

out



Answering
tomorrow's
challenges
today

Maatschappelijke visitatie

Kleurrijk Wonen

Rotterdam, 24 maart 2025

Datum volgende visitatie: 24 maart 2029



Maatschappelijke visitatie

Kleurrijk Wonen

2020 tot en met 2024

Opdrachtgever:

Kleurrijk Wonen

Visitatiecommissie:

drs. Maarten Nieland RA

ir. Robert Kievit

Sjoerd Buizert Msc.

Rotterdam, 24 maart 2025

Volgende visitatiedatum: 24 maart 2029



Inhoudsopgave

Voorwoord.....	1
Position paper.....	2
Recensie.....	4
Visitatie in één oogopslag	8
1 Maatschappelijke waarde	9
2 Maatschappelijke verankering.....	21
3 Besturing.....	24
4 Maatschappelijke capaciteit	27
A Bestuurlijke reactie	30
B Geïnterviewde samenwerkingspartners	31



Voorwoord

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

De maatschappelijke visitatie van Kleurrijk Wonen

Kleurrijk Wonen verhuurt ruim 15.000 woningen in de regio's Rivierenland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De visitatie heeft betrekking op de jaren 2020 tot en met 2024. De voorgaande visitatie is in 2020 en het begin van 2021 uitgevoerd en besloeg de jaren 2016 tot en met 2019. Hierdoor is een aaneengesloten periode van jaren bereikt.

Leeswijzer

Het visitatierapport start met de position paper van Kleurrijk Wonen, de recensie van de visitatiecommissie en een samenvatting met de belangrijkste bevindingen op de vier visitatievelden: [Maatschappelijke waarde](#), [Maatschappelijke verankering](#), [Besturing](#) en [Maatschappelijke capaciteit](#). De verschillende visitatievelden zijn vervolgens uitgewerkt en voorzien van een waardering van samenwerkingspartners en een waardering van de visitatiecommissie. Als laatste is het visitatierapport voorzien van enkele bijlagen waaronder de bestuurlijke reactie en een overzicht van geïnterviewde samenwerkingspartners.

Beoordelingssystematiek

In methodiek 7 wordt voor de visitatievelden Maatschappelijke Waarde en Maatschappelijke Verankering gebruik gemaakt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntsschaal met een bijbehorende kleurcodering. De visitatiecommissie geeft voor ieder visitatieveld een beoordeling. De vijfpuntsschaal is:

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

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Mirte Grauss voor de prettige samenwerking.



Position paper

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

Waar staat Kleurrijk Wonen voor

In juni 2023 is ons ondernemingsplan vastgesteld. Hierin is onze ambitie krachtig verwoord en zet aan tot actie:

In 2028 wonen onze huurders met een inkomen tot € 48.000 betaalbaar en passend. Woningzoekenden vinden sneller een woning. Dát is waar wij voor staan. Onze woningen zijn goed onderhouden, worden steeds duurzamer en staan in een prettige woonomgeving. Om dat te bereiken werken we actief samen met onze partners. Vanuit een persoonlijke benadering leveren we maatwerk. Onze doelen bereiken we mede door data voor ons te laten werken.

Hoe we onze ambitie vertalen naar acties, staat vermeld in het jaarplan. Per programma is een ADSM-schema gemaakt. ADSM staat voor Ambitie, Doelen, Strategie en Maatregelen. Het ADSM-schema is een manier waarop we onze ambitie naar concrete doelstellingen, strategische keuzes en acties hebben vertaald. We laten zien wat we per jaar doen om de doelen van elk programma te halen.

Wat wil Kleurrijk Wonen bereiken (doelen)

In het traject van de Vastgoedmarketing is onze portefeuillestrategie bepaald en verbonden met onze vastgestelde ambitie, zie hierboven. In 2022-2023 heeft er een grootschalige herijking plaatsvonden. Op basis van de gewenste opgave en de opgave vanuit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn keuzes gemaakt om onze huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk te helpen, passend binnen onze financiële ruimte. Dit maakt dat we scherpere keuzes hebben moeten maken. In 2025 ligt de focus op het uitbreiden van de woningvoorraad, het beter benutten van de bestaande voorraad en het zorgeloos wonen van onze huurders.

Wat zijn de belangrijkste opgaven voor Kleurrijk Wonen

- **Financiële haalbaarheid:** De financiële mogelijkheden om onze opgaven te realiseren zijn beperkt door stijgende kosten en strenge nationale eisen. Dit vraagt om zorgvuldige keuzes waarbij wij prioriteit geven aan nieuwbouw boven verdere verduurzaming.
- **Uitbreiding woningvoorraad:** De vraag naar sociale huurwoningen is hoog, en daarom hebben we in onze vastgoedstrategie gekozen voor uitbreiding. We hebben de ambitie om de komende jaren 500 nieuwe woningen toe te voegen aan ons bezit. Dit vraagt om duidelijke prioriteiten en keuzes in de aanwending van onze financiële ruimte zoals terug te zien is in de begroting 2025.
- **Onderhoud en duurzaamheid:** Onze woningen worden goed onderhouden, waarbij we gericht blijven op energiebesparing en verduurzaming. Hoewel we beperkt verduurzamen om financiële redenen, zetten we in op het verbeteren van de isolatie van woningen en het vernieuwen van badkamers, keukens en toiletten. Het bezit van Kleurrijk Wonen heeft al een aantal jaren gemiddeld label B. Eind 2027 zijn alle labels E, F en G weggewerkt.
- **Lokale betrokkenheid:** Om ons doel te bereiken, werken we ook actief samen met onze partners en blijven we alert op wat er speelt in de zes gemeenten waarin we actief zijn. Ons doel is om in iedere gemeente op de hoogte te blijven van de lokale situatie en daarop tijdig in te spelen. De vraag daarbij is of onze huidige informatievoorziening en interne processen hiervoor toereikend zijn en of we voldoende inzicht hebben in alle behoeften binnen deze zes gemeenten.

Wat zijn de belangrijkste prestaties van Kleurrijk Wonen

- **Herstructurering:** Onze herstructureringsprojecten verlopen naar verwachting. We beschikken over voldoende capaciteit om nieuwe woningen te ontwikkelen en bestaande woningen op te knappen.
- **Voldoen aan woondeals:** Dit blijkt complex door verschillende eisen per gemeente. Toch maken wij per gemeente prestatieafspraken om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. We zijn verkennend overleg gestart met de collega-corporaties Thius en De Kernen voor het geval we om financiële redenen projecten aan hen overdragen.



Welke opgaven of onderwerpen verdienen speciale aandacht

- **Woondeals en gemeentever verschillen:** In elke gemeente zijn er verschillende uitdagingen en prioriteiten binnen de woondeals. Dit betekent dat we op sommige locaties specifieke acties moeten ondernemen om aan lokale afspraken te voldoen. Binnen de woondeals is nog geen duidelijkheid over de huisvesting van alle bijzondere doelgroepen.
- **Financiële haalbaarheid:** De financiële eisen en stijgende kosten maken dat sommige opgaven, zoals verduurzaming, onder druk staan. Dit is een voortdurend aandachtspunt en stelt ons voor keuzes die invloed hebben op onze bijdrage aan de Nationale Prestatieafspraken. Duidelijk is dat we niet kunnen voldoen aan alle afspraken uit de NPA. In het kader van transparantie hebben we hierover op 30 oktober 2023 een brief gestuurd aan de Minister, de Aw, het WSW en Aedes. Op basis hiervan hebben goede gesprekken plaatsgevonden met het Ministerie en de Aw.

Welke leer- en ontwikkelvragen heeft Kleurrijk Wonen

Kleurrijk Wonen heeft een aantal leer- en ontwikkelvragen die we graag aan bod laten komen tijdens dit visitatietraject:

- **Inzicht in lokale behoeftes:** We stellen onszelf de vraag of we goed genoeg op de hoogte zijn van wat er speelt binnen onze gemeenten en of we hierop effectief inspelen. Dit gaat hand in hand met de overgang van regioteams naar functionele teams. Welke verwachting heeft u ten aanzien van ons inzicht in de lokale behoefte?
- **Netwerk en samenwerking:** Onze samenwerking met externe partijen is cruciaal, maar we zien dat er verschillen zijn in de wederkerigheid van samenwerking per opgave. Voor een goede (sociale) veiligheid in onze wijken is een betrouwbare samenwerking nodig, wat vraagt om heldere afspraken en structuur binnen onze netwerken. Wat verwacht u hierin van ons en wat kunnen we van u verwachten?
- **Sociale veiligheid:** In sommige wijken zien we een toename van woonoverlast en een uitdaging om dit proactief aan te pakken. Gebiedskaarten helpen ons hierbij om de behoeften en uitdagingen per gebied te identificeren, maar er blijft een spanningsveld tussen de verantwoordelijkheid van de corporatie en externe partijen. Wat verwacht u hierin van ons en wat kunnen we van u verwachten?

- **Veranderingen in huurderspopulatie:** Onze huurderspopulatie vergrijsd en verandert, waarbij er een toenemende vraag is naar zorgondersteuning. Dit vraagt om proactieve acties en een programma voor een prettige, aangepaste woningen en woonomgevingen. De druk op dit programma neemt toe, maar de middelen om dit effectief aan te pakken nemen af, zowel bij Kleurrijk Wonen als bij veel zorginstellingen en gemeenten ("Ravijnjaar"). Vindt u dat we hier voldoende aan doen en heeft u suggesties voor eventuele verbetering?

Conclusie en reflectievragen

Onze ambitie is om door gerichte keuzes meer huurders een passende woning te bieden, ondanks de uitdagingen in de woningmarkt en toenemende financiële druk. We hebben duidelijke doelen en prioriteiten gesteld voor de komende jaren en blijven leren van de samenwerking met belanghouders. Zo blijven we bijdragen aan een passende en betaalbare woonomgeving voor onze huurders.

Wat is volgens u de belangrijkste opgave van de zaken die hierboven genoemd zijn? Welke opgave mist u hierin? En op welk gebied kunt u ons van dienst zijn bij het realiseren van de opgave?



Recensie

Kleurrijk Wonen verhuurt ruim 15.000 woningen in de regio's Rivierenland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Voorgaande visitatie

Kleurrijk Wonen is in 2020 gevisiteerd over de periode van 2016 tot en met 2019. De toenmalige visitatiecommissie gaf een positief oordeel over de maatschappelijke prestaties van Kleurrijk Wonen. De visitatiecommissie oordeelde dat Kleurrijk Wonen een corporatie is die zichtbaar actief bezig is met de verschillende opgaven, zoals de betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van de woningvoorraad, de leefbaarheid in wijken en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Daarnaast zag de visitatiecommissie dat de corporatie continu op zoek was naar creatieve manieren om invulling te geven aan lokale opgaven. De visitatiecommissie vond het bovendien noemenswaardig dat Kleurrijk Wonen de lat hoog legt, verregaande ambities heeft en de motivatie toont om (zichzelf) steeds te verbeteren.

De visitatiecommissie gaf Kleurrijk Wonen verschillende aandachtspunten mee om aan te werken:

- Leg belanghebbenden beter en transparant beargumenteerd uit hoe Kleurrijk Wonen keuzes heeft gemaakt. Kleurrijk Wonen heeft namelijk het imago dat ze een eigen koers vaart, wel input ophaalt voor het beleid, maar hierin eigen keuzes maakt.
- Draag de klantoriëntatie actief uit en vertel belanghebbenden wat ze hiervan kunnen verwachten. De belanghebbenden merken nog weinig van de klantoriëntatie en bijbehorende organisatiewijziging.
- Lever meer inspanningen om leefbaarheidsproblemen te voorkomen en preventieve inzet te leveren. De belanghebbenden merken op dat als het gaat om wijkbeheer en sociaal beheer dat Kleurrijk Wonen reactief is en pas in actie komt als er acute problemen zijn.
- Voer actief relatiebeheer met gemeenten (en overige maatschappelijke partners) en licht brede ontwikkelingen toe zodat de gemeenten beeld

krijgen van de opgaven en ambities van Kleurrijk Wonen. Verdiep hierbij thema's en verken de gezamenlijke opgaven.

Position paper schetst dilemma's en uitdagingen

In de position paper (zie het voorgaande hoofdstuk) wordt ingegaan op de verschillende uitdagingen en opgaven waarmee Kleurrijk Wonen wordt geconfronteerd. De visitatiecommissie herkent deze opgaven als relevant en kan zich ook goed vinden in de aandacht die Kleurrijk Wonen er aan wil geven.

Samenvattend kan gesteld worden dat de complexiteit voor Kleurrijk Wonen voor het grootste deel wordt veroorzaakt door de omvang van haar werkgebied en de verschillen tussen de verschillende gemeenten. De visitatiecommissie ziet bijvoorbeeld een verschil in hoe Kleurrijk Wonen en de gemeente de volkshuisvestelijke visie ervaren in Tiel, het gevoel van aandacht voor het hele werkgebied ervaren in Vijfheerenlanden en de evenwichtigheid in de ervaren relatie in West-Betuwe.

De visitatiecommissie vindt het dan ook niet vreemd dat Kleurrijk Wonen zich afvraagt of haar organisatie en informatievoorziening goed is ingericht op deze verschillen. Uit de verschillende gesprekken met de samenwerkingspartners is echter niet gebleken dat zij vinden dat Kleurrijk Wonen niet goed op de hoogte is van de specifieke opgaven in een gemeente, wijk, buurt of kern. Zij geven wel aan dat voor hen regelmatig niet duidelijk is waarom Kleurrijk Wonen in hun ogen de betreffende gemeente of kern minder aandacht geeft. De uitdaging voor Kleurrijk Wonen zit daarom vooral in het verdelen van de aandacht voor de maatschappelijke opgaven over de gemeenten, grotere kernen én de kleinere kernen.

De visitatiecommissie vraagt zich daarbij af of het lovenswaardige streven van Kleurrijk Wonen om 'overall op de hoogte te zijn van wat er speelt én daar tijdig op in te spelen' wel haalbaar is gezien de ontwikkelingen in de opgaven en de keuzen die Kleurrijk Wonen moet maken. Kleurrijk Wonen kan de keuzen in de ogen van de visitatiecommissie goed onderbouwen, maar de corporatie kan zich niet overall evenveel inzetten. Het open en transparant aangeven van de (on)mogelijkheden en overwegingen bij keuzes en het managen van verwachtingen blijft daarom belangrijk.



Huidige visitatie

De visitatiecommissie concludeert dat Kleurrijk Wonen het positieve beeld dat de vorige visitatiecommissie schetste heeft voortgezet. Kleurrijk Wonen heeft bijvoorbeeld hard gewerkt aan het vullen van de pijplijn met nieuwbouwprojecten. Als gevolg daarvan heeft men een groot aantal nieuwbouwprojecten in ontwikkeling. Daarnaast heeft de corporatie goed ingezet op het borgen van de betaalbaarheid en het bedienen van bijzondere doelgroepen, zoals ouderen en mensen met een zorgbehoefte.

Keuze voor 'een dak boven het hoofd heeft prioriteit' is goed onderbouwd

Een kenmerkend dilemma voor Kleurrijk Wonen is veroorzaakt door de druk op het Duurzaam Prestatiemodel waardoor Kleurrijk Wonen lastige keuzen moet maken en heeft moeten maken. De visitatiecommissie is van mening dat Kleurrijk Wonen hierbij een doordacht en onderbouwde werkwijze heeft gevolgd. Daarbij plukt Kleurrijk Wonen de vruchten van de investeringen die in het verleden zijn gedaan in de kwaliteit van de woningvoorraad. Als gevolg van de goede kwaliteit van de woningvoorraad is de nadrukkelijke keuze om minder in te zetten op het verduurzamen van de woningvoorraad, maar juist te gaan voor het vergroten van de beschikbaarheid 'een dak boven het hoofd', het borgen van de betaalbaarheid en het verbeteren van leefbaarheid een voor de visitatiecommissie goed te volgen keuze.

Aanpak op het gebied van innovatie is ander voorbeeld van doordachte werkwijzen

De visitatiecommissie heeft Kleurrijk Wonen leren kennen als een corporatie die goed nadenkt voordat zij een beslissing neemt, hetgeen bijvoorbeeld zichtbaar wordt in de aandacht voor innovatie. Kleurrijk Wonen is van mening dat zij vanuit haar positie een bijdrage wil leveren aan innovatie, maar is tevens van mening dat innovatie niet ten koste mag gaan van financiële mogelijkheden voor andere opgaven. Kleurrijk Wonen innoveert daarom binnen het projectbudget en probeert op creatieve wijze de innovatie te evalueren. De corporatie experimenteert bijvoorbeeld met houtbouw, waarbij het effect van de keuze voor houtbouw wordt geëvalueerd door te werken met zogenoemde 'broertjes': een traditioneel of betonnen appartementencomplex en een houtbouw appartementencomplex, zodat de verschillen in realisatie- en onderhoudskosten inzichtelijk worden.

