

## **Bestuurlijke reactie visitatierapport Vechtdal Wonen 2021**

18 november 2021

Wij danken de visitatiecommissie voor haar werkzaamheden en de plezierige samenwerking tijdens het visitatieproces. We zijn er met elkaar in geslaagd om tijdens het proces een goede en effectieve weg te vinden om met de wisselende beperkingen van de coronamaatregelen om te gaan. Dit heeft zich vertaald in een rapport waar wij ons goed in herkennen. Wij complimenteren de visitatiecommissie dan ook graag met het resultaat!

### **Algemeen beeld**

De visitatie beslaat een uitdagende periode voor Vechtdal Wonen. We zijn een jonge woningcorporatie die op 1 januari 2019 is ontstaan uit een fusie tussen De Veste en Beter Wonen Vechtdal. Met de fusie is het profiel van Vechtdal Wonen verschoven van lokaal georiënteerd naar regionaal gepositioneerd. We zijn in ontwikkeling naar een innovatieve netwerkorganisatie die in nauwe verbinding staat met haar omgeving. De visitatiecommissie herkent dat we hier al mooie stappen in hebben gezet. Met de opmerking dat 'één plus één drie is', duidt de commissie dit in haar rapport op een treffende wijze.

Daarnaast zijn we verheugd dat uit de visitatie naar voren komt dat onze belanghebbenden positief oordelen over onze organisatie, onze prestaties en de onderlinge samenwerking. De visitatiecommissie concludeert dat de maatschappelijke oriëntatie overduidelijk aanwezig is, hetgeen zichtbaar wordt in de relaties met belanghebbenden en het "strategisch partnerschap" of "co-creatie". Van de belanghebbenden heeft de visitatiecommissie meermaals gehoord dat wij worden gezien als schoolvoorbeeld van volkshuisvesting met een sociaal hart en van sociaal werkgeverschap. Bovendien is door de betreffende belanghebbenden zelfs aan andere corporaties in de regio gevraagd om ter inspiratie te kijken naar de werkwijze van Vechtdal Wonen!

Onze positie in Enschede krijgt nadere aandacht van de commissie in het rapport. De commissie waardeert, gebaseerd op de input van onze belanghouders in Enschede, dat we een duidelijke keuze hebben gemaakt over onze duurzame positionering als studentenhuisvester in Enschede. We hebben deze keuze ook vertaald in een verzoek tot ontheffing om volwaardig als partner actief te kunnen zijn als studentenhuisvester. Met behulp van de nadrukkelijke positieve zienswijzen van onze partners hebben wij deze ontheffing inmiddels verkregen, waarmee we onze plannen ook in Enschede kunnen waarmaken.

We zijn ook blij met de complimenten van de commissie voor onze strategievorming, besluitvormingsprocessen, planning & control cyclus, governance en externe legitimatie. De vermogensinzet is beloond met een acht, en de externe legitimatie en de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen hebben eveneens een acht gekregen. Deze uitkomsten geven ons de bevestiging dat we met onze ontwikkeling op de goede weg zijn.

De visitatieperiode beslaat twee perioden: de periode vóór de fusie en de periode daarna. De commissie is er in het rapport goed in geslaagd een balans te vinden tussen deze twee perioden, en heeft een heldere doorvertaling gemaakt van haar bevindingen voor de toekomst. Met de verbeter- en aandachtspunten uit het rapport in de hand, hebben we duidelijke richting en aanknopingspunten om ons verder te ontwikkelen. Wij geven graag een reactie op deze punten.

## **Aanbevelingen voor de toekomst**

De visitatiecommissie constateert dat in de fusieorganisatie duidelijk werk is gemaakt van de aanbevelingen die de rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben gekregen bij de respectievelijke vorige visitaties. De eerdere typering van Beter Wonen Vechtdal als corporatie ‘met liefde voor de regio’ en de door de Veste ingezette ontwikkeling van ‘efficiënte vastgoedbeheerder naar een maatschappelijke volkshuisvester’, zijn meegenomen in de fusieorganisatie.

De commissie leidt haar aanbevelingen in door op te merken dat voor Vechtdal Wonen sprake is van een sterke, toegankelijke woningcorporatie met nieuwe energie, waardoor ‘één plus één drie is’. De commissie geeft aan dat ze ons hebben leren kennen als een open en sociale corporatie met hart voor het Vechtdal en Enschede én voor haar inwoners.

De commissie geeft ons een aantal aanbevelingen mee, die wij graag van een reactie voorzien:

- “Continueer de zoektocht naar de juiste balans tussen bedachtzaamheid en (meer) ‘lef’. Vechtdal Wonen heeft een relatief grote bestedingsruimte. De indruk bestaat dat Vechtdal Wonen daardoor nog extra mogelijkheden kan benutten.”

