



Visitatierapport

Woonstichting VechtHorst

2015-2018



5 december 2019

Visitatiecommissie

Dian van Leeuwen, voorzitter

Jan van der Moolen, visitorator

Stefan Cloudt, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegel functie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie het behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Woonstichting VechtHorst over de periode 2015-2018.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart	9
1.4 Samenvatting	9
1.5 SWOT	11
2 Woonstichting VechtHorst	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	13
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	14
3.1 Beoordelingskader	14
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	14
3.3 Relevante ontwikkelingen	15
3.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	15
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	18
3.6 Beoordeling van de ambities	21
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	23
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	23
4 Presteren volgens Belanghebbenden	24
4.1 Beoordelingskader	24
4.2 Werkwijze	24
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	24
4.4 Belanghebbenden over Woonstichting VechtHorst	26
4.5 De reputatie van Woonstichting VechtHorst	31
4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	32
5 Presteren naar vermogen	33
5.1 Beoordelingskader	33
5.2 Relevante ontwikkelingen	33
5.3 Basisinformatie	33
5.4 Vermogensinzet	35
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	36
6 Governance	37
6.1 Beoordelingskader	37
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	37
6.3 Relevante ontwikkelingen	37
6.4 Strategievorming en sturing op prestaties	38
6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen	40

6.6	Externe legitimering en verantwoording	41
6.7	Bewonderpunten en verwonderpunten	42
6.8	Totale beoordeling Governance	42
7	Bijlagen	43
	Positionpaper	44
	Factsheet maatschappelijke prestaties	51
	Overzicht geïnterviewde personen	62
	Korte cv's visitatoren	63
	Onafhankelijkheidsverklaringen	64
	Meetschaal	66
	Werkwijze visitatiecommissie	67
	Bronnenoverzicht	68
	Reputatie-Quotient	70
	Waardering netwerk prestatieafspraken	71
	Uitgebreid overzicht prestaties	72

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

De vorige visitatie besloeg de jaren 2011-2014 welke een turbulente periode vormden voor Woonstichting VechtHorst. Na deze visitatie kon de toen net nieuwe directeur-bestuurder aan de slag met de aanbevelingen en met het verder professionaliseren van de organisatie. Er heeft een ingrijpend aantal personeelwisselingen plaatsgevonden: acht van de 26 medewerkers die in 2014 bij de corporatie werkten, zijn anno 2019 nog in dienst. Ook de raad van commissarissen heeft een forse vernieuwing ondergaan. De voornaamste aandachtspunten uit de vorige visitatie lagen op de velden presteren naar vermogen (beoordeeld met 5,6) en governance (5,7). Ook ten aanzien van de prestaties naar opgaven en ambities (6,3) was er ruimte voor verbetering. In de ogen van de visitatiecommissie heeft Woonstichting Vechthorst goed werk gemaakt met het opvolgen van de aanbevelingen. De huidige visitatiecommissie is onder de indruk van de wijze waarop raad van commissarissen, bestuur en werkorganisatie de destijds geformuleerde 10 aandachtspunten heeft opgepakt. Sommige van de genomen besluiten deden pijn in de werkorganisatie, maar het was ook goed om te constateren dat de werkorganisatie het zelf formuleerde dat men wel kleiner geworden was, maar ook effectiever. Dat kan de commissie alleen maar bevestigen.

1.2 Recensie

Wat opviel bij aanvang van de visitatie was dat het vroegere grote en ruimtevolle kantoorgebouw was veranderd in een aantal aantrekkelijke appartementen en een veel kleiner, opener en sfeervoller kantoorgedeelte overgebleven was, hetgeen heeft geleid tot meer samenwerking. De directeur heeft de nodige, vereiste veranderingen duidelijk goed aanvoeld.

Ter voorbereiding van deze visitatie liet Woonstichting VechtHorst in 2018 een Midterm Review houden door Pentascope, met name over die onderdelen van de vorige visitatie waarop lage cijfers waren behaald en waarbij door de toenmalige visitatiecommissie verbeterpunten waren genoemd. Het is een zeer lezenswaardig rapport geworden met duidelijke aanbevelingen. De visitatiecommissie vindt het een goede aanpak mede ter voorbereiding van deze visitatie. De constatering dat Woonstichting VechtHorst op de meeste fronten enorme stappen heeft gezet, wordt door de visitatiecommissie volledig onderschreven. Er werden enkele punten genoemd die (nog) beter konden. De visitatiecommissie licht er daarvan enkele uit:

- Maak keuzes ten aanzien van de inzet van het vermogen
- Zet de communicatie naar buiten richting belanghebbenden strategischer in
- Volg de voortgang van de prestatieafspraken en rapporteer hierover
- Ga door met het verder ontwikkelen van de medewerkers en professionaliseren van de organisatie

De directeur geeft in zijn Position Paper aan wat er gebeurd is met de aanbevelingen uit de vorige visitatie en in welke mate de gestelde doelen sinds de vorige visitatie zijn bereikt. De visitatiecommissie vindt de duiding van de bestuurder over wat er aangepakt en bereikt is in de afgelopen jaren, een mooie en eerlijke weergave van wat er allemaal veranderd is. Zo is de dialoog met belanghebbenden in ruime zin geïntensiveerd, is door de verbouwing van het kantoor de onderlinge samenwerking bevorderd, is een substantieel aantal woningen zorggeschikt gemaakt en is het verduurzamen van het bezit één van de speerpunten en is er fors geïnvesteerd in energiematregelen. In de woorden van de directeur: “Woonstichting VechtHorst is een ondernemende organisatie, die de winkel openhoudt tijdens de verbouwing”.

De visitatiecommissie is van mening dat er veel ten goede is veranderd bij Woonstichting VechtHorst en dat de medewerkers zijn meegegroeid. Er is bovendien flink geïnvesteerd in de relaties met de twee gemeenten Dalfsen en Staphorst. Er zijn met beide sinds 2017 goede prestatieafspraken gemaakt. Het ondernemingsplan is in overleg met belanghebbenden tot stand gekomen. Er is al enige tijd geen ondernemingsraad meer, maar er zijn wel op geregelde tijden medewerkersbijeenkomsten.

Opvattingen over het huidige VechtHorst

De gemeente Dalfsen ziet Woonstichting VechtHorst als een gelijkwaardige partner, die zakelijk betrouwbaar en vernieuwend is. De vergrijzing is onderdeel van de problematiek in de gemeente. Jaarlijks vindt ook overleg met de commissarissen van Woonstichting VechtHorst plaats. Ook met de gemeente Staphorst bestaat een goede samenwerking en is er regelmatig contact, hoewel zij van mening is dat Woonstichting VechtHorst meer zou kunnen doen. Vereiste is dan wel dat er ook locaties beschikbaar moeten worden gesteld. Beide partijen zijn overtuigd van de maatschappelijke waarde van Woonstichting VechtHorst. De opvattingen van de gemeente zijn helder en herkenbaar voor de visitatiecommissie. Er is duidelijk sprake van een betere relatie dan vier jaar geleden.

De raad van commissarissen heeft ook een slag gemaakt. Hij ziet duidelijk zijn rol als maatschappelijk geweten, hetgeen meer is dan het zijn van klankbord, toezichthouder en werkgever. Hij speelt op vele fronten een rol, zowel in de relatie met belanghebbenden, met de gemeenten, met de controller en de invulling van de eigen informatiebehoefte. De ICT-kennis is op peil. Zoals ook anderen ziet hij dat de huurdersorganisatie TOEK meer zou moeten professionaliseren en dat het onderwerp leefbaarheid wellicht ook bij hen meer aandacht moet krijgen. Via trimesterrapporten en presentaties volgt de raad de diverse projecten. De kader stellende notitie voor de inzet van het volkshuisvestelijk vermogen in de toekomst is een goed voorbeeld van het vooruitziende beleid.

De huurdersorganisatie TOEK voelt zich betrokken bij de gemeenten. In de ogen van TOEK moet de gemeente nog aan hen wennen. Zij worden ondersteund door een adviseur, die veelal het woord voert in hun bijeenkomsten en ook bij de gemeenten. Hun informatie en communicatie naar de bewoners toe behoeft verbetering. Zij zijn daarover reeds in gesprek met de gemeente Staphorst. Samen met Woonstichting VechtHorst moet naar de mening van de visitatiecommissie een andere rolinvulling en communicatie worden vormgegeven. De bewonerscommissies geven ook aan te weinig of geen informatie van TOEK te krijgen. Zij zouden een visie over bijvoorbeeld de situatie over 10 jaar zeer op prijs stellen. De visitatiecommissie heeft haar zorgen over de rolopvatting van bewonersorganisatie TOEK in dit rapport verder beschreven. Om een volwaardige gesprekspartner te krijgen, zal stevig geïnvesteerd moeten worden, zo is de opvatting van de commissie.

Zorginstellingen geven aan meer invloed op het beleid te willen hebben. Zij hebben weliswaar goede toegang bij de medewerkers van Woonstichting VechtHorst, maar meer communicatie over en weer zou ook helpen. Het gesprek met de medewerkers van Woonstichting VechtHorst liet zien hoeveel sterker hun onderlinge binding is geworden en hun klanten meer betrokken zijn geraakt bij VechtHorst. Een groot verschil met vroeger. De commissie heeft kunnen constateren dat de communicatie flink is aangepakt, de huurders eenmaal per drie maanden via een kwartaalpagina in het lokale huis aan huisblad worden geïnformeerd en er zijn wijkbijeenkomsten en een grote bijeenkomst. Ook zijn zij van mening dat TOEK zijn eigen communicatie moet verbeteren om meer contact met de huurders te krijgen.

De bestuurders van collega-corporaties waren zeer tevreden over Woonstichting VechtHorst. Zij hebben over en weer goede contacten met de gemeenten, over planning en over zorgcontacten.

Leefbaarheid zou gebundeld kunnen worden, overlast nader bekeken, huurincasso en jongerenprobleem besproken. Waar eenieder staat over vier jaar, zou een gezamenlijk onderwerp kunnen zijn. De uitstraling van Woonstichting VechtHorst is dat zij er voor de huurders willen zijn.

De MT-leden zijn trots op de verandering die tot stand is gebracht. De organisatie was eerst hiërarchisch georganiseerd en nu gericht op samen doen. Samen werken aan een gemeenschappelijk doel. De strategie is helder en de directeur is gegroeid in zijn functie. Zij komen ook met plezier bij de raad van commissarissen en bij belanghebbenden.

Verbeterpunten

1. Maak een plan om de gemeenten te helpen met het vinden van toekomstige ontwikkellocaties in de uitbreidingen. Dat geldt ook voor ontwikkellocaties voor zorggeschikte woningen.
2. Bepaal opnieuw de maatschappelijke positie en wensen. Wat houdt dat meer in dan thans geschiedt? Betrek daarbij ook andere corporaties in de regio.
3. Doe de maatschappelijke opdrachten zoveel mogelijk samen met andere innovatieve partijen en inventariseer wat de diverse toekomstige wensen zijn.
4. Ga na of het leefbaarheidsbeleid herijkt moet worden.
5. De samenwerking met TOEK en haar wijze van opereren behoeft dringend aanpassing teneinde meer te beantwoorden aan de bestaande wensen van huurders, huurderscommissies maar ook andere partijen in het proces van prestatieafspraken.

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	8	7	7	7	7,2	75%	7,4
Ambities in relatie tot de opgaven	8					8	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Maatschappelijke prestaties	7,3	7,6	7,7	7,2	7,4	7,4	50%	7,6
Relatie en communicatie						7,7	25%	
Invloed op beleid						7,7	25%	
Presteren naar vermogen								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Vermogensinzet						8,0	100%	8
Governance								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				7	7,5	33%	7,2
	Prestatiesturing				8			
Maatschappelijke rol RvC						7	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				7	7	33%	
	Openbare verantwoording				7			

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Betaalbaarheid
2. Bestaande woningvoorraad
3. Nieuwbouw
4. Wonen en zorg
5. Doelgroepen

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.4 Samenvatting

De visitatie van Woonstichting VechtHorst over de periode 2015 - 2018 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in oktober 2019.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,4

Woonstichting VechtHorst scoort op alle onderdelen ruim voldoende met een 7 en op het onderdeel bestaande voorraad incl. de verduurzaming een 8. Dat betekent dat op alle onderdelen van de prestatieafspraken sprake is van evenaren van de gemaakte afspraken en daarnaast een aantal opvallende zaken. Met name op het gebied van de verduurzaming zet Woonstichting VechtHorst forse stappen. Maar ook het gegeven dat de bouwproductie weer op gang is gebracht ondanks het gebrek aan voldoende locaties in de uitbreiding, is een goede prestatie in de ogen van de visitatiecommissie. Het proces om te komen tot prestatieafspraken is een goede samenwerking geweest tussen Woonstichting VechtHorst en de beide gemeenten Dalfsen en Staphorst. Het strategisch voorraadbeleid is aan het begin van de visitatieperiode herijkt, beide gemeenten stelden woonvisies op en op beide onderdelen was over en weer beïnvloeding mogelijk. Het proces om te komen tot de afspraken zit gedegen in elkaar. De positionering van de bewonersorganisatie leek in de ogen van de visitatiecommissie in onvoldoende mate te voorzien in de terugkoppeling naar haar eigen achterban wat er mogelijk was aan beleidsbeïnvloeding en wat de resultaten waren in de afgelopen jaren. Daar moet door TOEK snel aan gewerkt worden.

De eigen ambities van Woonstichting VechtHorst zijn helder geformuleerd. Zij speelt een actieve rol in de lokale volkshuisvesting zoals bij het zoeken naar nieuwbouwlocaties, het verduurzamen van het bezit, het toevoegen van zorggeschikte woningen aan het bezit en het realiseren van de taakstelling van de huisvesting van statushouders.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,6

Woonstichting VechtHorst wordt door haar belanghebbenden getypeerd als voornamelijk kleinschalig. Een groot aantal andere typeringen heeft ook met de schaal te maken: benaderbaar, plattelandscorporatie en dicht bij de klant. Daarnaast is de betrokkenheid bij de doelgroep en samenleving een herkenbaar thema dat zich uit in de woorden betrokken, meedenkend en er zijn voor de doelgroep. In de ogen van belanghebbenden doet Woonstichting VechtHorst het goed: op alle onderdelen wordt een dikke 7 gegeven. Op de onderdelen relatie en communicatie en de mate van invloed scoren beide gemeenten hoger dan huurdersvertegenwoordigers en andere belanghebbenden. Maar dat onderstreept alleen maar de wijze van het tot stand komen van de prestatieafspraken in de relatie tussen gemeenten en Woonstichting VechtHorst. Ook de inzet op zowel het terrein van de nieuwbouw, de verduurzaming als wonen en zorg komt goed naar voren in de waardering door diverse belanghebbenden. De waardering van het tripartite overleg scoort een 7,6 gemiddeld. Er is onder de partijen een breed draagvlak voor het verbreden van de prestatieafspraken, zoals in 2019 ook is gebeurd, door meer aspecten van wonen, welzijn en zorg te betrekken.

Presteren naar Vermogen: 8

De financiële ratio's van Woonstichting VechtHorst zijn sterk. De inzet van het vermogen wordt goed onderbouwd en er is sprake van een heldere monitoring en (bij-)sturing van het beleid. De commissie heeft twee pluspunten gegeven vanwege de actieve wijze waarop de visie op de inzet van het vermogen is ontwikkeld en uitgewerkt in beleidsplannen en meerjarenbegrotingen, de zeer sterke mate waarin het beschikbare vermogen is verhoogd door de sobere en doelmatige bedrijfsvoering en de actieve wijze waarop Woonstichting VechtHorst met collega corporaties onderzoek doet naar de ontwikkeling van woonlasten en vervolgens daar beleid op afstemt. Van belang daarbij is ook dat na afloop van de vorige visitatieperiode de bestuurder (met steun van de raad van commissarissen) heeft ingezet op de doorontwikkeling van de organisatie en de nu zeer sterke financiële ratio's. Een groot aantal medewerkers is vertrokken. De omvang van de organisatie is kleiner geworden, maar er is in de ogen van alle betrokkenen sprake van een toegenomen kwaliteit.

Governance: 7,2

De maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen is in de ogen van de visitatiecommissie goed op orde. De raad is actief en weet de verschillende rollen van een raad van commissarissen goed te scheiden. Waar in het begin van de visitatieperiode de toezichthoudende rol wat prominenter naar voren kwam, is nu meer tijd en

aandacht voor de sparrende rol. De raad is goed zichtbaar in overleg naar de huurdersorganisatie, maar ook naar beide gemeenten en collega instellingen op gebied van wonen en zorg.

De sturing en strategievorming hebben een grote slag gemaakt gedurende de visitatieperiode en scoorden een 8 resp. 7. De in 2017 en 2018 ontwikkelde visie op de aanwending van het beschikbare vermogen is een goede stap in de verdere positionering van Woonstichting VechtHorst in de woningmarktregio. Mooi is om te zien dat de verbeterde monitoring en planning en control cyclus geleid hebben tot een organisatie die slagvaardig kan optreden. Het bouwbeleid is goed ingezet evenals het verduurzamingsbeleid en het huurbeleid. De verantwoording en legitimering zijn goed op orde met heldere en open lijnen naar diverse belanghebbenden en inhoudelijke goede verantwoordingstukken op de goed toegankelijke website en via diverse publicaties.

1.5 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Verbeterpunten	Sterkte punten
<ul style="list-style-type: none"> • Positie en opstelling huurdersorganisatie TOEK • Tempo in aanpak en uitvoering van projecten vasthouden 	<ul style="list-style-type: none"> • Heldere positionering in de gemeenten • Gekantelde organisatie met kwaliteit op alle niveaus: kleinere organisatie maar met meer kwaliteit • Realisatie verduurzamingsopgave • Bouwproductie weer op gang gebracht • Sociaal huurbeleid
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Opgave huisvesting van ouderen met combinaties van wonen en zorg • Werken met sociale kernteams beter structureren • Vormen van samenwerken met collega's • Meer naar buiten treden 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaal in relatie tot regelgeving

2 Woonstichting VechtHorst

Woonstichting VechtHorst is in 1917 ontstaan met de oprichting van de Woningbouwvereniging Nieuwleusen. In 1994 is de vereniging omgezet in de stichting Woningbouw Nieuwleusen en per 1 januari 2000 verdergegaan als Woonstichting VechtHorst. In 2000 en 2001 is het gemeentelijk woningbezit van respectievelijk de gemeenten Dalfsen en Staphorst overgenomen.

Woonstichting VechtHorst is werkzaam in de gemeenten Dalfsen en Staphorst en maakt deel uit van de woningmarktregio Zwolle - Stedendriehoek. De gemeente Dalfsen ligt in de provincie Overijssel aan de rivier de Vecht. Woonstichting VechtHorst verhuurt sociale huurwoningen binnen de gemeente Dalfsen in de dorpen Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld, Hoonhorst en Oudleusen. In deze gemeente is ook Vechtdal Wonen actief; in het dorp Lemelerveld. De gemeente Staphorst ligt in de kop van Overijssel. Landelijk staat het dorp bekend om haar kerkelijke gemeenschap en de klederdracht. De christelijke gemeenschap heeft binnen de gemeente Staphorst een belangrijke rol, al wonen er inmiddels ook vele mensen met een andere levensovertuiging. In de gemeente verhuurt Woonstichting VechtHorst woningen in de dorpen Staphorst, Rouveen en IJhorst. In de gemeente Staphorst is ook Mooiland actief. Ten opzichte van Woonstichting VechtHorst hebben de andere corporaties een klein aandeel woningen in deze gemeenten.



Woonstichting VechtHorst heeft 2.315 huurwoningen, 172 garages en 3 panden maatschappelijk onroerend goed in eigendom. In het grootste deel van de visitatieperiode bestond het woningbezit voor 85% uit eengezinswoningen. Naar bouwjaar is er een redelijk goede spreiding, net zoals naar huurklassen.

De missie van Woonstichting VechtHorst luidt:

"VechtHorst biedt mensen in haar werkgebied die niet zelf voldoende in staat zijn in hun woningbehoefte te voorzien, voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen aan. VechtHorst is een ondernemende, fitte, slagvaardige en financieel gezonde organisatie. Die optimaal anticipeert op veranderingen in de volkshuisvesting en de maatschappij."

De dagelijkse leiding bij VechtHorst is in handen van de directeur-bestuurder die tevens eindverantwoordelijke is. Bij VechtHorst werken 19 medewerkers en 17 fte. De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder, de algemene gang van zaken en geeft advies aan de directeur-bestuurder. De raad van commissarissen bestaat uit 5 leden. De samenstelling van de raad is in de visitatieperiode grotendeels vernieuwd.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.

De opgaven en de geleverde prestatie zijn gedetailleerd weergegeven in de Prestatiemonitor, die als bijlage is bijgevoegd. De Prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Woonstichting VechtHorst heeft prestatieafspraken met de gemeenten Dalfsen en Staphorst.

Met deze gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Betaalbaarheid
2. Bestaande woningvoorraad
3. Nieuwbouw
4. Wonen en zorg
5. Doelgroepen

Voor alle corporaties zijn rijks prioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen.

Er is geen regionaal woonconvenant van toepassing op de prestaties van Woonstichting VechtHorst. Wel is sprake van een Convenant energiebesparing woningcorporaties in de provincie Overijssel, een samenwerkingsovereenkomst over de ambulante begeleidingstrajecten bij dreigende ontruiming of overlast gevend gedrag van huurders van Woonstichting VechtHorst met een landelijke instelling voor maatschappelijke ondersteuning en rehabilitatie en een samenwerking met een aantal corporaties in de ondersteuning van De Herberg in Zwolle, een opvang voor daklozen.

3.3 Relevante ontwikkelingen

Woonstichting VechtHorst had over 2015 geen prestatieafspraken. Deels was dat omdat beide gemeenten Dalfsen en Staphorst nog geen actuele woonvisie hadden, deels omdat tussen Woonstichting VechtHorst en de gemeente Staphorst nog een wat lang slepende zaak bestuurlijk opgelost moest worden. Dat laatste is door de vlak voor de vorige visitatie aangetrokken bestuurder opgepakt en tot een goed einde gebracht. Ook het strategisch voorraad beleid van VechtHorst zelf werd in 2015 geactualiseerd. Uit het onder meer daaraan ten grondslag liggende woningmarktonderzoek kwamen als belangrijkste pijlers de vergrijzing, de effecten van gezinsverduunning en de automatische groei, waarbij de behoefte aan huisvesting voor starters en jongeren prominent naar voren kwam. De portefeuillestrategie is in overleg met beide gemeenten tot stand gekomen en vanaf 2016 in zowel prestatieafspraken als begrotingen meegenomen als basis. Voor beide gemeenten geldt dat sprake is van een meerjarige afspraak waarbij jaarlijks bezien wordt wat gerealiseerd is en waar mogelijk bijstellingen gewenst zijn.

3.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De kwaliteit van de prestatieafspraken en van het overleg wordt aan de hand van diverse aandachtspunten besproken.

Waardering van het tripartite overleg door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie was verheugd dat de in het vorige visitatierapport aangegeven suggesties voor verbetering snel zijn opgepakt. Prestatieafspraken (hoewel toen niet zo nadrukkelijk onderwerp van beschrijving als in de Methodiek 6.0) waren toen van beperkte waarde en de verhoudingen waren met de gemeente Staphorst onder de maat. Ook was er geen strategisch voorraadbeleid. Er werd niet alleen in de organisatie van VechtHorst zelf een aantal (soms pijnlijke) maatregelen getroffen om tot een betere kwaliteit te komen, maar ook in relatie met beide gemeenten zijn goede stappen gezet die geleid hebben tot adequate prestatieafspraken. In de gesprekken kon de visitatiecommissie constateren dat de sfeer goed was en het onderling vertrouwen aanwezig was. Groot knelpunt zijn echter de beschikbare bouwlocaties in de uitbreiding. Mooi was het om te zien dat actief ingezet is op een aantal inbreidingslocaties. De kwaliteit van de prestatieafspraken is mede gebaseerd op het proces van totstandkoming van zowel beide woonvisies van de gemeenten als het strategisch voorraadbeleid van VechtHorst zelf. Er is bewust gewerkt aan herstel van vertrouwen voordat men aan de slag ging. Over toekomstige mogelijke nieuwbouw wordt intensief overlegd en samen gewerkt. Wederkerigheid is vastgelegd als het gaat om corporatie en gemeenten, voor de huurdersvertegenwoordiging is dit punt nog niet uitgewerkt. De monitoring en het kunnen bijsturen zijn afdoende geregeld. Apart punt van aandacht was voor de visitatiecommissie in het proces van tot stand komen van prestatieafspraken de positionering van de formele huurdersvertegenwoordiging TOEK: er bleek nog geen terugkoppeling te zijn naar de achterban resp. het betrekken bij mogelijke standpunten anders dan in de jaarlijkse algemene ledenvergadering. Op dit punt is verbetering dringend gewenst. De Overlegwet geeft duidelijk aan dat de huurdersorganisatie haar huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling.

Als alle maatregelen bezien worden, kan geconstateerd worden dat zowel het proces van tot stand komen van de prestatie afspraken als de kwaliteit ervan in de afgelopen jaren gestegen zijn. Er zijn woonvisies geformuleerd, er wordt actief samen gezocht naar mogelijke bouwlocaties, wederkerigheid begint normaal te worden, maar kan voor de huurdersvertegenwoordiging nog uitgebreid worden. Zorg heeft de commissie over de terugkoppeling naar de achterban van de huurderskoepel TOEK. Daar is verbetering gewenst.