Tevreden samenwerkingspartners, maar toch ook ruimte voor verbetering

De samenwerkingspartners zijn over het algemeen (zeer) tevreden over de prestaties van Kleurrijk Wonen op de verschillende opgaven. Daarnaast wordt de relatie en de wijze van samenwerken gewaardeerd door de samenwerkingspartners. Kleurrijk Wonen is binnen het werkgebied en de verschillende samenwerkingsverbanden, met afstand, de grootste corporatie, maar maakt deze positie ook waar. Het wordt bijvoorbeeld zeer gewaardeerd dat Kleurrijk Wonen waar nodig het voortouw neemt en kennis en informatie deelt met de samenwerkingspartners.

Tegelijkertijd blijft het opvallend dat verschillende samenwerkingspartners soms ervaren dat Kleurrijk Wonen een eigen koers vaart terwijl de mening van de samenwerkingspartners wel degelijk wordt opgehaald en benut. Een verschil ten opzichte van vier jaar geleden is wel dat Kleurrijk Wonen beter en transparanter uitlegt waarom zij haar eigen keuzen maakt. Desondanks ziet de visitatiecommissie hier nog wel ruimte voor optimalisatie. Enkele belanghebbenden hebben immers ook aangegeven dat Kleurrijk Wonen soms haar positie als grootste corporatie lijkt te gebruiken om een besluit in een overleg te forceren, bijvoorbeeld bij de inrichting van het woonruimteverdeelsysteem.

Een ander aandachtspunt uit de voorgaande visitatie waar Kleurrijk Wonen aan heeft gewerkt betreft de zichtbaarheid in de wijk. Desalniettemin benoemen verschillende huurdersorganisaties de zichtbaarheid van Kleurrijk Wonen als aandachtspunt. Daarbij wordt aangegeven dat Kleurrijk Wonen wel aanwezig is, maar niet in alle gevallen wordt voldoende zichtbaarheid en daadkracht bij handelen ervaren. Kleurrijk Wonen heeft aangegeven zelf ook opzoek te zijn naar manieren om goed te weten wat er speelt en tijdig te kunnen inspelen daarop.

De visitatiecommissie begrijpt dat de uitgestrektheid van het werkgebied van Kleurrijk Wonen en de diversiteit in de leefbaarheidsopgave daarbinnen uitdagend is voor Kleurrijk Wonen. Bovendien hoeft Kleurrijk Wonen niet overal even zwaar op leefbaarheid in te zetten. De visitatiecommissie wil wel aan Kleurrijk Wonen meegeven dat het als gevolg van de toenemende leefbaarheidsproblematiek, verstandig is te onderzoeken of men op meer plekken in het werkgebied zichtbaarder aanwezig moet zijn of dat het gewenst is

het aantal wijkpunten uit te breiden. Het is ook verstandig dit in samenwerking met de samenwerkingspartners te onderzoeken. Dit sluit bovendien goed aan op de ontwikkelvraag die Kleurrijk Wonen in de position paper heeft gesteld op het onderwerp leefbaarheid. Gezien de geluiden van de belanghebbenden en de toenemende problematiek, kan de visitatiecommissie zich voorstellen dat het uitbreiden van de aanwezigheid de uitkomst is.

Kleurrijk Wonen is een ambitieuze corporatie die tijdig bijstuurt, maar nu ook aandacht moet geven aan het creëren van rust in de organisatie

De visitatiecommissie heeft in de gesprekken met Kleurrijk Wonen en de diverse belanghebbenden het beeld opgehaald dat Kleurrijk Wonen een professionele ambitieuze corporatie is. Hierdoor is er sprake van een grote slagkracht en kan Kleurrijk Wonen echt van betekenis zijn. De visitatiecommissie heeft echter uit de diverse documenten en de gesprekken ook opgemaakt dat Kleurrijk Wonen veel van de voor 2024 voorgenomen acties niet of onvoldoende kon waarmaken. Dit kwam deels door het hoge ambitieniveau, maar ook doordat veel aandacht nodig was voor de organisatieverandering. Een organisatiewijziging die nodig was omdat de enkele jaren eerder ingezette verandering naar regioteams niet het gewenste resultaat had.

Het is zonder meer positief dat Kleurrijk Wonen goed in de gaten houdt of zij de gestelde doelen haalt en tijdig bijstuurt indien dit niet het geval is. Het is ook een teken van lef om een eerder met de beste bedoelingen gemaakt besluit weer terug te draaien als blijkt dat het minder goed werkt dan gedacht. Er zijn echter een paar punten waar Kleurrijk Wonen aandacht aan moet geven. De veranderingen veroorzaken immers ook de nodige werkdruk bij medewerkers. De medewerkers waarderen het dat zij de ruimte krijgen om met initiatieven en acties te komen, maar hierdoor kan wel een veelheid aan acties ontstaan. Ook worden in de praktijk verschillen ervaren tussen de werkwijze die de teamleiders hanteren ten aanzien van deze initiatieven. De medewerkers hebben bovendien zorgen geuit over de snelheid waarmee veranderingen worden doorgevoerd en gaven aan dat de inbreng van medewerkers bij de voorgestelde wijzigingen beperkt is geweest.

De visitatiecommissie vindt het goed dat Kleurrijk Wonen de signalen serieus neemt en actie heeft ondernomen. Door in te zetten op een leiderschapstraject

wil men bijvoorbeeld teamleiders op een eenduidige wijze laten werken. De visitatiecommissie vindt het verstandig dat Kleurrijk Wonen deze stappen heeft gezet, maar wil meegeven dat medewerkers behoefte blijken te hebben aan een grotere inbreng als het gaat om de manier van werken en de organisatiekeuzen.

Kleurrijk Wonen heeft ontwikkelvragen geformuleerd

- Inzicht in lokale behoeftes:** We stellen onszelf de vraag of we goed genoeg op de hoogte zijn van wat er speelt binnen onze gemeenten en of we hierop effectief inspelen. Dit gaat hand in hand met de overgang van regioteams naar functionele teams. Welke verwachting heeft u ten aanzien van ons inzicht in de lokale behoefte?
De samenwerkingspartners geven aan dat Kleurrijk Wonen over het algemeen goed op de hoogte is van wat er speelt aan thema's. Er is wel verschil van mening over de details van de uitwerking die dan nodig is. Daarom wordt de suggestie gedaan om samen met de samenwerkingspartners uitwerkingen per gemeente te maken. Daarnaast geven enkele huurdersvertegenwoordiging aan dat Kleurrijk Wonen in hun ogen niet goed weet wat er speelt in een wijk. Sommige collega-corporaties vragen zich af of Kleurrijk Wonen niet meer fysieke steunpunten in haar werkgebied moet inrichten als de doelstelling is goed op de hoogte te zijn van hetgeen speelt in het werkgebied en betrokken te zijn met haar huurders.
- Netwerk en samenwerking:** Onze samenwerking met externe partijen is cruciaal, maar we zien dat er verschillen zijn in de wederkerigheid van samenwerking per opgave. Voor een goede (sociale) veiligheid in onze wijken is een betrouwbare samenwerking nodig, wat vraagt om heldere afspraken en structuur binnen onze netwerken. Wat verwacht u hierin van ons en wat kunnen we van u verwachten?
De samenwerkingspartners zijn tevreden over de kwaliteit van de samenwerking met Kleurrijk Wonen. Wel kan er beter gebruik worden gemaakt van elkaars kennis en ervaring door dit actiever te delen. Dit geldt over en weer.
- Sociale veiligheid:** In sommige wijken zien we een toename van woonoverlast en een uitdaging om dit proactief aan te pakken. Gebiedskaarten helpen ons hierbij om de behoeften en uitdagingen per gebied te identificeren, maar er blijft een spanningsveld tussen de verantwoordelijkheid van de corporatie en

externe partijen. Wat verwacht u hierin van ons en wat kunnen we van u verwachten?

De samenwerkingspartners op het gebied van Welzijn geven aan dat de samenwerking op zich goed verloopt, maar dat optimalisatie behaald kan worden door beter de taken en mogelijkheden af te stemmen met elkaar. Hierdoor kan Kleurrijk Wonen een bewoner ook doorverwijzen naar buurtbemiddeling in plaats van zelf te handelen. Niet alle samenwerkingspartners zijn bovendien op de hoogte van het bestaan van de gebiedskaarten.

- **Veranderingen in huurderspopulatie:** Onze huurderspopulatie vergrijsd en verandert, waarbij er een toenemende vraag is naar zorgondersteuning. Dit vraagt om proactieve acties en een programma voor een prettige, aangepaste woningen en woonomgevingen. De druk op dit programma neemt toe, maar de middelen om dit effectief aan te pakken nemen af, zowel bij Kleurrijk Wonen als bij veel zorginstellingen en gemeenten ("Ravijnjaar"). Vindt u dat we hier voldoende aan doen en heeft u suggesties voor eventuele verbetering?

De samenwerkingspartners geven aan dat Kleurrijk Wonen zich goed inzet voor het tegengaan van de gevolgen van de vergrijzing en de toenemende vraag naar zorgondersteuning. Er wordt aangegeven dat Kleurrijk Wonen binnen de mogelijkheden die zij heeft, voldoende doet en ook voldoende bouwt voor deze doelgroepen. Wel duurt realisatie soms lang.

Richting de toekomst

Net als vier jaar geleden is de visitatiecommissie van mening dat Kleurrijk Wonen op maatschappelijk gebied goede prestaties levert. Er is sprake van een professionele ambitieuze organisatie die in haar werkgebied goed de samenwerking opzoekt en waar nodig het voortouw neemt. In dit rapport en in deze recensie zijn al diverse punten genoemd die Kleurrijk Wonen kan overwegen om nog beter te presteren. Met het oog op de toekomst waarin de opgaven op het gebied van leefbaarheid zich naar verwachting nog dringender zullen presenteren, ziet de visitatiecommissie de punten die gaan over het optimaliseren van de samenwerkingen en de ontwikkeling van de organisatie als de belangrijkste punten voor de beleidsagenda. Daarom wil de visitatiecommissie Kleurrijk Wonen de volgende punten meegeven:

- Vergroot de kennis van de lokale opgaven door samen met de samenwerkingspartners na te denken over de noodzaak de fysieke aanwezigheid in een kern of gemeente te vergroten. Nodig de samenwerkingspartners uit om zelf eveneens innovatieve initiatieven in te brengen of neem deel aan initiatieven van samenwerkingspartners, zoals de Participatie Keuken (Staedion). Dit vergroot de kennis van de betreffende kern en maakt het makkelijker in overleg met de samenwerkingspartners aan de opgaven te werken.
- Zet in de wijken / kernen waar Kleurrijk Wonen actief is nog meer in op het daadwerkelijk van betekenis zijn voor bewoners, bijvoorbeeld door zelf zichtbaarder te zijn en mensen aan te spreken op ongewenst gedrag of huurders te laten bijdragen aan hun eigen wijk of buurt (samenredzaamheid). De visitatiecommissie ziet bijvoorbeeld initiatieven als wijkkracht (Servatius) of buurtambassadeurs (Rijswijk Wonen) of waarde in het ontwikkelen van een vervolg op Woongoud, zoals Kleurrijk Wonen zich eerder heeft voorgenomen.
- Blijf inzetten op het (door)ontwikkelen van de organisatie met aandacht voor interne samenwerking en lokale verankering omdat dit ook de externe samenwerking kan verbeteren, maar bewaak ook dat de organisatie het verandertempo goed kan volgen. Betrek medewerkers breder bij de ontwikkelingen.



De visitatie in één oogopslag

Kleurrijk Wonen

Kleurrijk Wonen verhuurt ruim 15.000 woningen in de regio's Rivierenland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Maatschappelijke waarde

- ✓ De inzet van Kleurrijk Wonen op betaalbaar wonen, onder andere via het toewijzingsbeleid, de mogelijkheid voor huurders om te leren om te gaan met hun financiën en de introductie van de VoorzieningenWijzer.
- ✓ Het werven van ontwikkellocaties en identificeren van ontwikkelkansen met een kansenkaart voor verdichting per gemeenten met aandacht voor de samenwerking met gemeenten en het maken van wederzijdse afspraken.
- ✓ De innovatie in duurzame nieuwbouw via circulaire houtbouw.
- 🟡 Het realiseren van nieuwbouw ambities, het invullen van de verkoopopgave en de groei van de woningvoorraad.

NAAR BEHOREN

Maatschappelijke verankering

- ✓ De samenwerking met collega-corporaties en zorgorganisaties op het gebied van Zorgeloos Wonen.
- ✓ Het voortouw in de regionale samenwerking.
- 🟡 De samenwerking met de verschillende gemeenten, die bepalend is voor het realiseren van de ambities van Kleurrijk Wonen.

Besturing

- ✓ De samenhang die is aangebracht met zeven opgaven die zijn uitgewerkt via de ADSM-methodiek.
- ✓ De aandacht voor het databedreven werken en het benutten van data voor de vastgoedsturing.
- 🟡 Het realiseren van de acties die zijn vastgelegd in de jaarplannen en in de toekomst wellicht in de teamplannen.
- 🟡 Het ontwikkelen (en in de toekomst evalueren) van teamplannen met betrokkenheid van de medewerkers in het team.

Maatschappelijke capaciteit

- ✓ De analyse van de financiële haalbaarheid van de ambities en de aandacht voor het verbeteren van het Duurzaam Prestatiemodel door gerichte (beleids)keuzen en maatregelen.
- ✓ De continue aandacht voor de wendbaarheid van de organisatie.
- 🟡 Het (door)ontwikkelen van de organisatie met aandacht voor interne samenwerking en lokale verankering.

Kleurrijk Wonen levert goede maatschappelijke prestaties, is een professionele ambitieuze organisatie die goed samenwerkt en waar nodig het voortouw neemt

1

Vergroot de kennis van lokale opgaven door samen met partners de noodzaak van fysieke aanwezigheid in een kern of gemeente te bespreken. Nodig partners uit om initiatief te nemen of deel te nemen aan bestaande initiatieven, zoals de Participatie Keuken (Staedion). Dit vergroot de kennis van de kern en vergemakkelijkt het samenwerken aan de opgaven.

2

Versterk de betekenis voor bewoners in actieve wijken/kernen door zichtbaarder te zijn, ongewenst gedrag aan te spreken en huurders te laten bijdragen aan hun buurt (samenredzaamheid). Initiatieven zoals wijkkracht (Servatius) en buurtambassadeurs (Rijswijk Wonen) zijn waardevol, evenals het ontwikkelen van een vervolg op Woongoud

3

Blijf inzetten op het (door)ontwikkelen van de organisatie met aandacht voor interne samenwerking en lokale verankering om de externe samenwerking te verbeteren. Zorg dat de organisatie het verandertempo kan volgen en betrek medewerkers breder bij de ontwikkelingen.

1 Maatschappelijke waarde

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

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven in beeld gebracht. Met de huurders en samenwerkingspartners is gesproken over hun waardering van de prestaties op de betreffende opgaven. Bovendien heeft de visitatiecommissie samen met de woningcorporatie, de huurders en de samenwerkingspartners leer- en verbeterpunten voor de toekomst geïdentificeerd. De visitatiecommissie heeft in samenspraak met Kleurrijk Wonen vijf opgaven geselecteerd.

Tabel 1-1: Opgaven visitatieveld Maatschappelijke waarde

Opgave	Waardering
Betaalbaar wonen	Goed
Kans op wonen	Goed
Prettige woonomgeving	Naar behoren
Goede woning	Goed
Zorgeloos wonen	Goed

1.1 Opgave 1: Betaalbaar wonen

1.1.1 De opgaven en de prestaties

De afgelopen tijd is door inflatie de koopkracht van huurders steeds verder onder druk komen te staan. Daarnaast blijkt uit data van Kleurrijk Wonen over 2023 dat bijna 1 op de 5 huurders moeite heeft met het op tijd betalen van de huur. Kleurrijk Wonen ziet daarom, nog meer dan voorheen, een opgave in het realiseren van een betaalbare en passende woningvoorraad. Tegelijkertijd zijn echter de mogelijkheden om de financiële ruimte te gebruiken voor het matigen van de huuraanpassingen beperkt door sterk stijgende kosten en strenge eisen op het gebied van verduurzamen en bouwen. Naast het werken aan nieuwbouw en verduurzaming heeft Kleurrijk Wonen ook gewerkt aan een betaalbare huur,

door het matigen van de huurverhogingen. Daarnaast heeft Kleurrijk Wonen volop ingezet op het actualiseren van haar huurbeleid en het bieden van preventie en voorlichting.

