeleving bij de bewoners op te halen. Dit gebeurt de gehele visitatieperiode en is gestart bij Woningstichting Kleine Meierij.

*Naast deze voorbeelden heeft JOOST ook geld beschikbaar voor het ondersteunen van initiatieven van huurders. Zoals bijvoorbeeld de komst van een jeu-de-boulesbaan, een koffiepunt of nieuwe fietsbeugels. Dit noemt JOOST 'goede ideeën voor de wijk'.

Bron: Jaarverslagen



Een greep uit samenwerking met partners

Samenwerking met partners

Werken in wijkteams

JOOST werkt sinds 2019 met vijf wijkteams. Elk wijkteam heeft eigen consultants, wijkbeheerders, woonmakelaars en gebiedsbeheerders. De meeste wijkteamleden zijn in hun eigen wijken te vinden en hét aanspreekpunt voor de huurders. De wijkteams zijn onderdeel van het team Sociaal Beheer van JOOST dat in 2019 verder bestond uit twee projectconsultanten, één participatieconsultant, één incassoconsultant en één adviseur woonbeleid.

Samenwerken in wonen, zorg en welzijn

In Boxtel is JOOST in gesprek met zorginstelling Elde-Maasduinen en welzijnsorganisatie ContourdeTwern om nog wijkgericht samen te werken.

Seniorenhelp

De Seniorenhulpen die bewoners van de seniorencomplexen Molenhof en Elisabethsdael in 2020 hielpen bij allerlei praktische zaken, kunnen rekenen op grote tevredenheid. De Seniorenhulpen zijn een initiatief van JOOST, Zorggroep Elde-Maasduinen en de gemeente Boxtel.

Platform Veiligheid 's-Hertogenbosch

De gemeente maakt wijkscans van alle wijken. JOOST levert input voor de wijken Hintham en Rosmalen.

Convenant gegevensdeling bij overlast

Eind september 2020 ondertekende JOOST een convenant met de Bossche collega-corporaties, de gemeente en de politie-eenheid Oost-Brabant, om AVG-verantwoord (persoons)gegevens te delen bij zware overlastzaken. Deze samenwerking zorgt ervoor dat iedereen beter op de hoogte is van de status van een casus en de casus meer integraal worden opgepakt.

Thuis in de Wijk

Thuis in de Wijk is een project in de regio 's-Hertogenbosch. Daar organiseren professionals zich rond mensen met een acute zorg/noodvraag en/of met verward gedrag. Wat heeft iemand nodig op het gebied van wonen, begeleiding/zorg, leefomgeving, daginvulling en financiën? Samen met bewoners wordt gewerkt aan oplossingen die duurzaam verder helpen.

BIC'cen@BIC

E tweewekelijkse lunchbijeenkomst, speciaal voor netwerkpartners die ook in die wijk actief zijn. De wijkbeheerder en wijkconsultant van JOOST nodigen de mensen uit. Grote kracht van de lunch: er is geen agenda. Het is een gezellig (half) uurtje bijpraten onder het genot van een lunch. Juist de informele setting zorgt ervoor dat mensen elkaar daarna, als het echt nodig is, sneller weten te vinden.

WoonOmgevingsPloeg (WOP)

De WoonOmgevingsPloeg (WOP) is een samenwerking van JOOST, de gemeente Boxtel en de WSD. De ploegleider is van de WSD, de ploegleden werken bij de WOP via de gemeente. Zij ontvangen (nog) een uitkering en doen in de WOP onder begeleiding werkervaring op. Het doel is dat ze uiteindelijk doorstromen naar een reguliere baan. De klussen die de WOP in Boxtel uitvoert, gebeuren in opdracht van JOOST en bestaan uit het schoon, veilig en heel houden van openbare ruimten en gemeenschappelijke entrees van wooncomplexen.

Buurtbemiddeling Boxtel

Samen met de gemeente, politie en ContourdeTwern heeft JOOST een convenant buurtbemiddeling ondertekend. ContourdeTwern voert de buurtbemiddeling onafhankelijk uit. Doel is om de woonoverlast te verminderen en escalaties in de buurt te voorkomen.

Eenheidsconvenant Hennep Oost-Brabant

Met een integrale aanpak wordt een einde gemaakt aan de ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van hennepwekerijen.

Samenwerking met JINC

JINC staat voor een maatschappij waarin je achtergrond niet je toekomst bepaalt. JOOST biedt sollicitatietrainingen en bijvoorbeeld bliksemstages. JOOST kan deelnemen aan verschillende JINC projecten.

Bron: Jaarverslagen



Grip op woonlasten

Opgaven

Koersplan (Ge)woon als goede buurman

In 2024...

Is de betaalbaarheid van het wonen verbeterd, doordat we sturen op totale woonlasten (= som van huur- en energielasten, passend bij de woningkwaliteit en de doelgroep).

Is het aantal betalingsherinneringen met minimaal 30 procent afgenomen.

Is de maatschappelijke kosten/batensom rondom betaalbaarheidsproblematiek verbeterd.

Hebben onze medewerkers een zichtbare rol in het signaleren van (mogelijke) betaalproblemen.

Voelen huurders zich vrijer om hun huishoudboekje en (dreigende) betalingsproblemen met ons of onze netwerkpartners te bespreken.