Waardering van het tripartite overleg door de belanghebbenden

Woonstichting VechtHorst is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeenten en de huurdersvertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het driepartijenoverleg overleg is in de enquête ook gevraagd hun waardering te geven aan deze samenwerking, gericht op alle drie de partijen in plaats van alleen

Woonstichting VechtHorst. Dit maakt de beoordeling van Woonstichting VechtHorst door de belanghebbenden wat minder eenrichtingsverkeer. Want de resultaten zijn natuurlijk niet alleen afhankelijk dan alleen de prestaties van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Het bestuur en management van Woonstichting VechtHorst hebben zelf ook de samenwerking beoordeeld. Zo ontstaat een evenwichtig beeld. In de enquête is hiervoor gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"¹.

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,6.

De gemeenten geven de hoogste waardering aan het tripartiete overleg (7,8), de huurders de laagste (7,6), maar de verschillen zijn klein te noemen. De vertegenwoordigers van VechtHorst die de enquête invulden zitten er precies tussenin (7,7). De scores op de onderdelen lopen niet ver uit elkaar, behalve voor: het beschikbaar stellen van extra middelen om vraagstukken op te lossen en het beschikken over voldoende pionierskwaliteiten van de medewerkers die bij het tripartiete overleg zijn betrokken. Op deze onderdelen geven de vertegenwoordigers van de corporatie een duidelijk lagere beoordeling (respectievelijk 4,0 en 4,5) dan de huurders en gemeenten (7,0-8,0). Partijen vinden dat er in openheid en gelijkwaardigheid met elkaar wordt gesproken. Wel is er vooral een dialoog tussen corporatie-gemeente en corporatie-huurdersvertegenwoordigers. Er is vertrouwen in elkaar om maatschappelijk gezien de goede dingen voor elkaar te krijgen. VechtHorst is een actieve partner in het overleg en de totstandkoming van prestatieafspraken. Daarnaast is er onder de partijen een breed draagvlak voor het verbreden van de prestatieafspraken, zoals in 2019 ook is gebeurd, door meer aspecten van wonen, welzijn en zorg te betrekken. De wethouder WMO zit nu ook aan tafel bij de overleggen en ook zorg- en welzijnsinstellingen schuiven aan. Dit brengt natuurlijk ook domeindiscussies met zich mee over verantwoordelijkheden en financiële middelen. De doelgroep van corporaties verandert en er is meer ondersteuning nodig. VechtHorst wil in dat netwerk een signalerende en bemiddelende rol spelen tussen partijen. Ook vanuit gemeenten is er vraag naar een dergelijke rol van de corporatie.

Er is door de visitatiecommissie ook gevraagd wat er in de samenwerking verbeterd zou kunnen worden.

De corporatie ziet mogelijkheden voor verbetering in het expliciet evalueren van de samenwerking en niet alleen de inhoud van de afspraken. Ook ziet de corporatie een verbetermogelijkheid in het maken van expliciete keuzes in welke partners wel of niet betrokken worden. De corporatie zou daartoe meer initiatief en verantwoordelijkheid kunnen nemen en dilemma's delen of feedback geven.

Voor de huurders is er verbetering mogelijk op het gebied van de grondprijzen van sociale huurwoningen. Een onderzoek naar woon- en zorgwensen zou door hen uitgevoerd kunnen worden.

De gemeenten zien als verbeterpunt het realiseren van meer plannen en willen daartoe verder onderzoek doen naar ontwikkellocaties.

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

In de prestatieafspraken met gemeente Dalfsen wordt afgesproken welke partijen wat doen. Als gevolg daarvan zijn de afspraken te kwalificeren als wederkerig. Met de gemeente Staphorst heeft VechtHorst duidelijk afgesproken wie de uitvoerder of initiatiefnemer is en wat de financiële en personele inzet is. Hierdoor zijn deze afspraken ook wederkerig. De afspraken met de gemeente Staphorst pogen uitgebreider aan te geven wat de inzet is, al is dit in veel gevallen "n.v.t." of "nader te bepalen." De commissie vindt de gemaakte afspraken helder en

1

Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennep BV, 2009, zie voor een nadere toelichting in de bijlagen.

wederkerig: partijen weten wat er verwacht mag worden. Dat geldt echter niet voor de huurdersvertegenwoordiging.

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

Woonstichting VechtHorst had geen afspraken met de gemeenten in 2015. De portefeuillestrategie is in 2015 vastgesteld en is vooruitlopend op de prestatieafspraken door VechtHorst in de begroting 2016 al ingerekend (met name nieuwbouw en verduurzaming).

De prestatieafspraken met gemeente Dalfsen worden voor drie jaar vastgelegd met een jaarlijkse evaluatie en actualisatie. Voor elke afspraak wordt de doelstelling en context gegeven en de Rijks prioriteiten komen hierbij aan bod.

De prestatieafspraken met gemeente Staphorst bestaan uit een meerjarige raamovereenkomst, waar een algemene beschrijving en de doelstelling van de afspraak wordt beschreven. Vervolgens geven jaarlijkse prestatieafspraken hier invulling aan. De invulling is meestal kwalitatief en/of concreet en daardoor ook SMART. Met beide gemeenten zijn de meeste afspraken waar mogelijk concreet. De commissie vindt de wijze van samenwerking in de voorbereiding om te komen tot prestatieafspraken goed: daarmee zijn onderbouwing en concreetheid goed vorm gegeven. Het formuleren van de woonvisies heeft daarbij geholpen en het samen actief zoeken van bouwlocaties geeft de kwaliteit van de samenwerking goed weer.

Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

Vanaf eind 2015 heeft VechtHorst zich ingezet om tot passende afspraken te komen met beide gemeenten, zoals de visitatiecommissie toen had aanbevolen. Zo heeft VechtHorst bijgedragen aan het opstellen van de woonvisie van de gemeente Staphorst door een voorstel voor prestatieafspraken te maken op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering. Op basis van dit bod en de woonvisie zijn de prestatieafspraken gemaakt. Het bod dat is uitgebracht is gebaseerd op de concept-woonvisie. Dit om de termijn van inzending van de prestatieafspraken te kunnen halen. Ter voorbereiding op de totstandkoming van beide woonvisies heeft VechtHorst eerst in overleg met de beide gemeenten haar strategisch voorraadbeleid opgesteld. Dit vormde een goede basis voor de gesprekken over de woonvisies. Hierdoor werd voor beide gemeenten duidelijk wat de ambities en mogelijkheden van VechtHorst waren. Het gehele proces is door zowel VechtHorst als beide gemeenten gewaardeerd en men is tevreden over het resultaat. De commissie vindt de wijze van het actief betrokken worden bij het formuleren van de woonvisies van beide gemeenten een mooie uitwerking van de goede samenwerking. Dat is een vooruitgang vergeleken bij vier jaar geleden.

Betrokkenheid van partijen

Bij het maken de prestatieafspraken zijn de wettelijk voorgeschreven partijen betrokken. Deze partijen zijn de huurdersverenigingen (TOEK en VHB – deze laatste alleen voor Dalfsen en niet gelieerd aan Vechthorst maar een collega corporatie), de desbetreffende gemeente, en de woningcorporaties actief in de gemeente. In de gemeente Staphorst was dat alleen Woonstichting VechtHorst, in de gemeente Dalfsen waren dat Woonstichting VechtHorst en (toen nog) Woonstichting De Veste. De commissie heeft hiervoor al aangegeven dat de betrokkenheid van de huurdersvertegenwoordiging een aandachtspunt vormt waar verbetering dringend wenselijk is.

De actualiteit van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken met de gemeente Dalfsen worden minimaal jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd. Tussentijds wordt partijen geacht te melden als het nodig is om de afgesproken prestaties bij te stellen. De raamafspraken met de gemeente Staphorst hebben een looptijd van vier jaar. De jaarafspraken die hierop gebaseerd zijn, worden jaarlijks geactualiseerd en bijgesteld. Eventuele besprekpunten worden ingebracht in de periodieke bestuurlijke overleggen die met beide gemeenten plaatsvinden. De commissie heeft geen opmerkingen bij dit onderdeel: de actualiteit wordt geborgd.

Overige relevante zaken - verbeterpunten

Er zijn geen overige relevante zaken te melden.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

Thema 1: Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Het thema betaalbaarheid is één van de hoogste prioriteiten voor de volkshuisvesting. Per slot van rekening is de hoofdtaak van een corporatie het bieden van betaalbare huisvesting. Woonstichting VechtHorst maakte bijna alle ambities waar binnen dit thema gedurende de visitatieperiode. Zo voldoet de Woonstichting aan de staatssteunnorm en aan het passend toewijzen. In alle jaren is 99% van het aantal toewijzingen passend geweest en hiermee voldoet de corporatie ruimschoots aan de eis. Ook worden de huren jaarlijks verhoogd met alleen de prijsindex. In 2016 was er echter geen huurverhoging toegepast bij huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en hogere inkomens kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Er is afgesproken dat de extra inkomsten van deze inkomensafhankelijke huurverhoging ten goede zouden komen aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Woonstichting VechtHorst heeft in de afspraken ook staan dat zij zich samen met de gemeente Staphorst inzet om huishoudens met betaalbaarheidsproblemen tijdig te signaleren en te ondersteunen. Dit heeft geleid tot 1 ontruiming in 2015 en 0 ontruiming in de andere jaren van de visitatieperiode. De enige afspraak waar Woonstichting VechtHorst en gemeente zich niet aan heeft gehouden hebben binnen dit thema, is het monitoren van de beschikbaarheid samen met de gemeente. Dit zou in 2018 uitgevoerd worden, maar de monitor is doorgeschoven naar 2019.

Woonstichting VechtHorst participeert en betaalt mee aan initiatieven in beide gemeenten om betalingsachterstanden te voorkomen en te bestrijden.

De feitelijke prestaties op dit thema evenaren in belangrijke mate de prestatieafspraken. De commissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat Woonstichting VechtHorst haar huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens geen huurverhoging heeft gegeven. Hiermee wordt de betaalbaarheid van de primaire doelgroep extra bevorderd. Daarnaast zet zij duidelijk in op het voorkomen van achterstanden en/of huisuitzettingen en gaat daartoe samenwerkingen aan met op dit terrein actieve sociale instellingen. Daarnaast is sprake van een bewust gevoerd huurbeleid in de visitatieperiode. Naast de hiervoor genoemde 0% huurverhoging, heeft bij 535 woningen een huurverlaging plaats gevonden, wordt nieuwbouw opgeleverd onder de lage aftoppingsgrens en worden de duurzaamheidsmaatregelen zonder huurverhoging doorgevoerd. Dat alles levert een sociaal huurbeleid op.

Thema 2: Bestaande woningvoorraad

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Het tweede thema is de bestaande woningvoorraad en dit gaat voornamelijk over mutaties en transformaties in het woningbezit. Binnen dit thema zijn gedurende de visitatieperiode de meeste ambities gerealiseerd. De verduurzaming van de woningvoorraad valt onder dit thema en wordt door de commissie dus hier beoordeeld. Overigens bevatten de afspraken ook een aantal beleidsmatige zaken. Zo zou VechtHorst de gemeente Staphorst betrekken bij planvorming voor complexen, of overleggen partijen met elkaar over het realiseren van maatregelen voor vergroting van identiteit in de openbare ruimtes als die nodig zijn. Concretere afspraken met betrekking tot beleid is bijvoorbeeld de afspraak om jaarlijks te overleggen met de gemeente Dalfsen over leegstaande gebouwen en of deze kunnen worden getransformeerd tot woonruimten. Op dit punt wordt overigens de bestaande regelgeving en het daarin gemaakte onderscheid tussen Daeb en niet-Daeb bezit als belemmerend ervaren. Verder zouden 8 woningen gesloopt worden hetgeen gerealiseerd is conform de ambitie. Ook zouden 133 woningen worden verkocht. Dit is niet uitgevoerd. Dit was opgenomen in de meerjarenbegroting 2015 – 2024 en vanaf 2017 was besloten om geen huurwoningen te verkopen in verband met de toenemende vraag naar huurwoningen. De andere afspraken die Woonstichting VechtHorst niet had gehaald, waren de afspraken met betrekking tot een woonmarkt (informatiemarkt) om informatie op te halen bij woningzoekenden. Dit is echter niet uitgevoerd: het initiatief ligt bij de gemeente en deze koos ervoor om de woonmarkt te koppelen aan een actuele ontwikkeling.

Woonstichting VechtHorst doet het goed op het gebied van duurzaamheid. Hierbij zijn alle ambities en afspraken conform de ambitie of afspraken uitgevoerd. Drie ambities zijn beleidsmatig:

- a. in 2020 hebben alle woningen (uitgezonderd woningen die worden verkocht of gesloopt) gemiddeld energielabel B en minimaal Label B in 2025. Het gemiddeld label B werd in juli 2019 al gehaald
- b. nieuwbouwwoningen hebben minimaal label A en zijn gasloos: dat is nu beleid
- c. bij bestaande woningen en nieuwbouw wordt onderzocht of Nul-Op-de-Meter haalbaar is.

De andere afspraken zijn concreter en gehaald. In 2016 zouden 370 woningen worden voorzien van zonnepanelen: dit is uitgevoerd conform planning. In 2017 zou VechtHorst 159 woningen verduurzamen en uiteindelijk zijn er in dat jaar 199 woningen energiezuinig gemaakt. Een jaar later zouden bij 384 woningen in de twee gemeenten energetische maatregelen getroffen worden en in werkelijkheid zijn ruim 384 woningen op minimaal energielabel B gebracht. Ten slotte zouden 60 woningen in de gemeente Staphorst worden opgewaardeerd naar label B en dit is uiteindelijk bij 61 woningen uitgevoerd. Toen in 2017 bleek dat er door gunstige aanbestedingsprocedures ruimte was in de budgetten, is besloten in 2018 in Staphorst in de Landenbuurt alsnog zonnepanelen te plaatsen, hoewel niet afgesproken.

De feitelijke prestaties op dit thema evenaren in belangrijke mate de prestatieafspraken. De commissie geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- In 2017 zou VechtHorst 159 woningen verduurzamen en uiteindelijk zijn er in dat jaar 199 woningen energiezuinig gemaakt. Hiermee heeft Woonstichting VechtHorst de afspraak overtroffen en is hiermee een stap dichterbij de energiedoelen van het Rijk.
- In 2017 zouden in de gemeente Staphorst 60 woningen worden opgewaardeerd naar label B. Uiteindelijk zijn 61 woningen opgewaardeerd naar label B. Hiermee wordt de afspraak net overtroffen.
- Bewust en tijdig is op eerder geformuleerd beleid teruggekomen: de ambitie om 133 woningen te verkopen is geschrapt, omdat een terughoudend verkoopbeleid beter paste bij de huidige maatschappelijke situatie met een tekort aan huurwoningen.

Thema 3: Nieuwbouw

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Het thema nieuwbouw is gericht op toevoegingen aan het woningbezit. Woonstichting VechtHorst scoort over het algemeen goed op dit onderdeel; nagenoeg alle afspraken zijn waargemaakt. De voorgenomen nieuwbouw is allemaal uitgevoerd conform afspraak. Zo zou VechtHorst in 2015 tot en met 2024 170 woningen realiseren. Tot 2018 zijn 84 woningen gerealiseerd en hiermee koerst VechtHorst op de realisatie van deze afspraak. Ook zouden 24 woningen op de Triangellocatie te Rouveen worden opgeleverd, wat ook is gebeurd. Ondertussen blijft VechtHorst ook zoeken naar nieuwe locaties en het toetsen van de haalbaarheid met de gemeenten. Binnen dit thema zijn twee afspraken niet behaald. Als eerst was afgesproken dat de woningcorporaties in 2017 onderzoek zouden doen naar de behoefte van sociale huurwoningen, maar dit is één jaar uitgesteld, mede doordat de andere woningcorporatie bezig was met de implementatie van een nieuw automatiseringssysteem. De tweede afspraak die niet gehaald is, was de afspraak waarbij de gemeente een voorstel zou doen voor de aanwending van de reserve volkshuisvesting die is gevoed uit de bijdrage van 10% van de verkoopopbrengsten (notarieel vastgelegd) van woningen in de gemeente Staphorst. De gemeente was hierbij initiatiefnemer maar zij heeft de middelen uit de reserve anders aangewend. Het gaat hier om procesmatige elementen uit de prestatie afspraak die de harde realisatiecijfers geen geweld hebben gedaan, integendeel, die werden gehaald.

De feitelijke prestaties op dit thema evenaren de prestatieafspraken en dat is voldoende voor een 7.

Thema 4: Wonen en zorg

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Het thema wonen en zorg is één van de thema's waarover Woonstichting VechtHorst de meeste afspraken en ambities heeft. Deze worden niet allemaal gehaald. Zo was de ambitie dat VechtHorst 631 zorggeschikte woningen in de gemeente Dalfsen zou hebben en 204 woningen in de gemeente Staphorst in 2030. In 2016 waren dit er respectievelijk 588 en 49 woningen. Voor gemeente Dalfsen ligt de Woonstichting op koers, maar voor de gemeente Staphorst moet nog veel gebeuren. In 2017 en 2018 zouden 46 zorggeschikte nieuwbouwwoningen opgeleverd worden. Hiervan zijn 21 woningen (het project Pniël) vertraagd door aanvullende eisen op het terrein van de duurzaamheid en worden deze in 2019 gebouwd. De overige 25 woningen zijn echter wel in 2018 opgeleverd. Ook zou de Woonstichting, de gemeente en de huurdersbelangenvereniging een strategische agenda zelfstandig wonen opzetten, maar dit is niet uitgevoerd. VechtHorst en de gemeente Dalfsen zouden afspraken maken over woningaanpassingen in 2017, maar dit is niet uitgevoerd. Wel zijn procesafspraken gemaakt met zorgpartijen over mensen die uitstromen uit een maatschappelijke opvang of begeleid wonen, waardoor zij kunnen worden gehuisvest via het reguliere woonruimte verdeelsysteem. Ook houden VechtHorst en de gemeenten gelegenheden in de gaten die zich voor kunnen doen om zorggeschikte woningen toe te voegen aan het bezit.

De feitelijke prestaties op dit thema evenaren nagenoeg de prestatieafspraken. Gelet op de opgeleverde nieuwbouwwoningen zoals hiervoor geduid, acht de commissie een pluspunt goed te verdedigen en geeft zij daarom een 7.

Thema 5: Doelgroepen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Op één afspraak na heeft Woonstichting VechtHorst alle afspraken met betrekking tot (bijzondere) doelgroepen uitgevoerd conform de prestatieafspraken. De taakstelling was in 2016 aanzienlijk verlaagd, met als gevolg dat VechtHorst statushouders binnen de bestaande kaders kon toewijzen: maximaal 10% van de vrijgekomen woningen. In 2017 en 2018 was dit de afspraak en zijn er 7 woningen (10%) respectievelijk 4 woningen (7,7%) toegewezen aan statushouders. VechtHorst heeft ook een afspraak gericht op andere bijzondere doelgroepen en kan hier woningen voor beschikbaar stellen. In 2017 is dit eenmaal gebeurd: een woning was beschikbaar gesteld voor het huisvesten van daklozen. In 2018 is dit niet gebeurd omdat er geen verzoek is gedaan. VechtHorst neemt daarnaast deel aan een regeling van een aantal corporaties voor de opvang van daklozen in Zwolle in het project De Herberg. Elk halfjaar overleggen de partijen over het realiseren van de taakstelling en in de visitatieperiode heeft VechtHorst hier elk jaar actief aan bijgedragen. De Woonstichting geeft zelf aan dat de achterstand niet wordt veroorzaakt door het gebrek aan beschikbare woningen. Zelfs als dit wel het geval was, is er de afspraak om samen met andere corporaties en de gemeente aanvullende huisvestingsoplossingen te realiseren.

De feitelijke prestaties op dit thema evenaren nagenoeg de prestatieafspraken. De commissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat Woonstichting VechtHorst niet alleen de afspraken nagenoeg gerealiseerd heeft, maar ook actief bijdraagt aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

3.6 Beoordeling van de ambities

3.6.1 Beschrijving van de ambities

De hoofdlijnen van de ambities van Woonstichting VechtHorst zijn opgenomen in het Ondernemingsplan 2016 – 2020 “Ondernemend in de kern. Woonstichting VechtHorst formuleert haar missie als volgt:

“VechtHorst biedt mensen in haar werkgebied die niet zelf voldoende in staat zijn in hun woningbehoefte te voorzien, voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen aan. VechtHorst is een ondernemende, fitte, slagvaardige en financieel gezonde organisatie. Die optimaal anticipeert op veranderingen in de volkshuisvesting en de maatschappij”.

De visie van Woonstichting VechtHorst luidt als volgt:

- We richten ons primair op mensen die gezien hun inkomen of zorgbehoefte in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
- Ons werkgebied bestaat binnen de woningmarktregio Zwolle e.o. primair uit de gemeenten Staphorst en Dalfsen; we richten ons dus primair op het uitvoeren van de volkshuisvestelijke opgaven (huisvesting van de primaire doelgroepen) in deze gemeenten. Mochten er naast het uitvoeren van deze opgave nog andere vragen liggen, dan wordt de uitvoerbaarheid daarvan in overleg met de beide gemeenten bepaald. We streven ernaar om de samenstelling van ons bezit blijvend af te stemmen op de vraag uit de markt. Ons bezit is aangepast aan de vraag die voortvloeit uit steeds wijzigende demografische ontwikkelingen en de individuele vraag van de klant. VechtHorst anticipeert op deze veranderingen.
- We werken vanuit heldere kaders, we tonen daarbij zelfreflectie en we communiceren transparant. We spelen daarbij in op de ontwikkelingen die vanuit de omgeving op ons afkomen. Dit betekent ook dat we regelmatig onze beleidskaders aan deze ontwikkelingen toetsen en indien nodig herijken.
- We werken vanuit de behoefte van de klant en de woningmarkt en daar kunnen we – met persoonlijke aandacht, doelgericht en binnen de ons ter beschikking staande mogelijkheden – flexibel op inspelen.
- We zijn ons ervan bewust dat onze inkomsten bestaan uit maatschappelijk geld. Dat maakt dat we zorgvuldig afwegen hoe we deze middelen inzetten. Daarbij streven we naar lage bedrijfslasten in combinatie met een

hoge doelmatigheid. De inzet van onze middelen – mensen en geld – vergelijken we regelmatig met soortgelijke organisaties binnen en buiten de corporatiesector.

- We willen kwalitatief goede woningen bieden tegen de juiste prijs-/kwaliteitsverhouding, waarbij we sturen op acceptabele woonlasten met inachtneming van de betaalbaarheid. We hebben aandacht voor de huurprijs en bijkomende energie- en servicekosten van onze woningen.
- Duurzaamheid vinden we belangrijk. Onze werkwijze en die van onze opdrachtnemers is erop gericht om de ecologische voetafdruk zo klein mogelijk te laten zijn.
- We verwerken de investeringen voor energiebesparende voorzieningen niet in onze huurprijs, tenzij deze investeringen onevenredig ten koste gaan van het rendement.
- Omdat betaalbaarheid van woningen een belangrijk onderwerp is, worden voor investeringsbeslissingen kaders gesteld die recht doen aan de opbrengst in relatie tot het rendement dat moet worden gehaald. Dit om de continuïteit van de VechtHorst op langere termijn ook te waarborgen Samen met partijen als huurdersorganisatie TOEK, gemeente Dalfsen, gemeente Staphorst en zorg- en welzijnsorganisaties werken we aan de realisatie van onze missie en onze doelstellingen. Naast dat we verhuurder en vastgoedeigenaar zijn, willen we met deze samenwerking een rol als regisseur uitvoeren. Het vinden van juiste verbindingen onderling levert volgens ons een meerwaarde op.
- VechtHorst gaat meer ondernemend opereren met bijbehorende kernwaarden en competenties.
- We streven ernaar om onze huurprijzen af te stemmen op de aftoppingsgrenzen zoals die door de overheid worden bepaald en door de wetgeving worden voorgeschreven.

3.6.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Woonstichting VechtHorst met een 8

Woonstichting VechtHorst heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied. Daarmee voldoet Woonstichting VechtHorst aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten. Daar ligt een aantal overwegingen aan ten grondslag. Aan het begin van de visitatieperiode is ingezet op het op orde krijgen van organisatie, financiën en beleidsvorming. Er werd een strategisch voorraadbeleid geformuleerd met daarin ambities ten aanzien van de woningvoorraad. Er werd een klanttevredenheidsonderzoek gehouden om zich zo meer te kunnen richten op vraagstukken van individuele huurders en huurdersgroepen resp. buurten en wijken. Er werden een viertal kernwaarden benoemd in het Ondernemingsplan “Ondernemend in de kern 2016 -2020” met daarin de waarden “Samenwerken”, “Klantgericht en marktgericht werken”, “Kostenbewust en ondernemend opereren” en “Professioneel onze taken uitvoeren”. Het goed onderbouwde strategisch voorraadbeleid diende als basis voor het maken van prestatieafspraken. De organisatie heeft zichzelf aangepast en vernieuwd naar aanleiding van de vorige visitatie en de destijds gegeven oordelen en beelden: er is nu sprake van een kleinere maar kwalitatief betere organisatie. Op actieve en transparante wijze wordt samengewerkt met de beide gemeenten om tot woonvisies en prestatieafspraken te komen en daarnaast is nu sprake van een actieve invulling van het nieuwbouwbeleid ondanks de beperkingen in uitbreidingslocaties en de regelgeving. Er is sprake van een zeer sociaal huurbeleid dat de afgelopen jaren gevoerd is. De realisatie van de verduurzamingsagenda is op 1 juli 2019 (net na de visitatieperiode) gelukt: de gehele woningvoorraad had gemiddeld label B. Tenslotte is de in 2018 gehouden midterm review om te bezien wat de stand van zaken was van voorgenomen beleid sinds de vorige visitatieperiode en als voorbereiding op de nieuwe visitatie, een mooi voorbeeld van hoe bewust Woonstichting Vechthorst om wil gaan met haar ambities. De aan het begin van de visitatieperiode geformuleerde ambities he men in 2018 laten toetsen om te bezien hoe ver men was en waar actualisatie gewenst was. Dat was mede een bevestiging van de aanbevelingen uit het vorige visitatierapport, maar belangrijker: men wilde ook leren hoe een en ander verlopen was en welke vervolgstappen vereist zijn. De visitatiecommissie vond dat mooi.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Woonstichting VechtHorst heeft een actieve rol in de lokale volkshuisvesting zoals bij het zoeken naar nieuwbouwlocaties, het verduurzamen van het bezit, het toevoegen van zorggeschikte woningen aan het bezit en het realiseren van de taakstelling van de huisvesting van statushouders.
- Een zelfbewuste organisatie die trots is op wat bereikt is.
- De realisatie van de verduurzamingsagenda.