Kleurrijk Wonen heeft haar huurbeleid geactualiseerd

Kleurrijk Wonen heeft de ambitie te zorgen voor aanvaardbare woonlasten voor huurders en wil hen graag beter in staat stellen de huur op tijd te betalen. In het ondernemingsplan heeft Kleurrijk Wonen hier een concrete doelstelling aan verbonden, namelijk dat ieder jaar, één procent meer huurders dan het voorgaande jaar, hun huur op tijd kan betalen.

Om werk te maken van deze ambities heeft Kleurrijk Wonen diverse activiteiten ondernomen. Zo heeft Kleurrijk Wonen een huurbeleid opgesteld waarin meer focus ligt op de huishoud- en inkomenssituaties van huurders en op het drukken van de woonlasten. Daarnaast past Kleurrijk Wonen gericht maatwerk toe. Bijvoorbeeld voor huurders met een huurachterstand of een te hoge huur die niet past bij hun inkomen.

Voor de actualisatie van het huurbeleid heeft Kleurrijk Wonen eerst geëvalueerd hoe het vorige huurbeleid werd ervaren, zowel door medewerkers als door huurders. Uit de interne evaluatie kwam naar voren dat het huurbeleid goed uitlegbaar en betaalbaar is. De verdeling en differentiatie binnen de huurklassen werkte goed en werd als belangrijk beschouwd voor de diversiteit. De verdeling draagt ook bij aan de goede uitlegbaarheid aan zowel huidige huurders als woningzoekenden. Als aandachtspunt is meegegeven dat sommige doelgroepen niet of slecht kunnen worden bediend. En ook de voorrangregels worden als lastig uitlegbaar ervaren door medewerkers.

Kleurrijk Wonen past een gedifferentieerd huurbeleid toe

Kleurrijk Wonen heeft ook een grondige analyse uitgevoerd onder huurders en woningzoekenden. Op basis van deze inzichten zijn een aantal strategische uitgangspunten geformuleerd voor het inrichten van het nieuwe huurbeleid. Zo is de kwaliteit van de woning voor Kleurrijk Wonen leidend bij het bepalen van de huurprijs en niet het inkomen van de huurder. Kleurrijk Wonen kiest er daarnaast voor om in wijken waar zij meer dan 50 woningen bezit een gedifferentieerd huurbeleid toe te passen. Dit betekent dat Kleurrijk Wonen verschillende

huurprijzen hanteert binnen de verschillende huurklassen. Het doel is om differentiatie in wijken te bereiken en iedere doelgroep de kans te bieden om in de gewenste wijk te wonen. Bij nieuwbouw maakt Kleurrijk Wonen bewust een andere keuze door niet aan te sluiten bij de gewenste huurprijsklasse verdeling maar de woningen in een hogere huurprijsklasse onder te brengen. Situationeel wijkt Kleurrijk Wonen af van wat in het huurbeleid is bepaald, afhankelijk van de doelgroep en het specifieke project.

Kleurrijk Wonen ervaart bepaalde beperkingen in het toewijzen van de juiste woning aan de juiste huurder. Idealiter zou Kleurrijk Wonen meer willen differentiëren met labels op basis van feitelijk energiegebruik. Woningen mogen wettelijk echter enkel worden toegewezen op basis van het inkomen op het moment van het afsluiten van het huurcontract. Daarom focust Kleurrijk Wonen zich niet enkel op betaalbare huur, maar ook op lage energielasten en gedragsondersteuning. Enerzijds door isolatiemaatregelen te treffen en daarmee te zorgen voor een lage(re) energierekening. Anderzijds door mensen met betalingsproblemen te helpen door te werken aan een structurele oplossing.

Kleurrijk Wonen zet met een pilot in op preventie van betalingsachterstanden

In de visitatieperiode is Kleurrijk Wonen gestart met de pilot *Betaalbaar Wonen*. Met deze pilot biedt Kleurrijk Wonen huurders met een huurachterstand de mogelijkheid om een training te volgen waarin zij leren omgaan met hun financiën. Huurders die de training positief afronden krijgen direct een huurverlaging. Kleurrijk Wonen heeft de pilot geëvalueerd en vanuit daar gewerkt aan een meer structurele invulling in het beleid 'Uitkomen met inkomen'. Nu mogen ook huurders zonder huurachterstand deelnemen aan de training. Een andere maatregel is dat huurders met een huurachterstand een 50-50 deal aangeboden krijgen waarbij Kleurrijk Wonen een evenredig bedrag kwijtscheldt als dat huurders per maand aflossen op hun huurachterstand.

Tot slot heeft Kleurrijk Wonen geïnitieerd dat de VoorzieningenWijzer uit wordt gerold binnen haar werkgebied zodat huurders (met geldzorgen) worden gewezen op het brede sociale vangnet aan gemeentelijke regelingen, fondsen en toeslagen waar zij mogelijk recht op hebben. Kleurrijk Wonen ervaart echter dat

niet iedere gemeente bereid is te investeren in deze tool. Daarom onderzoekt Kleurrijk Wonen de mogelijkheden om deze tool in 2025 zelf in te zetten.

1.1.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisaties¹

De huurdersorganisaties zijn tevreden over de prestaties van Kleurrijk Wonen ten aanzien van betaalbaarheid van de woningvoorraad. Kleurrijk Wonen zet zich in voor betaalbare woningen, binnen de beperkte financiële mogelijkheden, zonder de andere opgaven uit het oog te verliezen. Daarnaast waarderen de huurdersorganisaties dat Kleurrijk Wonen de huurders tegemoet komt met passende betalingsregelingen als huurders moeite hebben met het betalen van de huur. Bovendien waarderen de huurdersorganisaties de extra maatregelen die Kleurrijk Wonen treft om problemen op voorhand te voorkomen en bestaande problemen niet groter te maken. Deze aanpak wordt door de huurdersorganisaties als succesvol beschouwd.

Gemeenten

De gemeenten zijn positief over de prestaties van Kleurrijk Wonen ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De gemeenten zien dat Kleurrijk Wonen haar taak serieus neemt, binnen de mogelijkheden die de corporatie heeft. De gemeenten zien dat Kleurrijk Wonen de huren laag probeert te houden en dat de corporatie aandacht heeft voor het voorkomen van huurachterstanden. De gemeente Vijfheerenlanden benoemt specifiek dat Kleurrijk Wonen een doorstroomregeling voor ouderen heeft, waarbij huurders kunnen doorstromen met behoud van de huur. Tegelijkertijd ziet de gemeente Tiel dat, ondanks de prestaties van Kleurrijk Wonen, huurders met een laag inkomen steeds vaker moeite hebben met het betalen van de huur. De gemeenten Tiel en Buren dragen bij aan de betaalbaarheid van de woonlasten door middel van een energietoeslag. De gemeente Culemborg waardeert het dat Kleurrijk Wonen een pilot 'huren met korting' heeft opgezet om huurders met een relatief hoge huur ten opzichte van hun inkomen tegemoet te komen. De huurkorting was in deze vorm niet toegestaan maar het geeft volgens de gemeente Culemborg wel aan dat Kleurrijk Wonen nadrukkelijk aandacht heeft voor de betaalbaarheid voor al haar huurders.

¹ Het is niet gelukt een gesprek te voeren met Huurdersvereniging Giessenlanden

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners geven aan tevreden te zijn over de prestaties van Kleurrijk Wonen ten aanzien van betaalbaarheid. Het beeld is dat Kleurrijk Wonen een sociaal huurbeleid nastreeft, binnen de financiële middelen die Kleurrijk Wonen heeft. De collega-corporaties beschouwen Kleurrijk Wonen als een voorloper wat betreft het ondersteunen van bewoners bij huurachterstanden, onder andere door in te zetten op preventietrainingen. Ook de mate waarin Kleurrijk Wonen samenwerkingspartners betreft en hen om hun eigen ervaringen vraagt wordt gewaardeerd.

De zorg- en welzijnsorganisaties geven aan dat Kleurrijk Wonen goed inzet op een betaalbare woningvoorraad en het aanbod van betaalbare woningen goed afstemt op verschillende doelgroepen.

1.1.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Kleurrijk Wonen ten aanzien van **betaalbaar wonen** als **goed**. In de visitatieperiode heeft Kleurrijk Wonen het huurbeleid geëvalueerd en herijkt, o.a. met als doel om de juiste woning aan de juiste huurder toe te wijzen. Hiervoor past Kleurrijk Wonen een gedifferentieerd huurbeleid toe. De visitatiecommissie ziet dat Kleurrijk Wonen veel aandacht heeft voor de huurder bij het verhuren van een woning, o.a. door de uitgangspunten in het nieuwe huurbeleid en de acties die Kleurrijk Wonen onderneemt ter preventie van/bij betalingsproblemen. Tot slot zijn ook de samenwerkingspartners tevreden over de inspanningen van Kleurrijk Wonen. Specifiek wordt er waardering uitgesproken voor het ontwikkelen van een effectieve aanpak tegen betalingsproblemen en een doorstroomregeling.

1.2 Opgave 2: Kans op wonen

1.2.1 De opgaven en de prestaties

In het werkgebied van Kleurrijk Wonen is net als in de rest van Nederland een groot woningtekort. De spanning op de woningmarkt heeft tot gevolg dat de meeste doelgroepen moeite hebben om snel een geschikte woning te vinden. De zoektijd voor actief woningzoekenden was in 2023 3,8 jaar. De kans op wonen is dus relatief laag. Kleurrijk Wonen heeft zich daarom ingezet voor het vergroten

van de slagingskans voor woningzoekenden. In het ondernemingsplan heeft Kleurrijk Wonen hier een concrete doelstelling aan verbonden, namelijk dat 70% van de doelgroep in 2028 binnen 2,9 jaar actief zoeken een woning vindt. Om dit doel te realiseren werkt Kleurrijk Wonen aan het effectiever inzetten van het toewijzingssysteem, het versterken van de samenwerking met gemeenten en andere partners en het uitbreiden van de woningvoorraad.

Kleurrijk Wonen heeft te maken met diverse uitdagingen

Naast financiële beperkingen heeft Kleurrijk Wonen te maken met andere uitdagingen die het lastig maken te werken aan het vergroten van de 'kans op wonen'. Zo staat de capaciteit van het elektriciteitsnet onder druk, verschillen de regio's waar Kleurrijk Wonen actief is sterk van elkaar en is er sprake van veel verschillende kernen in het werkgebied. Daarnaast lopen bouwprocessen regelmatig vertraging op door juridische procedures. Ook de woondeals per gemeente verschillen en Kleurrijk Wonen ervaart verschil in de kwaliteit van de samenwerking met gemeenten. Al deze factoren spelen mee in het ontwikkelen en realiseren van nieuwe sociale huurwoningen.

Met name bij het uitbreiden van de voorraad staat Kleurrijk Wonen gesteld voor de uitdaging dat net als bij veel andere corporaties het zogenoemde duurzame prestatiemodel onder druk staat. De inflatie, de hoge eisen uit de Nationale prestatieafspraken (NPA) en de gestegen bouwkosten maken het voor Kleurrijk Wonen daarom nagenoeg onmogelijk om alle opgaven met een voldoende hoog ambitieniveau te realiseren.

Kleurrijk Wonen geeft beschikbaarheid prioriteit boven verduurzaming

De diverse uitdagingen hebben ertoe geleid dat Kleurrijk Wonen gedurende de visitatieperiode duidelijke prioriteiten moest stellen en keuzes moest maken in de aanwending van de financiële middelen. Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen en een groot aantal kansrijke nieuwbouwprojecten en -locaties heeft Kleurrijk Wonen besloten prioriteit te geven aan beschikbaarheid en haar duurzaamheidsambities bijgesteld naar beneden. Hierdoor wordt meer vermogen aangewend voor het realiseren van nieuwe woningen, wat bijdraagt aan de beschikbaarheid én het voordeel van structureel extra huurinkomsten biedt. Deze kunnen op termijn weer worden ingezet voor andere opgaven.



Kleurrijk Wonen werkt met een meest passende variant van de wensportefeuille

Kleurrijk Wonen heeft op basis van een externe analyse en woningmarktonderzoek de wensportefeuille bepaald. De wensportefeuille is vervolgens concreet uitgewerkt in een maximale variant die de vereisten uit de Nationale Prestatieafspraken omvat (niveau NPA) en een meest passende variant gezien de mogelijkheden die Kleurrijk Wonen heeft. De passende variant geeft daarom geen volledige invulling aan de wensportefeuille en de ambities uit de NPA. In de begroting van 2025 voorziet Kleurrijk Wonen om tot 2034 ruim 500 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in plaats van de 200 woningen uit de meest passende variant in de wensportefeuille. Dit als gevolg van de vele kansrijke nieuwbouwprojecten en de extra investeringsruimte als gevolg van een aantal scherpe keuzes die Kleurrijk Wonen heeft gemaakt.

Kleurrijk Wonen heeft woningen opgeleverd

Naast het realiseren van nieuwbouw heeft Kleurrijk Wonen woningen gesloopt en verkocht. De doelstelling voor het opleveren van woningen lag hoger maar door vertragingen in leveringen van nutsaansluitingen en juridische procedures zijn de doelstellingen niet altijd gehaald.

Om maximaal bij te dragen aan het vergroten van de beschikbaarheid, verkent Kleurrijk Wonen samen met collega corporaties de mogelijkheden om projecten (na ontwikkeling) aan hen over te dragen. Ook wil Kleurrijk Wonen vooral groei van de woningvoorraad in het daeb-segment. Daar woont immers de primaire doelgroep. Daarom hevelt Kleurrijk Wonen woningen uit niet-daeb bezit over.

Ondanks de beperkingen en uitdagingen heeft Kleurrijk Wonen niet stil gezeten. Tijdens de visitatieperiode heeft Kleurrijk Wonen een aantal projecten in houtbouw gerealiseerd. Daarnaast heeft Kleurrijk Wonen met gemeenten afspraken gemaakt over het creëren van een gelijk speelveld, grondprijzen en versnellingslocaties en heeft Kleurrijk Wonen voor elke gemeente een kansenkaart voor verdichting ontwikkeld.

1.2.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties geven aan dat Kleurrijk Wonen zich goed inzet voor het vergroten van de beschikbaarheid van woningen, binnen de mogelijkheden die

zij heeft. Men ervaart niet dat Kleurrijk Wonen kansen laat liggen en vindt dat goed samen wordt gewerkt met andere corporaties om ondanks de het gebrek aan bouwlocaties en de hoge grondprijs zoveel mogelijk nieuwe woningen te realiseren. De huurdersorganisaties zijn eveneens tevreden over het benutten van kansen die bijvoorbeeld transformatie biedt en waarderen de voornemens om extra woningen aan de portefeuille toe te voegen.

De huurdersorganisaties zien dat uitbreiding van de woningvoorraad met name in de gemeente Tiel noodzakelijk is. Tegelijkertijd heeft de huurdersorganisatie juist in Tiel de indruk dat Kleurrijk Wonen worstelt met een gebrek aan bouwlocaties, de lage mutatiegraad en een aantal sloop-/nieuwbouwprojecten waarbij niet altijd meer woningen worden gebouwd dan zijn gesloopt. De huurdersorganisatie geeft aan dat Kleurrijk Wonen zich nadrukkelijk inzet voor het opleveren van meer sociale woningen in Tiel, maar trekt de gemeente Tiel liever andere doelgroepen naar de stad. De huurdersorganisatie van Kleurrijk Wonen in Tiel en Buren is daarom van mening dat gemeente Tiel de woningcorporaties beter kan faciliteren met bouwlocaties.

Gemeenten

De gemeenten geven allen aan dat Kleurrijk Wonen zich inzet voor de beschikbaarheid van de woningvoorraad. Zij zien alleen wel andere aandachtspunten voor de toekomst:

De gemeente Buren ziet dat Kleurrijk Wonen last heeft van de hoge grondprijs in Buren en de verminderde financiële mogelijkheden van Kleurrijk Wonen. Kleurrijk Wonen heeft bij gemeente Buren dan ook aangegeven dat het na 2030 uitdagend wordt om in de gemeente Buren een 30%-aandeel voor sociale huur te behalen. De gemeente Buren ervaart dat Kleurrijk Wonen de aandacht in de toekomstige plannen daarom verschuift naar Tiel.