Prestatieafspraken JOOST

Gemeente	Doelstellingen	Activiteiten
Boxtel	Er blijven voldoende sociale huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019). Om dit te kunnen bereiken wordt een stimuleringsbeleid gericht op doorstroming gehanteerd.	JOOST zet de volgende instrumenten in om de doorstroming te bevorderen: <ul style="list-style-type: none"> - Het Project Maatwerk in Wonen: Hiermee beoogt JOOST 55-plussers met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) te verleiden om te verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement. - In 2020 onderzoekt JOOST hoe zij huurders pro-actiever kan benaderen hierover. - Het inzetten van tijdelijke huurcontracten.
		JOOST houdt minimaal 68 procent van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens. Binnen het huidige beleid wordt een streefhuur van gemiddeld 74 procent van de maximaal redelijke huur gevraagd.
		JOOST heeft aandacht voor de beschikbaarheid van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Kleine appartementen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens blijven beschikbaar voor de (bijzondere) doelgroep met de laagste inkomens.
	Gemeente en JOOST streven naar betaalbaar wonen voor nieuwe en zittende huurders.	In 2018 heeft JOOST de pilot 'Twee huurprijzenbeleid' verlengd tot juli 2019. Begin 2020 besluit of definitief beleid wordt.
		JOOST beperkt haar inkomensafhankelijke huurverhoging voor de doelgroep tot € 42.436 (prijspeil 2019)
		JOOST geeft de laagste inkomensgroep (op bijstands- en schuldsaneringsniveau) geen jaarlijkse huurverhoging.
		Met behulp van klantenpanels worden nieuwe (innovatieve) concepten ontwikkeld ten behoeve van betaalbaar wonen voor de primaire doelgroep.
	De wachttijd en slaagkans voor starters worden voor 31-12-2021 gehalveerd ten opzichte van 2017. Dit betekent dat de wachttijd op 31-12-2021 ten hoogste 31,2 maanden is en dat de slaagkans minimaal 35 procent bedraagt.	JOOST, de HBV en ContourdeTwern bieden budgetondersteuning aan voor huurders van JOOST met betaalbaarheidsproblemen.
Afwijkend van de reguliere manier van toewijzen hanteert JOOST voor 30 procent van de vrijkomende woningen een lotingmodel. Dit is een pilot van 2 jaar. Gedurende deze twee jaar worden de resultaten gemonitord en geëvalueerd.		
		JOOST zet in bepaalde complexen jongerencontracten in. Dit zijn tijdelijke huurcontracten voor jongeren tot 28 jaar.



's-Hertogenbosch	Minder huurders met betaalproblemen.	De corporaties voeren een beperkte huurverhoging door en zorgen voor een gematigd streefhuurbeleid.
		Samen wordt het netwerk versterkt rondom woonlasten, armoede en schuldenproblematiek. Dit past in het Aanvalsplan Den Bosch Schuldenvrij 2018-2021.
Sint-Michielsgestel	Ieder huishouden moet een betaalbare woning kunnen vinden, ongeacht het inkomen. Ook voor zittende huurders moet het wonen betaalbaar blijven.	De corporaties bieden 75 procent van de vrijkomende woningen aan onder de aftoppingsgrenzen van huurtoeslag. Daarnaast blijft de huurverhoging binnen de wettelijke huursom.
		Gemeente en corporaties trekken samen proactief op in het kader van vroegsignalering bij betaalproblemen/-achterstanden en de follow-up daarvan.
Bernheze	De juiste doelgroep wordt in de juiste woningen gehuisvest. Doorstroom wordt bevorderd.	Er komt nieuw huurbeleid. Minimaal 70 procent van de woningen vallen onder de aftoppingsgrenzen.
		JOOST faciliteert spoedzoekers door het aanbod aan lotingwoningen te verruimen naar 30 procent. Ook wordt doorstroming actief gestimuleerd voor huurders die verhuis geneigd zijn.
		Op basis van signalen van gemeente bekijkt JOOST waar verdere intensivering van de aanpak op huurders met betaalproblemen nodig is.

Bron: Prestatieafspraken 2020/2021

Prestaties

Huur en streefhuur zelfstandige woningen JOOST 2019

Huursom	Huur	Streefhuur
<€ 424	14%	6%
€ 424 tot € 607	59%	49%
€ 607 tot € 651	11%	16%
€ 651 tot € 720	11%	27%
>€ 720	5%	2%

Bron: Portefeuillestrategie 2020-2029

Huur (H) en streefhuur (S) zelfstandige woningen JOOST per gemeente 2019

Huursom	Boxtel		's-Hetogen...		St.-Michiel...		Bernheze	
	H	S	H	S	H	S	H	S
<€ 424	15%	6%	14%	4%	9%	8%	16%	8%
€ 424 tot € 607	58%	52%	61%	50%	60%	33%	66%	43%
€ 607 tot € 651	11%	11%	9%	18%	15%	46%	10%	25%
€ 651 tot € 720	11%	29%	11%	25%	12%	13%	7%	23%
>€ 720	5%	2%	5%	3%	4%	0%	1%	1%

Bron: Portefeuillestrategie 2020-2029

Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten: Aedes-benchmark*

2018: KM	2018: JO	2019	2020
€ 1092 (€ 764): C	€ 746 (€ 764): B	€ 1179 (€ 785): C	€ 1065 (€ 828): C

*Resultaten als volgt opgebouwd: JOOST (gemiddelde sector): letter JOOST.

Bron: Aedes-benchmark



Betaalbaarheid Aedes-benchmark*

	2018: KM	2018: JO	2019	2020
Huurprijs (DAEB)	€ 511 (€ 516)	€ 531 (€516)	€ 536 (€ 531)	€ 536 (€ 544)
Verhouding huur/ maximaal toegestane huur (DAEB)	66,5% (72,1%)	67,0% (72,1%)	65,4% (71,6%)	65,7% (71,2%)
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	0,0% (0,9%)	2,6% (0,9%)	1,5% (2,0%)	2,0% (2,3%)
Totaal	A	B	A	A

*Resultaten als volgt opgebouwd: score JOOST (gemiddelde score sector).

Bron: Aedes-benchmark

Huurverhogingen

Jaartal	
2021	0% huurverhoging voor alle eenheden die normaal gesproken per 1 juli een huurverhoging zouden ontvangen.
2020	Primaire doelgroep; Inkomen ≤ € 43.574: 2,3% Hogere inkomens; Inkomen ≥ € 43.574: 5,2% Voor huurwoningen in de vrije sector: 2,6% Gemiddelde huurverhoging: 2,3%
2019	Primaire doelgroep; Inkomen ≤ € 42.436: 1,3% (wettelijk toegestaan: 4,1%) Hogere inkomens; Inkomen ≥ € 42.436: 4,2% (wettelijke toegestaan: 5,6%) Voor huurwoningen in de vrije sector: 1,6%. Dat was alleen inflatievolgend, omdat de huur al marktconform is.
2018: KM	Primaire doelgroep; Inkomen ≤ € 41.056: 1,4% Hogere inkomens; Inkomen ≥ € 41.056: 4,0%
2018: JO	Primaire doelgroep; Inkomen ≤ € 41.056: 0% (als de netto huur gelijk is aan de streefhuur) Hogere inkomens; Inkomen ≥ € 41.056: 1,4% (als de netto huur gelijk is aan de streefhuur) 3,4% (als de netto huur lager is dan de streefhuur)

Bron: Jaarverslagen

Ontruimingen

	2018:KM	2018: JO	2019	2020	2021*
Aantal ontruimingen	5	4	5	3	6**
Aantal aangezegd	?	13	12	16	10