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,4 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	beoordeling prestaties	beoordeling ambities
Thema 1: Betaalbaarheid	7	
Thema 2: Bestaande woningvoorraad	8	
Thema 3: Nieuwbouw	7	
Thema 4: Wonen en zorg	7	
Thema 5: Doelgroepen	7	
Oordeel	7,2	8
Gewogen oordeel	7,4	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

Daarnaast geven huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek met eventuele verbeterpunten, dit onderdeel is opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt drie categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee de visitatiecommissie gesproken heeft.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie. In deze visitatie hebben alleen de belanghebbenden die uitgenodigd waren voor de gesprekken een enquête ontvangen.

In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Woonstichting VechtHorst is werkzaam in de gemeenten Dalfsen en Staphorst. De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Dalfsen

De gemeente Dalfsen ligt in het Overijssels Vechtdal en telt ongeveer 28.500 inwoners in de dorpskernen Dalfsen, Nieuwleusen, Lemelerveld, Hoonhorst en Oudleusen. De huidige gemeente is in 2001 ontstaan door de samenvoeging van de gemeenten Dalfsen en Nieuwleusen.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer Schuurman, wethouder en met de heer Berkhoff, beleidsmedewerker.

Gemeente Staphorst

Staphorst is een dorp in de provincie Overijssel en de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente die naast Staphorst bestaat uit de kerkdorpen Rouveen en IJhorst. De gemeente Staphorst kenmerkt zich door karakteristieke lintbebouwing en streekgebonden landerijen. De gemeenschap van Staphorst staat bekend als een van de meest kerkelijke binnen Nederland. De gemeente Staphorst telt ongeveer 17.000 inwoners.

De visitatiecommissie sprak met de heer Mulder, wethouder en de heer Jongsma, beleidsmedewerker.

Twee Onder Een Kap

Huurdersvereniging 'Twee onder een kap' (hierna TOEK) heeft als doelstelling om op te komen voor de belangen van de huurders. De bestuursleden worden ondersteund door een adviseur van de vereniging van Huurders Organisaties in Overijssel en Gelderland (HOOG). TOEK heeft ruim 1.000 leden.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren Brattinga (voorzitter), Koopman en mevrouw Van der Vecht.

Bewonerscommissies

Er waren twee bewonerscommissies vertegenwoordigd bij het gesprek met de visitatiecommissie: Westerstraat en Hof van Leusen.

De visitatiecommissie sprak met de heren Kodden, Marsman en Wesseling van de hierboven genoemde bewonerscommissies.

Zorg- en welzijnsorganisaties

Stichting Rosegaerde -Woonzorgcentrum Rosegaerde heeft in de gemeente Dalfsen een aantal woonzorgcomplexen waarin cliënten wonen in een op hun beperking aangepast appartement. Daarnaast wordt er vanuit de locaties ook zorg voor de wijk geleverd.

Zorggroep Noorderboog - heeft verschillende verpleeghuizen en woonzorgcentra in Overijssel en biedt daar verpleging, verzorging, behandeling en thuiszorg.

SAAM Welzijn - is de brede welzijnsorganisatie in Staphorst en Dalfsen. SAAM ondersteunt in het behouden en vergroten van de eigen kracht van de inwoners, brengt mensen bij elkaar en ondersteunt bij het opbouwen en onderhouden van een gezond sociaal netwerk.

De visitatiecommissie sprak met de heren Duits (bestuurder Noorderboog) en Noorman (bestuurder SAAM welzijn) en mevrouw Liefers (bestuurder Rosengaerde).

Collega corporaties

Wetland Wonen is een corporatie in de kop van Overijssel met ruim 3.000 woningen. Er is samenwerking met Woonstichting VechtHorst, maar de corporaties zijn niet in dezelfde gemeenten actief.

Vechtdal Wonen is de fusie van de corporaties Beter Wonen Vechtdal en De Veste. Het werkterrein is het hele Vechtdal waar de corporatie 9.700 woningen beheert.

De visitatiecommissie sprak met de heren Timmerman (bestuurder Wetland Wonen) en Van der Meulen (manager Vechtdal Wonen).

4.4 Belanghebbenden over Woonstichting VechtHorst

4.4.1 Typering van Woonstichting VechtHorst

Aan de belanghebbenden is gevraagd Woonstichting VechtHorst in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Woonstichting VechtHorst wordt door haar belanghebbenden getypeerd als voornamelijk kleinschalig. Een groot aantal andere typeringen heeft ook met de schaal te maken: benaderbaar, plattelandscorporatie en dicht bij de klant. Daarnaast is de betrokkenheid bij de doelgroep en samenleving een herkenbaar thema dat zich uit in de woorden betrokken, meedenkend, er zijn voor de doelgroep.



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woonstichting VechtHorst

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,4

Het algemene beeld is dat de geraadpleegde belanghebbenden van VechtHorst tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Ten opzichte van de vorige visitatie is de score nagenoeg gelijk gebleven, namelijk 7,2 in 2015 en 7,4 in 2019. De grootste tevredenheid onder belanghebbenden is er voor de vastgoedactiviteiten van VechtHorst in de afgelopen periode. De nieuwbouw wordt het hoogst gewaardeerd met een 7,7 gevolgd door de investeringen en kwaliteit van de bestaande voorraad met een 7,6. De verschillen met de andere beoordeelde onderwerpen zijn overigens niet groot. De resterende thema's kunnen het sociale beleid van

de corporatie genoemd worden: aandacht voor betaalbaar wonen, wonen en zorg en het huisvesten van uiteenlopende doelgroepen. Hierover zijn de belanghebbenden van VechtHorst eveneens tevreden, met cijfers tussen 7,4 (doelgroepen) en 7,2 (wonen en zorg). De visitatiecommissie herkent in de gevoerde gesprekken met belanghebbenden de focus die VechtHorst had in de visitatieperiode op het realiseren van nieuwbouw en verduurzamen van het woningbezit (zie ook hoofdstuk 3). Er wordt door belanghebbenden voor de toekomst iets meer aandacht gevraagd voor de maatschappelijke rol die VechtHorst kan vervullen in het werkgebied. De corporatie heeft dat zelf ook al opgemerkt en neemt dit mee in het nieuwe ondernemingsplan dat momenteel wordt ontwikkeld. In het algemeen zijn belanghebbenden tevreden over de maatschappelijke prestaties van VechtHorst. Hieronder wordt per thema dieper ingegaan op de beoordeling en mogelijke verschillen tussen groepen belanghebbenden.

Thema 1: betaalbaarheid (7,3)

De huurdersvertegenwoordigers zijn in vergelijking met andere belanghebbenden iets minder tevreden over de prestaties van VechtHorst op het gebied van betaalbaarheid (7,0). Zij geven vooral aan dat de middeninkomens de afgelopen jaren behoorlijke huurverhogingen hebben gekregen. De gemeenten zijn met een 7,3 iets meer tevreden. De overige belanghebbenden beoordelen het thema betaalbaarheid met een 7,5. In de gesprekken met deze groep komt vooral naar voren dat VechtHorst bereidwillig is geweest om mee te werken aan oplossingen voor zorgorganisaties tegen een acceptabele prijs voor zowel de organisaties als de huurders.

Thema 2: bestaande woningvoorraad (7,6)

Met name de overige belanghebbenden waarderen de bestaande woningvoorraad van VechtHorst met een 8,3 hoger dan de huurders (7,7) en gemeenten (6,8). Opvallend is dat vergeleken met andere thema's de verschillen hier aanzienlijk zijn. De hoge score bij overige belanghebbenden wordt vooral gegeven omdat zorg- en welzijnspartijen de beschikbaarheid van kwaliteitsvolle woningen voor hun doeleinden zeer waarderen. De lagere score bij de gemeenten komt omdat er in het verbeteren van de kwaliteit van oudere woningen nog een opgave ligt voor VechtHorst de komende jaren. Desondanks is er - onder andere bij de huurders - veel waardering voor de inspanningen op het gebied van duurzaamheid, zonder dat daar huurverhoging tegenover staat. Ook de inzet van VechtHorst voor behoud van de leefbaarheid en hun deelname in de sociale kernteams in beide gemeenten worden door belanghebbenden gewaardeerd.

Thema 3: nieuwbouw (7,7)

Bij dit thema valt de score van de gemeenten op: die ligt met een 6,8 duidelijk lager dan bij de huurders (8,0) en overige belanghebbenden (8,3). Er is onder alle belanghebbenden veel waardering voor de nieuwbouw die door VechtHorst is gerealiseerd de afgelopen jaren. Zowel waardering voor de aantallen, de architectuur, als voor de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen. In principe zijn beide gemeenten ook tevreden daarover. Weliswaar komt daar ook het eigen belang om de hoek kijken: de gemeenten – Staphorst meer dan Dalfsen – zouden graag nog meer sociale huurwoningen gerealiseerd zien worden. Vooral kleinere wooneenheden zijn nodig volgens hen. Deels wordt dat ook onderbouwd door onderzoek. Het door hen zelf beschikbaar stellen van gronden tegen sociale prijzen blijkt vaak het knelpunt, dat overigens ook wordt erkend. Tegelijk zoeken de gemeenten mee naar potentiële ontwikkellocaties. De problematiek is in Staphorst wat groter dan in Dalfsen. De gemeente Staphorst geeft hier dan ook een 5 terwijl de vertegenwoordigers van Dalfsen gemiddeld een 8,5 geven.

Thema 4: wonen en zorg (7,2)

Op dit thema geven de huurders duidelijk hogere oordelen (8,0) dan de gemeente (7,0) en overige belanghebbenden (6,7). Duidelijk komt uit de gesprekken naar voren dat de tevredenheid van de huurders vooral gebaseerd is op het huidige aanbod van zorgwoningen. De zorg- en welzijnspartijen hebben juist een grotere behoefte aan woningen waar zorg geleverd kan worden. Met name wordt dan naar de vergrijzing gewezen. Er is vanuit de zorgorganisaties tegelijkertijd ook waardering voor de inspanningen van VechtHorst om zorggeschikte

woningen te realiseren. Voor de gemeenten bestaat het vraagstuk hoe de woonbehoefte van ouderen die nu een koopwoning bezitten, kan worden ingevuld.

Thema 5: doelgroepen (7,4)

Bij het thema doelgroepen is er hetzelfde patroon. De huidige huurders zijn zeer tevreden (8,0): er is volgens hen voldoende aandacht en er zijn goede prestaties voor het huisvesten van uiteenlopende doelgroepen, zoals statushouders en zorgbehoevenden. De zorg- en welzijnsorganisaties zien echter de vergrijzing op hen afkomen en de behoefte aan zorggeschikte woningen toenemen en zouden daarvoor graag meer geschikte huisvesting zien. Ook voor de gemeenten (7,3) is het huisvesten van een steeds groter wordende groep ouderen een belangrijk aandachtspunt. Daarbij komt in Staphorst ook nog de doelgroep jongeren die vragen om kleine woningen in de sociale huur. Voor de zorg- en welzijnsorganisaties ontstaat er nog een extra aandachtspunt voor het huisvesten en begeleiden van cliënten die uitstromen uit de GGZ. VechtHorst zou hier een grotere rol in kunnen vervullen.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 7,7

De gemeenten zijn het meest tevreden (8,0) over de relatie en communicatie met VechtHorst, unaniem geven de vertegenwoordigers van de gemeente deze score. De huurders en overige belanghebbenden zijn iets minder tevreden met respectievelijk 7,7 en 7,5. De gemeenten treffen in VechtHorst een zakelijke partner. Er is een goed samenspel, ieder vanuit eigen belang met aandacht voor gezamenlijk belang. Er is openheid en vertrouwen. De bewonerscommissies vinden de communicatie met VechtHorst goed. De corporatie is laagdrempelig en men weet wat men aan de medewerkers van VechtHorst heeft: er is geen oud zeer meer. Een enkele opmerking wordt gemaakt over de bereikbaarheid van de corporatie op vrijdag (gesloten). Aan de andere kant hebben de bewonerscommissies veel waardering voor de wijkbezoeken die VechtHorst jaarlijks organiseert. Ook volgens TOEK wordt er door VechtHorst goed met hen gecommuniceerd. Informatie wordt meestal tijdig gedeeld en TOEK en VechtHorst trekken samen op bij het informeren van huurders via het lokale krantje. De overige belanghebbenden zijn tevreden over de relatie en communicatie. De directeur-bestuurder en medewerkers zijn gemakkelijk benaderbaar en staan open om mee te denken naar oplossingen voor gezamenlijke (maatschappelijke) problemen, zoals bijvoorbeeld het wegwerken van leegstand in zorgwoningen.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,7

De gemeenten zijn het meest tevreden (8,0) over de invloed die ze hebben op het beleid van VechtHorst, unaniem geven de vertegenwoordigers van de gemeente deze score. De invloed is volgens hen goed geregeld via de prestatieafspraken. Wel wil de gemeente Dalfsen meer invloed op het beleid rondom wonen en zorg bij de corporatie. De huurders en overige belanghebbenden zijn iets minder tevreden met respectievelijk 7,7 en 7,5. De vertegenwoordigers van de bewonerscommissies zijn duidelijk meer tevreden (9) over de invloed die ze hebben dan TOEK (7). De TOEK zou graag meer invloed uitoefenen op het beleid van VechtHorst voor wat betreft toewijzingen, verduurzaming en betaalbaarheid. Globaal vindt TOEK dat zij voldoende betrokken worden. De overige belanghebbenden zouden graag meer invloed hebben op de huisvesting van ouderen (nieuwe woonvormen). En ook betaalbare woningen voor jongeren wordt genoemd als aandachtspunt.

4.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

In de eerste tabel is weergegeven hoe de huurders Woonstichting VechtHorst beoordelen met cijfers. De eerste kolom is de beoordeling door de leden van de huurdersvertegenwoordiging in de zin van de Overlegwet. Daarnaast hebben individuele huurders die onderdeel uitmaken van de bewonerscommissies van Woonstichting VechtHorst gereageerd via een enquête. Deze beoordelingen zijn in de 2^e kolom weergegeven.

Prestatievelden		Huurders-vertegenwoordiging	Individuele huurders	gemiddelde cijfers
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=3</i>	<i>N= 3</i>	<i>N=6</i>
De tevredenheid over maatschappelijke prestaties	Thema 1: betaalbaarheid	7,5	6,0	7,0
	Thema 2: bestaande woningvoorraad	8,0	7,0	7,7
	Thema 3: nieuwbouw	8,0	8,0	8,0
	Thema 4: wonen en zorg	8,0	8,0	8,0
	Thema 5: doelgroepen	8,0	-	8,0
	Gemiddelde	7,9	7,0	7,7
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		7,5	8,0	7,7
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,0	9,0	7,7

In de tweede tabel is weergegeven hoe de gemeenten Woonstichting VechtHorst beoordelen met cijfers.

Prestatievelden		Gemeente Dalfsen	Gemeente Staphorst	gemiddelde cijfers
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=2</i>	<i>N=2</i>	<i>N=4</i>
De tevredenheid over maatschappelijke prestaties	Thema 1: betaalbaarheid	7,5	7,0	7,3
	Thema 2: bestaande woningvoorraad	7,5	6,0	6,8
	Thema 3: nieuwbouw	8,5	5,0	6,8
	Thema 4: wonen en zorg	7,0	7,0	7,0
	Thema 5: doelgroepen	7,5	7,0	7,3
	Gemiddelde	7,6	6,0	7,0
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,0	8,0	8,0
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8,0	8,0	8,0

In de volgende tabel is een uitsplitsing gemaakt van de categorie overige belanghebbenden (niet zijnde gemeente en de huurders). Dit betreft zorgpartijen, collega-corporaties en overigen.

Prestatievelden		Collega-corporaties	Zorg- en welzijns partijen	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=2</i>	<i>N=3</i>	<i>N=5</i>
De tevredenheid over maatschappelijke prestaties	Thema 1: betaalbaarheid	7,0	8,0	7,5
	Thema 2: bestaande woningvoorraad	7,0	9,0	8,3
	Thema 3: nieuwbouw	7,0	9,0	8,3
	Thema 4: wonen en zorg	7,0	6,5	6,7
	Thema 5: doelgroepen	7,0	6,5	6,7
	Gemiddelde	7,0	7,8	7,4
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		7,0	7,5	7,5
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		-	7,5	7,5

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

Prestatievelden		huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=6</i>	<i>N=4</i>	<i>N=5</i>	<i>N=15</i>
De tevredenheid over maatschappelijke prestaties	Thema 1: betaalbaarheid	7,0	7,3	7,5	7,3
	Thema 2: bestaande woningvoorraad	7,7	6,8	8,3	7,6
	Thema 3: nieuwbouw	8,0	6,8	8,4	7,7
	Thema 4: wonen en zorg	8,0	7,0	6,7	7,2
	Thema 5: doelgroepen	8,0	7,3	6,7	7,4
	Gemiddelde	7,7	7,0	7,5	7,4
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		7,7	8,0	7,5	7,7
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,7	8,0	7,5	7,7

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel, ondanks het verschillende aantal respondenten.

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Woonstichting VechtHorst. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeenten

- Groeien in het overleg met de buurt waar plannen worden gemaakt
- Meer aandacht voor kwetsbaren
- Meer anticiperen op zorg bij nieuwbouw voor ouderen

Huurders

- Meer informatie over planmatig onderhoud geven
- Communicatie als het gaat om externe partners bij bijvoorbeeld onderhoudsprojecten, renovatie

Overige belanghebbenden

- Meer hun maatschappelijke positie inhoud geven
- Levensloopbestendigheid van woningen vergroten

Op verzoek van Woonstichting VechtHorst werden enkele aanvullende vragen gesteld. Hieronder worden de antwoorden daarop opgenomen. Niet elke respondent heeft deze vragen beantwoord.

Wat vindt u van de nadruk die VechtHorst legde op vastgoed (nieuwbouw, verduurzaming, onderhoud)?

- Zeer goed en vernieuwend
- Begrijpelijk
- Goed, is geheel volgens Woningwet 2015
- Prima, past bij onze afspraken
- Heel goed
- Goed om woningvoorraad toekomstbestendig te maken/hebben
- Wordt goed opgepakt en ingevuld

Hoe ziet u de rol en positie van VechtHorst in de (lokale) maatschappij?

- VechtHorst heeft daarin een belangrijke rol
- VechtHorst mag meer haar maatschappelijke rol pakken
- Wordt opgenomen in de woonvisie en nieuwe prestatieafspraken
- Zoals bedoeld, voor de kwetsbare groepen
- Prima
- De zwakkeren in de samenleving dienen extra aandacht te krijgen
- Dit wordt goed opgepakt

Wat wilt u VechtHorst meegeven voor de komende vijf jaar?

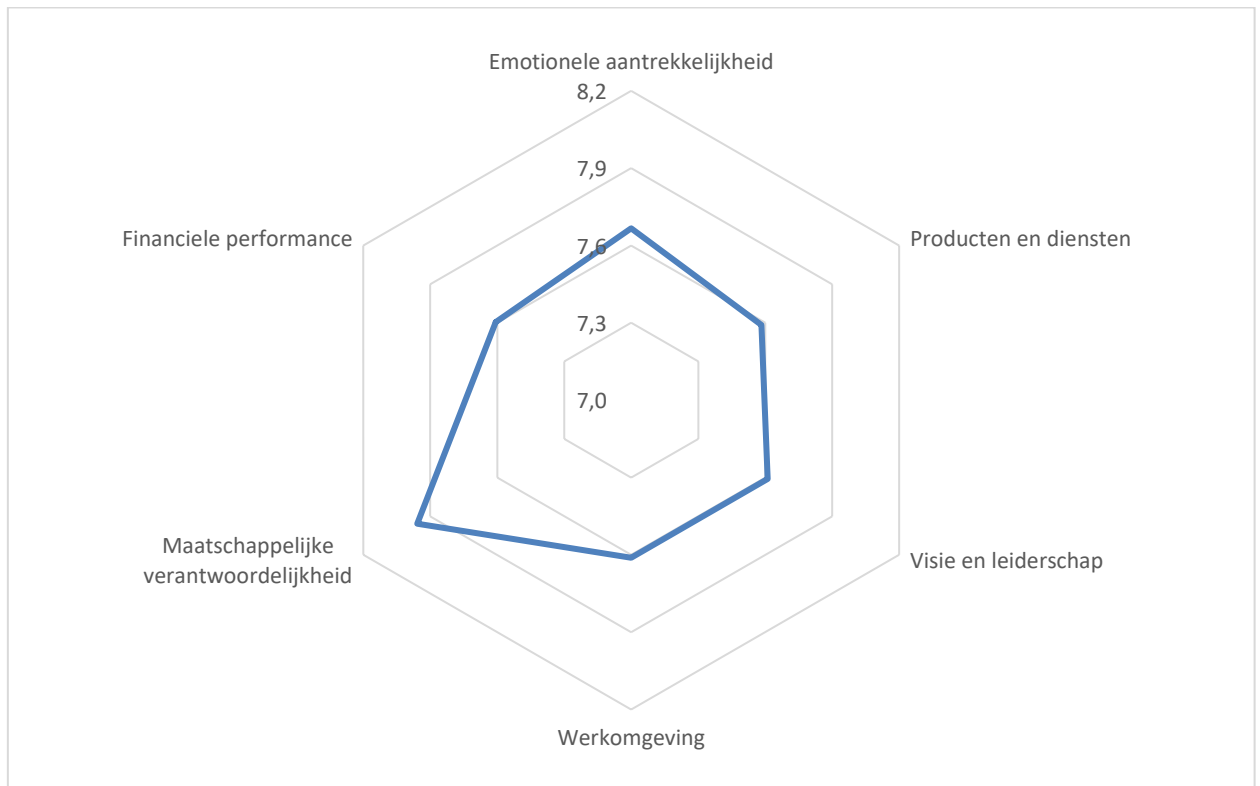
- Samenwerking met zorg en welzijn
- Maatschappelijke positie meer inhoud geven
- Stel de huurder centraal
- Investeren in nieuwbouw in Staphorst
- Doorgaan met betaalbaarheid, duurzaamheid, welzijn en zorg
- Stel de mens/huurder centraal
- Er zou meer met andere corporaties in de regio samengewerkt kunnen worden
- Levensloopbestendigheid van woningen zou een groter aandachtspunt kunnen zijn
- Hou de externe oriëntatie van de corporatie vast

4.5 De reputatie van Woonstichting VechtHorst

In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Woonstichting VechtHorst. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputatie Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Woonstichting VechtHorst scoort een 7,7 voor haar reputatie. Dat is een mooi cijfer. In positieve zin blinkt de maatschappelijke verantwoordelijkheid uit. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door hoge scores (8) op de inzet van VechtHorst voor duurzaamheid. De rest van de scores liggen dicht bij elkaar en vormen dus een consistent geheel in de reputatie van VechtHorst.

In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model:



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model is opgebouwd.

4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De inspanningen die VechtHorst neemt om door wijkbijeenkomsten de betrokkenheid bij huurders te vergroten en daarin TOEK ook een rol gunt.
- Het beeld dat belanghebbenden hebben van VechtHorst is positief veranderd.

Verwonderpunten

- Beperkte bekendheid en draagvlak van TOEK onder hun achterban, met name voor wat betreft de rol in de prestatieafspraken en de beleidsbeïnvloeding.
- De relatief beperkte daadwerkelijke samenwerking met andere corporaties. Is er geen sense of urgency? Zijn de verschillen te groot? Kiezen de corporaties een andere koers?

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Woonstichting VechtHorst voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren, is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Het beleid tot garantstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd al voor de Parlementaire enquête woningcorporaties in 2014/2015 aangescherpt, evenals het toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en vanaf medio 2015 de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Met de invoering van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen medio 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding DAEB en niet-DAEB, waardering op marktwaarde) en vond aanscherping van het in- en externe toezicht plaats. Tenslotte werd de Governance Code vernieuwd. De visitatieperiode werd daarnaast gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door heffingen en wijzigingen in het belastingregime naast een toename van de regeldruk voor de gehele corporatiesector.

Woonstichting VechtHorst kende daarnaast een eigen problematiek. Uit de oordeelsbrieven van de Aw komen gedurende de visitatieperiode geen interventies en weinig opmerkingen naar voren. Aandacht wordt gevraagd voor de kwaliteit van de vastgoedportefeuille, het financieel beheer en de financieringsstrategie voor de ambitieuze investeringen in de nieuwbouw. Het WSW constateert, dat Woonstichting VechtHorst in 2016 zowel in- als extern volop in beweging is, met een nieuw MT en het professionaliseren van de organisatie, de conditiemeting van het bezit, het ontwikkelen van nieuwbouw en verstevigen van de grip op de markt. Na een tijd van overliquiditeit wordt aandacht gevraagd voor de transitie naar groei met 540 woningen tot 2020 en het herijken van de portefeuille- en financieringsstrategie. Het WSW houdt ook de vinger aan de pols voor het door ontwikkelen naar een integraal risicomanagementsysteem met inbedding in de PDCA-cyclus. Uit de accountantsverslagen komen geen vermeldenswaardige bijzonderheden.