De gemeente Tiel vindt dat Kleurrijk Wonen goed bijdraagt aan de 'Stad in balans'. In Tiel is immers sprake van een zeer hoog percentage sociale huur ten opzichte van andere gemeenten, waardoor spreiden van sociale huurwoningen en het differentiëren van wijken en buurten belangrijk is. In dat kader wil de gemeente met Kleurrijk Wonen het gesprek blijven voeren over verdichten en verdunnen van de concentratie sociale huur in verschillende wijken en buurten. De gemeente Tiel geeft aan het waardevol te vinden dat het onderwerpen open

met Kleurrijk Wonen besproken kan worden. In het verlengde daarvan waardeert de gemeente de aandacht van Kleurrijk Wonen voor het huisvesten van de zorgbehoevende doelgroep, maar de gemeente vindt dat daar eveneens gezocht moet worden naar een goede balans. De gemeente Tiel kent volgens de gemeente namelijk een beter voorzieningenniveau ten opzichte van omringende gemeenten waardoor de stad aantrekkelijker is voor (het ontwikkelen en realiseren van woonvormen gericht op) zorgbehoevende doelgroepen.

De gemeente Vijfheerenlanden ervaart dat Kleurrijk Wonen afwachtend is in het ontwikkelen en voorleggen van nieuwbouwplannen bij de gemeente. Een voorbeeld waarin Kleurrijk Wonen afwachtend is, is de beschikbaarheid van woningen in Leerdam. Om deze reden groeit de woningvoorraad van Kleurrijk Wonen in Leerdam minder hard dan de woningvoorraad van de andere corporaties. Daarnaast ziet de gemeente dat er sprake is van een gebrek aan middenhuur woningen. De gemeente geeft aan dat de corporatie zich, evenals andere corporaties, aanpassen aan de nieuwe doelgroepen en compactere woningen ontwikkelen. De gemeente ziet dat bij voorkeur terugkomen in de visie van Kleurrijk Wonen voor 'Kans op wonen'.

De gemeente West-Betuwe zou het waarderen als Kleurrijk Wonen de keuzes die de corporatie maakt wat betreft de beschikbaarheid van woningen, ook in de dorpskernen, met de gemeente deelt. De gemeente heeft 26 dorpskernen, terwijl het voor corporaties niet aantrekkelijk is om in iedere kern een aantal woningen te hebben. De gemeente vraagt zich af of Kleurrijk Wonen zicht heeft op wat er nodig is in de dorpskernen en krijgt graag meer inzicht in de portefeuillestrategie.

De gemeente Culemborg geeft aan dat de houding van Kleurrijk Wonen ten opzichte van vier jaar geleden positief is veranderd. Wat betreft het ontwikkelen van woningen ervaart de gemeente Kleurrijk Wonen als een proactieve corporatie die beter is gepositioneerd binnen Culemborg. De kans op wonen kan volgens de gemeente verder worden vergroot als doorstroming nog beter op gang komt en vertragingen bij het ontwikkelen van (sociale) woonprojecten worden voorkomen. De gemeente benadrukt dat zij hier samen met Kleurrijk Wonen voor aan de lat staan. Daarnaast zou Kleurrijk Wonen van de gemeente een actievere bijdrage mogen leveren aan het faciliteren van middenhuur en flexwoningen.

De gemeente Molenlanden worstelt met het vinden van geschikte locaties voor woningbouw, en daarnaast met het vinden van locaties specifiek voor sociale huurwoningen. Kansen gaan vaak over relatief kleine aantallen van 20 tot maximaal 50 woningen tegelijkertijd. De gemeente Molenlanden vindt dat Kleurrijk Wonen zich goed inzet voor de beschikbaarheid van woningen in de gemeente Molenlanden, binnen de mogelijkheden die er zijn.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners geven aan dat Kleurrijk Wonen zich goed inzet om de kans op wonen te vergroten. De collega-corporaties zoals Thius en de Kernen zijn onder de indruk van de professionele aanpak van Kleurrijk Wonen en de wijze waarop doelstellingen worden geformuleerd, middelen worden ingezet en één en ander meetbaar wordt gemaakt. De collega-corporaties geven echter wel aan de inzet op deze opgave wel ten koste kan gaan van andere opgaven, zoals met name het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarnaast merken collega-corporaties dat Kleurrijk Wonen net als andere corporaties in de regio worstelt met de terughoudendheid van gemeenten ten aanzien van het toevoegen van sociale huurwoningen.

1.2.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Kleurrijk Wonen ten aanzien van het vergroten van de **kans op wonen** als **goed**. In de visitatieperiode heeft Kleurrijk Wonen nadrukkelijk gekozen voor het vergroten van de beschikbaarheid: "liever een dak boven het hoofd dan een duurzaam dak". Kleurrijk Wonen heeft een sterk ontwikkelapparaat en is er gedurende de visitatieperiode in geslaagd om, ondanks de verschillende visies van gemeenten, de pijlpijn te vullen met geschikte locaties en projecten. De visitatiecommissie vindt het tot slot sterk dat Kleurrijk Wonen, ondanks haar financiële positie, zoekt naar mogelijkheden om samen met collega corporaties sociale huurwoningen te ontwikkelen. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om meer inzicht te geven aan de overwegingen die ten grondslag liggen aan de keuzes om niet op een locatie te ontwikkelen.



1.3 Opgave 3: Prettige woonomgeving

1.3.1 De opgaven en de prestaties

Een prettige woonomgeving is niet altijd vanzelfsprekend. Op steeds meer plekken staat de leefbaarheid onder druk. Er is over het algemeen vaker sprake van overlast, onveiligheid en sociale problemen. Ook is de toegankelijkheid van basisvoorzieningen niet meer altijd voorhanden vanwege krapte op de arbeidsmarkt en beperkte financiële middelen. Door een gebrek aan sociale contacten en gemeenschapsgevoel voelen steeds meer mensen zich eenzaam en hebben meer mensen last van mentale gezondheidsproblemen. Dit leidt tot een toename van het aantal mensen dat hulp zoekt in de geestelijke gezondheidszorg (ggz). Door deze toename en een tekort aan gekwalificeerd personeel in de ggz kunnen mensen niet altijd direct geholpen worden.

Kleurrijk Wonen heeft te maken met druk op de leefbaarheid

De genoemde maatschappelijke problemen zijn van invloed op (de ervaring van) een prettige woonomgeving en de woonoverlast. Kleurrijk Wonen ziet veel verschillen tussen woonomgevingen per gemeente en meer specifiek per kern. Tegelijkertijd is het voor Kleurrijk Wonen door de omvang van het werkgebied een uitdaging om te weten wat er lokaal speelt en om daarin de juiste stappen te zetten.

Om beter op de hoogte te zijn van de lokale behoeften heeft Kleurrijk Wonen zichzelf tijdens de visitatieperiode gebiedsgericht georganiseerd door met regioteams te werken. Omdat de nieuwe werkwijze intern tot afstemmingsproblemen leidde, is recent besloten te gaan werken met themateams i.p.v. regioteams. Volgens Kleurrijk Wonen heeft dit geen invloed op de intensieve en nauwe samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties op dit gebied.

Kleurrijk Wonen denkt na over haar rol in de samenwerking

Kleurrijk Wonen werkt met veel samenwerkingspartners aan het vergroten van de leefbaarheid. Dit roept de vraag op naar de bijdrage en rol van de samenwerkingspartners. In een werkdocument Leefbaarheid heeft Kleurrijk Wonen daarom nader uitgewerkt welke inspanning zij zelf levert aan het bevorderen van de leefbaarheid. Daarbij heeft Kleurrijk Wonen onderscheid

gemaakt naar verantwoordelijkheid en handelingsperspectief. Langs deze twee perspectieven zijn vier voorkeursrollen ontwikkeld, namelijk: belangenbehartiger, organisator, melder en supporter. Per rol heeft Kleurrijk Wonen een specifieke taakopvatting opgesteld waarbij is aangegeven op welke thema's Kleurrijk Wonen zich inzet en vanuit welke rol.

De concrete invulling vindt plaats op gebiedsniveau waarbij per gebied een gebiedsplan is opgesteld. Kleurrijk Wonen zoekt daarnaast in de praktijk samen met gemeenten en zorg- en welzijnspartijen naar de juiste rolinvulling. In 2024 heeft Kleurrijk Wonen de aanpak op het gebied van leefbaarheid verder ontwikkeld met behulp van veerkrachtkaarten. De stap naar overeenstemming over wederzijdse rolopvatting moet nog worden gemaakt.

Kleurrijk Wonen zet door woningtoewijzing in Tiel in op een 'Stad in balans'

Naast afspraken over een juiste rolinvulling beseft Kleurrijk Wonen dat zij door gerichte toewijzing en herontwikkeling invloed kunnen uitoefenen op de leefbaarheid in wijken en buurten. Leefbaarheidsproblemen clusteren zich namelijk vaak in specifieke buurten. Kleurrijk Wonen kijkt daarom samen met de gemeente Tiel hoeveel sociale woningen er procentueel zijn in een gebied. Uiteindelijk willen de gemeente en Kleurrijk Wonen toewerken naar een stad die beter in balans is. Daarom wordt gekeken naar verdunning in wijken met veel sociale huurwoningen en verdichting in wijken met weinig sociale huurwoningen. Deze ideeën zijn nu ook voor het eerst geland in de prestatieafspraken voor 2025. In het verlengde van dit voorbeeld is Kleurrijk Wonen voornemens om per wijk een gemeenschappelijke visie op te stellen met de betreffende gemeente en zorgpartijen.

Kleurrijk Wonen werkt aan een schoon heel en veilige buurt

Kleurrijk Wonen heeft de ambitie actief bij te dragen aan een prettige woonomgeving voor huurders. In het ondernemingsplan heeft Kleurrijk Wonen hier een concrete doelstelling aan verbonden, namelijk dat een steeds hoger percentage huurders tevreden is over de inzet van Kleurrijk Wonen op de onderdelen 'schoon en heel van complexen en tuinen' - 87% in 2028 en 'tegengaan van burenoverlast' - 65% in 2028. Met als doel dat 85% van de huurders geen burenoverlast ervaart in 2028.



Gedurende de visitatieperiode heeft Kleurrijk Wonen al een aantal eerste stappen gezet naar een nog prettiger woonomgeving. Zo is Kleurrijk Wonen begonnen met het vergroten van de zichtbaarheid door verschillende opruimacties in de wijken te organiseren. Daarnaast is een bestaande ontmoetingsplaats opgeknapt nadat bewoners een aanvraag voor 'kleur je buurt' hadden ingediend. Tot slot zet Kleurrijk Wonen zich ook in door ontmoetingsplekken in de buitenruimte te faciliteren.

1.3.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurlersorganisaties

De indruk van de leefbaarheid is verschillend per huurdersorganisatie. HBV Culemborg merkt bijvoorbeeld dat de leefbaarheid in de buurten steeds verder onder druk komt te staan en geeft aan dat de wijkconsulenten van Kleurrijk Wonen minder zichtbaar zijn in de wijken in Culemborg, hetgeen wordt herkend door HB Lingesteden, met name in Leerdam-West. De huurdersbelangenvereniging West-Betuwe geeft eveneens aan dat de zichtbaarheid van Kleurrijk Wonen in de wijken en buurten verbeterd kan worden.

De huurdersorganisaties hebben echter wel het idee dat Kleurrijk Wonen zich actief inzet voor de leefbaarheid in de buurten. HB Lingesteden geeft bijvoorbeeld aan dat er in Leerdam wel een wijkbureau is waar wijkconsulenten van Kleurrijk Wonen aanwezig zijn en het contact met de wijkconsulenten daar goed verloopt. Als er problemen zijn, dan handelt Kleurrijk Wonen over het algemeen snel en goed. Tot slot vinden de huurdersorganisaties dat Kleurrijk Wonen een goede balans nastreeft in wijken wat betreft sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen.

Gemeenten

De gemeenten zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van Kleurrijk Wonen ten aanzien van de prettige woonomgeving en de leefbaarheid. Tegelijkertijd zijn er verschillen in de ervaren zichtbaarheid van Kleurrijk Wonen in de wijken en buurten in de verschillende gemeenten. De gemeente Buren ervaart bijvoorbeeld dat Kleurrijk Wonen weinig zichtbaar is en geeft aan dat dat mogelijk te maken heeft met de beperkte hoeveelheid woningen die de corporatie beheert en de geringe leefbaarheidsproblemen die in de gemeente

spelen. De gemeente Tiel en Vijfheerenlanden geven aan dat Kleurrijk Wonen voldoende zichtbaar is en aandacht heeft voor de leefbaarheid in wijken en buurten. De gemeente Vijfheerenlanden is bovendien positief over de samenwerking die is gezocht om de leefbaarheid te verbeteren, onder andere door middel van het realiseren van ontmoetingsruimten. De gemeente Tiel geeft voor de toekomst wel aan dat er meer nodig is en wijst met name naar de samenstelling van verschillende wijken. De gemeente West-Betuwe heeft onvoldoende zicht op de prestaties van Kleurrijk Wonen.

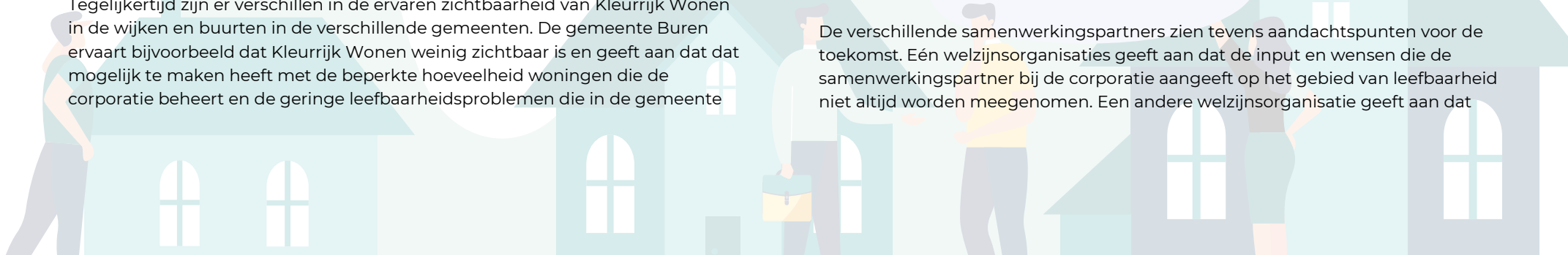
De gemeente Culemborg ervaart dat Kleurrijk Wonen goed op de hoogte is van wat er speelt in de wijken. De wijkmanagers van de gemeente werken nauw samen met de woonconsulenten van Kleurrijk Wonen. De gemeente merkt dat er de laatste tijd veel personele wisselingen zijn geweest en dat de nieuwe woonconsulenten van Kleurrijk Wonen (logischerwijs) nog hun draai moeten vinden. De gemeente Molenlanden kan zich voorstellen dat het voor Kleurrijk Wonen, met het oog op de verschillende woonkernen in de gemeente Molenlanden, lastig is om zicht te houden op de lokale behoeften en leefbaarheid.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners beschouwen de inzet van Kleurrijk Wonen ten aanzien van de leefbaarheid als goed. De collega-corporaties zijn bijvoorbeeld tevreden over de wijze waarop, waar mogelijk, operationeel wordt samengewerkt op wijkniveau. De collega-corporatie Poort6 vraagt zich wel af of de wijze waarop Kleurrijk Wonen is georganiseerd niet leidt tot minder goede verankering in wijken en buurten dan mogelijk zou zijn. Kleurrijk Wonen beschikt immers nauwelijks over lokale wijk- of buurtpunten of vergelijkbare voorzieningen.

De andere samenwerkingspartners geven aan dat de leefbaarheid onder druk staat, met name in Tiel. Het wordt daarom gewaardeerd dat Kleurrijk Wonen door de beschikbaarheid van data inzicht in van de leefbaarheidsproblematiek heeft en het inzicht deelt. Eén van de welzijnsorganisaties is niet bekend met de gebiedskaarten van Kleurrijk Wonen.

De verschillende samenwerkingspartners zien tevens aandachtspunten voor de toekomst. Eén welzijnsorganisatie geeft aan dat de input en wensen die de samenwerkingspartner bij de corporatie aangeeft op het gebied van leefbaarheid niet altijd worden meegenomen. Een andere welzijnsorganisatie geeft aan dat



dat Kleurrijk Wonen flexibeler om zou kunnen gaan met individuele gevallen en hierin de samenwerking meer kan opzoeken. Een onderhoudspartner ziet meerwaarde in het benutten van de ketenpartners die werkzaamheden uitvoeren in wijken en buurten, bijvoorbeeld door te helpen mensen te informeren en te verbinden.