*tot en met september 2021

**1x wegens overlast, 1x afloop tijdelijk huurcontract, 4x hennepkwekerij

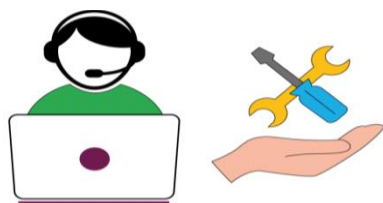
Bron: Jaarverslagen

Huurachterstanden

	2018:KM	2018: JO	2019	2020	2021
Zittende huurders	€ 99.766	€ 235.700	€ 109.691	€ 102.767	€ 105.162*
Vertrokken huurders	-	€ 77.300	€ 291.697	€ 220.400	€ 318.451*
Overige debiteuren	-	-	€ 118.579	€ 95.046	-
Totaal	-	€ 313.000	€ 519.967	€ 418.213	-

*tot en met oktober 2021

Bron: Jaarverslagen



Oog voor verschil

Opgaven

Koersplan (Ge)woon als goede buurman

In 2024...

Bepaalt de bewoner zelf hoe en wanneer hij diensten van JOOST wil afnemen.

Zijn onze processen transparant voor huurders via De route van JOOST, met daarbij ruimte voor eigen keuzes.

Scoren we bovengemiddeld op klanttevredenheid t.o.v. corporaties met een vergelijkbare grootte.

Denken en doen onze huurders met ons mee als het gaat om thema's die er voor hen toe doen en op een manier die hen het beste past.

Prestatieafspraken JOOST

Gemeente

Boxtel	Geen prestatieafspraken op dit thema
's-Hertogenbosch	Geen prestatieafspraken op dit thema
Sint-Michielsgestel	Geen prestatieafspraken op dit thema
Bernheze	Geen prestatieafspraken op dit thema

Bron: Prestatieafspraken 2020/2021

Prestaties

Klachten via Klachtenadviescommissie*

	2018	2019	2020	2021**
Totaal	5	3	5	9
Geground	2	0	1	1

*Samen met Woonmeij (Sint-Michielsgestel en Meierijstad), Area (Uden en Meierijstad), Charlotte van Beuningen (Vught) en Woonveste (Drunen) is er een gezamenlijke onafhankelijke klachtencommissie. Hier kunnen huurders terecht bij een geschil.

**tot en met september 2021

Bron: Jaarverslagen

Tevredenheidsonderzoek KWH

	2018	2019	2020	2021**
Algemene dienstverlening	JO: 7,8	7,1	7,6	7,3
Woning zoeken	JO: 7,6	7,7	7,9	8,0
Nieuwe woning	JO: 7,7 KM: 7,3	7,5	7,8	7,8
Huur opzeggen	JO: 8,1 KM: 7,9	8,0	8,3	8,0
Reparaties	JO: 7,8 KM: 7,8	7,8	8,1	8,2

*JO: St. Joseph en KM: de Kleine Meerij

**tot en met juli 2021

Bron: Jaarverslagen



Percentage tevreden huurders, onderzoek KWH

	2019	2020	2021*
Algemene dienstverlening	80%	89%	88%
Woning zoeken	94%	96%	96%
Nieuwe woning	92%	94%	94%
Huur opzeggen	92%	97%	94%
Reparaties	93%	93%	91%

* tot en met juli 2021

Bron: Jaarverslagen

Huurdersoordeel Aedes-benchmark*

	2018: KM	2018: JO	2019	2020
Nieuwe huurders	7,3 (7,5): C	7,5 (7,5): B	7,8 (7,7): B	7,8 (7,7): B
Huurders reparatieverzoek	7,8 (7,5): B	7,8 (7,5): B	7,5 (7,6): C	7,7 (7,7): B
Vertrokken huurders	7,9 (7,4): A	7,4 (7,4): B	7,6 (7,5): B	7,7 (7,5): B
Totaal:	B	B	C	B

*Resultaten als volgt opgebouwd: score JOOST (gemiddelde score sector): letter JOOST.

Bron: Aedes-benchmark

Nieuwe huurdersraad

In 2020 kende JOOST nog steeds twee huurdersbelangenvertegenwoordigingen: in Boxtel de HuurdersBelangenVereniging (HBV) en in Rosmalen de Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij (SHKM). Begin 2020 is ingezet op het oprichten van één grote Huurdersraad. In januari 2020 ging hiervoor www.huurdersvanJOOST.nl live en deed JOOST in de eerste 2020-editie van het huurdersmagazine een oproep om nieuwe leden te werven. Twee huurders melden zich aan. Per jaar heeft JOOST zeker 8x per jaar overleg met de formele huurdersvertegenwoordigers. Naast de geijkte onderwerpen zijn de huurders ook betrokken bij het nieuwe koersplan, duurzaamheidsbeleid, portefeuillestrategie, streefhuurbeleid en bijvoorbeeld bij de totstandkoming van de prestatieafspraken met de vier gemeentes.

Bron: Jaarverslagen

Bewonerscommissies

Wijkteams	Bewonerscommissie	Aantal huishoudens
Boxtel-Noord, Sint-Michielsgestel	Rentmeester	84
	Baanderronde	21
	Baandervourwenlaan	120
Boxtel-Centrum, Breukelen	Stapelen	86
	Molenhof	59
	Smalwaterhof	43
	Ten Breuckelen	56
	Maria van Dieststraat	36
Boxtel-Oost, Liempde	Hoogheem	471
	Witte School	25
	Cronenborg	17
Rosmalen, Grootte Wielen, Nuland	Residence de Ontmoeting	22
	Wethouder-Van der Valkstraat	45

Bron: Jaarverslagen



Wijksafari's

JOOST vindt het belangrijk dat medewerkers de wijken kennen. Er is gestart met wijksafari's. Wijkteams lieten collega's kennis maken met het bezit door talrijke foto's, blogs en vlogs van en over 'hun' wijk te maken.

Bron: Jaarverslagen



Bijlage 7 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 6.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier perspectieven te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities
2. Presteren volgens Belanghebbenden
3. Presteren naar Vermogen
4. Governance van maatschappelijk presteren

Cijfer	Score benaming
1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Zeer onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie 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 referentiekader handvatten/criteria voor plus- en minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als *hulpmiddel* en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeft niet helemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.