5.3 Basisinformatie

De financiële ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van de Aw en het WSW. De normen zijn overigens (nog) niet vastgesteld op de actuele uitgangspunten, hetgeen de beoordeling compliceert. Uit een sectoranalyse van de Aw en het WSW komt naar voren dat de gemiddelde beleidswaarde voor de sector 5% hoger ligt dan de bedrijfswaarde. Uit het jaarverslag 2018 van VechtHorst volgt een beleidswaarde van € 138 miljoen uit de marktwaarde van € 296 miljoen, welke gecorrigeerd is met afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer van in totaal ongeveer € 158 miljoen. Daarmee is de beleidswaarde ongeveer 47% van de marktwaarde. De bedrijfswaarde ultimo 2016 was € 147 miljoen, circa 7% boven de beleidswaarde. In onderstaande tabel zijn de financiële ratio's in 2015 en 2016 gebaseerd op de bedrijfswaarde, in 2017 en 2018 op de beleidswaarde. Toegevoegd is de zogenaamde buffer: het verschil van de solvabiliteit en de totale risicoscore. De buffer is een indicatie voor een eventuele overmaat in het vermogen, die beschikbaar is voor additionele investeringen, zoals duurzaamheid en betaalbaarheid. Voor het totale risico in de buffer is 16% gehanteerd.

Prestatievelden	2015	2016	2017	2018
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	57%	54%	48%	48%
Buffer (norm >0) in %	41%	38%	32%	32%
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,66	2,69	4,68	5,12
Loan to value (norm WSW < 75) in %	36%	35%	41%	40%

Bron: Oordeelbrieven AW, CIP'15 en de jaarverslagen.

De visitatiecommissie constateert dat de financiële ratio's zeer sterk zijn en de buffer indiceert een stevige vermogensovermaat. Woonstichting VechtHorst hanteert een actuele portefeuillestrategie met een grote, financierbare transitieopgave. Aan de doorontwikkeling van het risicomanagement wordt door VechtHorst stap voor stap gewerkt, met als doel een integraal risicomanagementsysteem in 2019. VechtHorst is actief om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren.

De Aedes benchmark voor de bedrijfslasten per gewogen vhe leveren in 2015 en 2016 een C, in 2017 en 2018 een A. In de benchmark 2018 (verslagjaar 2017) scoort Woonstichting VechtHorst voor de Onderhouds- en verbeteringslasten een B, rond het gemiddelde van de referentiegroep. De Aedes benchmark Duurzaamheid 2018 levert voor het verslagjaar 2017 een score C op, met een EI=1,7.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2017 en 2018, weer gegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar is een theoretisch maximum zonder veiligheidsmarge en dient dus met enige voorzichtigheid in combinatie met de vermogensbuffer te worden gezien. De IBW bestaat uit drie componenten die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de dPi voor de jaren 2017/2021 en 2018/2022.

VechtHorst voornemens in dPi/IBW			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Gemiddelde huurverhoging
2017-2021	196 vhe	€ 1,36 mln.	1,7 %
2018-2022	341 vhe	€ 0 mln.	2,31 %

Uit de voornemens in de dPi's komt naar voren, dat Woonstichting VechtHorst met haar ongeveer 2.500 vhe's voornemens is grote investeringen in de nieuwbouw te realiseren en de gemiddelde, te realiseren huurverhoging te verhogen, waarbij rekening wordt gehouden met het inkomen van de huurders.

IBW VechtHorst in miljoenen €, gemeenten Dalfsen en Staphorst			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2017-2021	€ 104	€ 83	€ 2,30
2018-2022	€ 59,7	€ 53,3	€ 1,56

Uit de IBW-tabel komt naar voren dat de hoge extra investeringscapaciteit in 2018 sterk is afgenomen. Voor een deel mogelijk ten gevolge van de beperking tot alleen Daeb in de periode 2018/2022. Woonstichting VechtHorst heeft gekozen voor de administratieve variant van de scheiding Daeb – niet Daeb, de laatste is qua omvang gering.

5.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie motiveert en verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Woonstichting VechtHorst verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet Woonstichting VechtHorst aan het ijkpunt voor een 6.

Het Ondernemingsplan 2016/2020 “VechtHorst Ondernemen(d) in de kern” is in 2015 voorbereid met een uitgewerkt strategisch voorraadbeleid en huurbeleid. Het plan is helder en smart van opzet: de keuzes worden goed onderbouwd. De focus ligt op voldoende, betaalbare woningen in 2020. De betaalbaarheid zal vnl. worden gerealiseerd met het verduurzamen van het bezit. In 2020 moet Woonstichting VechtHorst zich ook ontwikkeld hebben tot een kostenbewuste en professionele organisatie, met bedrijfslasten in 2018 van maximaal € 1.000/vhe. Doel is ook het vermogen meer te laten renderen door te investeren in de volkshuisvesting. Uit de visitatie 2015 zijn onder meer als verbeterpunten naar voren gekomen de P&C-cyclus en de samenwerking met andere corporaties. Doel voor de duurzaamheid is gemiddeld B in 2020 en minimaal B in 2025 (prognose 2019: 2023). In het hoofdstuk Financiën worden de normen van WSW en Aw voor de financiële ratio's als uitgangspunt gekozen, waarbij naar voren komt, dat alle ratio's zeer ruim boven de norm liggen gedurende de gehele visitatieperiode. Om de risico's te monitoren, wordt het systeem met risico's en beheersmaatregelen doorontwikkeld tot een volwaardig risicomanagementsysteem.

Ultimo 2018 is de “Visie inzet vermogen” opgesteld, gebaseerd op de ruimte in de normen. De visie op duurzaamheid gaat uit van een geleidelijke aanpak van CO2-neutraliteit. Eventuele aankoop van sociale huur en matching d.w.z. aankoop buiten het werkgebied zijn ter nadere uitwerking doorgeschoven naar 2019. Er wordt nagedacht over de inzet van het vermogen in de woningmarktregio als geheel. Daarmee geeft de corporatie aan goed en bewust na te denken over de inzet van haar vermogen voor maatschappelijk gewenste investeringen.

Het strategisch voorraadbeleid is in 2017 herijkt. De groei met 542 huurwoningen tot 2030 is in tijdvakken van 5 jaar opgedeeld met een specificatie van de transformatie en beslispunten. Uit de nota Huurverhoging 2018 komt een inflatievolgende huur naar voren (1,4% i.p.v. 3,9%) met een maximale verhoging voor de hogere inkomens. De plaatsing van 500 zonnepanelen is gerealiseerd zonder bijdrage van de huurders. De sturing wordt gerealiseerd met maand- en 4-maraps. Beide zijn beknopt van opzet. De maraps werken met een stoplichtmethode, de 4-maraps met een heldere samenvatting. Bij de financieringsstrategie streeft Woonstichting VechtHorst naar een grotere flexibiliteit om de overliquiditeit af te bouwen. In dit alles toont Woningstichting Vechthorst dat haar inzet van het vermogen goed gemotiveerd en verantwoord wordt en dat in de visitatieperiode mooie stappen zijn gezet om dit te realiseren.

De titel van het Jaarverslag 2018 “We liggen op koers” spreekt voor zichzelf en start met een voorwoord over de stand van zaken t.o.v. het Ondernemingsplan 2016/2020 en een VechtHorst in cijfers ter onderbouwing. Voor 2019 staat een nieuw Ondernemingsplan op de rol, de in 2019 te houden visitatie speelt daarbij een rol. Op heldere wijze wordt in het verslag gereflecteerd op de prestaties in 2018, met een vooruitblik naar 2019 en verder. In het hoofdstuk Financiële positie wordt ingegaan op het sturingsmodel, de confrontatie van begroting met realisatie, de ontwikkeling van de financiële ratio's t/m 2023, de inzet van de volkshuisvestelijke investeringsruimte en financiële hulp aan andere corporaties, de ontwikkeling van de duurzaamheid, de waarderingmethodes en de doorontwikkeling van het risicomanagement.

De commissie geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De actieve wijze waarop de visie op de inzet van het vermogen is ontwikkeld en uitgewerkt in beleidsplannen en meerjarenbegrotingen.
- De zeer sterke mate waarin het beschikbare vermogen is verhoogd door de sobere en doelmatige bedrijfsvoering.
- De actieve wijze waarop Woonstichting VechtHorst met collega corporaties onderzoek doet naar de ontwikkeling van woonlasten en vervolgens daar beleid op afstemt.

5.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De doorontwikkeling van de organisatie en de zeer sterke financiële ratio's.
- De zeer sterke verlaging van de beïnvloedbare bedrijfslasten in de visitatieperiode.

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke rol van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

6.2 Korte beschrijving governance-structuur

Woonstichting VechtHorst is een stichting met 2 organen: een directeur-bestuurder en een raad van commissarissen die uit 5 personen bestaat. Beleidsvoorbereiding, beleidsvorming en besluitvorming geschieden binnen de kaders van de Woningwet, het BTIV, statuten en de Governance Code en andere relevante regelgeving zoals het Burgerlijk wetboek. De raad van commissarissen kent een uitgewerkte profielschets en de deelprofielen 'Volkshuisvesting', 'Financiën & control', 'Vastgoedontwikkeling en beheer', 'Juridische zaken' en 'Governance'. De raad kent twee commissies: de audit- en de selectie en remuneratiecommissie. Naast de directeur-bestuurder functioneert een managementteam dat gevormd wordt door de hoofden van de afdelingen 'Financiën en control' en 'Wonen en vastgoed'. Het hoofd Financiën vult tevens de functie van controller in, in welke rol hij zich rechtstreeks tot de raad van commissarissen kan wenden. Woonstichting VechtHorst is op grond van de Woningwet niet verplicht tot het invullen van een onafhankelijke controlrol. Desondanks is getracht deze functie gemeenschappelijk in te vullen met de Wetland Wonen Groep. Dit is helaas niet gelukt en daarom is ervoor gekozen om deze rol binnen Woonstichting VechtHorst onder te brengen bij de manager Financiën totdat de onafhankelijke controlrol voor VechtHorst verplicht wordt.

6.3 Relevante ontwikkelingen

De parlementaire enquête, de herziene Woningwet 2015, de vernieuwde Governance Code en de intrede van prestatieafspraken tussen huurders, gemeenten en corporaties hebben net als bij vele andere corporaties ook bij Woonstichting VechtHorst tot een periode van bezinning geleid. De huidige bestuurder was enige tijd voor het uitkomen van het vorige visitatierapport in 2014 aangetreden. In goed overleg met de raad van commissarissen heeft de organisatie zich gericht op de aanbevelingen en de van buiten komende zaken die om aandacht vroegen. Het strategisch voorraad beleid werd herijkt en samenwerking werd gezocht met beide gemeenten om te komen tot woonvisies. Daarnaast diende nog een verbeteringsslag gemaakt te worden in de bestuurlijke relatie met de gemeente Staphorst. Dat is goed gelukt. Er werd een Ondernemingsplan "Ondernemend in de kern" opgesteld om beter bij de wensen van de klanten aan te kunnen sluiten. Er werd een volkshuisvestelijke conferentie gehouden eind 2015 om input te vragen. Er is een traject ingezet om te komen tot een binnen de organisatie noodzakelijk geachte kwaliteit van medewerkers. In 2018 werd een midterm review gehouden ter voorbereiding op de in 2019 te starten visitatie om te bezien hoe men was gevaren met de aanbevelingen uit het vorige visitatierapport. Dit proces is in goede afstemming tussen bestuur, raad van commissarissen en organisatie in gang gezet. Tenslotte werd het kantoorgebouw verbouwd. Opvallend was dat alle mensen van Woonstichting VechtHorst aangaven dat het een intensieve periode was maar dat de missie geslaagd was. Er is een kleinere maar kwalitatief betere en slagvaardige organisatie ontstaan, die overigens zich bewust is dat er nog het nodige moet gebeuren.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

6.4.1 Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Woonstichting VechtHorst heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie heeft een meerjarig ondernemingsplan 2016-2020 "Ondernemend in de kern". Dit plan werd eind 2015 in concept besproken met beide gemeenten en met huurdersorganisatie TOEK. De corporatie heeft daarnaast het strategisch voorraadbeleid geactualiseerd, het huurbedeid vastgesteld en is in 2017 begonnen met het ontwikkelen van een visie op de aanwending van de (maatschappelijke) inzet van het vermogen welke in 2018 werd vastgesteld. In deze visie is neergelegd dat naast het realiseren in het bestaande werkgebied Dalfsen en Staphorst ook gekeken is naar de mogelijke ontwikkeling buiten dit werkgebied maar binnen de woningmarktregio op basis van een aantal scenario's. De scenario's en effecten op de ratio's zijn hierin meegenomen. Deze visie is tot stand gekomen in overleg met belanghouders waaronder de gemeenten waarin VechtHorst werkzaam is. De visie op duurzaamheid is op dezelfde manier tot stand gekomen als de visie op de aanwending van het volkshuisvestelijke vermogen. Het Strategisch Voorraad Beleidsplan dat in 2015 is vastgesteld, ging vooraf aan het opstellen van de woonvisies door beide gemeenten. Over dit voorraadbeleid is met beide gemeenten intensief contact geweest. Op deze manier was de totstandkoming van het beleid en de woonvisies van beide gemeenten een gelijkwaardig proces waarin beelden over de benodigde woningvoorraad, nieuwbouwopgave, samenstelling van het bezit een gelijkwaardig proces. Door deze goede voorbereidingen konden ook gemeenten en huurdersorganisatie TOEK worden meegenomen in de portefeuillestrategie. Bij nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Dalfsen zijn door een slimme verkaveling (meer woningen op de beschikbare kavels geplaatst dan oorspronkelijk bedacht) meer woningen toegevoegd en duurzaam gebouwd dan oorspronkelijk voorzien.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- De ontwikkeling van (en de verantwoording over) de visie waarmee VechtHorst duidelijk maakt dat zij "diep" in het lokale netwerk zit en zeer betrokken is.
- De visie is SMART geformuleerd in strategische en tactische doelen en kent een goede monitoring met goede en overzichtelijke rapportages, waarin de status van diverse punten wordt aangegeven.
- De actieve wijze van communiceren met belanghebbenden (gemeente Staphorst en Dalfsen, Huurdersvereniging TOEK, zorginstellingen etc.) over het te ontwikkelen beleid.
- De drie ontwikkelde visies op resp. het strategisch voorraadbeleid, de aanwending van het vermogen en op de duurzaamheid.

6.4.2 Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Woonstichting VechtHorst volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing). Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie beschikt over een rapportagesysteem met maand en kwartaal/trimesterrapportages, financiële rapportages en een monitoringsysteem. Alle worden binnen de organisatie en door bestuur en raad van commissarissen gebruikt en besproken c.q. goedgekeurd en vastgesteld: het ondernemingsplan, de

portefeuillestrategie, de jaarplannen, begrotingen en de kwartaalrapportages, financiële rapportages en monitoring systeem. Woonstichting VechtHorst stuurt adequaat bij door andere of extra activiteiten te ondernemen om de gestelde doelen alsnog te realiseren. Zo is er veelvuldig overleg geweest over de afhandeling van project Triangel. Daar waar nodig is bijgestuurd en werd een en ander tot een realistisch niveau teruggebracht en afgehandeld.

Woonstichting VechtHorst houdt voor- en najaar sessies rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken met de betrokken gemeenten, TOEK en Vechtdal Wonen om de realisatie van prestatieafspraken te monitoren en waar nodig bij te sturen. De voorjaars sessie geldt als voorbereiding op de nieuw op te stellen prestatieafspraken. Een van de resultaten van deze sessies is dat binnen de gemeente Staphorst een overleg is ontstaan over een complex van VechtHorst (Julianastraat e.o.) dat op de rol staat om geherstructureerd te worden. De gemeente staat open voor het idee om in dit gebied meer woningen toe te voegen dan er nu staan. De plannen rondom dit herstructureringsgebied zijn nog erg pril en moeten verder uitgewerkt worden.

In het Pniël project in Dalfsen is het plan herzien vanwege een besluit van de gemeente om gasloze inbreiding voor te schrijven. Na dit besluit is VechtHorst met alle professionele partijen om de tafel gegaan (Woonzorgcentrum Rosengaerde, de gemeente, de aannemer en de architect). Dit resulteerde in een aangepast en gasloos ontwerp dat verschillende keren met de gemeente Dalfsen, de stadsbouwmeester en de omwonenden is besproken. In december 2018 heeft de gemeenteraad dit aangepaste ontwerp goedgekeurd. De bouw van deze appartementen start in het najaar van 2019.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Het compleet zijn van het monitoring- en rapportagesysteem incl. een ‘stoplichtsysteem’ waardoor de volkshuisvestelijke prestaties in relatie tot de gemaakte (prestatie) afspraken goed gevolgd kunnen worden en de wijze waarop dit tweejaarlijks met gemeenten en bewonersorganisatie geschiedt.
- De mate waarin het systeem wordt gehanteerd bij de oordeelsvorming en/of besluitvorming over afwijkingen met goede en overzichtelijke rapportages waarbij de status van diverse punten wordt aangegeven. Dit maakt het monitoren dus zeer goed mogelijk.
- Expliciete bijstelling van doelen indien realisatie van oorspronkelijke doelen niet haalbaar blijken. Zie onder meer de afhandeling van het project Triangel als voorbeeld maar ook de hele besluitvorming over het project Pniël in Dalfsen.
- De bereidheid om snel te handelen en daarbij professionals in te zetten en het concept vervolgens met direct belanghebbenden te bespreken en waar mogelijke en gewenst het plan kunnen beïnvloeden.
- De in 2016 gemaakte koppeling tussen het bestuurs- en het volkshuisvestingsverslag aan het ondernemingsplan.
- De in de organisatie gemaakte kwaliteitsslagen op gebied van beleidsontwikkeling, sturing en verantwoording.
- Het ontwikkelde kader op gebied van vastgoedsturing en nog te maken koppeling met de inzet van het vermogen.

6.4.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 7,5

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	7
Sturing op prestaties	8
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	7,5

6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen

6.5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe vervult de raad van commissarissen zijn maatschappelijke rol? Heeft de raad een visie op zijn maatschappelijke rol en hoe betreft de hij het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk? De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst, worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

6.5.2 Maatschappelijke rol raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De raad van commissarissen van Woonstichting VechtHorst is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De raad van commissarissen beschikt over een visie op toezicht en hierin is ook de maatschappelijke rol expliciet benoemd. Een en ander is duidelijk omschreven in het "Toezicht en toetsingskader RvC".

De algemene visie van Woonstichting VechtHorst is dat zij "mensen in haar werkgebied die niet zelf voldoende in staat zijn in hun woningbehoefte te voorzien, voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen aanbiedt. VechtHorst is een ondernemende, fitte, slagvaardige en financieel gezonde organisatie die optimaal anticipeert op veranderingen in de volkshuisvesting en de maatschappij.". De raad van commissarissen heeft in zijn profiel (zowel collectief als individueel) de verbinding met het lokale maatschappelijke netwerk benoemd, wat duidelijk aangegeven staat in de profielschets.

De raad van commissarissen kan zijn visie op de verbinding met lokale belanghebbenden duidelijk maken met huurdersvertegenwoordiging TOEK en gemeenten. Het contact tussen de raad en TOEK verloopt in de regel via de twee commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd. De huurdercommissarissen hebben gedurende het jaar informeel contact met de huurdersorganisatie en daarnaast heeft de gehele raad tweemaal per jaar contact met TOEK. De raad van commissarissen reflecteert met enige regelmaat op zijn maatschappelijke rol in zelfevaluatie en jaarverslagen. De raad van commissarissen agendeert daarnaast regelmatig maatschappelijke thema's in vergaderingen en/of bijeenkomsten. Als volkshuisvestelijke thema's zijn behandeld het huurbeleid, de portefeuillestrategie, het risicomangement, de leefbaarheid en wonen en zorg. Ok de beperkte beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties is geagendeerd evenals de mogelijke inzet van het maatschappelijk vermogen breder in de regio. De raad initieert hierbij ook actief onderwerpen die hij van belang vindt. De raad van commissarissen is daarnaast aanwezig bij stakeholders bijeenkomsten.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- De raad van commissarissen heeft een heldere en gedeelde visie op zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk zoals vastgelegd in zijn Toezicht en toetsingskader RvC, de algemene visie in de jaarverslagen en de profielschets. Ook het optreden in diverse vormen van stakeholdersoverleg is een goed voorbeeld.
- De wijze waarop de raad zijn maatschappelijke rol oppakt bij het volgen van de maatschappelijke prestaties en de klankbord/sparrende rol die hij daar mede invulling geeft in discussies met bestuur en werkorganisatie en het contact met de huurdersorganisatie. De raad heeft daarbij consequent aandacht voor de lokale maatschappelijke gevolgen van/bij besluiten over nieuw beleid (bijv. m.b.t. incasso, duurzaamheid, zorg, het portefeuilleplan en investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid)

- Het inzichtelijk krijgen van de stand van zaken bij de in 2018 gehouden midterm review om te weten in welke mate maatschappelijke en organisatorische doelen en ambities gerealiseerd waren in de eerste jaren van de visitatieperiode, waar geleerd kon worden en waar bijstellingen en/of actualisaties gewenst waren. De raad was hier zeer actief en bewust mee bezig.

6.6 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.6.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Woonstichting VechtHorst zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

Woonstichting VechtHorst zorgt ervoor dat belanghebbenden in een vroeg stadium betrokken zijn zodat zij het beleid van de corporatie daadwerkelijk kunnen beïnvloeden. Overleg met collega corporaties over o.a. duurzaamheid, investeren in de stad Zwolle, zorginstellingen, gemeenten en huurdersvereniging TOEK borgen dit. Het concept-ondernemingsplan is in 2016 in een belanghebbendenbijeenkomst besproken en bediscussieerd aan de hand van een Lagerhuisdebat. Deze input is verwerkt in de definitieve versie. De ondersteuning van bewonersorganisatie TOEK is een doorlopend punt van aandacht. Er zijn op diverse wijzen hulp geboden in de verdere professionalisering, maar er is nog geen sprake van een situatie die tot tevredenheid leidt.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de actieve en passende manier waarop Woonstichting VechtHorst belanghebbenden betreft in zowel de beleidsvorming en voorbereiding als bij de verantwoording die zij actief aflegt. Daarbij wordt waar wenselijk de raad van commissarissen ook ingezet. Belanghebbenden worden meegenomen in het beoordelen van strategisch beleid van het bestuur. Dat begon in 2015 met het opzetten van het strategisch voorraadbeleid en later met het huurbeleid en het duurzaamheidsbeleid en wordt consequent doorgezet.

6.6.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De gerealiseerde volkshuisvestelijke, financiële en bedrijfsvoering resultaten worden in de ogen van de visitatiecommissie goed verantwoord. Woonstichting VechtHorst verantwoordt zich in jaarverslagen, via documenten op de eigen website en uiteraard ook weer in het overleg met diverse belanghebbenden. De website is goed toegankelijk en bevat goed leesbare en heldere informatie. Er vindt jaarlijks bestuurlijk overleg plaats tussen de colleges van beide gemeenten en de bestuur en raad van commissarissen van Woonstichting VechtHorst waarbij expliciet wordt stil gestaan bij de verantwoording over de geleverde prestatie en de toekomstige gemaakte afspraken. Daarnaast komt de samenwerking tussen VechtHorst en de gemeente expliciet aan de orde.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat Woonstichting VechtHorst bijzonder transparant is en open wat blijkt uit veel documenten die vrij toegankelijk op de website zijn geplaatst zoals

brochures, informatie, klachtenregeling, formulieren, Visitatierapport 2015, Bedrijfsplan, jaarplannen, bestuursverslagen en jaarrekeningen, prestatieafspraken met de gemeenten en Governance gerelateerde documenten. De openbare publicaties zijn transparant en zeer goed leesbaar. Opvallend en mooi in de ogen van de visitatiecommissie waren de bijeenkomsten die per kern worden georganiseerd door Woonstichting VechtHorst waarbij ook tijd en ruimte wordt gemaakt voor bewonersorganisatie TOEK.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 7:

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	7
Openbare verantwoording	7
Oordeel	7,0

6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De ontwikkelde visies op terrein van voorraadbeleid, verduurzaming, huurbeleid en inzet van het vermogen.
- De transparante en open manier om belanghebbende te betrekken bij de beleidsvorming en de verantwoording achteraf.
- De verbeterde kwaliteit en slagkracht van de organisatie.

Verwonderpunten

- Het vraagstuk van de schaal heeft blijvend strategisch aandacht in de nabije toekomst door ontwikkelingen op de regionale woningmarkt.
- De invulling van de control functie in de nabije toekomst heeft aandacht

6.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 7,2:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	7,5
Maatschappelijke rol raad van commissarissen	7
Externe legitimatie en verantwoording	7
Oordeel Governance	7,2

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's-visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Reputatie-Quotiënt
- Waardering netwerk
- Prestatiemonitor

Positionpaper



VechtHorst ondernemend in de kern
Position Paper

juli 2019

Deze position paper schrijven we als voorbereiding op de visitatieperiode 2015-2018. Voor een overzicht van de ontwikkelingen die we sinds de eerste visitatie hebben doorgemaakt op de aanbevelingen verwijzen we graag naar het stuk 'Terugblik op de visitatie'.