De commissie duidt hier enerzijds op de gezonde belangenafweging tussen rentmeesterschap en de inzet van het vermogen. We hebben hier de afgelopen jaren veel oog voor gehad, hetgeen de commissie ook herkent door een acht te geven voor de vermogensinzet. In ons begrotingsproces is hier ruim aandacht voor. De commissie benoemt anderzijds dat Vechtdal Wonen zich nog proactiever kan opstellen bij het realiseren van het investeringspotentieel, bijvoorbeeld door het verwerven van grondposities. Dit punt herkennen wij en we hebben hier vanuit de organisatie reeds op ingezet, bijvoorbeeld door de samenwerking met marktpartijen (waaronder ontwikkelaars).

- “Zet de reeds ingezette, goede lijn van strategisch partnerschap en co-creatie door. En de gemeenten geven aan dat ze een grotere regierol voor Vechtdal Wonen zien voor leefbaarheidsactiviteiten.”

We zijn blij met de (h)erkenning van de ingezette lijn van strategische partnerschappen en co-creatie met onze belanghouders. Dit past in onze strategische positionering als netwerkorganisatie. We zullen hier de komende jaren nog verder op inzetten, waarbij we deze partnerships nog kunnen verdiepen door tot prestatieafspraken te komen met onze partners (naast de afspraken die we al met gemeenten en huurdersorganisaties maken). Op het gebied van co-creatie met onze partners zetten wij in op kleinschalige proefprojecten om hiermee ervaring op te doen. Ons project in Lemelerveld is hier een goed voorbeeld van. Het thema leefbaarheid is ook hierbij de rode draad. We pakken als Vechtdal Wonen hierin graag de regie, en hebben het thema ook nader geadresseerd in onze eigen organisatie door beleid hierop te ontwikkelen en deze te implementeren in onze werkwijze.

- “In relatie tot de vorige aanbeveling merkt de commissie op dat het wenselijk is om wijkplannen te maken en deze te delen met de gemeenten.”

Ook deze aanbeveling nemen wij ter harte. Onze regio kenmerkt zich door de vele kleine kernen. Deze kernen vragen om specifiek beleid en nadrukkelijke samenwerking en co-creatie met de gemeenten. Wij zijn ons hiervan bewust en bespreken dit ook met onze gemeenten. In de prestatieafspraken komt dit nadrukkelijk tot uitdrukking.

- “Investeer in verwachtingsmanagement: een deel van de belanghebbenden lijkt de lat hoger te leggen dan hetgeen Vechtdal Wonen op realistische wijze kan realiseren. Zoek hierover de dialoog op.”

Vechtdal Wonen ziet zichzelf als belangrijk partner voor het gezamenlijk definiëren en invullen van de opgave in de regio Zwolle (waartoe het Vechtdal behoort). Dit laten we onder andere zien door onze deelname aan de Bestuurlijke Tafel Leefomgeving en de Bestuurlijke Maatschappelijke Adviesgroep. Beide regionale samenwerkingsinitiatieven zijn gericht op het ontwikkelen van de verstedelijkingsstrategie en de woonopgave in onze regio. Onze inzet in deze bestuurlijke samenwerkingsverbanden stemmen wij nadrukkelijk af met de gemeenten waarin wij actief zijn. Door mee/bij te sturen op de opgave en goed af te stemmen met de gemeenten kunnen we de investeringsmogelijkheden op een natuurlijke manier afstemmen op de (politieke) realiteit/verwachtingen.

- “Ontwikkel (samen met belanghebbenden) een visie op wonen en zorg en deel deze met de belanghebbenden.”

Deze aanbeveling nemen wij graag ter harte. We hebben hier een eerste belangrijke stap gezet door het aanstellen van een strategisch manager Zorg. Zij is, samen met de (zorg)belanghebbenden, onder andere verantwoordelijk voor het ontwikkelen van een strategische visie op wonen en zorg.

- “Leg in de prestatievorming en (met name) in de prestatiesturing meer de link met de prestatieafspraken, zodat het maatschappelijk presteren nog prominenter op het netvlies komt.”

Deze aanbeveling onderschrijven wij. Wij zijn ook van mening dat het maatschappelijk presteren prominent op het netvlies moet komen. We zetten dan ook stappen om te komen tot een scherpere gezamenlijke monitoring van de afspraken en de verantwoording over de resultaten. Wij zijn hierover in gesprek met zowel de gemeenten als de huurdersorganisaties. Dit past in de ontwikkeling van de prestatieafspraken zoals we die de afgelopen jaren hebben ingezet.

### **Tot slot**

We zijn als bestuur en raad van commissarissen trots op de uitkomsten van het visitatieproces. Het geeft ons inziens een goed beeld van de ontwikkeling van Vechtdal Wonen, rekening houdend met de uitgangspunten van de beide rechtsvoorgangers. De commissie is erin geslaagd om een rapportage op te leveren waar we voor de (nabije) toekomst mee verder kunnen. We realiseren ons dat de positieve uitkomsten ons een mooie zet in de rug geven, maar dat we ook kritisch op onszelf moeten blijven en de gewenste doorontwikkeling met energie moeten blijven oppakken. We hebben er alle vertrouwen in dat we dit met de inzet van onze medewerkers en in nauwe samenwerking met onze partners kunnen waarmaken!

Bestuur en raad van commissarissen