Bijlage 8 Opbrengsten dialoogsessie

Op donderdag 10 februari is door Woonstichting JOOST een dialoogsessie georganiseerd. Onder leiding van de visitatiecommissie is aan drie verschillende tafels gesproken met professionals en huurders uit de wijk. Aan deze tafels zat ook een medewerker van de corporatie. Hij/zij luisterde en koppelde aan het eind van de avond plenair terug wat er aan tafel besproken was. Waarom deze dialoogsessie? Woonstichting JOOST wilde ook graag van mensen uit de wijk/praktijk horen hoe de corporatie het doet. Tijdens de visitatiegesprekken spreek je als commissie met de geijkte gesprekspartners. Maar wat vinden de professionals in de wijk en individuele huurders van de inzet van Woonstichting JOOST en wat verwachten zij van de corporatie?

Per tafel werden verschillende thema's besproken. Deze komen overeen met de thema's uit de visitatie. Namelijk:

- Meer huishoudens op de juiste plek
- Natuurlijk duurzaam en grip op woonlasten
- Samen voor de buurt en oog voor verschil

Tijdens de avond waren er drie rondes zodat iedereen langs elk thema kwam.

Hieronder leest u per thema een algemene terugkoppeling en tabel met concrete tips en tops: wat doet de corporatie goed en wat kan beter? Aanvullend hebben deelnemers aangegeven waar JOOST naar hun mening meteen mee moet beginnen of moet stoppen.

Meer huishoudens op de juiste plek

De aanwezigen zien een corporatie met een sociaal karakter die durft en samenwerkt. Woonstichting JOOST durft zich hierbij kwetsbaar op te stellen. Als de corporatie met een dilemma zit bespreekt ze dit en wordt aan andere partners gevraagd om met hun kennis actief mee te denken. De corporatie is goed bereikbaar en de lijnen zijn kort. Als er vragen zijn wordt er snel gereageerd en gezocht naar oplossingen. Zoals bij het huisvesten van urgente doelgroepen. Woonstichting JOOST is ambitieus bij nieuwbouwprojecten. Er is geen sprake van half werk. De corporatie staat open voor het realiseren van innovatieve woonconcepten.

Waar moet de corporatie mee aan de slag? Hier komen de huisvesting van senioren en de opgave langer zelfstandig thuiswonen duidelijk aan bod. In verschillende vormen. Van realiseren van aanleunwoningen tot 'knarrenhofjes' waar je met elkaar kunt samenleven. Maar bouw ook in de buurt van voorzieningen.

Een greep uit de concrete 'geeltjes'	
Wat gaat goed?	Wat kan beter?
Ik word blij van de snelle reacties bij storing meldingen.	De lift in het complex Cello is te klein. Hier past geen bed in.
De consulenten zijn erg toegankelijk.	Voor noodkamers langere contracten dan 2 jaar.
JOOST durft samen te werken.	Bouw ook grotere woningen voor gezinnen met 4+ kinderen. Deze zijn moeilijk te plaatsen.
Een persoon aan de lijn in plaats van keuzemenu.	In het leven roepen van een persoon die kan praten met alle lagen uit de samenleving.
	Meer uitdragen wat je lange termijn visie is op dit thema.
	Hergebruik materiaal ouderen voorzieningen (zoals beugels, et cetera).
	In de appartementen van Elisabethdael zijn nog kleine keukenblokjes (zoals vroeger uit het verzorgingstehuis). Er is behoefte aan grotere keukens.



Waar moet JOOST mee starten?	Waar moet JOOST morgen mee stoppen?
Meer hulp bij verhuizingen in de wijk zodat nog meer senioren gaan verhuizen naar een passende woning.	Stop met bouwen van 2 kamer appartementen voor alleenstaanden. Die zijn erg klein.
Voor senioren: meenemen van de oude huur bij doorstroming naar een nieuwe.	
Meer aanleunwoningen in de wijk en bij zorgaanbieders.	
Bouw binnen een straal van 500 meter van algemene voorzieningen.	
Bouw betaalbare levensloopbestendige woningen (bestaande uit 1 verdieping).	
Meer aandacht voor wonen van mensen met een lichamelijke beperking.	
Een videofoon voor de veiligheid van bewoners van de Molenhof.	

Natuurlijk duurzaam en grip op woonlasten

Over het algemeen vindt men dat Woonstichting JOOST goed bezig is met het thema duurzaamheid.

Wel kan nog winst worden behaald door op verschillende niveaus tegelijkertijd te werken:

- Nieuwbouw en ontwikkeling: ga bij duurzaamheids- en ecologische maatregelen uit van het wijkniveau. Kijk bijvoorbeeld naar de ligging en situering van de woningen. Neem de groenvoorziening mee en draag zorg voor dieren en insecten. Een duurzame wijk is een wijk met sociale samenhang: een gedifferentieerde wijk voor zowel oud, jong als gezin, huur en koop. In deze wijk werk je samen aan community vorming met gezamenlijk gebruik van voorzieningen.
- Innovatietechniek: Woonstichting JOOST mag meer experimenteren op duurzaamheid, energiebesparing in de bouw en bij hergebruik van materiaal. Een mooi voorbeeld is het gebruik van het al bestaande regionale 'depot' van overgebleven materiaal door sloop.
- In de bestaande bouw (vooral daar waar nog niet verduurzaamd is of kan worden) is het belangrijk dat Woonstichting JOOST goede voorlichting geeft aan huurders hoe zij zelf energie kunnen besparen. De corporatie kan ook investeren in kleine dingen: geef iedereen bijvoorbeeld ledlampen. De energiecoaches die Woonstichting JOOST aan het opleiden is kunnen hierin een belangrijke rol spelen.

Voor wat betreft de woonlasten doet Woonstichting JOOST haar best. De aanwezigen maken zich wel zorgen over de gevolgen van de inflatie en stijging van energieprijzen. Zeker de kleinere appartementen lijken duur. De corporatie moet hierover gaan nadenken: wat te doen om problemen met het betalen van de huur te voorkomen.