1. De winkel is open tijdens de verbouwing

Vanaf de 2014 hebben we een flinke ontwikkelslag gemaakt. De afgelopen vier jaren waren uitdagend. Interne en externe ontwikkelingen volgden elkaar snel op. We startten met de implementatie van de nieuwe Woningwet. Deze implementatie vroeg om een herinrichting van processen en procedures die we succesvol hebben afgerond. Ook de veranderende omgeving, economische ontwikkeling en ontwikkelingen als het scheiden van wonen en zorg hebben impact gehad op onze organisatie en ons beleid.

Trots

Maar ook intern zijn in sneltreinvaart ontwikkelingen in gang gezet. Vanaf 2015 zijn we begonnen met de ontwikkeling van VechtHorst als organisatie. Als eerste hebben we gewerkt aan een Strategisch Voorraad Beleidsplan (SVB). Het SVB vormde een van de belangrijke bouwstenen van het nieuwe ondernemingsplan 'Ondernemend in de kern' dat in 2016 is vastgesteld. We zijn voortvarend aan de slag gegaan met onze doelen uit het ondernemingsplan. Ik ben trots op het feit dat we in staat zijn geweest onze nieuwbouwpogingen weer op gang te brengen, de verduurzaming op te pakken, betaalbaarheid te verbeteren en ondertussen ook de organisatie te verbeteren. Dit blijkt ook uit de analyse verderop in deze position paper. Kortom: we liggen op koers met de doelen uit het ondernemingsplan. Ik ben trots op onze enthousiaste en bevlogen medewerkers die zich elke dag weer inzetten voor onze klanten en ons vastgoed.

Nog beter

Zoals gezegd: we liggen op koers en daar zijn we trots op. Tegelijkertijd weten we ook dat we nog stappen kunnen zetten. Zo willen we op basis van de uitkomsten van het klanttevredenheidsonderzoek inzetten op een nog beter contact met de klanten. Daarnaast vinden we dat we onze prestaties ook beter kunnen uitdragen door onze externe communicatie te verbeteren. Door de veranderingen in de samenstelling van onze doelgroep als gevolg van demografische ontwikkelingen en extra-muralisering vinden we zo langzamerhand ook dat we ons meer moeten richten op de vraagstukken die individuele huurders en groepen huurders hebben. We denken dat we ons daar in het kader van leefbaarheid meer op kunnen richten. We gaan daartoe ons leefbaarheidsbeleid herijken.

Leren en vooruitkijken

In 2018 hebben we onderzoek laten doen naar de ontwikkeling van VechtHorst in relatie tot de aanbevelingen uit het vorige visitatierapport. De algemene conclusie daarvan was dat de belanghebbenden de ontwikkeling van VechtHorst herkennen en ook positief waarderen. Dit is voor ons een bevestiging de aanbevelingen uit het vorige visitatierapport goed hebben opgepakt. We zien deze visitatie met vertrouwen tegemoet en we gaan er van uit dat we – mede met behulp van de aanbevelingen die daaruit voortvloeien – verdere stappen kunnen zetten. Van de uitkomst van deze visitatie willen we weer leren. Ook zien we deze visitatie als belangrijke input voor het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan.

2. VechtHorst van 2015 tot en met 2019

Ons werkgebied bestaat uit de gemeenten Dalfsen en Staphorst. We verhuren bijna 2.400 – voornamelijk sociale – huurwoningen. Op basis van de herziene Woningwet is VechtHorst ingedeeld in de woningmarktregio Noord Overijssel. We werken met 21 collega's dagelijks aan een zo goed mogelijke volkshuisvesting in ons werkgebied.

De missie die in het ondernemingsplan "Ondernemend in de kern 2016-2020 is geformuleerd luidt:

VechtHorst biedt mensen in haar werkgebied die niet zelf voldoende in staat zijn in hun woningbehoefte te voorzien, voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen aan. VechtHorst is een ondernemende, fitte, slagvaardige en financieel gezonde organisatie. Die optimaal anticipeert op veranderingen in de volkshuisvesting en de maatschappij.

We hebben kernwaarden geformuleerd

VechtHorst heeft als organisatie de volgende kernwaarden hoog in het vaandel staan:

- Samenwerken
- Klantgericht en marktgericht werken
- Kostenbewust en ondernemend opereren
- Professioneel onze taken uitvoeren

We richten ons primair op voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen naar prijs en kwaliteit. Zo willen we onze primaire doelgroepen passende huisvesting bieden. Om te kunnen blijven voorzien in voldoende betaalbare huurwoningen zorgen we ervoor dat minimaal 95% van onze voorraad sociale huurwoningen een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

3. Waar staan we voor en waar staan we nu?

In dit onderdeel vertellen we wat de doelen zijn voor deze periode en in welke mate we ze bereikt hebben.

Samenwerken

Om onze volkshuisvestingdoelstellingen en de doelstellingen uit ons ondernemingsplan te realiseren werken nauw samen met de gemeente Staphorst, de gemeente Dalfsen, Huurdersvereniging TOEK, zorginstellingen en andere belanghebbenden. Vanaf 2015 is flink geïnvesteerd in de relaties met beide gemeenten. De samenwerking is – met respect voor onze verschillende rollen – goed.

We hebben beide gemeenten passende bidingen op de Woonvisie kunnen doen. Daarmee willen we een passende bijdrage leveren aan de realisatie van de doelstellingen die in de Woonvisies beschreven staan voor zover het de sociale huursector betreft. Op basis van deze Woonvisies maken we jaarlijks met beide gemeenten prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken evalueren we jaarlijks met beide gemeenten.

Doordat we in dit proces gezamenlijk met de gemeenten zijn opgetrokken verliep de totstandkoming van de prestatieafspraken met beide gemeenten soepel. TOEK is als volwaardig gesprekspartner bij beide processen nauw betrokken geweest.

Naast samenwerking met de stakeholders hebben we ook onze samenwerking met collega-corporaties verder ingevuld. Dit heeft bijvoorbeeld geresulteerd in de gezamenlijke werving en benoeming van een communicatieadviseur met de Wetland Wonen groep. Ook wisselen we onderling kennis uit, onder andere op het gebied van Treasury en vastgoed.

Aan de hand van de drie thema's en bijbehorende doelen uit het ondernemingsplan lichten we de belangrijkste prestaties over de visitatieperiode toe.

- Klant & Markt
- VechtHorst als ondernemende organisatie
- Financiën

Klant & markt

VechtHorst is er voor mensen die niet zelf in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. Onze doelgroep zijn huishoudens met een laag inkomen. Ook urgente doelgroepen zoals statushouders en daklozen kunnen voor een woning bij VechtHorst terecht.

Waar staan we voor: onze doelgroep bedienen

We richten ons primair op klanten met een huishoudinkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018). In de visitatieperiode hebben we bijna al onze vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan deze doelgroep. Door het opleveren van nieuwbouwprojecten in 2017 en 2018 hebben we flink meer woningen kunnen toewijzen. Daarnaast voldoen we ruimschoots aan de regels voor passend toewijzen (circa 99% van onze vrijgekomen woningen wijzen we passend toe). Naast de reguliere woningtoewijzing dragen we actief bij aan de taakstelling van de gemeenten bij het huisvesten van statushouders.

Waar staan we voor: onze belanghouders meer betrekken

Vanaf 2015 hebben we ingezet op dialoog met onze belanghebbenden. Ons ondernemingsplan is in overleg met onze belanghebbenden tot stand gekomen. We werken nauw samen met zorginstellingen die vastgoed van ons (willen) afnemen; zoals Stichting De Stouwe en Stichting Rosengaerde. Met het bestuur van de huurdersvereniging is de samenwerking verder geïntensiveerd. We zetten we samen in op het versterken van het bestuur. De directe contacten met de huurders zijn aangehaald. We organiseerden in Staphorst, Nieuwleusen en Dalfsen huurdersbijeenkomsten waarin we met huurders spraken over betaalbaarheid, leefbaarheid, de kwaliteit van de woning en onze dienstverlening. Daarnaast hebben we 60 huurders die langer dan 50 jaar op een adres bij ons huren individueel bezocht. Niet alleen om ze in het zonnetje te zetten maar ook om van deze oudere huurder te horen hoe zij hun eigen woonbehoefte zien. Nu in en de toekomst. In die gesprekken werd bevestigd dat oudere huurders het liefst in hun eigen huis blijven wonen.

Waar staan we voor: meer richten op betaalbaarheid (woonlasten)

Companen heeft voor ons in 2018 onderzoek gedaan naar de woonlasten. Dit hebben we afgezet tegen de resultaten van het betaalbaarheidsonderzoek dat in 2014 is gedaan. Gebleken is dat door de maatregelen die we hebben getroffen – zoals huurverlaging en het passend toewijzen – het met de betaalbaarheid van ons bezit voor onze primaire goed gesteld is. Een andere belangrijke factor voor het verbeteren van de woonlasten is het feit dat we fors hebben geïnvesteerd in energetische maatregelen en dat we de kosten daarvan niet hebben doorbelast aan de huurder. Zo zijn de opbrengsten van de zonnepanelen dus direct ten gunste gekomen van de huurder en krijgen huurders daardoor een flink lagere energierekening. Deze cijfers kwamen ook terug in de Aedes-benchmark waar we op het onderdeel beschikbaarheid en betaalbaarheid een “A” scoorden. Daarmee kunnen we stellen dat een van de belangrijkste doelen uit ons ondernemingsplan: het betaalbaar houden van ons bezit, gerealiseerd is. Het neemt echter niet weg dat dit naar de toekomst onze aandacht blijft houden. Ook in de toekomst willen we ervoor zorgen dat onze woningen betaalbaar blijven.

Waar staan we voor: de klant staat meer centraal

In 2017 zijn we gestart met de verbouwing van ons kantoor dat we in het voorjaar van 2018 in gebruik hebben genomen. De nieuwe indeling van ons kantoor is modern en open, we kunnen onze klanten beter

bedienen en het bevordert de onderlinge samenwerking. Ook maken we nu beter gebruik van de ruimte in ons kantoorgebouw. Naast een meer doelmatig kantoor hebben we nu ook 6 appartementen in hetzelfde gebouw gerealiseerd. In 2018 is er een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd. De resultaten waren best positief maar zijn er ook verbeterpunten te onderkennen. Deze verbeterpunten verwerken we in een klantvisie die we in 2019 gaan opstellen.

Waar staan we voor: vastgoed beter afgestemd op de vraag

Met onze nieuwbouwplannen realiseren we een substantieel aantal woningen die zorggeschikt zijn. Dit zijn bijvoorbeeld appartementen – die al dan niet worden gehuurd door zorginstellingen – en grondgebonden woningen met voorzieningen zoals slaapkamer en badkamer op de begane grond. In het ondernemingsplan 'De weg naar 2020' is de ambitie neergelegd tot het toevoegen van netto ruim 540 woningen tot en met 2030. We hebben sinds 2015 mooie stappen gezet om dit doel te bereiken.

Waar staan we voor: de kwaliteit van wonen verbeteren

Een van de aspecten van de kwaliteit van wonen is de kwaliteitsbeleving van de woning zelf. Een conditiemeting heeft uitgewezen dat de kwaliteit van ons bezit (NEN 2767) zeer goed is. Daarnaast gaat het ook om de kwaliteitsbeleving van de woning door de klant. Ook die wordt goed gewaardeerd (7,1 voor VechtHorst ten opzichte van 6,9 landelijk). Ook investeren we samen met de gemeenten in de woonomgeving van onze complexen.

Waar staan we voor: duurzaamheid van het bezit verbeteren

Een van de speerpunten uit het ondernemingsplan is het verduurzamen van het bezit. Daartoe hebben we in 2018 onze visie op duurzaamheid geformuleerd. De strekking ervan is dat we de duurzaamheid van ons bezit geleidelijk en in samenhang met de onderhoudscyclus verbeteren. Het doel is om in 2020 gemiddeld op energielabel B te zitten en in 2025 minimaal op energielabel B. Naar het nu zich laat aanzien bereiken we dat laatste al in 2023!

VechtHorst als ondernemende organisatie

Omdat de wereld om ons heen steeds verandert is het noodzakelijk om VechtHorst te versterken op het gebied van professionaliteit, klant- en marktgerichtheid, samenwerking en kostenbewustzijn.

Waar staan we voor: VechtHorst is kwalitatief beter

Sinds 2015 is veel veranderd in de organisatie. We hebben de afgelopen jaren sterk ingezet op het versterken van VechtHorst op onze kernwaarden. Deze hebben we bij de werving en selectie van nieuwe collega's nadrukkelijk betrokken. Alle medewerkers hebben een 360 graden feedback terugkoppeling gekregen. Alle collega's werken aan hun ontwikkeling op basis van een persoonlijk ontwikkelingsplan. Bij teamoverstijgende projecten werken we in werkgroepen. Deze worden zowel qua inhoud als qua proces (samenwerking) begeleid. Daarnaast hebben MT-leden en directie periodiek intervisiebijeenkomsten onder begeleiding van een extern bureau. Ook de verkleining van het kantoor heeft bijgedragen aan een betere interne samenwerking. De schotten zijn letterlijk afgebroken en is beter contact tussen de collega's onderling en met het management mogelijk.

Ook zijn we actief aan de slag gegaan met de verbetering en stroomlijning van de processen. De verschillende personele mutaties en de investeringen in bestaande en nieuwe medewerkers werpt duidelijk zijn vruchten af: er wordt beter samengewerkt, er wordt meer en meer feedback gegeven en medewerkers ervaren meer ruimte voor initiatieven. Dit bleek uit het medewerkersonderzoek dat in 2019 is uitgevoerd.

Waar staan we voor: VechtHorst is ondernemender

We zien in de organisatie een ontwikkeling dat steeds meer klanten met specifieke omstandigheden adequaat worden geholpen. Een van de goede voorbeelden van maatschappelijk ondernemerschap is het helpen van een klant met een relatief dure huurwoning die door het overlijden van haar partner in problemen dreigde te raken. We konden deze klant een goedkopere huurwoning aanbieden.

Waar staan we voor: kosten van de organisatie verlagen

Uit de AEDES benchmark blijkt dat we voor wat betreft de bedrijfslasten tot de categorie A corporaties behoren. Dit wordt vooral verklaard door de relatief compacte organisatieomvang.

Waar staan we voor: verbetering van de sturing in de organisatie

De planning- en controlcyclus en de bijbehorende documenten hebben sterk aan kwaliteit gewonnen. Die conclusie trekt ook onze accountant. De rapportages zijn verbeterd (zowel kwartaalrapportages als maandrapportages) tot sturingsinstrument. In 2019 is een start gemaakt met afdelingsplannen en het verder gedetailleerd toewijzen van activiteiten aan medewerkers. Ook zijn diverse werkgroepen opgericht om afdelingsoverstijgende activiteiten projectmatig uit te voeren. Daarnaast hebben we de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in toetsingskaders en het toezichtskader. Op het gebied van Governance is VechtHorst op orde. Daarnaast hebben we ingezet onze (interne) controle op basis waarvan we onze 'compliance' borgen.

Financiën

"VechtHorst streeft naar kwaliteit van wonen en de kwaliteit van vastgoed en voldoet daarbij minimaal aan de normen van de toezichthouders en stuurt daarbij op rendement om de continuïteit in de toekomst te waarborgen".

Waar staan we voor: Financiële kaders van VechtHorst borgen de continuïteit

De financiële positie van VechtHorst is onverminderd goed. Juist om die reden hebben we een visie ontwikkeld op de inzet van onze volkshuisvestelijke investeringscapaciteit. Deze visie is in januari 2019, mede in overleg met de belanghebbenden, vastgesteld. De hoofdlijn van deze visie is dat we onze investeringscapaciteit primair inzetten voor de invulling van onze opgave in ons huidige werkgebied door te investeren in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. De dan resterende capaciteit wordt ingezet voor het investeren buiten ons werkgebied of door bezit van corporaties over te nemen, binnen en buiten ons werkgebied. Dit onder de voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van onze opgave in ons huidige werkgebied. We voeren gesprekken om bezit binnen en buiten ons werkgebied over te nemen.

Factsheet maatschappelijke prestaties

VechtHorst ondernemend in de kern

Factsheet visitatie

mei 2019

VechtHorst op weg naar 2020

In 2015 hebben we het ondernemingsplan 'Ondernemend in de kern' opgesteld. Ons doel is om in 2020 onze woningen nog beter aan te laten sluiten bij de vraag van onze klanten. Dat betekent dat we oog moeten hebben voor onze klant en voor de markt. Tegelijkertijd willen we dat onze woningen betaalbaar en duurzaam zijn – en blijven.

Onze missie

VechtHorst biedt mensen in haar werkgebied die niet zelf voldoende in staat zijn in hun woningbehoefte te voorzien, voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen aan.

VechtHorst is een ondernemende, fitte, slagvaardige en financieel gezonde organisatie die optimaal anticipeert op veranderingen in de volkshuisvesting en de maatschappij.

Onze visie

- In de basis richten we ons op mensen die niet genoeg geld verdienen om zelf een huis te kopen en mensen met een zorgvraag die in aanmerking komen voor een huurwoning.
- In de woningmarktregio Zwolle, de gemeenten Dalfsen en Staphorst, ligt ons werkgebied. Als er andere gemeenten in de woningmarktregio Zwolle onze hulp vragen dan overleggen we dit eerst met de gemeenten Dalfsen en Staphorst. We werken met duidelijke plannen en kaders en we denken na over wat we doen en we vertellen hier duidelijk over. Als er ontwikkelingen zijn op het gebied van wonen, dan willen we hier graag snel op inspelen. Dat betekent dat we ons beleid vaak teksten en als het nodig is passen we ons beleid aan.
- We bekijken wat de klant en de woningmarkt nodig hebben. Door goed naar de klant te luisteren en aandacht voor de klant te hebben kunnen we snel reageren als de behoefte van de klant en de woningmarkt veranderen. We zijn flexibel!
- Het geld dat we verdienen komt uit de samenleving. Daarom moeten we heel precies zijn in hoe we dat geld uitgeven. We proberen de bedrijfslasten – alle mensen, middelen en kosten die we moeten uitgeven om woningen te kunnen verhuren – zo laag mogelijk te houden. We werken daarom zo praktisch mogelijk en vergelijken regelmatig onze uitgaven met de uitgaven van andere woningcorporaties.

1. Betaalbaarheid

In 2015 heeft een onderzoeksbureau onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van onze woningen. De conclusie van dit rapport was – dat als de streefhuur gehanteerd zou blijven – de grootste huurstijgingen in de eengezinswoningen plaats zouden vinden. De woonlasten voor deze huishoudens zouden in de toekomst dan te hoog kunnen worden en daarmee zou de betaalbaarheid onder druk komen te staan.¹

Aanpassing huurbeleid en een nieuw woonlastenonderzoek

In 2016 hebben we ons huurbeleid doorgelicht en aangepast. Bij 573 woningen bleek de nieuwe streefhuur lager dan de huidige netto huur. De huren van deze woningen zijn per 1 juli 2016 verlaagd. In 2017 en in 2018 hebben we de huren van de lagere inkomens minimaal verhoogd (0,3% in 2017 en 1,4% in 2018). De hogere inkomens kregen wel de volledige inkomensafhankelijke huurverhoging doorberekend om doorstroming te bevorderen. Om inzicht te krijgen in onze huurprijzen en de effecten daarvan voor onze huurders hebben we in 2018 een woonlastenonderzoek laten uitvoeren². Uit dat onderzoek is gebleken dat onze klanten gemiddeld 37 procent minder huur betalen dan we mogen vragen.

Ons woningaanbod betaalbaar houden

Om onze woningen betaalbaar te houden zetten we in op duurzaamheid (zonnepanelen, isolerende maatregelen) Voor de 'opbrengst' van deze energiebesparende maatregelen vragen we van onze huurders geen financiële vergoeding. Onze nieuwbouwwoningen hebben een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (in 2019 € 607,46) waardoor ze geschikt zijn voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag.

¹ Onderzoek betaalbaarheid Noordwest-Overijssel

² Woonlastenonderzoek 2018

2. Bestaande woningvoorraad

In de visitatieperiode 2015-2018 hebben we behoorlijk in ons vastgoed geïnvesteerd. Aan de basis van deze investering ligt het Strategisch Voorraad Beleidsplan (SVB).

Strategisch Voorraad Beleidsplan (SVB)

In 2016 hebben we het Strategisch Voorraad Beleidsplan (SVB of portefeuilleplan) vastgesteld. Met het SVB ontwikkelden we de richting van de vastgoedportefeuille van VechtHorst. Tevens was het een programma voor het (verder) uitwerken van het beleid. Het diende als basis voor gebiedsvisies, woonvisies en prestatieafspraken. Daarnaast is het een acquisitiekader en toetsingskader bij het beoordelen van nieuwe projectinitiatieven. Uit het SVB kwam naar voren dat:

- Het aantal eengezinswoningen drastisch omlaag moest.
- Het aantal 1-2-persoons woningen moest stijgen
- Nieuwbouwprojecten zich grotendeels moesten richten op woningen voor 1-2 persoons huishoudens.
- Ons bestaande woningbezit door middel van aanpassingen geschikt gemaakt moest worden voor de toekomst.

Een van de vele aspecten van de kwaliteit van wonen is de kwaliteitsbeleving van de woning zelf.

De kwaliteit van ons woningbezit is zeer goed

Een conditiemeting heeft uitgewezen dat de kwaliteit van ons bezit (NEN 2767) zeer goed is. Op een schaal van 1 tot 6 scores we gemiddeld 1,5 voor onze woningen, waarbij een score van 1 overeen komt met nieuwbouwkwaliteit. Daarnaast gaat het ook om de kwaliteitsbeleving van de woning door de klant. Ook die wordt goed gewaardeerd (7,1 voor VechtHorst ten opzichte van 6,9 landelijk).

Onderhoud aan onze woningen

We vinden het belangrijk om onze woningen goed te onderhouden. In onderstaande tabel geven we de kosten weer per type onderhoud.

Onderhoud o.b.v. categoriale W&V	2015	2016	2017	2018
Planmatig onderhoud	€ 1.509.367	€ 1.634.776	€ 1.457.328	€ 1.405.408
Mutatie onderhoud	€ 80.068	€ 164.988	€ 83.327	€ 143.091
Klachtenonderhoud	€ 274.005	€ 316.223	€ 292.238	€ 368.900
Contractonderhoud	€ 396.538	€ 457.173	€ 416.487	€ 470.854
Onderhoud te verkopen woningen	€ 2.370	€ 421	-	-
Eigen Dienst	€ 74.238	€ -75.499	€ -78.164	€ -75.445
	€ 2.188.110	€ 2.498.082	€ 2.171.216	€ 2.312.808
Aantal mutaties	182	181	178	192
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 440	€ 912	€ 468	€ 745

Uitbreiden van ons woningbezit

Uit ons Strategisch Voorraad Beleidsplan blijkt dat we onze woningvoorraad moeten uitbreiden om in de toekomst aan de toenemende vraag naar woningen te kunnen voldoen. Het SVB is onder andere gebaseerd op de woonvisies van beide gemeenten waarin we op basis van demografische ontwikkelingen en woonbehoefteonderzoeken de gewenste omvang van onze portefeuille hebben bepaald. De relatief grote uitbreidingsvraag in woningaantallen wordt ondersteund door het toenemende aantal inschrijvingen.

Aantal actieve inschrijvingen 2015-2018	
Jaar	Actieve inschrijvingen
2015	1847
2016	2519
2017	3260
2018	4231

Kwaliteit van wijken en buurten

De kwaliteit van onze wijken en buurten stimuleren we door kleinschalige activiteiten en aanpak van locaties of objecten die een invulling of upgrade vereisen.

Upgraden van complexen aan Kievitsbloem en Langkamp in Dalfsen en in Staphorst Zuid

In samenwerking met de gemeente Dalfsen en Staphorst hebben we in de visitatieperiode activiteiten ondernomen om de leefbaarheid binnen onze kernen te stimuleren en te werken aan de woonomgeving.



Voortuinen appartementencomplex Kievitsbloem in Dalfsen

In 2018 hebben we samen met de huurders en de gemeente Dalfsen de woonomgeving aangepakt en van een upgrade voorzien. De voortuinen van een appartementencomplex aan de Kievitsbloem in Dalfsen kregen een facelift. De individuele voortuinen zijn een gezamenlijke voortuin geworden die regelmatig door een hovenier wordt onderhouden. De grote tuin heeft nu een frisse en strakke aanblik gekregen.



Algemene voortuin appartementencomplex aan de Langkamp in Dalfsen

Ook de voortuinen van het complex aan de Langkamp in Staphorst is aangepast. Bij de aanpassing van de voortuinen zijn de bewoners allemaal betrokken. Ze kozen unaniem voor deze gemeenschappelijke zichttuin. Geen onderhoud voor bewoners maar niet bedoeld als 'zittuin', slechts als 'zichttuin'.

Openbaar groen in de wijk Staphorst Zuid

Het openbaar groen in de wijk Staphorst Zuid was aan een opknappbeurt toe. VechtHorst wilde de wijk verbeteren met aandacht voor duurzaamheid. Na het organiseren van een bewonersbijeenkomst in deze wijk



bleek dat bewoners meer gras, meer ruimte en meer licht wilden. De gemeente Staphorst wilde tegelijkertijd de erfgronden weer strak duiden. Samen met een adviesbureau werd een plan gemaakt. Hoewel buurtbewoners eerst kritisch waren en het plan veel reuring bracht verliep de uitvoering van de plannen heel goed met als resultaat een frisse en opgeknapte wijk. Ook de buurt was tevreden over het proces en het resultaat. We hebben ook de woningen aangepakt. We investeerden in isolerende maatregelen in de schil, zonnepanelen en de erfafscheidingen bij de voordeuren. (poorten en schuttingen) die grenzen aan de parkeerpleinen.