1.3.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Kleurrijk Wonen ten aanzien van een **prettige woonomgeving** als **naar behoren**. Kleurrijk Wonen zag gedurende de visitatieperiode de druk op de leefbaarheid in het werkgebied toenemen. De visitatiecommissie ziet dit ook en ziet dat Kleurrijk Wonen op zoek is naar een passende rol binnen deze opgave en in de samenwerking met partners. Gedurende de visitatieperiode heeft Kleurrijk Wonen nader uitgewerkt welke inspanning zij zelf levert aan het bevorderen van de leefbaarheid. De stap naar overeenstemming met samenwerkingspartners over wederzijdse rolopvatting moet nog worden gezet. De visitatiecommissie ziet verder dat Kleurrijk Wonen een opvallend uitgestrekt werkgebied heeft en dat het aantal wijk- of buurtkantoren beperkt is tot twee. Dit roept samen met het signaal van sommige samenwerkingspartners de vraag op of Kleurrijk Wonen voldoende aanwezig kan zijn in alle kernen waar zij actief is.

1.4 Opgave 4: Goede woning

1.4.1 De opgaven en de prestaties

Kleurrijk Wonen staat voor een aanzienlijke opgave om de ambities en doelen zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken te realiseren. Zo zijn de financiële middelen van Kleurrijk Wonen beperkt en staat het duurzaam verdienmodel onder druk. Dit maakt het lastig om grootschalige verduurzamingsprojecten te financieren. Kleurrijk Wonen heeft daarom voor het maken van deze keuzes een duidelijk uitgangspunt geformuleerd: *“Liever een dak boven het hoofd dan een geïsoleerd dak”*. Dit geeft aan dat prioriteit wordt gegeven aan nieuwbouw boven verduurzaming. Een stap die Kleurrijk Wonen ook kan nemen omdat de voorraad gemiddeld genomen al een goed energielabel heeft.

Een ander knelpunt is het beperkte inzicht in de details van de huidige kwaliteit van de woningvoorraad. Dit maakt het lastig om gerichte maatregelen te nemen

en prioriteiten te stellen voor renovaties en verduurzaming. Zo staat Kleurrijk Wonen voor een inhaalslag in het vernieuwen van badkamers, keukens en toiletten, maar ligt er ook een opgave om woningen met een E, F of G-label gefaseerd te verduurzamen vóór 2029. Dit vraagt om keuzes over welke maatregelen als eerste worden uitgevoerd en met welke maatregelen nog wordt gewacht.

Uit de gesprekken met Kleurrijk Wonen komt naar voren dat sommige keuzes uit het verleden met de kennis van nu anders waren gemaakt. Zo konden huurders van een Te Woon woning kiezen of zij hun woning huurden of kochten. Bij verkoop zijn deze woningen niet meegegaan in de reguliere onderhoudscycli waardoor in sommige gevallen achterstallig onderhoud is ontstaan. Daarnaast is er hierdoor sprake van gespikkeld bezit wat efficiënt verduurzamen bemoeilijkt. Kleurrijk Wonen probeert daarom tegenwoordig bij het verkopen van woningen rekening te houden met de onderhoudsplanung.

Kleurrijk Wonen heeft in het ondernemingsplan ten aanzien van het onderhoud een aantal strategische keuzes gemaakt. De corporatie richt zich allereerst, in overeenstemming met de NPA, op de woningen met een slechter energielabel. Inmiddels heeft Kleurrijk Wonen voor alle woningen met een E, F en G label een strategie opgesteld waarmee de kwaliteit en duurzaamheid van woningen wordt verbeterd of woningen zullen worden gesloopt. Daarnaast wordt actief werk gemaakt van het verduurzamen van woningen met als bijkomend doel om de energielasten van huurders te verlagen. De maatregelen die worden genomen worden gestandaardiseerd en in clusters uitgevoerd om kosten te drukken. Kleurrijk Wonen werkt resultaatgericht samen met partners in de bouw.

Kleurrijk Wonen heeft de ambitie en strategische keuzes vertaald naar een concrete doelstelling, namelijk om tot en met 2028 3.546 woningen naar de basiskwaliteit te brengen. Daarnaast was het doel om een fors aantal woningen aardgasvrij te maken, te voorzien van een hybride warmtepomp en zonnepanelen. In de visitatieperiode heeft Kleurrijk Wonen er echter voor gekozen om deze ambities bij te stellen en op een lager tempo uit te voeren. Op die manier ontstaat financiële ruimte om meer sociale huurwoningen te kunnen toevoegen. Zo is er voor gekozen bepaalde verduurzamingsmaatregelen niet nu uit te voeren maar mee te nemen in de reguliere onderhoudscyclus.



Desondanks is de afgelopen jaren geïnvesteerd en zijn de nodige resultaten bereikt. Kleurrijk Wonen heeft een kwalitatief goede bestaande woningvoorraad en heeft gezocht naar innovatieve oplossingen in de nieuwbouw. Kleurrijk Wonen realiseert momenteel bijvoorbeeld een woningcomplex in houtbouw. Om inzicht te krijgen in het onderhoud en de kosten van houtbouw ten opzichte van de traditionele betonbouw heeft Kleurrijk Wonen ervoor gekozen om gelijktijdig twee identieke gebouwen te realiseren.

Om toch zoveel mogelijk bij te dragen aan de verduurzaming, zoekt Kleurrijk Wonen op andere manieren naar budget voor renovaties. Er is bijvoorbeeld gekozen voor de verkoop van een naastgelegen monumentaal pand in de Ridderstraat en dat geld te investeren in de complete renovatie van de andere woningen aan de Ridderstraat.

1.4.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties zijn tevreden over de kwaliteit van de woningen van Kleurrijk Wonen. De huurdersorganisaties geven aan dat Kleurrijk Wonen veel woningen met slechte labels heeft vervangen door nieuwbouw, met het oog op duurzaamheid en circulariteit. De huurdersorganisaties zijn van mening dat Kleurrijk Wonen zorgvuldig een afweging maakt bij het renoveren en verduurzamen van een woning. Tegelijkertijd geven de huurdersorganisaties aan dat er soms problemen zijn met het ventileren van nieuwbouwwoningen. Bovendien wordt aangegeven dat uitgebreide handleidingen nodig zijn om de bewoners de ventilatiesystemen op de goede wijze te laten gebruiken zodat vochtigheidsproblemen worden voorkomen.

De huurdersorganisaties zijn wisselend tevreden over de dienstverlening bij klachten van huurders over woningen en over de communicatie van periodiek onderhoud. HBV Culemborg merkt op dat er soms meerdere keren contact moet worden opgenomen met Kleurrijk Wonen voordat reparatieverzoeken of klachten worden opgelost. De klachten worden bovendien regelmatig met een korte termijn oplossing afgedaan, waardoor het echte probleem niet wordt verholpen.

Daarnaast ervaart HBV Culemborg dat er slechts beperkt informatie is over de renovaties en andere werkzaamheden is omdat vanuit Kleurrijk Wonen alleen op verzoek informatie over de werkzaamheden wordt verschaft. De andere huurdersorganisaties geven echter aan dat Kleurrijk Wonen jaarlijks een update geeft over het periodiek onderhoud van de woningen en actief informeert en om inbreng van de huurdersorganisaties vraagt.

Gemeenten

De gemeenten zijn tevreden over de prestaties van Kleurrijk Wonen ten aanzien van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. Daarbij wordt aangegeven dat Kleurrijk Wonen een beperkt aantal woningen met slechtere energielabels heeft. Bovendien waarderen de gemeenten de wijze waarop de corporatie de keuzes uitlegt aan hen en aan huurders, hetgeen zorgt voor draagvlak en begrip. Daarnaast wordt aangegeven dat Kleurrijk Wonen een weloverwogen keuze maakt tussen het verduurzamen van de woningvoorraad en het realiseren van nieuwbouwwoningen. De gemeenten zien bovendien dat de corporatie vaker kiest voor sloopnieuwbouw in plaats van het doorvoeren van verregaande duurzaamheidsmaatregelen. De gemeente Molenlanden kan deze keuze goed volgen. De gemeente Culemborg is zeer te spreken over de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen en ziet graag dat Kleurrijk Wonen deze kwaliteit de komende jaren behoudt.

De gemeenten Buren en Tiel geven tegelijkertijd aan dat Kleurrijk Wonen inzet op haalbare, pijnvrije maatregelen, maar dat de corporatie terughoudender is in het investeren in zonnepanelen of collectieve warmteoplossingen. Als gevolg van de noodzaak die de gemeenten ervaren om verder te verduurzamen wordt deze keuze van Kleurrijk Wonen als minder positief ervaren. De gemeente wijst in positieve zin op het realiseren van circulaire houtbouw.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners geven aan dat Kleurrijk Wonen goed inzet op de kwaliteit van de woningen, maar dat de prioriteit van Kleurrijk Wonen meer ligt op beschikbaarheid van woningen en minder op duurzaamheid van woningen.



De samenwerkingspartners beschouwen Kleurrijk Wonen als ondernemend en resultaatgericht. Kleurrijk Wonen neemt bijvoorbeeld het voortouw in pilots met bijvoorbeeld houtbouw.

Eén van de collega-corporaties benoemt dat Kleurrijk Wonen voornamelijk inzet op het onderhouden en verduurzamen van individuele complexen. De betreffende collega-corporatie heeft een andere aanpak gevolgd die meer was gericht op het tegelijk verbeteren van gelijksoortig vastgoed. Waardoor sneller gewerkt en meer bereikt kon worden.

De onderhoudspartner geeft aan dat de langjarige samenwerking op basis van prestatieovereenkomsten effectief is, en dat Kleurrijk Wonen meer controle heeft over het onderhoud van de woningvoorraad.

1.4.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Kleurrijk Wonen ten aanzien van een **goede woning** als **goed**. De visitatiecommissie ziet dat Kleurrijk Wonen nadrukkelijk kiest voor het vergroten van de beschikbaarheid van woningen boven het verduurzamen van de woningvoorraad. In de Aedes Benchmark scoort Kleurrijk Wonen een B op het onderdeel Duurzaamheid. Daarnaast is de visitatiecommissie van mening dat Kleurrijk Wonen slimme keuzes heeft gemaakt en maakt in de verduurzamingsstrategie. De corporatie kiest standaard voor isolatie van de schil en past op regelmatige basis sloop-nieuwbouw toe. Tot slot kiest Kleurrijk Wonen bewust voor het toepassen van houtbouw en monitort het wat dit betekent voor de onderhouds- en investeringskosten.

1.5 Opgave 5: Zorgeloos wonen

1.5.1 De opgaven en de prestaties

In de komende decennia zal Nederland te maken krijgen met dubbele vergrijzing. Dit betekent dat niet alleen het aantal ouderen toeneemt, maar ook dat ouderen steeds langer leven. In 2030 zal een vijfde van de bevolking 75 jaar of ouder zijn. Deze demografische verschuiving vraagt om meer begeleiding en gekwalificeerd personeel. Echter, er is een aanzienlijk tekort aan gekwalificeerd zorgpersoneel. Ook het aantal mensen dat uitstroomt uit een intramurale setting of beschermd wonen neemt toe.

Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat mensen steeds langer thuis blijven wonen, dan wel intensieve begeleiding nodig hebben. Hierdoor stijgt het aantal huurders met een zorgvraag. Dit betekent dat woningen moeten worden aangepast en woonomgevingen anders moeten worden ingericht. En dat er samen met collega corporaties en zorg- en welzijnspartijen nagedacht moet worden over het clusteren van zorg, het stimuleren van ontmoeting en het ontwikkelen van een preventieve aanpak.

Kleurrijk Wonen heeft een omvangrijk werkgebied

Voor Kleurrijk Wonen is dit een belangrijke opgave omdat de vergrijzing uiteraard ook doorwerkt in de huurderspopulatie. Een uitdaging voor Kleurrijk Wonen bij deze opgaven is het omvangrijke werkgebied dat meerdere regio's omvat en samenwerking met regionaal georganiseerde zorg en welzijnspartijen die wél actief zijn in de ene regio maar niet in de andere. Tegelijkertijd staan de middelen voor het realiseren van aangepaste woningen en woonomgevingen zowel bij Kleurrijk Wonen als bij samenwerkingspartners onder druk.

Om de uitdagingen het hoofd te bieden heeft Kleurrijk Wonen diverse projecten ontwikkeld én zich ingezet als agenderende, ondersteunende en aanjagende partij. Mede door de inzet van Kleurrijk Wonen hebben de woon-zorgpartners, woningcorporatie de Kernen en Kleurrijk Wonen een woonzorgkaart gemaakt, waardoor de zorggeschiktheid van woningen inzichtelijk is.

Kleurrijk Wonen maakt duidelijke keuzes

Kleurrijk Wonen kiest om invulling te geven aan de opgave voor het geschikt maken van woningen voor mensen met een zorgvraag en voor het maken van specifieke afspraken met samenwerkingspartners over woningaanpassing, financiering uit de Wmo en toewijzing. Ook zet men in op het intern vergroten van de kennis over wonen en zorg. Kleurrijk Wonen heeft in het ondernemingsplan een concrete doelstelling geformuleerd, namelijk dat in 2028 24% van de woningen rollatorgeschikt is en 4,1% zorggeschikt.

Kleurrijk Wonen is gedurende de visitatieperiode voortvarend aan de slag gegaan met het werken aan zorgeloos wonen. Dit wordt doorgezet in 2025. Zo ontwikkelt Kleurrijk Wonen een visie en beleid voor nieuwe en bestaande ontmoetingsruimten en een visie op huismeesterschap. Daarnaast worden de

woningen gelabeld op verschillende geschiktheidsniveaus (bijvoorbeeld voor mensen met mobiliteits- of zorgbehoeften) en wordt er in 2025 een pilot Housing First gestart in de regio Rivierenland waarbij dakloze mensen een woning wordt geboden zonder eerst te moeten voldoen aan (zorg)voorwaarden zoals stabiliteit of behandeling. Kleurrijk Wonen neemt geen oneigenlijke rol aan, maar besteedt bewust wel extra tijd aan dergelijke initiatieven.

Op het vlak van ouderenzorg trekt Kleurrijk Wonen al nadrukkelijk samen op met zorgorganisaties. Kleurrijk Wonen heeft samen met ouderenzorg Rivierenland een Atlas kaart ontwikkeld waar inzichtelijk is gemaakt wat de zorggeschiktheid is van corporatiewoningen. In de praktijk blijkt het echter nog wel lastig om de diverse zorgdomeinen aan elkaar te verbinden en meer overkoepelend samen te werken.

Kleurrijk Wonen heeft gedurende de visitatieperiode diverse initiatieven genomen om (zorg)behoevende woningzoekenden en huurders te helpen. Zo heeft Kleurrijk Wonen namens de samenwerkende corporaties van Woongaard een brief geschreven aan Aedes. In deze brief delen zij hun gezamenlijke visie en roepen Aedes op om een gezamenlijke standpunt te bepalen tegen de door het kabinet aangekondigde asielnoodmaatregelen. Daarnaast heeft Kleurrijk Wonen een puntensysteem op basis waarvan wordt gekozen voor woningaanpassing en wordt 80% van de nieuwbouwwoningen levensloopbestendig gerealiseerd.

1.5.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties zijn tevreden over de prestaties van Kleurrijk Wonen en zien dat Kleurrijk Wonen voldoende inspanning levert. De huurdersorganisaties geven aan dat er goed wordt samengewerkt met zorgorganisaties en gemeenten.

Daarnaast merken de huurdersorganisaties op dat Kleurrijk Wonen zorgt voor levensloopbestendige woningen bij nieuwbouwprojecten. Als gevolg van het beperkte aantal nieuwbouwprojecten, waarderen de huurdersorganisaties het dat de corporatie tevens inzet op langer zelfstandig wonen en het faciliteren van de aanpassingen die hierbij horen. De huurdersorganisaties worden door Kleurrijk Wonen op de hoogte gesteld van de mogelijke aanpassingen in

woningen die bewoners kunnen aanvragen, met het doel om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Gemeenten

De gemeenten zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van Kleurrijk Wonen ten aanzien van zorgeloos wonen. De gemeenten geven aan dat Kleurrijk Wonen bevlogen is en nauw samenwerkt met zorgorganisaties om de woningen aan te passen en nieuwbouwwoningen zorggeschikt op te leveren. De gemeenten geven aan dat de bevlogenheid van Kleurrijk Wonen tegelijkertijd ten koste kan gaan van andere opgaven of het realiseren van woningen kan vertragen omdat de plannen qua voorzieningenniveau te ambitieus zijn ingestoken en later niet goed uitvoerbaar blijken.