Een greep uit de concrete 'geeltjes'	
Wat gaat goed?	Wat kan beter?
Ophalen van informatie over energie bij de inwoners van Hintham.	Duurzaam bouwen met bijvoorbeeld houtbouw.
Interne opleiding tot duurzaamheidscoach.	Meer openstaan voor persoonlijke vragen/wensen op het thema duurzaamheid en dit gezamenlijk realiseren.
JOOST is goed aanspreekbaar tijdens de renovatie in de wijk.	Je bent een hele emmer water kwijt voordat het water warm is. Zonde.
Goede voorlichting hoe om te gaan met aardwarmte.	In alle wijken ophalen van informatie over energie bij huurders (zoals je bij Hintham hebt gedaan). Extra aandacht voor VvE's.
Bij warmtenet wordt door JOOST gekeken wat de gevolgen zijn voor de woonlasten.	De maandelijkse kosten voor aardwarmte in Vinckenrode zijn erg hoog.
JOOST ontwikkelt duurzame woonconcepten.	Meer experimenteren op het gebied van duurzaamheid en energiebeperking, op woon- en wijkniveau.
Aandacht voor groen in de wijk en sociale ontmoetingsruimten.	Standaard meenemen bij nieuwbouw.
Woonlasten tot nu toe redelijk maar hier en daar ook wel hoog.	Blijf alert op huurprijzen in relatie tot prijsontwikkelingen en beloon vrijwilligers op de een of andere manier.
	Voorkom eenzijdige wijken, bouw voor alle inkomens en meng oud, jong en gezinnen.
Waar moet JOOST mee starten?	Waar moet JOOST morgen mee stoppen?
Beter informeren van huurders die gebonden zijn aan stadsverwarming en de consequenties hiervan. Je kunt bijvoorbeeld niet zomaar veranderen van leverancier.	Stop met gebruik van fossiele brandstoffen (bijvoorbeeld koken op gas).
Tochtvrij maken van de woningen in de flats Hintham.	Stop met onzinnige werkzaamheden zoals gleuven in de muren voor vogels/insecten.
Groen zoveel mogelijk behouden bij nieuwbouw.	
Hergebruiken van douchewater. Aandacht voor hergebruik van regen/oppervlaktewater.	
Kijk naar een duurzame groene omgeving (meer bijenhoeven, minder verharding, gemeenschappelijke tuinen, et cetera) en leg daarbij de koppeling met sociale ontmoeting.	
Energiebesparende maatregelen: maak meer volume, dan wordt het goedkoper.	

Samen voor de buurt en oog voor verschil

De aanwezigen zien een corporatie die in de wijk aanwezig is en hier maatwerk levert. Op deze manier wordt ook de sociale samenhang in de wijk versterkt. Bij renovaties is Woonstichting JOOST dichtbij. De huurders worden geïnformeerd en betrokken. Ook worden de verschillende bewonerscommissies door de corporatie goed begeleid. Wanneer het nodig is worden medewerkers van Woonstichting JOOST ingezet. Die inzet draagt ook bij aan betere onderlinge contacten tussen bewoners.

Probeer bij maatwerk ook te kijken naar de context. Je kan een uitzondering maken (werken vanuit 'De Bedoeling') als de hele buurt een (woon)situatie prima vindt, ondanks dat dit niet in je beleid of de regels past.

Maar, durf als corporatie ook grenzen te stellen. Omdat de corporatie zo betrokken is in de wijk en een duidelijk gezicht heeft word je snel gevonden met vragen. Soms ben je ergens niet van. De medewerkers van Woonstichting JOOST willen helpen, maar het kan ook goed zijn om een grens te trekken en de verantwoordelijk te houden daar waar dit hoort.



Een greep uit de concrete 'geeltjes':	
Wat gaat goed?	Wat kan beter?
Er is een intensieve samenwerking met zorgpartijen.	Het gaat soms nog over teveel schijven, dat is jammer.
JOOST werkt veel met vrijwilligers en stimuleert dat ook.	JOOST kan nog sneller reageren op urgentieverzoeken en de inwoner hierin duidelijkheid geven.
De corporatie levert goede service en vakmensen.	Durf regels los te laten om maatwerk te leveren wanneer dit nodig is.
Er is laagdrempelig contact in de wijken.	Heb meer aandacht voor: natuurinclusief, biobased/circulariteit, voedselproductie en energiearmoede.
JOOST zoekt ook contact met eigenaren van een koopwoning op het gebied van verduurzamen. Zij kunnen meedoen met de werkzaamheden.	Probeer ontmoeten nog meer te stimuleren door gezamenlijke buitenruimtes.
JOOST helpt mensen in nood.	Nog beter luisteren naar de wensen van ouderen bij verhuizingen. Je wilt geen kippenhok op een klein balkon.
JOOST heeft creatieve ideeën om het goede gesprek te voeren in de wijk. Ze zorgen voor een goede sfeer en staan open voor gesprek/uitleg.	De vroegsignalering ten aanzien van huurachterstanden kan nog beter.
Inzet van de WOB ploeg.	
Waar moet JOOST mee starten?	Waar moet JOOST morgen mee stoppen?
Af en toe in de wijk zitten waardoor huurders kunnen binnenlopen met vragen. Ouderen hebben het liefst persoonlijk contact.	
Iets doen aan hondenpoep op straat en hard rijden.	
Bewoners belangrijk laten zijn in de wijk. Bijvoorbeeld bij de uitstraling van het groen. Je kunt hier een kleine vergoeding voor geven.	