Biodiversiteit

Daar waar het kan proberen we ervoor te zorgen dat onze wijken leefbaar blijven. Ook de overheid wijst ons op deze taak. Bij renoveren van complexen verdwijnen vaak nestelplekken van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Om deze dieren te beschermen werken we samen met een ecooloog hebben we er voor gezorgd dat de vogels en vleermuizen in onze wijken kunnen blijven wonen. Zo zorgen we met elkaar aan leefbare omgeving, nu en in de toekomst.



3. Nieuwbouw

Zowel de gemeente Dalfsen als de gemeente Staphorst stelde in 2016 een nieuwe woonvisie vast. In beide woonvisies staat beleidsdoelen en maatregelen beschreven met betrekking tot nieuwbouw.

Uit de woonvisie van de gemeente Dalfsen

Voor de bestaande woningvoorraad zoekt de gemeente Dalfsen in oplossingen naar het benutten van leegstand en het nemen van maatregelen om de identiteit van complexen te versterken.

- Nieuwbouw moet aansluiten bij de lokale behoefte
- Nieuwbouw moet doorstroming stimuleren
- Nieuwbouw is ook bedoeld voor alleenstaande starters
- Bij behoefte aan sociale huurwoningen wordt aan VechtHorst gevraagd om deze te bouwen.

2018 – realisatie van 32 grondgebonden woningen in de wijk Oosterdalfsen in Dalfsen

In de wijk Oosterdalfsen in Dalfsen hebben we in dit project 32 grondgebonden woningen opgeleverd met woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet op de begane grond (zorggeschikt, alle voorzieningen op de begane grond en 1 of 2 slaapkamers op de verdieping. Dit type voldoet voor 1-2 persoonshuishoudens (in alle leeftijden, al dan niet met zorg) en voldoet voor kleine gezinnen.

De nieuwbouwwoningen werden enthousiast ontvangen. Gemiddeld hadden we op elke woning ca 80-100 reacties. De woningen zijn in 2018 aangeboden met een huur van € 597 (onder de eerste aftoppingsgrens)



2018 – realisatie van 16 nieuwbouwwoningen in de wijk Westerbouwlanden in Nieuwleusen

In de wijk Westerbouwlanden in Nieuwleusen hebben we 16 kleine grondgebonden woningen gerealiseerd met alle voorzieningen op de begane grond en 1 of 2 slaapkamers op de verdieping. Deze woningen zijn geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens, voor zowel jonge starters/kleine gezinnen als senioren. De nieuwbouwwoningen werden enthousiast ontvangen. Gemiddeld hadden we op elke woning ca 80-100 reacties. Ook deze woningen zijn aangeboden met een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30 prijspeil 2018)



2018 realisatie van 6 appartementen in Nieuwleusen en verkleining van het kantoor

In 2018 is het kantoorpand van VechtHorst verbouwd. Het linkerdeel van het kantoor is verbouwd zodat alle medewerkers in dit deel een plek kregen. Het rechterdeel, dat daardoor leeg kwam te staan is verbouwd tot zes appartementen. De huurprijzen voor deze appartementen waren gedifferentieerd en varieerden van 580 euro tot 699 euro. De belangstelling voor deze appartementen was wisselend. De oorzaak leek niet meteen de huurprijs: de duurste appartementen waren als eerste verhuurd. Uiteindelijk is er voor alle zes appartementen tijdig een huurder gevonden.



Uit de woonvisie van de gemeente Staphorst

- De vraag naar kleine betaalbare huurwoningen groeit
- Leidend voor woningbouw is de lokale behoefte in de kernen
- Kleinschalige en gefaseerde woningbouw
- Geschikte woningen voor langer thuis blijven wonen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag.

In de visitatieperiode 2015-2018 hebben we de volgende projecten gerealiseerd.

2015 - 11 woningen aan de Bakkerslaan in IJhorst (sloop-nieuwbouw)

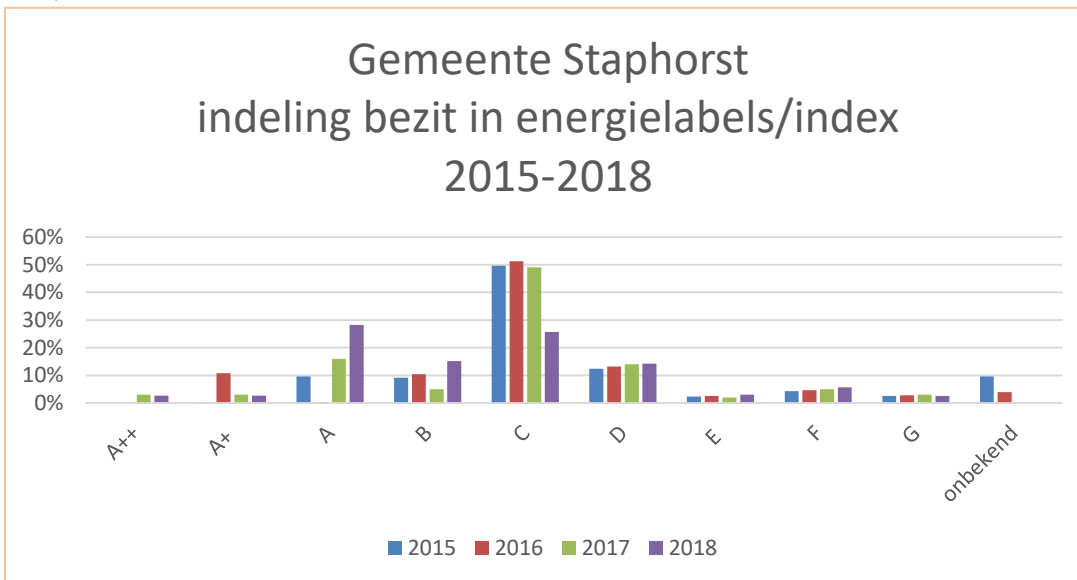
Vier verouderde woningen op een vrij grote kavel hebben plaats gemaakt voor 11 woningen verdeeld over 2 woonblokken. Het ene woonblok bestaat uit 1 eengezinstussenwoning en 4 kleine appartementen op de uiteinden van het blok (2 op de begane grond en 2 op de verdieping: in totaal 5 woningen. Het andere woonblok bestaat uit 2 eengezinstussenwoningen en telt daardoor 6 woningen: in totaal 11.

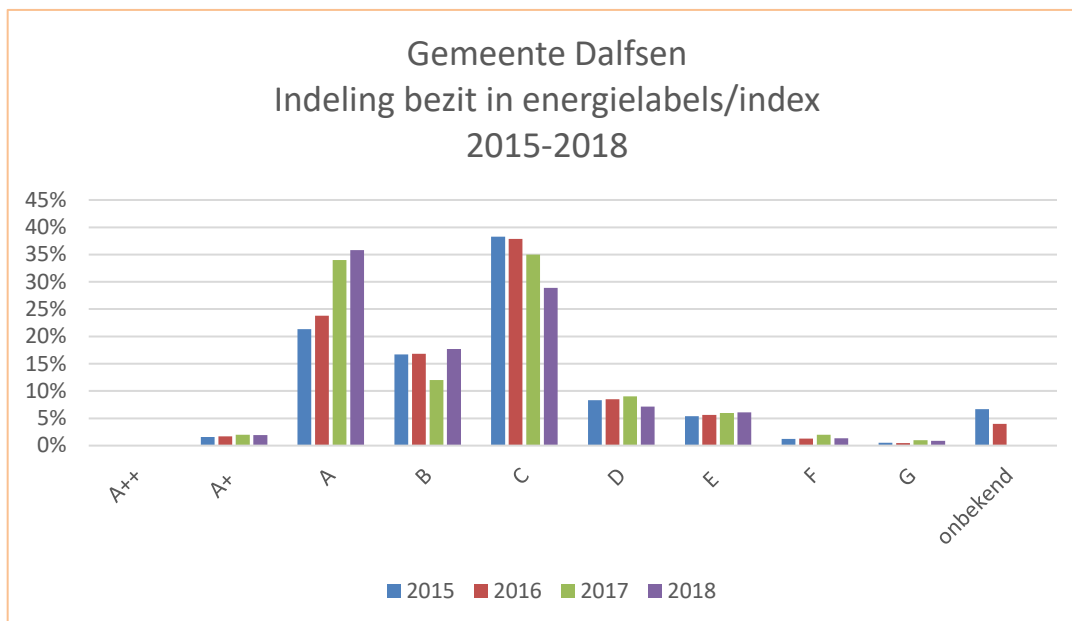
De woningen werden aangeboden onder de huurtoeslaggrens. (Hieronder links de oude situatie en rechts de nieuwe situatie.



4. Energiezuinige voorraad

Een van de speerpunten uit het Ondernemingsplan 'Ondernemend in de kern' is het verduurzamen van het bezit. In 2018 hebben we onze visie op duurzaamheid geformuleerd. De strekking van onze visie is dat ons bezit geleidelijk en in samenhang met de onderhoudscyclus verbeteren. In 2018 zijn ruim 380 woningen op minimaal energielabel B gebracht. In 2019 worden dat er nog eens 288. Het doel is om in 2020 gemiddeld op energielabel B te zitten als het gaat om ons woningbezit en in 2025 minimaal op energielabel B. Zoals het er nu uitziet zitten we in 2023 al minimaal op energielabel B. Hieronder laten we per gemeente per visitatiejaar het verloop in labels zien.





5. Wonen en zorg

2017 – realisatie van 24 appartementen op de Triangellocatie in Rouveen.

Het project bestaat uit 11 ruime appartementen op de begane grond, allen met een eigen voordeur vanaf de straat. De 13 overige appartementen liggen op de verdieping. Deze appartementen zijn vergelijkbaar met de appartementen op de begane grond. Ze zijn bereikbaar via een portiek en een overdekte galerij. De indeling van de appartementen zijn met een zorgpartij afgestemd zodat ze geschikt zijn voor het leveren van (zware) thuiszorg.



6. Doelgroepen

In de basis richten we ons op mensen die niet genoeg geld verdienen om zelf een huis te kopen en mensen met een zorgvraag die in aanmerking komen voor een huurwoning.

Huisvesting doelgroep

Jaar	Totaal
2015	167
2016	163
2017	162
2018	209

Huisvesting vergunninghouders

Jaar	Plaatsing
2015	60 vergunninghouders geplaatst, 29 woningen toegewezen
2016	45 vergunninghouders geplaatst, 17 woningen toegewezen
2017	52 vergunninghouders geplaatst, 19 woningen toegewezen
2018	53 vergunninghouders geplaatst, 17 woningen toegewezen

Huisvesting bijzondere doelgroepen

VechtHorst huisvest een aantal specifieke doelgroepen. We verhuren woningen aan Stichting Limor, Zorggroep Noorderboog, Stichting Philadelphia, Stichting Rosengaerde en RIWB Groep Overijssel. Deze instanties huren woningen van ons om deze vervolgens te verhuren aan cliënten van de stichting (intermediaire verhuur). Dit zijn veelal cliënten met een psychische zorgvraag en cliënten die onvoldoende in staat zijn om zelfstandig te wonen en te leven. Daarnaast verhuren we in samenwerking met de gemeente Dalfsen en de gemeente Staphorst woningen aan statushouders. Op deze manier proberen we de gezamenlijk de taakstelling van de overheid voor het plaatsen van niet-Nederlanders te vervullen.

In enkele gevallen hebben we woningzoekenden een woning toegewezen vanwege een urgente medische situatie.

Jaar	Totaal
2015	geen gespecificeerde informatie bekend
2016	4
2017	1
2018	1



7. Overige maatschappelijke prestaties

Vanaf 2017 zoeken we nadrukkelijker onze klant op. We horen namelijk graag van de klant zelf wat er speelt.

VechtHorst Roadtour

In het najaar van 2017 organiseerden we een VechtHorst Roadtour om met huurders in gesprek te gaan. Deze ludieke actie werd goed ontvangen. In totaal spraken we ongeveer met 100 huurders! We haalden informatie op. We kregen tips, complimenten, we kregen klachten te horen en we hoorden van huurders wat ze anders zouden willen zien. Ook zijn er na dit contactmoment afspraken met huurders gemaakt om hun vragen verder te bespreken. De huurders waren enthousiast over het initiatief.

Huurdersbijeenkomsten

In 2017 zijn we samen met TOEK gestart met het organiseren van huurdersbijeenkomsten. In 2017 tot en met 2019 bezochten we alle kernen. Naar deze bijeenkomsten kwamen in totaal meer dan 100 huurders.

We vroegen ze wat ze vonden van hun woonomgeving, of de woning hun beviel, of de woning betaalbaar was en waar ze in de toekomst wilden wonen. Opvallend was dat veel mensen vertelden dat ze over het algemeen prettig in hun woning woonden, niet direct verhuisplannen hadden. Uiteraard waren de huurders niet altijd positief over de huurverhoging die we jaarlijks doorvoeren.



Jubilarissen

Om ons klantencontact verder aan te halen vieren we langdurige huurcontracten met onze huurders. In 2018 hebben we hiervoor een inhaalslag gemaakt. We hebben alle mensen bezocht die inmiddels vijftig jaar of langer een woning van ons huurden. Onze bezoeken waar alle collega's aan mee hebben gedaan, ook collega's niet dagelijks niet met klanten in contact komen. Ook hier halen we informatie op bij de huurder. We komen achter de voordeur en klachten over de woning melden we bij de afdeling reparatie. Onze bezoeken werden enthousiast ontvangen en zeer gewaardeerd.



8. Financiële feiten

Uit de Aedes benchmark blijkt dat we op het onderdeel bedrijfslasten een categorie A-corporatie zijn. Dit komt door onze compacte organisatie-omvang. Ook het verkleinen van ons kantoor in 2018 en het ontwikkelen van 6 appartementen in een deel van ons voormalige kantoor draagt bij aan een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

Bereiken van de maximale bedrijfslast

In ons ondernemingsplan was de doelstelling om in 2018 maximaal een bedrijfslast te hebben van € 1.000,- per VHE. Met een bedrijfslast van € 649,- hebben we deze doelstelling bereikt.

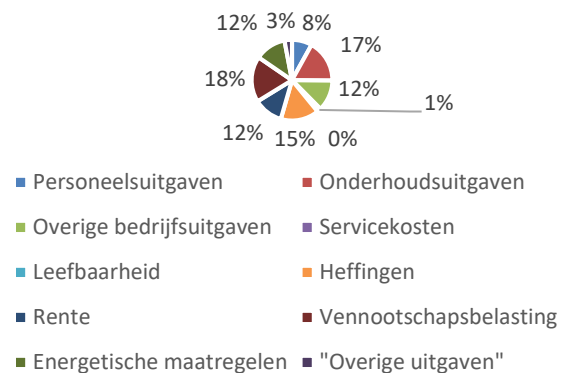
Aedes-Benchmark	2014	2015	2016	2017	2018
Letter	B	C	C	C	A
Bedrijfslast per VHE	€ 1.026	€ 1.316	€ 978	€ 928*	€ 649*

* De verlaging van de bedrijfslasten (2017-2018) wordt veroorzaakt door efficiëntere bedrijfsvoering en doorbelasting personeelskosten aan projecten, leefbaarheid en onderhoud.

Hoe besteden we onze huurinkomsten?

We zien een ontwikkeling dat een steeds groter deel van de uitgaven betrekking hebben op de belastingen en heffingen. In 2018 is dat al 33% van de huuropbrengsten. Dat geld kan niet worden besteed aan investeringen in nieuwbouw of verduurzaming. Het gevolg daarvan is ook dat we als VechtHorst meer moeten financieren (geldleningen aantrekken) om te kunnen blijven investeren.

Besteding huur 2018 (gemiddeld € 535 per woning/per maand)



Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen Woonstichting VechtHorst

De heer E. Veenstra, voorzitter
 Mevrouw A. Rosier
 De heer J. Haringsma
 De heer H. Dubbelink
 Mevrouw R. van der Velde

Directeur-bestuurder Woonstichting VechtHorst

De heer R. Waarsing

Medewerkers Woonstichting VechtHorst

De heer M. Jansen of Lorkeers, financieel adviseur
 De heer J. Krol, projectleider nieuwbouw
 De heer R. Burger, opzichter mutatie
 De heer J. Vonder, opzichter planmatig onderhoud
 Mevrouw M. Sibelt, medewerker wonen/incasso
 Mevrouw J. Nijholt, communicatieadviseur
 De heer B. Herbers, controller

Managementteam Woonstichting VechtHorst

De heer B. Herbers, manager finance en control (tevens controller)
 De heer J. Bakker, manager wonen en vastgoed

Gemeenten

De heer A. Schuurman, wethouder gemeente Dalfsen
 De heer B. Berkhoff, beleidsmedewerker gemeente Dalfsen
 De heer L. Mulder, wethouder gemeente Staphorst
 De Heer F. Jongsma, beleidsmedewerker gemeente Staphorst

Huurdersbelangenvereniging

De heer P. Brattinga, voorzitter
 De heer J. Koopman
 Mevrouw A. van der Vecht
 De heer Kodden, bewonerscommissie Westerstraat
 De heer Marsman, bewonerscommissie Hof van Leusen
 De heer Wesseling, bewonerscommissie Westerstraat

Welzijn- en zorginstellingen

De heer E. Duits, bestuurder Noorderboog
 De heer W. Noorman, bestuurder SAAM welzijn
 Mevrouw E. Liefers, bestuurder Rosengaerde

Collega-corporaties

De heer M. Timmerman, directeur-bestuurder Wetland Wonen
 De heer R. van der Meulen, directeur-bestuurder Vechtdal Wonen

Korte cv's visitatoren

Dian van Leeuwen (voorzitter) is jurist en heeft een zeer gevarieerde loopbaan en brede leidinggevende ervaring. Zij is actief in het bedrijfsleven, zowel als in de bestuurlijk-politieke sector. Momenteel is zij directeur van Commover, intermediair voor bedrijf en overheid. Zij is al zeer lang actief als toezichthouder in de volkshuisvesting- en zorgsector. Ook is zij al enige tijd actief als voorzitter van visitatiecommissies voor woningbouwcoöperaties. Voor de Zelfstandige Klinieken Nederland (ZKN) ontwikkelt zij, als voorzitter van het College van Deskundigen, een keurmerk waaraan ook jaarlijkse audits zijn verbonden.

Jan van der Moolen (visitor) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken, voorzitter van de RvC van SSH, coördinator van de Erasmus/ESAA-opleiding "Besturen met een kernopdracht" en voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 15 jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan dat belast was met het financiële toezicht op en het saneren van financieel in problemen geraakte woningcorporaties. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), bij de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), bij het adviesbureau Andersson Elffers Felix en directeur van de corporatie Achtgoed Wonen. Jan van der Moolen heeft na zijn HBS de HEAO gevolgd en daarna rechten en planologie aan de Universiteit van Groningen. Met nevenactiviteiten heeft hij bestuurlijke en toezichthoudende rollen vervuld in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij bestuurlijk actief in een politieke partij, een omroepvereniging en het Habitat Platform Midden en Oost-Europa. Hij was één van de oprichters van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en jarenlang hoofdredacteur. Ook was en is hij betrokken bij diverse opleidingen en cursussen, zowel inhoudelijk als bij het opzetten daarvan, is een veel gevraagd inleider en dagvoorzitter en geeft hij jarenlang al gastcolleges aan diverse onderwijs- en opleidingsinstituten. Zijn hobby's zijn muziek, squash en judo.

Stefan Cloudt (secretaris) combineert wetenschap en praktijk waar het gaat om de interne organisatie van maatschappelijke ondernemingen. Hij doceert Organisationswetenschappen bij Tilburg University en is daarnaast als gast verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate, Open Universiteit en de Erasmus School of Accounting and Assurance. Daarnaast adviseert hij woningcorporaties over strategie en organisatie. Stefan voert voor Cognitum maatschappelijke visitaties uit en is door de Vlaamse minister van Wonen benoemd om ook daar prestatie-beoordelingen uit te voeren. In 2015 promoveerde hij op een proefschrift over organisatieontwikkeling bij woningcorporaties en hij is lid van de RvC van een middelgrote corporatie.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting VechtHorst** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Geldermalsen

Datum: 27-2-2019

Naam, functie, handtekening:

Jan Haagsma, directeur-bestuurder Cognitum



Dian van Leeuwen verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting VechtHorst** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Dian van Leeuwen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Dian van Leeuwen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Dian van Leeuwen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Zoetermeer

Datum: 22-2-2019

Naam, handtekening:

Dian van Leeuwen



Jan van der Moolen verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting VechtHorst** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan van der Moolen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan van der Moolen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan van der Moolen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Bussum

Datum: 22-2-2019

Naam, handtekening:

Jan van der Moolen



Stefan Cloudt verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting VechtHorst** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Stefan Cloudt heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Stefan Cloudt** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Stefan Cloudt** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Roggel

Datum: 23-2-2019

Naam, handtekening:

Stefan Cloudt



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

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

Minpunten

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatie-monitor op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn. Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitor en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het conceptrapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen/verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Presteren naar opgaven en ambities

- Woonvisie gemeente(n) en/ of regio
- Woningmarktonderzoeken gemeenten en/ of regio
- Woonlastenonderzoek en betaalbaarheidsonderzoeken
- Regionale afspraken/convenanten m.b.t. volkshuisvestelijke prestaties
- Prestatieafspraken met gemeente(n) en huurders
- Verslagen van overleg tussen gemeente(n) en corporatie over de totstandkoming van de prestatieafspraken
- Verslagen stakeholderbijeenkomsten Woonstichting VechtHorst 2018 en 2019
- Rapportages/ monitoren/ besprekingsverslagen en dergelijke over het uitvoeren van prestatieafspraken
- Convenanten/ afspraken met lokale, regionale en/of landelijke partijen, waaronder convenant energiebesparing
- Samenwerkingsafspraken doorstroom maatschappelijke opvang
- Afspraken lokaal en/ of regionaal over woonruimteverdeelsysteem
- Jaarverslag 2015 t/m 2018
- Ondernemingsplan/ beleidsplan/ meerjarenplan
- Jaarplan 2015 t/m 2018
- Meerjarenplannen 2017-2026; 2018-2027
- Strategisch voorraadbeleid en portefeuillestrategie
- Specifieke beleidsplannen (zoals verkoop, inkoop, duurzaamheid, huurbeleid)
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Duurzaamheidsvisie 2018
- Overzicht indeling bezit in energielabels en EI 2015 t/m 2018

Presteren volgens belanghebbenden

- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging(en)
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en huurdersvertegenwoordiging 2015 t/m 2018
- Aantal adviezen van de huurdersvereniging
- Agenda's en notulen van bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporatie 2015 t/m 2018
- Agenda's en notulen van het overleg tussen de bestuurder van de corporatie en de ondernemingsraad/ personeelsvertegenwoordiging 2015, daarna is er geen OR meer
- Bewonersinformatiebladen/ magazines
- Verslagen medewerkersbijeenkomsten 2016, 2017 en 2018
- Enkele nieuwsartikelen over Woonstichting VechtHorst

Presteren naar vermogen

- Jaarrekening 2015 t/m 2018
- Begroting 2015 t/m 2018
- Meerjarenbegroting 2015-2024
- Meerjarenbegroting 2016-2025
- Meerjarenbegroting 2017-2026
- Meerjarenbegroting 2018-2027
- dVi 2015 , 2016 en 2017

- Toezichtbrief Aw 2015
- Oordeelsbrief Aw 2016 en 2017
- Accountantsverslagen 2015, 2016, 2017 en 2018
- Brief Aw oordeel staatssteun passendheid 2017
- Oordeelsbrief Aw 2018
- Maand-, kwartaal-, trimester-, halfjaar rapportages/ dashboards en dergelijke 2015 t/m 2018
- Documenten over risicomanagement
- WSW jaarlijkse beoordelingen en borgbaarheid
- Visie op inzet volkshuisvestelijk vermogen 2019
- Risicomanagement 2018

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Midterm review visitatie
- Reglement raad van commissarissen
- Visie op bestuur en toezicht/ Toezichtkader
- Profielschets raad van commissarissen
- Resultaten Governance-inspectie Aw
- Agenda's en notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen 2015 t/m 2018 (inclusief verslag zelfevaluatie en eventuele thema/ beleidsbijeenkomsten)
- Agenda's en notulen van overleggen van de raad van commissarissen met externe belanghebbenden (huurders, gemeenten, andere organisaties) in de periode 2015-2018
- Verslagen volkshuisvestelijke conferentie en stakeholderbijeenkomsten

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid			7,7
	Sympathie	7,8	
	Waardering en respect	7,5	
	Vertrouwen	7,7	
Producten en diensten			7,6
	Staat garant voor haar producten en diensten	7,5	
	Kwaliteit	7,7	
	Innovatief	7,2	
	Prijs/ waardeverhouding	8,0	
Visie en leiderschap			7,6
	Sterk leiderschap	7,8	
	Inspirerende visie	7,8	
	Herkent en benut marktkansen	7,2	
Werkomgeving			7,6
	Goed georganiseerd	7,8	
	Aantrekkelijke werkgever	7,5	
	Goed gekwalificeerd personeel	7,5	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			8,0
	Milieubewust	8,2	
	Hoge standaard voor omgang met personeel	7,8	
Financiële performance			7,6
	Financiën op orde	8,0	
	Presteert beter dan collega corporaties	7,2	
	Goede vooruitzichten voor de toekomst	7,6	

Waardering netwerk prestatieafspraken

Woonstichting VechtHorst is deelnemer in het tripartite overleg samen met de gemeenten en de huurders-vertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het tripartite overleg is in de enquête ook gevraagd hun waardering te geven aan deze samenwerking, gericht op alle drie de partijen in plaats van alleen Woonstichting VechtHorst. Dit maakt de beoordeling van Woonstichting VechtHorst door de belanghebbenden wat minder eenrichtingsverkeer. Want de resultaten zijn natuurlijk van meer factoren afhankelijk dan alleen de prestaties van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Het bestuur en management van Woonstichting VechtHorst heeft zelf ook de samenwerking beoordeeld. Zo ontstaat een evenwichtig beeld. Hiervoor is gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"¹. Van Delden maakt een onderscheid in:

- *initiële condities*: condities die de samenwerking op gang brengen, maar weinig effect hebben op de resultaten
- *niveaubepalende condities*: condities die de omvang van het resultaat van de samenwerking bepalen
- *effectuerende condities*: condities die de diepere doorwerking en het maatschappelijk effect van de samenwerking bepalen
- *faciliterende condities*: condities die het samenwerkingsresultaat beperken of verruimen.