De gemeente Vijfheerenlanden vindt Kleurrijk Wonen minder zichtbaar dan andere corporaties in het voorzien van woningen voor bijzondere doelgroepen. In de gemeente Vijfheerenlanden wordt er veel gebouwd, maar blijft het aanbod op het gebied van wonen en zorg achter. De gemeente onderneemt bij voorkeur samen met de corporaties en geeft aan dat de opgave door de corporatie wordt benoemd, maar dat de gemeente onvoldoende zicht op het effect heeft. De gemeente nodigt Kleurrijk Wonen uit om de woonzorgopgave in Vijfheerenlanden samen op te pakken.

De gemeente West-Betuwe geeft aan dat de investeringscapaciteit van Kleurrijk Wonen met betrekking tot de woonzorgopgaven na 2030 voor hen onduidelijk is en dat de gemeente West-Betuwe ervaart te concurreren met andere gemeenten. Kleurrijk Wonen kan iedere euro natuurlijk maar een keer uitgeven. De gemeente is van mening dat Kleurrijk Wonen transparanter kan zijn over de investeringsstrategie op de lange termijn.

Volgens de gemeente Molenlanden is het voor de toekomst verstandig om af te wege in hoeverre mensen dichtbij benodigde voorzieningen moeten gaan wonen. De vraag is echter in hoeverre je hier als gemeente/corporatie in kan sturen. De gemeente denkt graag samen met Kleurrijk Wonen na over het bevorderen van doorstroming.



Overige samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners beschouwen Kleurrijk Wonen als een actieve partner en benadrukken dat het werkgebied waarin Kleurrijk Wonen opereert uitdagende woonzorgopgaven kent. Ze waarderen de agenderende, ondersteunende en aanjagende functie van Kleurrijk Wonen in de regio. Wel benadrukt één van de zorgorganisaties om goed na te denken over je taak als woningcorporatie. Ook in de bekostiging en het regelen van praktische zaken. Betrek daar ook actief de gemeente, zorgorganisaties en bewoners bij.

Een welzijnsorganisatie geeft voor de toekomst aan dat Kleurrijk Wonen de samenwerkingspartners beter zou kunnen informeren over de visie op bepaalde onderwerpen. Daarbij wordt aangegeven dat Kleurrijk Wonen een duidelijke visie heeft op wonen voor ouderen, maar dat de visie minder duidelijk is voor andere doelgroepen. Positieve voorbeelden van de samenwerking met Kleurrijk Wonen is het Wijkgericht Werken en de afstemming over de nieuwe vluchtelingenopvang. In deze samenwerking wordt er vanuit ieders expertise een gezamenlijke visie gevormd.

1.5.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Kleurrijk Wonen ten aanzien van **zorgeloos wonen** als **goed**. De visitatiecommissie ziet een corporatie die het voortouw neemt om de opgaven op het gebied van zorgeloos wonen binnen het werkgebied in kaart te brengen. Via een digitale kaart heeft Kleurrijk Wonen inzichtelijk gemaakt wat de zorggeschiktheid is van corporatiewoningen. De visitatiecommissie ziet verder dat Kleurrijk Wonen haar woningen slim labelt met verschillende geschiktheidsniveaus. Tot slot neemt Kleurrijk Wonen deel aan een pilot 'Housing First' waarbij dakloze mensen een woning wordt geboden zonder eerst te moeten voldoen aan specifieke (zorg)voorwaarden zoals stabiliteit of behandeling.

1.6 Samenwerken aan opgaven

Kleurrijk Wonen ervaart een verschil in de wederkerigheid binnen de samenwerking met gemeenten en overige samenwerkingspartners. Zo ervaart Kleurrijk Wonen een moeizame relatie met een van de gemeenten. Daarnaast ervaart Kleurrijk Wonen dat gemeenten verschillende visies hebben, bijvoorbeeld als het gaat om het aandeel sociale huur en de volgorde waarin verdunning en

verdichting moet plaatsvinden. Binnen de opgaven prettige woonomgeving en zorgeloos wonen verwacht Kleurrijk Wonen een actievere rol van sommige gemeenten. Tot slot heeft het de voorkeur van Kleurrijk Wonen om gezamenlijke opgaven meer programmatisch aan te pakken.

1.7 Kleurrijk Wonen presteert 'goed'

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Maatschappelijke waarde** met **goed**. Kleurrijk Wonen zet zich volop in voor de gemeenten waar zij actief is, dit is al gedeeltelijk terug te zien in de prestaties van de afgelopen jaren. De corporatie heeft bovendien een aantal positieve ontwikkelingen in gang gezet in de visitatieperiode, die een sterke basis vormen voor toekomstige opgaven en prestaties.

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



Maatschappelijke waarde

Sterk

- De inzet van Kleurrijk Wonen op betaalbaar wonen, onder andere via het toewijzingsbeleid, de mogelijkheid voor huurders om te leren om te gaan met hun financiën en de introductie van de VoorzieningenWijzer.
- Het werven van ontwikkellocaties en identificeren van ontwikkelkansen met een kansenkaart voor verdichting per gemeenten met aandacht voor de samenwerking met gemeenten en het maken van wederzijdse afspraken.
- De innovatie in duurzame nieuwbouw via circulaire houtbouw.

Aandacht blijven geven

- Het realiseren van nieuwbouw ambities, het invullen van de verkoopopgave en de groei van de woningvoorraad.

Geleerd

- Het prioriteren van opgaven, het maken van keuzes en het communiceren van de keuzes. Kleurrijk Wonen geeft het vergroten van de beschikbaarheid van de woningvoorraad prioriteit.

2 Maatschappelijke verankering

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

Kleurrijk Wonen zet in op lokale betrokkenheid en samenwerking. De corporatie is zich bewust dat verschillende opgaven en ambities uitsluitend in samenwerking met huurders en andere samenwerkingspartners gerealiseerd kunnen worden. Om deze reden heeft Kleurrijk Wonen voor iedere opgave verschillende acties benoemd die betrekking hebben op het versterken van de samenwerking.

2.1 Kleurrijk Wonen heeft de organisatiestructuur aangepast

Kleurrijk Wonen is overgegaan van een organisatiestructuur die is gebaseerd op een regio-indeling naar een focus op de zes gemeenten in het werkgebied. De belangrijkste redenen daarvoor zijn de behoefte om sneller te kunnen schakelen bij vragen van huurders of (lokale) samenwerkingspartners en om de lokale, volkshuisvestelijke opgaven beter te kunnen borgen. Eén van de leidende principes daarbij is 'dichtbij de huurder en de belanghouder'. Naast het aanpassen van de organisatiestructuur heeft Kleurrijk Wonen 'nieuwe' besturingsprincipes geformuleerd. Op het gebied van samenwerken is Kleurrijk Wonen aanspreekbaar op het tot stand brengen van een nauwe verbinding met huurders, woningzoekenden en belanghouders.

2.2 Kleurrijk Wonen betreft huurders op verschillende niveaus

Kleurrijk Wonen werkt samen met verschillende lokale huurdersorganisaties en een overkoepelend Huurdersplatform. In het Huurdersplatform zijn de individuele lokale huurdersorganisaties vertegenwoordigd. Het huurdersplatform wordt betrokken bij het ontwikkelen van het overkoepelende beleid of onderwerpen die voor alle gemeenten waarin Kleurrijk Wonen actief is relevant zijn. De lokale huurdersorganisaties worden betrokken bij onderwerpen die lokaal relevant zijn, zoals de nieuwbouw- en renovatieprojecten in de gemeente, de leefbaarheid in wijken en buurten en lokale leefbaarheidsinitiatieven.

Verder heeft Kleurrijk Wonen verschillende bewonerscommissies die worden betrokken bij de ontwikkelingen in een wijk, een buurt of een woningcomplex of renovatie- of herstructureringsprojecten van Kleurrijk Wonen. De bewonerscommissie is dan het klankbord van het projectteam van Kleurrijk Wonen. Verder zijn huurders niet specifiek betrokken bij het ontwikkelen van de gebiedsplannen, alleen in de Molukse wijk was hier sprake van. In het verleden heeft Kleurrijk Wonen meer moderne vormen van huurdersparticipatie geprobeerd, zoals snelle opiniepeilingen.

Als laatste zoekt Kleurrijk Wonen naar andere mogelijkheden om huurders te betrekken. Kleurrijk Wonen heeft in 2023 bijvoorbeeld een klantenpanel gehouden over de kwaliteit van de dienstverlening. Bovendien heeft Kleurrijk Wonen in 2024 een klantreis georganiseerd over het proces van reparatieverzoeken en dit samen met huurders vormgegeven.

De samenwerking volgens het Huurdersplatform en huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties beschouwen de relatie met Kleurrijk Wonen als goed. De huurdersorganisaties vinden het prettig dat zij regelmatig worden geïnformeerd en hun input wordt gevraagd, gewaardeerd en meegenomen in het proces. Hierbij wordt wel de kanttekening geplaatst dat het voor sommige huurdersorganisaties onduidelijk is hoe het adviesproces m.b.t. het huurbeleid en het doorvoeren van de jaarlijkse huurverhoging precies verloopt. Zo heeft HBV Culemborg regelmatig de indruk dat hun inbreng niet wordt meegewogen. De huurdersorganisaties waarderen het dat Kleurrijk Wonen hen altijd goed uitlegt waarom een bepaald besluit is genomen.

Wel zijn er grote verschillen in de beleving rondom communicatie en de tijdigheid van het aanleveren van stukken. De communicatie verloopt in de ogen van de huurdersorganisaties in de meeste gevallen redelijk. Wel ervaart HBV Culemborg dat Kleurrijk Wonen niet altijd de juiste en tijdig informatie verstrekt aan huurders bij onderhoud en renovatiewerkzaamheden. Tot slot geven de huurdersorganisaties aan dat het door verloop van personeel en door het wijzigen van de organisatiestructuur van Kleurrijk Wonen soms zoeken is naar het juiste aanspreekpunt.



2.3 Kleurrijk Wonen werkt samen met gemeenten

Kleurrijk Wonen werkt op verschillende niveaus samen met de gemeenten in het werkgebied. De samenwerking met de gemeenten vindt onder andere plaats via de prestatieafspraken. Vanzelfsprekend wordt daarnaast samengewerkt aan specifieke opgaven of onderwerpen, zoals het realiseren van nieuwbouwprojecten en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Daarnaast worden bijvoorbeeld gesprekken gevoerd over de WMO, woningaanpassingen en toewijzingen.

De visitatiecommissie ziet dat Kleurrijk Wonen geconfronteerd wordt met complexiteit in de samenwerking. De gemeenten in het werkgebied hebben namelijk verschillende kenmerken en zijn verdeeld over twee verschillende regio's: Rivierenland (Culemborg, West-Betuwe, Tiel en Buren) en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (Vijfheerenlanden en Molenlanden). Daarnaast worden verschillende gemeenten geconfronteerd met capaciteitsproblemen. In de gemeente Tiel is door een groot aandeel sociale woningen bovendien sprake van een afwijkende visie op de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen binnen de gemeente. In de gemeente Vijfheerenlanden is de samenwerking na de gemeentelijke fusie geleidelijk verschoven van een procesgerichte samenwerking naar een meer inhoudelijke samenwerking.

De samenwerking volgens gemeenten

De gemeenten ervaren een goede relatie met Kleurrijk Wonen. De gemeenten omschrijven Kleurrijk Wonen als een zeer betrokken woningcorporatie met hart voor huurders en de sociale woningbouw. Alhoewel de gemeenten het niet altijd eens zijn met Kleurrijk Wonen hebben zij wel begrip voor de uitgangspunten en keuzes van de corporatie.

De gemeente Tiel ziet dat de samenwerking en de relatie de afgelopen jaren sterk is verbeterd. De gemeente ervoer namelijk eerst dat belangen uit elkaar liepen en dat de organisaties inhoudelijk sterk van mening verschilden over de toekomst van de sociale woningbouw in Tiel. Kleurrijk Wonen wilde meer sociale woningen op meer locaties toevoegen dan de gemeente in het kader van 'De stad in balans' wilde. Inmiddels werken de organisaties samen aan meer gedifferentieerde wijken en ook daar is volgens gemeente Tiel voldoende ruimte voor het toevoegen van sociale huurwoningen.

De gemeenten vinden het prettig dat Kleurrijk Wonen open communiceert over de ambities en de plannen, hen actief betreft bij het ontwikkelen van beleid en achteraf zorgt voor een duidelijke terugkoppeling. De gemeente Buren geeft als kanttekening dat Kleurrijk Wonen graag werkt met een uniforme huisvestingsverordening in het werkgebied, waardoor de corporatie kwetsbare huurders eenvoudiger kan spreiden over de verschillende gemeenten. De gemeente vindt dat echter minder passend omdat de mogelijkheden tot maatwerk voor de eigen gemeente daardoor worden beperkt. Ook de gemeente Molenlanden ervaart beperkt mogelijkheden tot maatwerk. Daar tegenover staat dat Kleurrijk Wonen veel kennis en expertise heeft die de corporatie breed deelt.

De gemeente West-Betuwe ervaart op een passende wijze betrokken te worden bij beleidsontwikkeling. De gemeente en Kleurrijk Wonen lopen echter niet altijd gelijk op in het ontwikkelen van beleid. Kleurrijk Wonen doorloopt processen vaak sneller. De gemeente wil de samenwerking graag versterken. Daarvoor heeft de gemeente behoefte aan inzicht in de mogelijkheden in relatie tot de opgaven. Daarnaast investeert de gemeente graag samen in de relatie.

2.4 Kleurrijk Wonen werkt samen met collega-corporaties

Kleurrijk Wonen werkt op regionaal niveau samen met verschillende collega-corporaties in de regio's Rivierenland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De samenwerking heeft betrekking op de regionale woondeals en de woonruimteverdeling via Woongaard. Kleurrijk Wonen heeft recent nog een brief verstuurd namens de deelnemende corporaties aan Aedes met het verzoek een gericht standpunt in te nemen tegen de door het kabinet aangekondigde asielmaatregelen.

Verder wordt samenwerking gezocht op specifieke onderwerpen. Kleurrijk Wonen is bijvoorbeeld samen met collega-corporaties in gesprek gegaan met Zorgweb over het gebruik van de VoorzieningenWijzer. En er wordt samengewerkt met collega-corporaties om een signaal af te geven aan de Rijksoverheid over de enorme consequenties die het terugvorderen van Toeslagen kan hebben. Tot slot verkent Kleurrijk Wonen samen met collega corporaties Thius en De Kernen of Kleurrijk Wonen in de toekomst reeds gerealiseerde projecten aan hen kan overdragen.



De samenwerking volgens collega-corporaties en Woongaard

De collega-corporaties vinden dat er sprake is van een goede samenwerkingsrelatie met Kleurrijk Wonen. De corporaties zien elkaar nadrukkelijk niet als concurrent. De corporaties wisselen daarom ook volop onderling kennis en ervaringen uit. Wat opvalt is dat de collega-corporaties duidelijk aangeven dat Kleurrijk Wonen als grootste corporatie ook extra verantwoordelijkheid neemt in de samenwerking. Zo is de corporatie volgens de collega-corporaties altijd bereid om mee te denken/ doen en neemt zij regelmatig het initiatief om onderwerpen te agenderen en te initiëren.

Een kleine kanttekening wordt gemaakt door De Kern. Deze corporatie is heel positief over de relatie en samenwerking met Kleurrijk Wonen, maar vindt het jammer dat Kleurrijk Wonen soms de omvang van de corporatie gebruikt als argument om besluiten te kunnen bepalen. Bijvoorbeeld in de discussie over de inrichting van de gemeenschappelijke woonruimteverdeling.

2.5 Kleurrijk Wonen werkt samen met zorg- en welzijnsorganisaties

Kleurrijk Wonen zoekt vanuit de toenemende zorgopgaven en de aandacht voor langer zelfstandig thuiswonen samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties. De samenwerking vindt plaats via specifieke projecten en pilots en op strategisch niveau. Kleurrijk Wonen werkt met de zorgorganisaties aan het huisvesten van doelgroepen met een zorgbehoefte, zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of senioren. Daarnaast heeft de corporatie samen met zorg- en welzijnsorganisaties een analyse gemaakt van de vergrijzing en de zorgbehoeften in het werkgebied. Van daaruit is gezocht naar logische samenwerkingsverbanden. In de gemeente Culemborg werkte Kleurrijk Wonen samen met zorgorganisaties aan de pilot 'Dementie vriendelijk wonen' met als doel om een wijkgerichte aanpak te ontwikkelen.