Bijlage 9 Prestatieafspraken Woonstichting JOOST

Thema 1 Natuurlijk duurzaam		
Gemeente	Doelstellingen	Activiteiten
Boxtel	Vóór 2025 hebben alle huurwoningen van JOOST een energie-index < 1,4 (label B/A). Daar waar het binnen de financiële kaders haalbaar is, overweegt JOOST om binnen delen van de bestaande voorraad, woningen te verbeteren tot energielabel A. In 2020 hebben alle woningen een gemiddeld energielabel B. Na 2020 wordt gerekend met gemiddeld energieverbruik per woning.	In de periode 2020-2023 worden jaarlijks gemiddeld 300 woningen energetisch verbeterd. Hierbij wordt minimaal energielabel B behaald. Bekeken wordt of energielabel A haalbaar is. Uitgangspunt is het isoleren van de schil en het aanbrengen van zonnepanelen, waar dit nog niet is gebeurd.
		In de periode 2019-2023 plaatst JOOST minimaal tussen de 1.000-2.000 zonnepanelen op haar woningportefeuille.
	In het jaar 2050 is de bestaande voorraad van JOOST CO2-neutraal.	Gemeente en JOOST werken samen aan diverse acties om huurders te coachen op energieverbruik, met als doel inzetten op houding en gedrag. Ook geven ze voorlichting over duurzaamheid op De Kleine Aarde.
		Gemeente en JOOST treden in overleg om de mogelijkheden te verkennen om een totaalconcept 'wonen' aan te bieden aan huurders, waarbij duurzame, elektronische apparaten gehuurd worden in plaats van gekocht, al dan niet via de woonstichting of een externe partij.
's-Hertogenbosch	In 2050 heeft de gemeente 's-Hertogenbosch geheel duurzame woonwijken.	JOOST voert energetische verbeteringen uit conform het 'no-regret' principe. Dit betekent dat de energetische ingrepen die nu worden gedaan, ook bijdragen aan het behalen van de doelstellingen van CO2-neutraal in 2050.
		De corporaties realiseren gemiddeld per jaar gezamenlijk een verbetering van de Energie Index met 0,05.
Sint-Michiëlsgestel	Minder energieverbruik is goed voor het milieu en betaalbaarheid.	De corporaties zetten energiecoaches voor huurders in. Ook is er aandacht voor gezond leven bij renovatieprojecten.
		Uitgangspunt is dat de Energie Index in de periode tot 2050 richting 0 moet bewegen. Dit houdt in: een jaarlijkse verbetering op deze index over de gehele woningportefeuille van de woningcorporaties van 0,05. Corporaties streven bovenstaand resultaat na.
Bernheze	Alle partijen werken actief aan duurzaamheidsverbeteringen en informeren huurders over een bewust en verantwoord energieverbruik. Ook voeren de corporaties waar realistisch en mogelijk energiemaatregelen uit voor de verbetering van het energielabel van bestaande woningen.	JOOST verbetert 50 woningen naar minimaal label B in 2020. In 2021 worden in 50 woningen energiebesparende maatregelen uitgevoerd aan de schil van de woning. Bij 30 woningen worden zonnepanelen aangebracht.
		Samen met alle partners wordt een visie op duurzaamheid met concrete activiteiten voor de komende vier jaar opgesteld. JOOST onderzoekt of we in de gemeente Bernheze een project voor het plaatsen van zonnepanelen kunnen starten.
		Bij nieuwbouw en herstructurering realiseert JOOST minimaal energie neutrale woningen. Bij dakrenovaties past de corporatie hoogwaardige isolatie toe. Bij duurzaamheidsverbeteringen concentreert JOOST zich op woningen met lage energielabels / hoge energie-index.
		Jaarlijks worden rond 20 woningen (2020) verduurzaamd naar minimaal label B. Bij mutatie worden de woningen verduurzaamd.



Thema 2 Meer huishoudens op de juiste plek

Gemeente	Doelstellingen	Activiteiten
Boxtel	In de periode 2016-2025 worden conform de Woonvisie 330 tot 600 zelfstandige woningen toegevoegd aan de sociale woningvoorraad. Dit kan zowel door nieuwbouw als aankoop van woningen. Alle nieuwbouw wordt gebouwd met de volgende uitgangspunten wat betreft duurzaamheid: Alle nieuwbouw wordt gasloos gebouwd. Alle nieuwbouw is NOM of heeft een EPC van nul. Eenvoudige (gebruiksvriendelijke) installaties worden toegepast, waarbij er aandacht is voor de kwaliteit van het binnenklimaat.	JOOST bereidt in 2019-2020 de nieuwbouw van circa 50 woningen (exclusief 33 woningen Breukelen) voor. Voor de periode 2021-2025 ligt de totale nieuwbouwpoging tussen de 200-500 woningen.
		JOOST verkoopt in de periode 2019-2023 zeer beperkt, met name kleine appartementen zonder lift (maximaal 5 per jaar).
		JOOST zet zich actief in bij de zoektocht naar kansrijke projectlocaties voor nieuwbouw van sociale huurwoningen en het vergroten van de sociale huurvoorraad in bestaand (te transformeren) vastgoed.
		Gemeente en JOOST actualiseren jaarlijks het streefprogramma, waarbij ze elkaar informeren over nieuwe locaties.
		De gemeente werkt in brede zin samen met JOOST bij de herstructurering in de wijk Breukelen.
	Bij nieuwbouw en aankoop ligt de prioriteit bij het toevoegen van: (kleine) nieuwbouwwoningen voor starters en kleine huishoudens; appartementen (met lift) voor senioren in of nabij het centrum; appartementen (met lift) voor bijzondere woonvormen voor senioren. Tot 2023 worden tussen de 50 en 100 (bestaande) huurwoningen geschikt gemaakt voor senioren.	JOOST is bereid om mee te denken rond het oudereninitiatief van 'Ouderen in regio'. Als het initiatief past binnen de wensportefeuille en financieel haalbaar is, is zij bereid daarin te investeren.
		Zodra de vraag naar seniorenwoningen in de sociale huur groter wordt dan het aanbod dan onderzoekt JOOST welke complexen in of nabij het centrum van Boxtel, geschikt zijn voor senioren.
		Als individuele huurders een behoefte hebben aan kleinere aanpassingen in de woning om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, dan denkt/werkt JOOST mee om dit te kunnen realiseren.
		De jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt behaald.
		Gemeente en JOOST zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. JOOST spant zich maximaal in om de jaarlijkse opgave te realiseren.
Bijzondere doelgroepen die uitstromen vanuit de instellingen of opvang worden waar mogelijk gehuisvest in sociale huurwoningen.	JOOST (in nauwe samenwerking met de gemeente) realiseert in de periode 2017-2022 minimaal één en maximaal twee (nieuwbouw)projecten voor bijzondere zorgdoelgroepen. De omvang van de projecten wordt mede gebaseerd op de Regiovisie Beschermd Wonen.	
	JOOST huisvest in het Sociaal Pension de doelgroep met een acute woonvraag gedurende een periode van maximaal twee jaar. Ook onderzoekt JOOST of het mogelijk is om een deel van het Sociaal Pension af te schermen voor een project 'Beschermd Wonen' voor mensen die ondersteuning nodig hebben.	
	JOOST en zorgorganisatie Stichting Koraalgroep De La Salle hebben een overeenkomst om jaarlijks twee tot vijf cliënten te huisvesten in een (semi) zelfstandige huurwoning van JOOST.	
	JOOST onderzoekt of ze kan aansluiten bij 'Thuis in de wijk'. Dit is een initiatief waarbij aandacht is voor de uitstroom vanuit beschermd wonen naar reguliere woningen.	
	Onderzoeken hoe de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten kan worden verbeterd	Gemeente en JOOST onderzoeken mogelijke locaties voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Indien er een locatie van een serieuze omvang (niet enkele woningen) wordt gevonden, dan overweegt JOOST om een rol in de verhuur te spelen.
's-Hertogenbosch	De gemeente en de corporaties willen de spanning op de (sociale) woningmarkt niet verder laten toenemen of, liever nog, verminderen	Het uitgangspunt is dat bij de verkoop van woningen met voorrang wordt verkocht aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten om zo de doorstroming in de huursector te bevorderen.