De uitkomsten van de vragen in de enquête zijn gebruikt om in de gesprekken met de belanghebbenden hierop te reflecteren en te verdiepen.

Onderdeel	Score
Er is voldoende visie om tot samenwerkingsdoelen te komen	7,8
Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen	7,2
De overheid voert neemt het initiatief en voert de regie.	7,5
Er worden - indien nodig- extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen of in kaart te brengen	5,5
Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	7,8
De onderwerpen waarover afspraken worden gemaakt zijn gezamenlijk bepaald	8,0
Indien nodig worden de methodiek en werkprocessen gezamenlijk effectief uitgewerkt.	7,8
De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende pionierskwaliteiten	6,7
De voortgang van de afspraken wordt kritisch bewaakt	8,0
Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	7,5
De doelstellingen van de afspraken worden opgevolgd door de gemeente	7,8
De doelstellingen van de afspraken worden opgevolgd door de corporatie	7,8
Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden en overleg	7,7
Er is bestuurlijke bereidheid en bestuurskracht om knopen door te hakken bij de gemeente	7,2
Er is bestuurlijke bereidheid en bestuurskracht om knopen door te hakken bij de corporatie	8,0
In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven en op de feedback wordt geacteerd.	7,3
In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	8,2
Deelnemers aan het overleg weten elkaar indoen nodig ook buiten het overleg te vinden	8,8
Het samenwerkingsverband is vervlochten in de organisatie en de bedrijfsprocessen van de organisaties	8,3

¹ Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennep BV, 2009

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Woonstichting VechtHorst is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2015-2018.



Woonstichting VechtHorst

L0661

Woningmarktregio Zwolle - Stedendriehoek

Inleiding

In de prestatie-monitor van Woonstichting VechtHorst wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Woonstichting VechtHorst.

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Woonstichting VechtHorst de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Woonstichting VechtHorst ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de indeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Het werkgebied van Woonstichting VechtHorst

Woningen ultimo 2018	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Gemeente Dalfsen	1678	37	1715
Gemeente Staphorst	588	12	600
Totaal	2266	49	2315

Bron: dVi 2018

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouw gebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatie gebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Woonstichting VechtHorst heeft geen prestatieafspraken op regionaal niveau.

Woonstichting VechtHorst is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Convenant energiebesparing woningcorporaties in de provincie Overijssel				
Samenwerkingsovereenkomst ambulante begeleidingstrajecten bij dreigende ontruiming of overlast gevend gedrag door huurders van Woonstichting Vechthorst met LIMOR				
Samenwerkingsovereenkomst woningcorporaties en De Herberg				

1.3 Lokale afspraken

In onderstaande tabel is te zien in welke gemeenten Woonstichting VechtHorst bezit heeft en of zij met deze gemeenten prestatieafspraken heeft.

Prestatieafspraken van Woonstichting VechtHorst met:	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Gemeente Dalfsen				
Gemeente Staphorst				

Woonstichting VechtHorst is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

Binnen Staphorst	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Samenwerkingsverband Humanitas Staphorst				

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

2.1 De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken “SMART”?

Woningstichting Vechthorst had geen afspraken met de gemeenten in 2015 en 2016. Dit is het gevolg van het feit dat er in beide gemeenten geen actuele woonvisies waren. De portefeuillestrategie (SVB) is in 2015 vastgesteld en is vooruitlopend op de prestatieafspraken door VechtHorst in de begroting 2016 reeds ingerekend (met name nieuwbouw en verduurzaming). De portefeuillestrategie is in overleg met de beide gemeenten tot stand gekomen.

De prestatieafspraken met gemeente Dalfsen worden voor drie jaar vastgelegd met een jaarlijkse evaluatie en actualisatie. Voor elke afspraak wordt de doelstelling en context gegeven, en de Rijks prioriteiten komen hierbij aan bod.

De prestatieafspraken met gemeente Staphorst bestaan uit een meerjarige raamovereenkomst, waar een algemene beschrijving en de doelstelling van de afspraak wordt beschreven. Vervolgens geven jaarlijkse prestatieafspraken hier invulling aan. De invulling is meestal kwalitatief en/of concreet, en daardoor ook SMART.

Met beide gemeenten zijn de meeste afspraken concreet waar mogelijk.

2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?

In de prestatieafspraken met gemeente Dalfsen wordt afgesproken welke partijen wat doen. Als gevolg zijn de afspraken wederkerig. Met de gemeente Staphorst heeft VechtHorst duidelijk afgesproken wie de uitvoerder of initiatiefnemer is en wat de financiële en personele inzet is. Hierdoor zijn deze afspraken wederkerig. De afspraken met de gemeente Staphorst pogen uitgebreider aan te geven wat de inzet is, al is dit in veel gevallen “n.v.t.” of “nader te bepalen.”

2.3 De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?

Woningstichting VechtHorst heeft voor de jaren 2015 en 2016 geen prestatieafspraken gemaakt. In 2016 heeft VechtHorst zich ingezet om tot passende afspraken te komen met beide gemeenten, zoals de visitatiecommissie toen had aanbevolen. Zo heeft VechtHorst bijgedragen aan het opstellen van de woonvisie van de gemeente Staphorst door een voorstel (bod of opzet voor prestatieafspraken) te maken op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering. Op basis van dit bod en de woonvisie zijn de prestatieafspraken gemaakt. Het bod dat is uitgebracht is gebaseerd op de concept-woonvisie. Dit om de termijn van inzending van de prestatieafspraken te kunnen halen. Ter voorbereiding op de totstandkoming van beide woonvisies heeft VechtHorst eerst in overleg met de beide gemeenten haar SVB opgesteld. Dit vormde een goede basis voor de gesprekken over de woonvisies. Hierdoor werd voor beide gemeenten duidelijk wat de ambities en mogelijkheden van VechtHorst waren

2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?

Bij het maken de prestatieafspraken zijn de wettelijk voorgeschreven partijen betrokken. Deze partijen zijn de huurdersverenigingen (TOEK en VHB), de desbetreffende gemeente, en de woningcorporaties actief in de gemeente. In de gemeente Staphorst was dat alleen Woningstichting VechtHorst, en in de gemeente Dalfsen waren dat Woningstichting VechtHorst en Woningstichting de Veste.

2.5 De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

De prestatieafspraken met de gemeente Dalfsen worden minimaal jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd. Tussentijds wordt wel geacht dat partijen het melden als het nodig is de afgesproken prestaties bij te stellen. De raamafspraken met de gemeente Staphorst hebben een looptijd van vier jaar. De jaarafspraken die hierop gebaseerd zijn worden jaarlijks geactualiseerd en bijgesteld. Eventuele bespreekpunten worden ingebracht in de periodieke bestuurlijke overleggen die met beide gemeenten plaatsvinden

2.6 De Andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

Omdat in beide gemeenten de beschikbare uitbreidingslocaties (op termijn) beperkt zijn worden regelmatig kansrijke inbreidingslocaties over en weer uitgewisseld en vindt daarover (bestuurlijk) overleg plaats. Zo is in Staphorst geprobeerd een winkel aan te kopen. Dit is helaas niet gelukt omdat de ondernemer sneller zaken kon doen met een andere lokale ondernemer. Ook gemeenten denken goed mee. Bijvoorbeeld door bij te ontwikkelen locaties projectontwikkelaars voor te schrijven dat een percentage van de woningen sociale huur moet zijn. Of het realiseren van grotere aantallen woningen op een locatie mogelijk te maken.

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

Woningstichting VechtHorst heeft geen prestatieafspraken met de gemeente in de periode 2015-2016. In het vorige visitatierapport (over de periode van 2011 tot 2014) werd het maken van toekomstgerichte prestatieafspraken ook genoemd als aanbeveling, en dit is vanaf 2016 gebeurd. De reden voor het gebrek aan prestatieafspraken in de periode 2015 – 2016 met de gemeente Staphorst was dat er geen actuele Woonvisie was. Ook met deze gemeente Dalfsen waren geen prestatieafspraken voor 2015 en 2016. Beide gemeenten hebben naar (mede) naar aanleiding van de nieuwe woningwet hun Woonvisies opgesteld. Deze zijn in goed overleg met alle partijen tot stand gekomen. Deze zijn eind 2016 door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld. Op basis van die woonvisies heeft VechtHorst biedingen gedaan en zijn vervolgens prestatieafspraken gemaakt voor 2017 en verder.

Vanwege het ontbreken van prestatieafspraken in 2015 en 2016 is gekozen om hun eigen ambities te toetsen aan de Rijksprioriteiten (genoemd in hoofdstuk 1.1). De eigen ambities van Woningstichting VechtHorst komen uit het ondernemingsplan en de meerjarenbegroting.

De afspraken m.b.t. de gemeente Dalfsen zijn in de verschillende jaren als volgt ingedeeld:

Indeling / thema's gemeente Dalfsen	
Prestatieafspraken 2017 - 2020	2018 - 2021
Betaalbaarheid Bestaande woningvoorraad Nieuwbouw Wonen en zorg Doelgroepen	Betaalbaarheid Bestaande woningvoorraad Nieuwbouw Wonen en zorg Doelgroepen

De afspraken m.b.t. de gemeente Staphorst zijn in de verschillende jaren als volgt ingedeeld:

Indeling / thema's gemeente Staphorst
Raamafspraken 2017 - 2020
Kwaliteit bestaande woningvoorraad De kwaliteit van de woonomgeving Passende woningbouw Huishoudens met een laag inkomen (Koop)starters Bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders Geschikte woningen en een toegankelijke woonomgeving Ontmoeting, ondersteuning en bereikbaarheid diensten en zorg Samenwerking wonen, welzijn en zorg

De prestatieafspraken van de gemeente Staphorst zijn weergegeven in raamafspraken die uiteenvallen in jaarafspraken met dezelfde indeling.

Het grootste deel van het bezit van Woonstichting VechtHorst bevindt zich in de gemeente Dalfsen. Normaliter is de indeling van thema's van de prestatieafspraken met de gemeente waarin het grootste aandeel van het woningbezit van de corporatie bevindt leidend. Echter, voor deze prestatie-monitor zijn ook de rijksprioriteiten gebruikt. Om die reden is gekozen voor een indeling waarbij de thema's van de prestatieafspraken met gemeente Dalfsen en de rijksprioriteiten gecombineerd worden.

3.2 Realisatie van de rijksprioriteiten en afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de rijksprioriteit of prestatieafpraak is omgegaan.

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid		
Meerjarenbegroting 2015 - 2024	Prestatie	
Het streefhuurpercentage is 85% van maximaal redelijk.	Zie tabel 6. In 2016 is het streefhuur percentage afgenomen ten opzichte van 2015. Dit wordt veroorzaakt door een doorgevoerde huurverlaging van ruim 300 woningen in 2016. Dit in combinatie met een huurstijging van 0% in 2016. De jaren daarna stijgt het streefhuurpercentage met maximaal de inflatie.	✓
Vanaf 2016 is de jaarlijkse huurverhoging alleen de prijsindex.	Zie tabel 6. (2015 = 100) De prijsindexen zijn als volgt: 2016: 100,32 2017: 101,70 2018: 103,44 In 2016 hebben mensen met een inkomen onder de toeslaggrens 0% huurverhoging gekregen. De mensen met een inkomen die onder die grens viel en een huur betaalden boven de eerste aftoppingsgrens hebben een huurverlaging gekregen tot onder de eerste aftoppingsgrens. VechtHorst heeft dus meer gedaan aan betaalbaarheid.	✓
90% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan inkomensgroepen van tot €35.739,-. 10% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan inkomensgroepen > €35.739,-. < €44.360,-.	Zie tabel 4.	✓
95% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen binnen de toeslaggrenzen.	Zie tabel 5.	✓

60% van de woningen heeft een huur tot de eerste aftoppingsgrens 15% van de woningen heeft een huur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens. 20% heeft een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. 5% heeft een huur boven de liberalisatiegrens.	Zie tabel 3. Het is zelfs meer geworden	✓
Prestatieafspraken gemeente Dalfsen 2017 – 2020	Prestatie	
Vechthorst verhoogt de komende jaren de huurprijs voor woningen waarin een huishouden woont met een laag of middeninkomen met niet meer dan het inflatiepercentage.	Zie tabel 6.	✓
De corporaties treffen de komende jaren energetische maatregelen aan hun bestaande woningen. In 2017 gaat het bij VechtHorst om 159 woningen.	In 2017 zijn 199 woningen energiezuinig gemaakt.	✓
De woningcorporaties gebruiken de wettelijke mogelijkheden om de huurprijzen van huishoudens met een hoog inkomen (boven €44.360,- prijspeil 2016) extra te verhogen.	Hoge inkomens kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging.	✓
De corporaties verkopen tot 2020 in principe geen bestaande sociale huurwoningen vanwege de grote vraag daarnaar.	Zie tabel 2.	✓
Prestatieafspraken gemeente Dalfsen 2018 – 2021	Prestatie	
De woningcorporaties verhogen de komende jaren de huurprijs voor woningen waarin een huishouden woont met een laag inkomen (t/m € 36.165; prijspeil 2017) met niet meer dan het inflatiepercentage. Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding.	Zie tabel 6.	✓
De corporaties treffen de komende jaren energetische maatregelen aan hun bestaande woningen. In 2018 gaat het bij VechtHorst om 185 woningen.	In 2018 zijn ruim 384 woningen op minimaal energielabel B gebracht.	✓
De woningcorporaties gebruiken de wettelijke mogelijkheden om de huurprijzen van huishoudens met een inkomen boven € 40.349 (prijspeil 2017) extra te verhogen.	Hoge inkomens kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging.	✓
De extra inkomsten die de corporaties verkrijgen door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden geïnvesteerd in het verduurzamen van de woningvoorraad.		✓
De corporaties verkopen tot 2020 in principe geen bestaande sociale huurwoningen vanwege de grote vraag daarnaar.	Zie tabel 2.	✓
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2017	Prestatie	

In 2016 heeft VechtHorst alle huurprijzen herzien en in een groot aantal gevallen verlaagd. VechtHorst verhoogt in 2017 de huren van lagere en middeninkomens alleen met de consumentenprijsindex en de huren van hogeren inkomens inkomensafhankelijk.	Zie tabel 6.	✓
Gemeente en VechtHorst monitoren de beschikbaarheid.	De partijen zien geen bijzondere afwijkingen of doelgroepen die niet aan bod komen. De wachttijd is normaal.	✓
VechtHorst en de gemeente zorgen dat huishoudens met betaalbaarheidsproblemen tijdig door het Centrum voor Werk en Ondersteuning geholpen wordt.	De lijn met het CWO is er; er zijn geen woningontruimingen geweest.	✓
Gemeente treedt met VechtHorst in overleg, indien invulling van deze opgave nodig is. Het gaat hier over het helpen van koopstarters als marktpartijen en de gemeente geen (sociale) koopwoningen niet kunnen of willen bouwen mits toestemming van de Autoriteit woningcorporaties is verkregen.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2018	Prestatie	
VechtHorst verhoogt in 2018 de huren van lagere en middeninkomens alleen met de consumentenprijsindex en de huren van hogeren inkomens inkomensafhankelijk. De categorie middeninkomens is in 2017 van rechtswege komen te vervallen. De grens tussen laag en hoog ligt op €40.349,- per persoon, prijspeil 2017.	Zie tabel 6.	✓
Gemeente en VechtHorst monitoren de beschikbaarheid.	Doorgeschoven naar 2019 i.v.m. het woononderzoek van de gemeente ter voorbereiding op de herijking van de woonvisie van de gemeente Staphorst.	✗
VechtHorst en de gemeente zorgen dat huishoudens met betaalbaarheidsproblemen tijdig door het Centrum voor Werk en Ondersteuning geholpen wordt.	Er is op operationeel niveau zeer regelmatig contact over huishoudens met betaalbaarheidsproblemen. Er zijn geen ontruimingen geweest als gevolg van betalingsachterstanden.	✓
Gemeente treedt met VechtHorst in overleg, indien invulling van deze opgave nodig is. Het gaat hier over het helpen van koopstarters als marktpartijen en de gemeente geen (sociale) koopwoningen niet kunnen of willen bouwen mits toestemming van de Autoriteit woningcorporaties is verkregen.	Standaard beleid.	✓

Afspraken m.b.t. bestaande woningvoorraad		
Meerjarenbegroting 2015 - 2024	Prestatie	
Er worden 8 woningen gesloopt: - 4 woningen in Lemelerveld; - 4 woningen in IJhorst.	Zie tabel 2. Tot en met 2018 zijn 8 woningen gesloopt. De ambitie is gerealiseerd.	✓
In de periode 2015-2024 worden 133 woningen verkocht: - 70 woningen in Staphorst; - 8 woningen in Hoonhorst; - 8 woningen in IJhorst; - 14 woningen in Lemelerveld; - 13 woningen in Oudleusen; - 20 woningen in Nieuwleusen.	Zie tabel 2. Tot en met 2018 zijn 3 woningen verkocht. In het jaarplan 2017 staat: "Door de toenemende vraag naar huurwoningen verkopen we in 2017 in principe geen huurwoningen. We verwachten in de toenemende vraag met de nieuwbouwmogelijkheden niet geheel te kunnen voorzien." Dit is sindsdien ons verkoopbeleid.	✗
Per saldo neemt het totale woningbezit toe van 2.224 per 1 januari 2015 naar 2.315 per 31 december 2024.	Zie tabel 1.	✓
Onderhoudskosten (planmatig, contact, mutatie, klachten en service) worden afgebouwd van €1.435,- naar €1.200,- per VHE in 5 jaar. Indien er geen investering plaatsvindt met betrekking tot energiematregelen of kwaliteitsverbetering wordt het onderhoud verlaagd naar €900,- per VHE. Bij sloop wordt het onderhoud verlaagd naar niveau klachten + serviceonderhoud per VHE voor de hele periode tot aan sloop.	Zie tabel 15.	✓
Prestatieafspraken gemeente Dalfsen 2017 – 2020	Prestatie	
Jaarlijks overlegt de gemeente met de corporaties of er leegstaande gebouwen zijn of komen die geschikt lijken te zijn om te worden omgebouwd tot woonruimten.	Jaarlijks vindt het overleg plaats.	✓
Als er gebouwen zijn waarvan partijen gezamenlijk van mening zijn dat ze geschikt zijn voor woonruimte waarvoor behoefte bestaat, komt één van de corporaties met een voorstel daartoe of een onderbouwing voor waarom ombouwen tot woonruimte niet mogelijk is.	Standaard beleid.	✓
De corporaties overleggen in 2017 met hun huurdersorganisatie en hun huurders in welke complexen een vergroting van de identiteit nodig is en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.	Het overleg is uitgevoerd.	✓
Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overleggen partijen met elkaar over het realiseren daarvan.	Standaard beleid.	✓

Prestatieafspraken gemeente Dalfsen 2018 – 2021	Prestatie	
Jaarlijks overlegt de gemeente met de corporaties of er leegstaande gebouwen zijn of komen die geschikt lijken te zijn om te worden omgebouwd tot woonruimten.	Jaarlijks vindt het overleg plaats.	✓
Als er gebouwen zijn waarvan partijen gezamenlijk van mening zijn dat ze geschikt zijn voor woonruimte waaraan behoefte bestaat, komt één van de corporaties met een voorstel daartoe of een onderbouwing waarom ombouwen tot woonruimte niet mogelijk is.	Standaard beleid.	✓
VechtHorst bepaalt in het najaar van 2017 bij welke complexen zij in 2018 de uitstraling wil verbeteren.		✓
De corporaties overleggen in 2018 met hun huurdersorganisatie en hun huurders in welke complexen een vergroting van de identiteit nodig is en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.		✓
Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overleggen partijen met elkaar over het realiseren daarvan.	Standaard beleid.	✓
De corporaties concretiseren in 2018 hun investeringen in leefbaarheid op basis van initiatieven van bewoners.		✓
De corporaties dragen er zorg voor dat er in 2024 in en om hun woningen geen asbest meer aanwezig is dat bloot staat aan de buitenlucht.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2017	Prestatie	
Vechthorst betreft de gemeente bij planvorming voor complexen in de kern Staphorst. Dit gebeurt in de vorm van een projectgroep in het eerste kwartaal.		✓
Regulier onderhoud wordt uitgevoerd bij de 60 woningen die verduurzaamd worden.		✓
De gemeente stelt een groen beleidsplan op en betreft VechtHorst hierbij. VechtHorst zal hier vanuit de beeldkwaliteit van haar complexen naar kijken.	VechtHorst heeft middels bewonersparticipatie de erfafscheidingen van de pleinen in Staphorst Zuid 1 geheel vernieuwd. Ook worden de woningen geüpgraded met extra isolerende maatregelen en zonnepanelen. De gemeente is inmiddels gestart met het proces om te komen tot een nieuw groenbeleidsplan en VechtHorst participeert hierin. Het groenbeleidsplan is in 2018 vastgesteld.	✓
De gemeente en VechtHorst organiseren een woonmarkt waar zij informatie kunnen halen bij huurders (particulier, VechtHorst of anderszins) en woningzoekenden. Anderzijds kunnen partijen informatie met deze doelgroep delen.	In 2017 zijn een aantal verkennende gesprekken geweest over de gewenste vorm, het doel en de timing. De woonmarkt vindt plaats in 2018.	✗

	Het initiatief van de woonmarkt lag/licht bij de gemeente. De gemeente kiest ervoor om de woonmarkt te koppelen aan een actuele ontwikkeling.	
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2018	Prestatie	
Vechthorst betreft de gemeente bij planvorming voor complexen in de kern Staphorst.		✓
De renovatie groen in Staphorst Zuid I gaat van start. Er worden isolerende maatregelen uitgevoerd, evenals plaatsing van zonnepanelen.		✓
De gemeente en VechtHorst organiseren een woonmarkt waar zij informatie kunnen halen bij huurders (particulier, VechtHorst of anderszins) en woningzoekenden. Anderzijds kunnen partijen informatie met deze doelgroep delen.	Dit is niet uitgevoerd. Het initiatief van de woonmarkt lag/licht bij de gemeente. Deze kiest ervoor om de woonmarkt te koppelen aan een actuele ontwikkeling.	✗

Afspraken m.b.t. nieuwbouw		
Meerjarenbegroting 2015 - 2024	Prestatie	
In de periode 2015 – 2024 vindt de volgende nieuwbouw plaats: - 18 woningen in Pniël; - 82 woningen in Dalfsen; - 14 woningen in Lemelerveld; - 10 woningen in Hoonhorst; - 10 woningen in Oudleusen.; - 36 woningen in Rouveen.	Zie tabel 2. Tot en met 2018 zijn 84 woningen gerealiseerd. De ambitie is bijna voor de helft gerealiseerd.	✓
Prestatieafspraken gemeente Dalfsen 2017 – 2020	Prestatie	
VechtHorst realiseert in 2020 180 sociale huurwoningen: - In 2017 21 woningen in Westerbouwlanden Noord (Nieuwleusen), 20 woningen in Oosterdalfsen en 6 appartementen in haar eigen kantoor; - In 2018 20 woningen in Oosterdalfsen en 18 woningen in Pniël; - In 2019 45 woningen op nader te bepalen locaties; - In 2020 50 woningen op nader te bepalen locaties. Dit zijn vooral kleine betaalbare woningen voor één en twee persoons huishoudens en geschikte woningen voor ouderen.	Tot en met 2018 zijn 84 woningen gerealiseerd. De ambitie is bijna voor de helft gerealiseerd. In 2019 zijn 99 woningen in productie genomen. In 2020 wordt in ieder geval gestart met 12 woningen in Lemelerveld (januari).	✓