Vanaf 2023 werkte Kleurrijk Wonen samen met collega-corporatie Thius en de zorgorganisaties in de regio Rivierenland aan het ontwikkelen van woonzorgkaarten met behulp van het GIS-systeem. Daaropvolgend zijn gesprekken gevoerd met zorgorganisaties om te onderzoeken welke woningcomplexen in de regio geschikt zijn voor samenwerking. Er zijn drie woningcomplexen geselecteerd waarvoor in 2024 de samenwerking via een pilot is verkend. Het gaat hier bijvoorbeeld om het organiseren van *Volledig pakket*

thuis. Als laatste was Kleurrijk Wonen als ambassadeur verbonden aan de taskforce Wonen en Zorg in de regio Rivierenland. De taskforce is per 1 maart 2023 beëindigd, waarna het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen is gestart. Kleurrijk Wonen neemt eveneens deel aan het aanjaagteam.

De samenwerking volgens zorg- en welzijnsorganisaties

De zorg- en welzijnsorganisaties ervaren Kleurrijk Wonen als een zeer open corporatie, die altijd deelt voor welke keuzes ze staan, wat er speelt en welke mogelijkheden ze wel of niet hebben en waarom. Een aantal zorgorganisaties heeft samen met gemeenten en corporaties een digitale atlas ontwikkeld waarin meer inzicht is verkregen in het aantal zorggeschikte woningen, voorzieningen en demografische gegevens. De zorgorganisaties waarderen de rol die Kleurrijk Wonen neemt in het ontwikkelen van gezamenlijke visie en strategie.

2.6 Kleurrijk Wonen presteert naar behoren

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Maatschappelijke verankering** met **naar behoren**. Kleurrijk Wonen levert goede prestaties door huurders te betrekken en continu samenwerking met partners in het werkgebied te zoeken. Ook schroomt Kleurrijk Wonen niet om op verschillende onderwerpen een trekkersrol aan te nemen. Tegelijkertijd is er ook nog duidelijk ruimte voor verbetering op een aantal punten zoals het transparanter zijn in keuzen en afwegingen bij het verdelen van de aandacht over het werkgebied. Ook kan Kleurrijk Wonen haar zichtbaarheid in (de kernen van) het werkgebied vergroten en beter haar inzet afstemmen met haar samenwerkingspartners.

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



Maatschappelijke verankering

Sterk

- De samenwerking met collega-corporaties en zorgorganisaties op het gebied van Zorgeloos Wonen.
- Het voortouw in de regionale samenwerking.

Aandacht (blijven) geven

- De samenwerking met de verschillende gemeenten, die bepalend is voor het realiseren van de ambities van Kleurrijk Wonen.

Geleerd

- De aandacht voor de wederkerigheid in de samenwerking in plaats van (in het belang van de huurders) direct en actiegericht naar voren stappen.

3 Besturing

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

3.1 Kleurrijk Wonen werkt vanuit een samenhangende PDCA-cyclus

Kleurrijk Wonen heeft voor de periode van 2023 tot en met 2028 een ondernemingsplan opgesteld, waarin voor iedere opgave in het ondernemingsplan Actie, Doel, Strategie en Maatregel (ADSM) zijn uitgewerkt. De introductie van het ondernemingsplan was aanleiding om de PDCA-cyclus aan te passen en te versterken met ADSM. Het gebruiken van een ADSM-schema per opgave moet de organisatie een kader en houvast geven voor het realiseren van de opgaven en de ambities die zijn vastgelegd in het ondernemingsplan.

De ADSM-schema's die zijn vastgelegd in het ondernemingsplan komen herkenbaar terug in het jaarplan en de tertiaalrapportages. In het jaarplan werkt Kleurrijk Wonen de acties voor het betreffende jaar uit. In de tertiaal rapportages worden alle acties gemonitord en wordt een toelichting gegeven op de voortgang. Kleurrijk Wonen heeft daarmee een samenhangende PDCA-cyclus ingericht, die verder moet bijdragen aan de sturing van de organisatie en het lager leggen van verantwoordelijkheden.

Tegelijkertijd is zichtbaar dat verschillende acties uit het ondernemings- en jaarplan onvoldoende worden gerealiseerd. Als oorzaken noemt Kleurrijk Wonen de aandacht voor de organisatieontwikkeling (zie hoofdstuk 4), de personeelsswisselingen en de externe ontwikkelingen die het realiseren van acties verstoren. Kleurrijk Wonen concludeert dat de reikwijdte om het aantal acties te overzien verbeterd kan worden en dat het hebben van bijvoorbeeld duidelijkheid over de planning van acties noodzakelijk is om aan de slag te kunnen met acties. Om meer grip te krijgen op het realiseren van de acties werkt Kleurrijk Wonen aan portfoliomanagement; een instrument waarmee de beschikbare geld, tijd en menskracht beter over de acties kunnen worden verdeeld. Dit moet er voor gaan zorgen dat alle acties gestructureerd kunnen

worden besproken en geprioriteerd. Hierdoor kan Kleurrijk Wonen beter sturen op het realiseren van acties om zo een hogere realisatiegraad te bereiken.

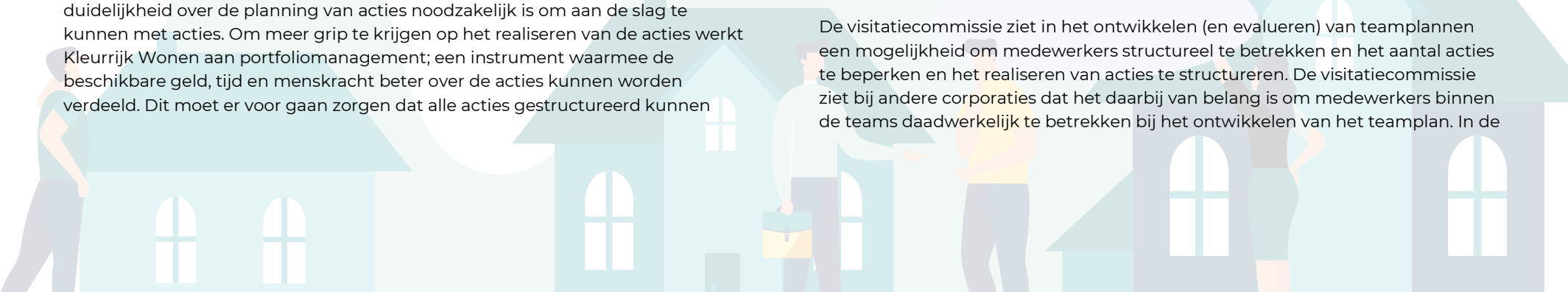
De visitatiecommissie begrijpt de aandacht voor portfoliomanagement, omdat zichtbaar is dat een deel van de acties niet wordt gerealiseerd én omdat in gesprek met het bestuur, het managementteam en de ondernemingsraad wordt aangegeven dat Kleurrijk Wonen een cultuur kent waarbij (1) medewerkers de ruimte krijgen om met initiatieven en acties te komen, waardoor een veelheid aan acties kan ontstaan en (2) medewerkers actiegericht zijn en in het belang van de huurder snel willen handelen.

Naast het inrichten van portfoliomanagement zet Kleurrijk Wonen in op het (jaarlijks) ontwikkelen van teamplannen, in aansluiting op het organisatiebrede ondernemings- en jaarplan. De teamplannen moeten zorgen voor het verdere structureren van de ambities en de acties op het niveau van de verschillende teams. Het werken met teamplannen is in ontwikkeling. De visitatiecommissie ziet in het ontwikkelen van teamplannen een logische stap, die past binnen de organisatieontwikkeling (zie hoofdstuk 4) en het lager leggen van verantwoordelijkheden.

3.2 Kleurrijk Wonen betreft medewerkers op alle niveaus

Kleurrijk Wonen wil een succesvolle organisatie zijn met een cultuur waarbij medewerkers betrokken zijn en zich één voelen met de waarden van de organisatie. Kleurrijk Wonen betreft medewerkers bij het ontwikkelen en evalueren van beleid, zij het niet gestructureerd. In 2023 zijn medewerkers bijvoorbeeld betrokken bij het evalueren van het beleid met betrekking tot woningaanpassingen en is een interviewronde gehouden onder medewerkers over welke knelpunten zij ervaren bij eigenaarschap en/of mandaat. Daarnaast is onder medewerkers opgehaald waar zij staan voor wat betreft databedreven werken.

De visitatiecommissie ziet in het ontwikkelen (en evalueren) van teamplannen een mogelijkheid om medewerkers structureel te betrekken en het aantal acties te beperken en het realiseren van acties te structureren. De visitatiecommissie ziet bij andere corporaties dat het daarbij van belang is om medewerkers binnen de teams daadwerkelijk te betrekken bij het ontwikkelen van het teamplan. In de



praktijk blijkt bij corporaties meer dan eens dat de teamleider uiteindelijk zonder betrokkenheid van medewerkers het teamplan opstelt.

3.3 Kleurrijk Wonen zet in op het gebruik van data

Kleurrijk Wonen zet in op het inrichten van een databedreven organisatie. De corporatie heeft daarvoor het programma Databedreven ingericht met als doel dat medewerkers keuzes die bijdragen aan het verbeteren van processen of producten, het beperken van de administratieve inspanning en het innovatieve vermogen en klantgerichtheid van de organisatie, kunnen onderbouwen met data. Het registreren van vastgoeddata, het aanpassen van de applicatiearchitectuur en het inrichten van een sturingsdashboard vanuit power BI zijn daar onderdeel van. Verder onderzoekt Kleurrijk Wonen de wijze waarop de dienstverlening verder gedigitaliseerd kan worden.

Kleurrijk Wonen heeft gekozen voor de term 'databedreven', omdat de corporatie ervan overtuigd is dat de medewerkers mede bepalend zijn voor het succes van het werken met data. Om deze reden heeft Kleurrijk Wonen workshops en demonstraties over datagedreven onderwerpen georganiseerd. Als onderdeel van de organisatieontwikkeling (zie hoofdstuk 4) en in het licht van de ambitie om een databedreven organisatie te zijn, zijn in 2024 het datateam, het team informatie & Automatisering en procesadvies samengevoegd in de nieuwe afdeling Digitalisering & Informatisering (D&I). Daarbij is een nieuwe manager onder de directie geïntegreerd.

3.4 Kleurrijk Wonen heeft gewerkt aan de 'vastgoedmarketing'

Kleurrijk Wonen concludeerde in de aanloop naar de organisatieontwikkeling en de introductie van het nieuwe ondernemingsplan dat 'de corporatie moeite heeft om te bepalen wat de juiste keuzen waren ten aanzien van het vastgoed'. Bovendien was er sprake van continue ontwikkelingen in het werkgebied en de opgaven. Om deze redenen is Kleurrijk Wonen al voor de visitatieperiode gestart met een proces voor het gestructureerd actualiseren of herijken van de portefeuillestrategie die bij Kleurrijk Wonen overigens met 'vastgoedmarketing' wordt aangeduid. Hierbij wordt jaarlijks deze geactualiseerd of als er veel wijzigingen zijn in of externe omgeving, opgave of middelen grootschalig herijkt. Voor de portefeuillestrategie is allereerst de wensportefeuille bepaald, op basis van een externe analyse en woningmarktonderzoek. Aansluitend zijn de

wensportefeuille samen met de Nationale Prestatieafspraken gebruikt om vastgoed gerelateerde keuzes te maken die passen binnen de financiële ruimte van Kleurrijk Wonen. Kleurrijk Wonen maakt gebruik van de term 'vastgoedmarketing', omdat de term meer aansluit bij de dynamiek in de woningvoorraad. Naast de portefeuillestrategie die statischer is en zich meer richt op de lange(re) termijn, is het doorstroombeleid bijvoorbeeld eveneens onderdeel van de meer dynamische vastgoedmarketing.

3.5 Kleurrijk Wonen is wendbaar en stuurt bij

Kleurrijk Wonen is voortdurend in beweging als gevolg van interne en externe ontwikkelingen en probeert continu wendbaar te zijn en aan te sluiten bij de opgaven in het werkgebied. De corporatie heeft in de afgelopen jaren verschillende (omvangrijke) aanpassingen gedaan. De grootste aanpassing is de organisatieontwikkeling die is ingezet, waarbij is overgegaan van een regio-indeling naar de focus op zes gemeenten. Bovendien wordt gewerkt aan het lager leggen van de verantwoordelijkheden in de organisatie en het ontwikkelen van een 'databedreven' organisatie.

Daarnaast heeft Kleurrijk Wonen het nieuwe ondernemingsplan en de portefeuillestrategie direct benut om keuzes te maken en bij te sturen. De financiële capaciteit dwingt de corporatie daartoe. In 2023 is besloten om in de vastgoedmarketing vooral te gaan werken aan het uitbreiden van de woningvoorraad om zodoende meer mensen een dak boven het hoofd te bieden. Van daaruit zal Kleurrijk Wonen meer nieuwbouw gaan realiseren en minder aandacht hebben voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Vanzelfsprekend wil Kleurrijk Wonen de woningvoorraad goed blijven onderhouden. Daartoe richt Kleurrijk Wonen een beleidsmatige ondergrens voor onderhoudslasten in passend bij de noodzakelijke renovaties.



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



Besturing

Sterk

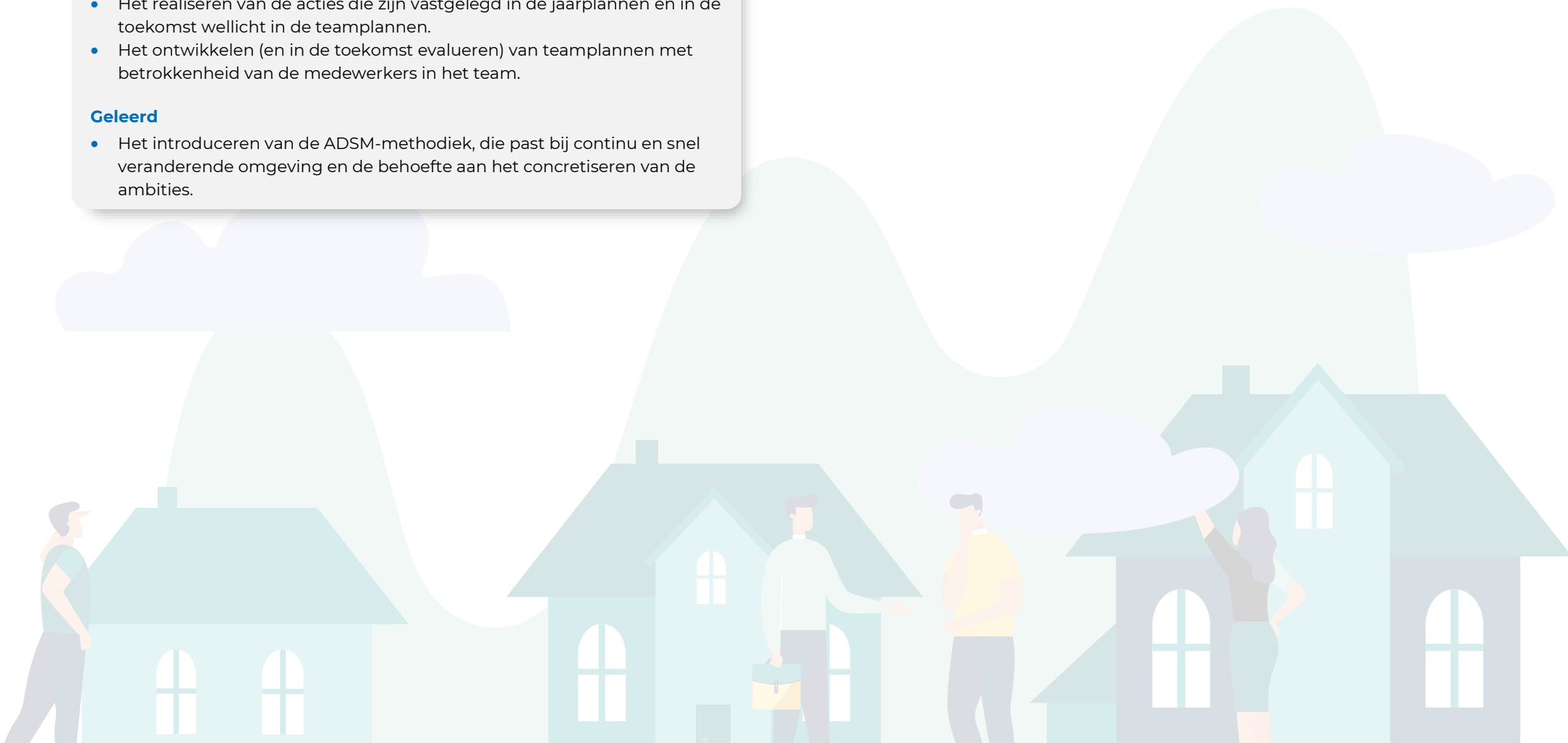
- De samenhang die is aangebracht met zeven opgaven die zijn uitgewerkt via de ADSM-methodiek
- De aandacht voor het databedreven werken en het benutten van data voor de vastgoedsturing.