Thema 2 Meer huishoudens op de juiste plek

Gemeente	Doelstellingen	Activiteiten
Sint-Michielsgestel		In de periode 2016-2020 700 netto woningen toevoegen.
	We willen gedifferentieerde en vitale wijken waar iedere woningvraag een plek heeft.	Er wordt in 2020/2021 een nieuwe regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang opgesteld. Er is onder andere aandacht voor: in en uitstroom beschermd wonen, beeldvorming en juist ook aandacht voor de zittende bewoners in de wijk.
		In 2020 wordt gestart met Housing First waarbij 20 langdurige dakloze personen worden gehuisvest.
		Vanaf 2020 wordt gewerkt met regisseurs zorg en veiligheid zodat er één aanspreekpunt complexe casuïstiek is en de regie helder belegd is.
	Alle inwoners in de gemeente kunnen wonen in een woning die aansluit bij de woonbehoeften. Verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen is ongewenst, tenzij het bijdraagt aan een gezonde woningvoorraad of nieuwe sociale huur wordt bijgebouwd. De focus ligt de komende jaren op groei van de sociale huur.	Verkoop vindt alleen plaats wanneer het aandeel te verkopen woningen maximaal 25 procent is van het aandeel nieuwbouw of terugkoop sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is om de sociale huurvoorraad te vergroten. Gemeente en corporaties houden een overzicht bij van de verwachte voorraadontwikkeling t/m 2023.
		Het aanjaagteam werkt vanuit de gezamenlijke opgave aan 220 extra sociale huurwoningen in de periode 2016-2026. De gemeente stelt locaties beschikbaar; corporaties zoeken proactief.
Bernheze	Om schreefhuur te verminderen is het wenselijk om te bouwen voor de lage middeninkomens.	De corporaties zijn aanspreekbaar voor de ontwikkeling van deze woningen als dit markt dit niet wil oppakken.
	Doel is dat in iedere kern wordt gestreefd naar voldoende passende woningen voor ouderen en mensen met een beperking.	De corporaties en gemeente brengen de opgave in beeld. Prognose behoefte tot 2024: 85 extra intramurale woningen, 155 extra aanleunwoningen en 715 extra levensloopbestendige woningen (koop en huur).
	Corporaties zorgen voor voldoende woningen voor urgente woningzoekenden.	Maximaal 25 procent wijzen corporaties met voorrang toe. Dit is inclusief statushouders.
	In 2021 bestaat de sociale huurvoorraad uit minimaal 2.345 woningen. De nadruk ligt bij nieuwbouw op het realiseren van woningen onder de 2 ^e aftoppingsgrens.	JOOST committeert zich voor genoemde beleidsperiode aan het toevoegen van minimaal 40 sociale huurwoningen in de focusgebieden in de gemeente Bernheze.
		JOOST houdt de huidige woningvoorraad in Heeswijk Dinther tot en met 2022 in stand. De woningvoorraad in Loosbroek tot minimaal 2020.
		JOOST is bereid om in beperkte aantallen tijdelijke woningen te realiseren.
Woningcorporaties faciliteren in langer zelfstandig thuiswonen. Gemeente en corporaties zetten breed in op huisvesting van bijzondere doelgroepen.	De huisvesting van spoedzoekers is maatwerk via loting of directe bemiddeling.	
	JOOST levert een bijdrage in de huisvesting van bijzondere groepen door: realiseren van zorgvastgoed, uitstroom te huisvesten, via de urgentieregeling.	
	Maximaal 25 procent van het vrijkomend woningbezit wordt ingezet voor huisvesting van de bijzondere doelgroepen.	
	Langer zelfstandig thuiswonen wordt gefaciliteerd door maatwerk aan woningen, een sluitend partnernetwerk en voldoende passende woningen. In sommige gevallen heeft JOOST casusregie of helpt bijv. bij de borging van zorg. Er worden concrete afspraken gemaakt voor de kanteling Beschermd Wonen: JOOST zorgt voor onder andere passende woonruimte.	



Thema 3 Samen voor de buurt		
Gemeente	Doelstellingen	Activiteiten
Boxtel	Verbeteren en versterken van de leefbaarheid in wijken en kernen met als doel een leefomgeving die goed onderhouden, toegankelijk en veilig is. Dit vraagt prioriteit in leefbaarheidsinvesteringen in wijken en dorpen die op deze aspecten beneden gemiddeld scoren.	JOOST begroot jaarlijks onder andere € 450.000 aan middelen om de leefbaarheid in haar wijken, buurten en kernen op peil te houden. JOOST kiest voor meer eigenaarschap bij de huurders en legt daar ook de verantwoordelijkheid om de leefbaarheidsmiddelen gericht in te zetten.
		Het volgende wordt in ieder geval uit het bovenstaande leefbaarheidsbudget betaald: De inzet van huismeesters/wijkbeheerders. Initiatieven die ervoor zorgen dat wijken en buurten schoon, heel en veilig worden/blijven. JOOST investeert € 60.000 in de WOP ploeg. JOOST ondersteunt initiatieven die haar huurders ten goede komen. JOOST initieert projecten waarbij het eigenaarschap van bewoners wordt bevorderd, bijvoorbeeld de huiskamer op Hoogheem. JOOST draagt bij aan het project buurtbemiddeling (jaarlijks: € 16.000).
		JOOST verwerft de boerderij van Coothhoeve in het kader van het project De Kleine Aarde en wil hier een gemeenschaps-/buurthuis duurzaamheid (en een woning) realiseren, waar educatie, voorlichting en ontmoeten in het kader van sociale duurzaamheid centraal staan.
		Gemeente en JOOST werken op wijkniveau intensief samen en wisselen informatie uit rond werkzaamheden op het terrein van sloop, nieuw- en verbouw, herinrichting en reconstructie op het vlak van wonen en openbare ruimte. Vanaf 1 april 2019 heeft JOOST in Boxtel drie wijkteams in plaats van twee. Ook wordt de komende jaren samen met huurders geïnvesteerd aan het verbeteren van de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Er wordt ingezet op onder andere het reduceren van hittestress en het voorkomen van wateroverlast. Dit door onder andere het afkoppelen van regenwater en het tegengaan van verstening.
		Gemeente en JOOST dragen evenredig bij aan de wijkcommunicatie ad. € 4.000.
		JOOST, gemeente en Zorggroep Elde zetten tot en met eind 2019 als pilot twee seniorenhulpverleners in bij één complex. Na de pilot zal het project geëvalueerd worden en bekeken worden of hier verder vervolg aan wordt gegeven. De gemeente en JOOST hebben de inspanningsverplichting om de ontmoetingsruimte in Elisabethsdael te exploiteren.
's-Hertogenbosch	We willen gedifferentieerde en vitale wijken.	De inzet van corporaties op leefbaarheid betreft zowel activiteiten die horen bij het signaleren en melden van zorgen over huurders ofwel woonmaatschappelijk werk als bij investeringen in de woonomgeving in de nabijheid van bezit. Het gaat onder andere om: <ul style="list-style-type: none"> - Fysieke maatregelen gericht op schone, hele en veilige algemene ruimten van complexen en directe woonomgeving; - Inzet van budgetten voor buurten om eigen initiatieven van bewoners (fysiek en sociaal) te faciliteren. - Inzet van personele capaciteit op aanwezigheid in de wijk, woonfraude en woonoverlast. - Gezamenlijk verkennen we het vraagstuk van de toenemende concentratie van "kwetsbare" huishoudens in een aantal buurten.
Sint-Michiëlsgestel	We creëren een woonomgeving die past bij de woonwensen. Alle partijen zorgen samen voor vitale dorpen en kernen. Een belangrijk aandachtspunt is aanpasbaar bouwen: dat de woningen kunnen meebewegen met trends.	De inzet van corporaties is tweeledig: woonmaatschappelijk werk en investeringen in de woonomgeving. Het gaat om: <ul style="list-style-type: none"> - Fysieke maatregelen gericht op schone, hele en veilige algemene ruimtes en directe woonomgeving. - Inzetten van budgetten om eigen initiatief van huurders te faciliteren. - Inzet van personeel in de wijk, op woonfraude en woonoverlast.
Bernheze	Woningcorporaties zijn actief op het thema leefbaarheid in buurten waar zij bezit hebben.	Met alle partners wordt de intensivering op samenwerking doorgezet. Doel is strategie aan elkaar te verbinden om elkaar inzet te versterken.
		JOOST voert binnen het sociaal beheer huisbezoeken uit in het kader van signalering en verbinding.
		JOOST ondersteunt bewonersinitiatieven. Betrokkenheid van huurders is daarbij een voorwaarde.