De woningcorporaties doen in 2017 nader onderzoek naar de behoefte aan sociale huurwoningen. Daartoe gebruiken zij de informatie uit het woonruimteverdeelsysteem (zoals inschrijftijd, aantal gegadigden, weigeringen en herkomst van de huurder).	Het gezamenlijk onderzoek naar de behoefte aan sociale huurwoningen is met één jaar uitgesteld. Dit hangt samen met het feit dat De Veste bezig was met de invoering van een nieuw systeem.	X
Prestatieafspraken gemeente Dalfsen 2018 – 2021	Prestatie	
VechtHorst voegt t/m 2020 netto 170 sociale huurwoningen toe: <ul style="list-style-type: none"> - in 2018: 21 woningen in Pniël; 27 woningen in Oosterdalfsen; 16 woningen in Westerbouwlanden Noord 1^e fase; 6 woningen kantoor VechtHorst. - in 2019: 45 woningen in Oosterdalfsen; 25 woningen in Westerbouwlanden Noord 2^e fase; 4 woningen Weerdhuisweg in Lemelerveld. - in 2020: 15 woningen op inbreidingslocatie Dalfsen; 10 woningen op locatie Agnietencollege Nieuwleusen; 6 woningen in Oosterbouwlanden. Dit zijn vooral kleine betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en geschikte woningen voor ouderen.	Medio 2018 werden 16 woningen in Westerbouwlanden, 27 in Oosterdalfsen en 6 in een deel van het kantoor van VechtHorst opgeleverd. In totaal dus 49 woningen De realisatie van woningen op de Pniëllocatie liep vertraging op doordat de raad haar goedkeuring onthield aan de stedenbouwkundige visie als gevolg van het feit dat de duurzaamheidseisen door de gemeente tussentijds zijn bijgesteld. Daardoor moest er een ander ontwerp worden gemaakt. Het uiteindelijke resultaat ervan is dat het gebouw binnen de geldende investeringskaders een betere energieprestatie (want gasloos) levert dan in het oorspronkelijke ontwerp. In 2018 is de bouw van 45 woningen in Oosterdalfsen 2e fase en 25 woningen in Westerbouwlanden Noord 2e fase gestart.	✓
De woningcorporaties doen in 2018 nader onderzoek naar de behoefte aan sociale huurwoningen. Daartoe gebruiken zij de informatie uit het woonruimteverdeelsysteem (zoals inschrijftijd, aantal gegadigden, weigeringen en herkomst van de huurder).	In december 2018 presenteerde VechtHorst aan de gemeenteraad haar bevindingen van de verhuur in de periode 1 februari t/m 31 oktober 2018.	✓
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2017	Prestatie	
24 woningen op de Triangellocatie te Rouveen worden afgerond. Voor de zomer komt de gemeente met een voorstel om met middelen stedelijke vernieuwing om te gaan. In de zomer komen VechtHorst en de gemeente overeen op welke locaties (minimaal) 30 woningen kunnen worden toegevoegd en welke rollen en verantwoordelijkheden beide partijen hierin hebben.	De 24 woningen op de Triangellocatie zijn opgeleverd. De gesprekken zijn geweest en de partijen blijven in gesprek. In de zomer van 2019 zijn er concrete stappen gezet. VechtHorst is actief bezig met het zoeken van locaties en het toetsen van de haalbaarheid met de	✓

VechtHorst voert overleg met collega-woningcorporaties in Staphorst over de aankoop van sociale huurwoningen.	gemeente. Dit heeft nog geen resultaat opgeleverd, actiepunten faciliteren, zoeken naar locaties blijft staan voor gemeente en VechtHorst.	
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2018	Prestatie	
Voor de zomer komt de gemeente met een voorstel om met middelen stedelijke vernieuwing om te gaan. In de zomer komen VechtHorst en de gemeente overeen op welke locaties (minimaal) 30 woningen kunnen worden toegevoegd en welke rollen en verantwoordelijkheden beide partijen hierin hebben.	Met de gemeente is gesproken over de inzet van de middelen stedelijke vernieuwing, maar hier zijn geen concrete afspraken uitgekomen. De gemeente heeft de middelen anders aangewend.	X

Afspraken m.b.t. energiezuinige woningvoorraad		
Ondernemingsplan 2016 - 2020	Prestatie	
In 2020 hebben alle woningen (uitgezonderd woningen die worden verkocht of gesloopt) gemiddeld label B.	Staan beleid.	✓
Nieuwbouwwoningen voldoen minimaal aan label A.	Staan beleid.	✓
Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande woningen wordt onderzocht of 0-op de meter haalbaar is.	Staan beleid.	✓
In 2016 worden 370 woningen van zonnepanelen voorzien om een eerste stap te zetten naar de realisatie van de doelstelling van gemiddeld Label B in 2020 en minimaal label B in 2025.	Dit is uitgevoerd conform planning. In 2019 heeft het bezit van Woningstichting VechtHorst gemiddeld energielabel B.	✓
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2017	Prestatie	
60 woningen in Staphorst, Rouveen, en IJhorst worden opgewaardeerd naar label B. De voorraad heeft gemiddeld label C in 2017.	Bij 61 woningen is dit uitgevoerd	✓
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2018	Prestatie	
Vechthorst betreft de gemeente bij planvorming voor complexen in de kern Staphorst.		✓
De voorraad heeft gemiddeld label C. in 2018 worden 199 woningen opgewaardeerd naar minimaal label B.	In 2018 zijn ruim 384 woningen op minimaal energielabel B gebracht.	✓
Regulier onderhoud wordt uitgevoerd bij 60 woningen die verduurzaamd worden, en ca. 138 extra woningen worden voorzien van zonnepanelen.	In 2018 zijn 188 woningen in Staphorst verduurzaamd. Dit is inclusief de genoemde 60 en 138 woningen. Dit is conform planning.	✓

Afspraken m.b.t. wonen en zorg		
Ondernemingsplan 2016 - 2020	Prestatie	
Aandeel zorggeschikte woningen voor de gemeente Dalfsen en de gemeente Staphorst is respectievelijk 631 en 204 woningen in 2030.	In 2016 bezit VechtHorst 588 zorggeschikte woningen in Dalfsen en 49 woningen in Staphorst.	
Prestatieafspraken gemeente Dalfsen 2017 – 2020	Prestatie	
VechtHorst vergroot het aantal geschikte woningen met haar nieuwbouwplannen (in 2017 21 woningen en in 2018 25 woningen). Deze zijn onder andere bedoeld voor één en tweepersoonshuishoudens, zoals senioren.	De realisatie van de nieuwbouw liep achter bij de verwachting, waardoor een deel een jaar verschoven is. De 21 woningen betreffen het project Pniël, dat heeft langere tijd in beslag genomen dan gedacht. Met name door de aangescherpte duurzaamheidseisen (die door de gemeente zijn tussentijds zijn bijgesteld) en de gevolgen daarvan voor de financiële haalbaarheid hebben tot vertraging geleid. De bouw is gestart in augustus 2019. De 25 woningen zijn in 2018 opgeleverd (Dalfsen en Nieuwleusen)	v/x
Partijen maken in 2017 samen met zorgpartijen en wijkconsulenten procesafspraken met elkaar waardoor mensen die uitstromen begeleid worden via het reguliere woonruimteverdeelsysteem kunnen worden gehuisvest. Belangrijk hierbij is bijvoorbeeld dat zij zich zo snel mogelijk kunnen inschrijven als woningzoekende.		v
Bij bouwplannen voor zorggeschikte woningen overlegt de corporatie vooraf met de gemeente over de benodigde voorzieningen in het kader van de Wmo.		v
Prestatieafspraken gemeente Dalfsen 2018 – 2021	Prestatie	
VechtHorst vergroot het aantal geschikte woningen met haar nieuwbouwplannen (in 2018 23 woningen en in 2019 25 woningen). Deze zijn onder andere bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens, zoals senioren.	Standaard beleid.	v
Partijen maken in 2018 samen met zorgpartijen en wijkconsulenten procesafspraken met elkaar waardoor mensen die uitstromen uit begeleid wonen en/of de maatschappelijke opvang via het reguliere woonruimteverdeelsysteem kunnen worden gehuisvest. Belangrijk hierbij is het streven naar gelijke behandeling. Dus inschrijven als woningzoekenden om zo via het reguliere aanbiedingsproces te gaan wonen.		v

Bij bouwplannen voor zorggeschikte woningen overlegt de corporatie vooraf met de gemeente over de benodigde voorzieningen in het kader van de Wmo.	Staan beleid.	✓
Partijen maken in 2018 afspraken met elkaar om bij betalingsproblemen, vervuiling en overlast zo snel mogelijk informatie met elkaar te delen en onderzoeken welke partij mogelijkheden heeft of handvatten heeft voor de situatie.	VechtHorst is hierover, sinds 2018, in overleg met de gemeente. Uit dit overleg komt o.a. de uitprobeerdienst, Humanitas en voorzieningenwijzer. Ook is er in de sociale kernteams en wijkteams meer aandacht voor deze vraagstukken.	✓
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2017	Prestatie	
Reguliere inzet zoals beschreven in de raamafpraak: VechtHorst investeert in de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving door middel van bijdrage aan de volgende projecten: Benny Wennemarsfonds, Humanitas thuisadministratie, daklozenopvang de Herberg (Zwolle), de complex gebonden projecten, personele inzet. Initiatieven vanuit het Benny Wennemarsfonds kunnen door huurders, voor hun directe woonomgeving gedaan worden. VechtHorst wijst huurders op het bestaan van dit fonds en faciliteert hen bij het doen van een aanvraag.		✓
Vechthorst streeft ernaar om kleine betaalbare nieuwbouw te realiseren, geschikt voor mensen met een beperking, en zorggeschikt te maken. Het aantal zorggeschikte woningen neemt toe van 76 naar 130 in de periode 2016 – 2020. In 2017 worden deze gerealiseerd bij Triangellocatie te Rouveen.	De woningen aan de Triangellocatie zijn gebouwd.	✓
De gemeente zet in samenwerking met VechtHorst en TOEK een strategische agenda zelfstandig wonen op. De woonmarkt maakt hier deel van uit. (Actie-eigenaar: gemeente)	Er is in 2017 gezamenlijk een lagere prioriteit toegekend aan dit punt.	✗
VechtHorst en de gemeente maken samenwerkingsafspraken over woningaanpassingen (woningcorporatie en/of Wmo-budgetten). (Actie-eigenaar: gemeente)	Er is in 2017 gezamenlijk een lagere prioriteit toegekend aan dit punt.	✗
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2018	Prestatie	
Reguliere inzet zoals beschreven in de raamafpraak: VechtHorst investeert in de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving door middel van bijdrage aan de volgende projecten: Benny Wennemarsfonds, Humanitas thuisadministratie, daklozenopvang de Herberg (Zwolle), de complex gebonden projecten, personele inzet.		✓

Initiatieven vanuit het Benny Wennemarsfonds kunnen door huurders, voor hun directe woonomgeving gedaan worden. VechtHorst wijst huurders op het bestaan van dit fonds en faciliteert hen bij het doen van een aanvraag.		
Samen houden VechtHorst en de gemeente de gelegenheden in de gaten die zich voor kunnen doen om zorggeschikte woningen toe te voegen aan de voorraad in 2019.	Standaard beleid.	✓
De gemeente zet in samenwerking met VechtHorst en TOEK een strategische agenda zelfstandig wonen op. De woonmarkt maakt hier deel van uit. (Actie-eigenaar: gemeente)	Niet uitgevoerd. De woonmarkt is afgeblazen omdat er in de gemeente Staphorst niet of nauwelijks bouwplannen van de grond kwamen (a.g.v. problematiek rondom De Slagen) waardoor vanuit de gemeente is geconcludeerd dat er te weinig te bieden was om een woonmarkt te organiseren.	✗
VechtHorst en de gemeente maken samenwerkingsafspraken over woningaanpassingen (woningcorporatie en/of Wmo-budgetten).		✓

Afspraken m.b.t. doelgroepen		
Ondernemingsplan 2016 - 2020	Prestatie	
VechtHorst voorziet in de realisatie van de taakstellingen van beide gemeenten in de huisvesting van statushouders.	Zie tabel 14. In 2016 is gebleken dat de taakstelling voor de huisvesting van statushouders aanzienlijk is verlaagd. Als gevolg hiervan is gebleken dat de toewijzing van woningen aan statushouders binnen de bestaande kaders (10% van de mutaties) kan plaatsvinden. Aan de verzoeken die door de gemeente aan VechtHorst zijn gedaan tot het beschikbaar stellen van woningen voor statushouders is voldaan.	✓
Prestatieafspraken gemeente Dalfsen 2017 - 2020	Prestatie	
VechtHorst realiseert de taakstelling huisvesting vergunninghouders via de reguliere woningtoewijzing, waarbij alleenstaanden kamergewijs worden gehuisvest.	Zie tabel 14. De taakstelling in gemeente Dalfsen voor het jaar bedroeg 39, met nog een achterstand van 27. Deze "achterstand" werd veroorzaakt doordat er relatief weinig vergunninghouders werden gekoppeld aan de gemeente en niet door de beschikbaarheid van woningen.	✓

Indien de halfjaarlijkse taakstelling dermate hoog is dat de vorige afspraak ertoe zou leiden dat de wachttijd voor de overige woningzoekenden onaanvaardbaar toeneemt, zijn de corporaties bereid om samen met de gemeente aanvullende huisvestingsoplossingen te realiseren, zoals tijdelijke woonunits op braakliggende locaties.	Staan beleid.	✓
Partijen zoeken naar mogelijkheden om versneld nieuwe sociale huurwoningen te bouwen.		✓
Elk half jaar overleggen partijen met elkaar over de manier waarop de taakstelling voor het eerstvolgende halfjaar kan worden gerealiseerd.		✓
Prestatieafspraken gemeente Dalfsen 2018 - 2021	Prestatie	
VechtHorst faciliteert de realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders via de reguliere woningtoewijzing (jaarlijks maximaal 10% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen).	7,7% van de vrijgekomen woningen zijn verhuurd aan vergunninghouders.	✓
Indien de halfjaarlijkse taakstelling dermate hoog is dat de vorige twee afspraken ertoe zouden leiden dat de wachttijd voor de overige woningzoekenden onaanvaardbaar toeneemt, zijn de corporaties bereid om samen met de gemeente aanvullende huisvestingsoplossingen te realiseren.		✓
Partijen zoeken naar mogelijkheden om versneld nieuwe sociale huurwoningen te bouwen.	Staan beleid.	✓
Elk half jaar overleggen partijen met elkaar over de manier waarop de taakstelling voor het eerstvolgende halfjaar kan worden gerealiseerd.	De invulling van de taakstelling was een onderwerp van gesprek tijdens de reguliere kwartaalgesprekken tussen de bestuurder en de gemeente. Er heeft geen halfjaarlijks overleg plaatsgevonden met alle partijen. De contacten op operationeel niveau vonden bijna maandelijks plaats.	✓
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2017	Prestatie	
VechtHorst wijst 10% van de vrijkomende woning toe aan vergunninghouders (maximaal 7).	7 woningen zijn ingezet ten behoeve van statushouders.	✓
VechtHorst wijst 2 à 3 woningen toe aan bijzondere doelgroepen anders dan vergunninghouders.	Er is één woning beschikbaar gesteld voor het huisvesten van daklozen. Er is door de partijen geen verzoek gedaan om cliënten te huisvesten.	✓
Prestatieafspraken gemeente Staphorst 2017 – 2020 Jaarafspraken 2018	Prestatie	
VechtHorst wijst 10% van de vrijkomende woning toe aan vergunninghouders (maximaal 5).	7,7% van de vrijgekomen woningen is verhuurd aan vergunninghouders. In	✓

	de gemeente Staphorst huisvesten we 15 vergunninghouders in 4 woningen.	
VechtHorst wijst 2 à 3 woningen toe aan bijzondere doelgroepen anders dan vergunninghouders.	In Staphorst zijn in 2018 geen woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen.	✓

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Woonstichting VechtHorst zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Ondernemingsplan 'Ondernemend in de kern' 2016 - 2020				
Jaarplan en begroting 2017 - 2026				
Jaarplan en begroting 2018 - 2026				
Portefeuillestrategie 2016 (en de herijking in 2017)				
Visie op duurzaamheid				
Visie aanwending volkshuisvestelijk vermogen				
Huurbeleid 2015				
Huurbeleid 2016				
Huurbeleid 2017				
Huurbeleid 2018				

De hoofdlijnen van de ambities van Woonstichting VechtHorst zijn opgenomen in ondernemingsplan 2016 – 2020:

Missie

VechtHorst formuleert haar missie als volgt:

VechtHorst biedt mensen in haar werkgebied die niet zelf voldoende in staat zijn in hun woningbehoefte te voorzien, voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen aan. VechtHorst is een ondernemende, fitte, slagvaardige en financieel gezonde organisatie. Die optimaal anticipeert op veranderingen in de volkshuisvesting en de maatschappij.

Visie

- We richten ons primair op mensen die gezien hun inkomen of zorgbehoefte in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
- Ons werkgebied bestaat binnen de woningmarktregio Zwolle e.o. primair uit de gemeenten Staphorst en Dalfsen; we richten ons dus primair op het uitvoeren van de volkshuisvestelijke opgaven (huisvesting van de primaire doelgroepen) in deze gemeenten. Mochten er naast het

uitvoeren van deze opgave nog andere vragen liggen dan wordt de uitvoerbaarheid daarvan in overleg met de beide gemeenten bepaald. We streven ernaar om de samenstelling van ons bezit blijvend af te stemmen op de vraag uit de markt. Ons bezit is aangepast aan de vraag die voortvloeit uit steeds wijzigende demografische ontwikkelingen en de individuele vraag van de klant. VechtHorst anticipeert op deze veranderingen.

- We werken vanuit heldere kaders, we tonen daarbij zelfreflectie en we communiceren transparant. We spelen daarbij in op de ontwikkelingen die vanuit de omgeving op ons afkomen. Dit betekent ook dat we regelmatig onze beleidskaders aan deze ontwikkelingen toetsen en indien nodig herijken.
- We werken vanuit de behoefte van de klant en de woningmarkt en daar kunnen we – met persoonlijke aandacht, doelgericht en binnen de ons ter beschikking staande mogelijkheden – flexibel op inspelen.
- We zijn ons ervan bewust dat onze inkomsten bestaan uit maatschappelijk geld. Dat maakt dat we zorgvuldig afwegen hoe we deze middelen inzetten. Daarbij streven we naar lage bedrijfslasten in combinatie met een hoge doelmatigheid. De inzet van onze middelen – mensen en geld – vergelijken we regelmatig met soortgelijke organisaties binnen en buiten de corporatiesector.
- We willen kwalitatief goede woningen bieden tegen de juiste prijs-/kwaliteitsverhouding, waarbij we sturen op acceptabele woonlasten met inachtneming van de betaalbaarheid. We hebben aandacht voor de huurprijs en bijkomende energie- en servicekosten van onze woningen.
- Duurzaamheid vinden we belangrijk. Onze werkwijze en die van onze opdrachtnemers is erop gericht om de ecologische voetafdruk zo klein mogelijk te laten zijn.
- We verwerken de investeringen voor energiebesparende voorzieningen niet in onze huurprijs, tenzij deze investeringen onevenredig ten koste gaan van het rendement.
- Omdat betaalbaarheid van woningen een belangrijk onderwerp is, worden voor investeringsbeslissingen kaders gesteld die recht doen aan de opbrengst in relatie tot het rendement dat moet worden gehaald. Dit om de continuïteit van de VechtHorst op langere termijn ook te waarborgen Samen met partijen als huurdersorganisatie TOEK, gemeente Dalfsen, gemeente Staphorst en zorg- en welzijnsorganisaties werken we aan de realisatie van onze missie en onze doelstellingen. Naast dat we verhuurder en vastgoedeigenaar zijn, willen we met deze samenwerking een rol als regisseur uitvoeren. Het vinden van juiste verbindingen onderling levert volgens ons een meerwaarde op.
- VechtHorst gaat meer ondernemend opereren met bijbehorende kernwaarden en competenties.
- We streven ernaar om onze huurprijzen af te stemmen op de aftoppingsgrenzen zoals die door de overheid worden bepaald en door de wetgeving worden voorgeschreven.

5. Prestaties Woonstichting VechtHorst

TABEL 1: Het bezit van Woonstichting VechtHorst

Het bezit van Woonstichting VechtHorst

# = aantal woningen	2015	2016	2017	2018
# Huurwoningen	2.223	2.222	2.248	2.315
# Onzelfstandige wooneenheden	21	19	19	0
# Intramuraal (zorgvastgoed)	-	0	0	0
# Totaal woongelegenheden	2.244	2.241	2.267	2315
% Eengezinswoningen	85%	85%	85%	73%
% Meergezinswoning zonder lift t/m 4 lagen	12%	12%	12%	9%
% Meergezinswoning met lift	2%	2%	2%	18%
% Hoogbouw	0%	0%	0%	0
% Onzelfstandig	1%	1%	1%	0
# Garages	172	172	172	172
# Maatschappelijk vastgoed	-	5	3	3
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	5	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	0	0	0	0
# Overig bezit	0	-	175	
# Verhuureenheden ongewogen	2.421	2.418	2.442	2.490

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017 (via de corporatie en via Aedes Benchmark), jaarverslag 2018

TABEL 2: Mutaties in het bezit van Woonstichting VechtHorst

	2015	2016	2017	2018
Individueel verkocht	2	1	0	0
Collectief verkocht	0	0	0	0
Gesloopt	0	0	0	4
Nieuwbouw	11	0	24	49
Aankoop	0	0	2	4

Bronnen:
dVi 2015 t/m 2017, jaarverslag 2018

TABEL 3: Huurklassen in het bezit van Woonstichting VechtHorst

	2015	2016	2017	2018
Goedkoop	242	272	269	270
Betaalbaar laag	1.526	1.705	1.720	1741
Duur t/m lib.grens	442	207	223	255
Duur boven lib.grens	13	38	36	49
Totaal	2.223	2.222	2.248	2315

Bronnen: dvi 2015, dVi 2016, dVi 2017, gegevens corporatie 2018

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling door Woonstichting VechtHorst**Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)**

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68.

	2015	2016	2017	2018
Aantal aangegane huurovereenkomsten	193	173	177	214
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	191	172	175	213

Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	0	1	2	0
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	2	0	0	1
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: dvl 2015, dVi 2016, dVi 2017, Oordeelsbrief Aw staatssteun 2017, dVi2018

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen door Woonstichting VechtHorst

Passend toewijzen

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

	2015	2016	2017	2018
Aantal toewijzingen	n.v.t.	n.v.t.	116	214
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	n.v.t.	n.v.t.	115 (99%)	212 (99%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	Voldoen aan de norm	/oldoen aan de norm

Bronnen: jaarverslag 2017, Oordeelsbrief Aw staatssteun 2017, dVi 2018

TABEL 6: Huurverhoging door Woonstichting VechtHorst

	2015	2016	2017	2018
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie in 2014, 2015 en 2016, inclusief huurharmonisatie in 2017)	4,0%	1,9%	1,0%	1,3%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	1,41%	0%	0,64%	1,7%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning (DAEB)	€525	€533	€529	€ 548
Gemiddelde huurprijs in verhouding tot de maximaal redelijke huurprijs	65%	62%	63%	64%

Bronnen: dVi 2015, 2016, 2017 (via corporatie en via Aedes Benchmark)

TABEL 7: Huurachterstand en ontruimingen door Woonstichting VechtHorst

	2015	2016	2017	2018
Norm huurachterstand (%)		1	1	1
Huurachterstand in %	0,03%	0,73%	0,5%	
Ontruimingen n.a.v. huurachterstand	1	0	0	

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017 (via Aedes Benchmark), gegevens corporatie

TABEL 8: Leeftijd van het bezit

Per categorie in % van totaal	2015	2016	2017	2018
Vooroorlogse woningen	0%	0%	0%	0%
Jaren 45-59	9%	9%	9%	9%
Jaren 60-69	16%	16%	16%	16%
Jaren 70-79	24%	24%	24%	22%
Jaren 80-89	20%	20%	19%	19%
Jaren 90-99	10%	10%	10%	10%
Jaren 00-09	12%	12%	12%	14%
Jaren 10-19	8%	8%	9%	11%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017 (via Aedes).

TABEL 9: Conditie score van het bezit

NEN-2767	2015	2016	2017	2018
1	0%	63%	63%	63%
2	0%	26%	26%	26%
3	0%	10%	10%	10%
4	0%	0%	0%	%
5	0%	0%	0%	%
6	0%	0%	0%	%
Onbekend	100%	1%	1%	1%

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017 (via Aedes),

TABEL 10: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2017	2018
Letter Onderhoud & verbetering	B	-
Instandhoudingsindex	87	-
Technische woningkwaliteit	108	107
Ervaren woningkwaliteit	-	102

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 en 2018

TABEL 11: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2015	2016	2017	2018
Letter Huurdersoordeel	-	B	-	B
Deelscore nieuwe huurders	-	7,6	-	7,1
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	-	7,4	-	7,4
Deelscore vertrokken huurders	-	5,9	-	7,2

Bronnen: Aedes Benchmark 2016 en 2018

TABEL 12: Energie-index bezit Woonstichting VechtHorst

Energieprestatie (woningen)	2015	2016	2017	2018
Label A (EI= 0,8-1,2)	19%	22%	449	36%
Label B (EI= 1,2-1,4)	15%	15%	280	13%
Label C (EI= 1,4-1,8)	41%	41%	684	28%
Label D (EI= 1,8-2,1)	9%	10%	142	12%
Label E (EI= 2,1-2,4)	5%	5%	94	6%
Label F (EI= 2,4-2,7)	2%	2%	21	3%
Label G (EI > 2,7)	1%	1%	8	1%
Onbekend	7%	4%	-	1%
Gemiddeld energielabel			C Tot: 1.678	C

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2017 en 2018

TABEL 13: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2015	2016	2017	2018
Letter Duurzaamheid	-	-	C	C
Deelletter energetische prestatie	C	C	-	B
Deelletter CO 2 uitstoot	-	-	B	C

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 en 2018

TABEL 14: Toewijzingen aan statushouders

Toewijzingen aan vergunninghouders (personen)	2015	2016	2017	2018
In gemeente Dalfsen (personen)			38	38
In gemeente Dalfsen (woningen)	17		12	13
In gemeente Staphorst (personen)			14	15
In gemeente Staphorst (woningen)	15		7	4

Totaal	32 woningen	17 woningen	52 personen	53 personen
--------	----------------	----------------	----------------	----------------

Bronnen: jaarverslag 2015 t/m 2018

TABEL 15: Onderhoudskosten per VHE

	2015	2016	2017	2018
Klachtenonderhoud	€ 118,09	€ 140,56	87,70	117,85
Mutatieonderhoud	€ 33,87	€ 82,11	34,14	57,47
Planmatig onderhoud	€ 859,63	€ 963,86	767,64	753,52
Totale lasten	€ 1.011,59	€ 1.186,52	889,48	928,84

Bronnen: dVi 2015 t/m 2016, jaarrekening 2017 en 2018