Aandacht (blijven) geven

- Het realiseren van de acties die zijn vastgelegd in de jaarplannen en in de toekomst wellicht in de teamplannen.
- Het ontwikkelen (en in de toekomst evalueren) van teamplannen met betrokkenheid van de medewerkers in het team.

Geleerd

- Het introduceren van de ADSM-methodiek, die past bij continu en snel veranderende omgeving en de behoefte aan het concretiseren van de ambities.



4 Maatschappelijke capaciteit

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

4.1 Financiële capaciteit

Kleurrijk Wonen heeft in 2023 haar vastgoedmarketing herijkt en hierbij de opgave vanuit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) ingebracht. Kleurrijk Wonen heeft, net als veel andere woningcorporaties, met de situatie te maken dat door druk op de financiële mogelijkheden keuzen moeten worden gemaakt. De stijgende bouwkosten, toenemende vennootschapsbelasting en de huurverlaging in 2023 zorgen voor een lagere operationele kasstroom in de komende jaren. Hierdoor is het niet meer mogelijk een zogenoemd Duurzaam Prestatiemodel te hanteren en ook niet meer mogelijk alle uit de NPA voortvloeiende opgaven te verwerken.

Kleurrijk Wonen heeft nieuwbouwambities prioriteit gegeven

De visitatiecommissie waardeert het dat Kleurrijk Wonen zich niet bij voorbaat heeft neergelegd bij de ontstane situatie en vroegtijdig op zoek is gegaan naar mogelijkheden toch zoveel mogelijk bij te dragen. Hierbij horen ook lastige keuzen. Er is bijvoorbeeld besloten dat in 2025 de focus minder op verduurzaming, maar juist meer op het uitbreiden van de woningvoorraad, het beter benutten van de bestaande voorraad en het zorgeloos wonen van de huurders komt te liggen. Zo gaat Kleurrijk Wonen in de periode tot 2030 niet meer inzetten op het bereiken van 230 volledig gasvrijewoningen en wordt ook niet versneld ingezet op het aanpakken van schimmelproblematiek en het verwijderen van asbest en loden leidingen. Wel blijft Kleurrijk Wonen inzetten op een goede kwaliteit van haar woningen. Als gevolg van de keuzen ontstond financiële ruimte om de afspraak om 172 sociale huurwoningen te bouwen te behalen. Kleurrijk Wonen gaat zelfs 175 van deze woningen toevoegen de komende jaren.

Kleurrijk Wonen heeft de keuze ook gemaakt omdat er een flink aantal kansen lagen om de woningvoorraad de komende jaren uit te breiden. Hierbij moet bovendien worden bedacht dat Kleurrijk Wonen de afgelopen jaren veel heeft gedaan aan het verduurzamen van haar woningvoorraad. Daar zijn dus al goede resultaten bereikt. De visitatiecommissie kan de gemaakte keuzen daarom goed volgen.

Kleurrijk Wonen heeft de overheid tot actie opgeroepen

Ondanks het feit dat Kleurrijk Wonen door duidelijke keuzen te maken meer kan toevoegen dan eerder gedacht, blijft het Duurzaam Prestatiemodel onder druk staan. Daarom heeft Kleurrijk Wonen het ministerie, Aw en Aedes op de hoogte gebracht van de ontstane situatie en daarbij aangegeven dat met name de fiscale druk een grote invloed heeft. Zij roept de Rijksoverheid daarom op om met een oplossing te komen zodat Kleurrijk Wonen nog meer kan bijdragen aan de oplossing van de volkshuisvestelijke opgaven in het algemeen en de opgave van het vergroten van het aantal woningen in het bijzonder.

4.2 Organisatorische capaciteit

Kleurrijk Wonen heeft wijzigingen in de organisatiestructuur doorgevoerd

Kleurrijk Wonen heeft in 2020, onder andere als gevolg van de opgaven in het werkgebied en de ambities in het ondernemingsplan voor de periode van 2019 tot en met 2022, een wijziging van de organisatiestructuur ingezet. In 2020 zijn de verantwoordelijkheden meer horizontaal verbreed en is de afdeling Wonen ingericht met drie regioteams. Daarbij was het doel om, vanuit de pijlers 'Persoonlijk & Dichtbij' en 'Flexibel & Maatwerk', dichtbij de klant, zichtbaar en lokaal te opereren en de verbinding tussen het strategisch, operationeel en tactisch niveau te versterken.

Kleurrijk Wonen heeft vanuit de ambitie om van betekenis te zijn voor de zittende en de toekomstige huurders eind 2023 de inrichting van de organisatie wederom kritisch tegen het licht gehouden. De corporatie concludeerde dat er sprake was van een hoge werkdruk, een te grote 'span of control' voor de manager wonen en de teamleiders, een continu en snel veranderende omgeving en een uitdaging in de vastgoedsturing. Om deze redenen heeft Kleurrijk Wonen in 2024 een organisatiewijziging doorgevoerd, waarbij is besloten om een nieuwe organisatiestructuur in te richten op basis van twee hoofdprincipes: Presteren en

Organiseren. Presteren richt zich op de samenleving en het individu, Organiseren op organiseren en medewerkers. Daarnaast is besloten om van drie regiotteams over te gaan naar functionele teams. De afdeling Wonen kent bijvoorbeeld functionele teams, zoals Klantcontact, Verhuur & Verkoop en Reparatieonderhoud. De gedachte daarbij is dat de functionele teams sneller kunnen schakelen bij vragen van huurders en samenwerkingspartners, dat er meer kennisuitwisseling plaats zal vinden tussen de teams, dat er betere afstemming is tussen de werkzaamheden en dat de lokale, volkshuisvestelijke opgaven beter worden geborgd. Bovendien is daarmee de 'span of control' van de teamleiders en managers verkleind.

De visitatiecommissie concludeert op basis van de gesprekken met het bestuur, het managementteam en de ondernemingsraad dat de organisatieontwikkeling van Kleurrijk Wonen in volle gang is en dat daarbij nog sprake is van verschillende uitdagingen. De personeelswisselingen onder bijvoorbeeld teamleiders hebben ervoor gezorgd dat nog niet alle teams optimaal functioneren. Daarnaast werken niet alle teamleiders op een eenduidige wijze en kan de samenwerking tussen de teams verder versterkt worden. Kleurrijk Wonen heeft aandacht voor de verschillende uitdagingen en zet proactief in op het werven van nieuwe medewerkers via arbeidsmarktcommunicatie en wil via een leiderschapstraject zorgen voor een eenduidige werkwijze onder alle leidinggevendenden. Het is namelijk de bedoeling dat deze werken via het principe van dienend leiderschap, waarbij sprake is van een open manier van communiceren met de medewerkers. Relevante vragen zijn: hoe stuur ik een team binnen Kleurrijk Wonen aan? En welke kaders geef ik als manager / teamleider mee?

Als laatste spreekt de ondernemingsraad, in het licht van de organisatieontwikkeling, de wens uit voor het ontwikkelen van een Strategische Personeelsplanning. Bovendien is er behoefte aan rust en stabiliteit, na een periode van organisatiewijzigingen. De visitatiecommissie vindt het positief dat uit de gesprekken met het bestuur en het MT is gebleken dat zij deze noodzaak ook ervaren. Ook wordt het ontwikkelen van een strategische personeelsplanning het komend jaar opgepakt.

De visitatiecommissie ziet dat Kleurrijk Wonen in lijn met de opgaven stappen zet en waardeert de wijze waarop Kleurrijk Wonen continu werkt aan het versterken van de organisatie. Verder is de visitatiecommissie nieuwsgierig naar de wijze

waarop de kennisuitwisseling en afstemming tussen de teams zich zal ontwikkelen. De overgang naar functionele teams maakt dat er actief aandacht moet zijn voor de samenwerking tussen de teams.

Kleurrijk Wonen zet in op het ontwikkelen van medewerkers

Kleurrijk Wonen heeft aan wat zij noemt een slagvaardige organisatie gewerkt om optimaal invulling te kunnen geven aan de opgaven in het werkgebied. Als onderdeel van het zijn van een slagvaardige organisatie is aandacht voor het ontwikkelen van de medewerkers. De medewerkers krijgen trainingen aangeboden die passen bij de rol of functie. Daarnaast ziet Kleurrijk Wonen meerwaarde in trainingen ten aanzien van projectmatig werken. Bovendien heeft Kleurrijk Wonen workshops en demonstraties georganiseerd over datagedreven werken. Als laatste heeft Kleurrijk Wonen om beter in te spelen op de klantvragen de dienstverlening verbeterd en digitaliseert de dienstverlening waar mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de wendbaarheid op de lange(re) termijn.

Tabel 4-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten



Maatschappelijke capaciteit

Sterk

- De analyse van de financiële haalbaarheid van de ambities en de aandacht voor het verbeteren van het Duurzaam Prestatiemodel door gerichte (beleids)keuzen en maatregelen.
- De continue aandacht voor de wendbaarheid van de organisatie.

Aandacht (blijven) geven

- Het (door)ontwikkelen van de organisatie met aandacht voor interne samenwerking en lokale verankering.

Geleerd

- Het werken met drie regiotteams heeft gezorgd voor een te grote 'span of control' voor teamleiders.

Bijlagen



A Bestuurlijke reactie

Bestuurlijke reactie op de maatschappelijke visitatie 2020–2024

De maatschappelijke visitatie over de periode 2020 tot en met 2024 is door Kleurrijk Wonen als zorgvuldig, open en constructief ervaren. We waarderen de professionele en betrokken werkwijze van de visitatiecommissie van Ecorys en de openheid van onze samenwerkingspartners in de gevoerde gesprekken. De visitatie biedt ons waardevolle inzichten en bevestigt dat we op veel terreinen goed presteren en impact maken.

Het rapport geeft een heldere reflectie op onze koers. We herkennen ons in de bevindingen en waarderen de bevestiging dat onze keuzes goed aansluiten bij onze maatschappelijke opgave. Tegelijkertijd nemen we de aandachtspunten serieus. Ze helpen ons om gericht te blijven verbeteren, met oog voor de balans tussen ambitie, haalbaarheid en draagvlak.

In het bijzonder spreken wij onze waardering uit voor onze medewerkers. In een periode van organisatieverandering en externe druk zijn zij veerkrachtig en betrokken gebleven. Hun inzet vormt de basis van onze maatschappelijke prestaties.

Maatschappelijke waarde

De commissie waardeert onze inzet op betaalbaarheid, kans op wonen en zorgeloos wonen als 'goed'. We zijn blij met deze erkenning. Onze keuze om beschikbaarheid prioriteit te geven boven verdere verduurzaming is bewust en onderbouwd gemaakt, mede dankzij de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad. We blijven investeren in uitbreiding, betaalbaarheid en leefbaarheid, en zoeken daarbij steeds naar de juiste balans.

Tegelijkertijd realiseren we ons dat we onze communicatie over gemaakte keuzes verder kunnen verbeteren. We willen belanghebbenden nog beter meenemen in het 'waarom' achter onze prioriteiten.

Maatschappelijke verankering

Kleurrijk Wonen wordt gezien als een betrokken en betrouwbare partner. De samenwerking met huurdersorganisaties, gemeenten en andere stakeholders is versterkt, maar kent ook verschillen in beleving en verwachtingen. We nemen de signalen over transparantie, zichtbaarheid en afstemming serieus en gaan hierover graag verder in gesprek. Draagvlak en samenwerking zijn immers essentieel voor het realiseren van onze doelen.

Besturing

De visitatiecommissie ziet een professionele en ambitieuze organisatie, met een duidelijke koers en een stevige PDCA-cyclus. Tegelijkertijd vraagt de veranderdruk veel van onze medewerkers. We blijven daarom investeren in rust, eenduidig leiderschap en het betrekken van medewerkers bij veranderingen. In 2025 staat dit nadrukkelijk op de agenda van ons management.

Maatschappelijke capaciteit

Onze financiële ruimte is beperkt, wat scherpe keuzes noodzakelijk maakt. De commissie erkent dat we hierin strategisch en onderbouwd te werk gaan. We blijven transparant over wat wel en niet mogelijk is binnen de huidige kaders. Daarbij blijven we aandacht houden voor een evenwichtige inzet over de verschillende gemeenten en kernen.

Tot slot

We zijn trots op de uitkomsten van deze visitatie en zien het rapport als een bevestiging van onze inzet en richting. Tegelijkertijd blijven de uitdagingen in de woningmarkt groot. We roepen gemeenten en partners op om samen met ons te blijven zoeken naar oplossingen voor versnelling van woningbouw, verbetering van leefbaarheid en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen.

Kleurrijk Wonen blijft zich, samen met haar partners, inzetten voor een duurzame, betaalbare en passende woonomgeving. We danken alle betrokkenen voor hun bijdrage aan deze visitatie en kijken uit naar de volgende stappen.

Tjapko van Dalen
Directeur-bestuurder



B Geïnterviewde samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners van Kleurrijk Wonen

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende samenwerkingspartners gesproken.

Naam	Functie	Organisatie
Dhr. van der Luijt	Voorzitter RvC	Kleurrijk Wonen
Dhr. Broring	RvC-lid	Kleurrijk Wonen
Mw. van der Vegt	RvC-lid	Kleurrijk Wonen
Dhr. Moesbergen	RvC-lid	Kleurrijk Wonen
Dhr. de Leeuw	RvC-lid	Kleurrijk Wonen
Mw. De Bas	Wethouder Wonen	Gemeente Buren
Mw. Wichgers	Wethouder Wonen	Gemeente Culemborg
Dhr. Bikker	Wethouder Wonen	Gemeente Molenlanden
Mw. Koppelaar	Beleidsadviseur Wonen	Gemeente Molenlanden
Dhr. Dijkstra	Wethouder Wonen	Gemeente Tiel
Mw. Blauw	Beleidsadviseur Wonen	Gemeente Tiel
Mw. Stevens	Programmamanager Wonen	Gemeente Vijfheerenlanden
Mw. Meijboom	Senior beleidsadviseur Wonen	Gemeente Vijfheerenlanden
Dhr. Van Montfoort	Waarnemend Wethouder Wonen	Gemeente Vijfheerenlanden
Dhr. Meijdam	Voormalig Wethouder Wonen	Gemeente Vijfheerenlanden

Mw. Hartman	Wethouder Wonen	Gemeente West-Betuwe
Mw. Taks	Beleidsmedewerker Wonen	Gemeente West-Betuwe
Dhr. Klein-Poelhuis	Voorzitter	Bewonersraad Tiel-Buren
Mw. Hageman	Secretaris	Bewonersraad Tiel-Buren
Mw. van Dommelen	Voorzitter	Huurders Belangen Vereniging Culemborg
Dhr. Jakobs	Voorzitter	Huurders Belangen Organisatie Lingesteden
Dhr. Van den Broek	Voorzitter	Huurders Belangenvereniging West-Betuwe
Mw. Laeven	Bestuursvoorzitter	Santé Partners
Dhr. Van Vulpen	Teamleider	Santé Partners
Mw. Rauch	Directeur-bestuurder	SZR
Dhr. Wiersma	Directeur-bestuurder	Thius
Dhr. van 't Foort	Manager Wonen	Thius
Mw. Buursink	Directeur-bestuurder	Poort6
Dhr. Verdoold	Adviseur Wonen	Provincie Gelderland
Mw. Ottevanger	Directeur-bestuurder	Elk Welzijn
Mw. van der Vis	Regiomanager	Maatman
Mw. Kanters	Coördinator	Woongaard
Dhr. Ruijs	Directeur	Hagemans
Dhr. den Boef	Teamleider	Avres
Mw. van Veen	Consulent	Avres





Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GC Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

ecorys.nl