Thema 4 Grip op woonlasten

Gemeente	Doelstellingen	Activiteiten
Boxtel	Er blijven voldoende sociale huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019). Om dit te kunnen bereiken wordt een stimuleringsbeleid gericht op doorstroming gehanteerd.	JOOST zet de volgende instrumenten in om de doorstroming te bevorderen: <ul style="list-style-type: none">- Het Project Maatwerk in Wonen: Hiermee beoogt JOOST 55-plussers met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) te verleiden om te verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement.- In 2020 onderzoekt JOOST hoe zij huurders pro-actiever kan benaderen hierover.- Het inzetten van tijdelijke huurcontracten.
		JOOST houdt minimaal 68 procent van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens. Binnen het huidige beleid wordt een streefhuur van gemiddeld 74 procent van de maximaal redelijke huur gevraagd.
		JOOST heeft aandacht voor de beschikbaarheid van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Kleine appartementen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens blijven beschikbaar voor de (bijzondere) doelgroep met de laagste inkomens.
	Gemeente en JOOST streven naar betaalbaar wonen voor nieuwe en zittende huurders.	In 2018 heeft JOOST de pilot 'Twee huurprijzenbeleid' verlengd tot juli 2019. Begin 2020 besluit of definitief beleid wordt.
		JOOST beperkt haar inkomensafhankelijke huurverhoging voor de doelgroep tot € 42.436 (prijspeil 2019).
		JOOST geeft de laagste inkomensgroep (op bijstands- en schuldsaneringsniveau) geen jaarlijkse huurverhoging.
Met behulp van klantenpanels worden nieuwe (innovatieve) concepten ontwikkeld ten behoeve van betaalbaar wonen voor de primaire doelgroep.		
De wachttijd en slaagkans voor starters worden voor 31-12-2021 gehalveerd ten opzichte van 2017. Dit betekent dat de wachttijd op 31-12-2021 ten hoogste 31,2 maanden is en dat de slaagkans minimaal 35 procent bedraagt.	JOOST, de HBV en ContourdeTwern bieden budgetondersteuning aan voor huurders van JOOST met betaalbaarheidsproblemen.	
	Afwijkend van de reguliere manier van toewijzen hanteert JOOST voor 30 procent van de vrijkomende woningen een lotingmodel. Dit is een pilot van 2 jaar. Gedurende deze twee jaar worden de resultaten gemonitord en geëvalueerd.	
's-Hertogenbosch	Minder huurders met betaalproblemen.	JOOST zet in bepaalde complexen jongerencontracten in. Dit zijn tijdelijke huurcontracten voor jongeren tot 28 jaar.
		De corporaties voeren een beperkte huurverhoging door en zorgen voor een gematigd streefhuurbeleid.
Sint-Michielsgestel	Ieder huishouden moet een betaalbare woning kunnen vinden, ongeacht het inkomen. Ook voor zittende huurders moet het wonen betaalbaar blijven.	Samen wordt het netwerk versterkt rondom woonlasten, armoede en schuldenproblematiek. Dit past in het Aanvalsplan Den Bosch Schuldenvrij 2018-2021.
		De corporaties bieden 75 procent van de vrijkomende woningen aan onder de aftoppingsgrenzen van huurtoeslag. Daarnaast blijft de huurverhoging binnen de wettelijke huursom.
Bernheze	De juiste doelgroep wordt in de juiste woningen gehuisvest. Doorstroom wordt bevorderd.	Gemeente en corporaties trekken samen proactief op in het kader van vroegsignalering bij betaalproblemen/-achterstanden en de follow-up daarvan.
		Er komt nieuw huurbeleid. Minimaal 70 procent van de woningen vallen onder de aftoppingsgrenzen.
		JOOST faciliteert spoedzoekers door het aanbod aan lotingwoningen te verruimen naar 30 procent. Ook wordt doorstroming actief gestimuleerd voor huurders die verhuis geneigd zijn.
		Op basis van signalen van gemeente bekijkt JOOST waar verdere intensivering van de aanpak op huurders met betaalproblemen nodig is.

Thema 5 Oog voor verschil

Er zijn met de verschillende gemeenten op dit thema geen prestatieafspraken.