



Visitatierapport

Stichting Huisvesting Vredewold
2015-2018

huisvesting 
vredewold

24 februari 2020

Visitatiecommissie

Jan Haagsma, voorzitter

Benno Gruijters, 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 woningbouwcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: 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. Tenslotte wordt bekeken of de raad van commissarissen zich bewust is van haar maatschappelijke rol en hoe zij dat heeft geborgd.

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.

Voor corporaties kleiner dan 1000 vhe geldt een aangepaste (eenvoudiger) methodiek die voor corporaties kleiner dan 500 vhe nog verder is vereenvoudigd

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Stichting Huisvesting Vredewold over de periode 2015-2018.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Ontwikkeling van Stichting Huisvesting Vredewold in de visitatieperiode	6
1.2 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.3 Recensie	7
1.4 Integrale scorekaart	10
1.5 Samenvatting	11
1.6 SWOT	12
2 Stichting Huisvesting Vredewold	13
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	15
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
3.1 Beoordelingskader	16
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
3.3 Relevante ontwikkelingen	17
3.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	17
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	18
3.6 Beoordeling van de ambities	20
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	22
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	22
4 Presteren volgens Belanghebbenden	23
4.1 Beoordelingskader	23
4.2 Werkwijze	23
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	23
4.4 Belanghebbenden over Stichting Huisvesting Vredewold	25
4.5 De reputatie van Stichting Huisvesting Vredewold	28
4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	29
5 Presteren naar vermogen	30
5.1 Beoordelingskader	30
5.2 Relevante ontwikkelingen	30
5.3 Vermogensinzet	31
5.4 Bewonder- en verwonderpunten	31
6 Governance	32
6.1 Beoordelingskader	32
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	32
6.3 Relevante ontwikkelingen	32
6.4 Strategievorming en sturing op prestaties	32
6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen	33
6.6 Externe legitimering en verantwoording	34

6.7	Bewonderpunten en verwonderpunten	36
6.8	Totale beoordeling Governance	36
	Bijlagen	37
	Positionpaper	38
	Overzicht geïnterviewde personen	42
	Korte cv's visitatoren	43
	Onafhankelijkheidsverklaringen	44
	Meetschaal	46
	Werkwijze visitatiecommissie	47
	Bronnenoverzicht	48
	Reputatie-Quotient	49
	Uitgebreid overzicht prestaties	50

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Ontwikkeling van Stichting Huisvesting Vredewold in de visitatieperiode

In de visitatieperiode is voor Stichting Huisvesting Vredewold de "verzelfstandiging" een belangrijke ontwikkeling geweest. Van stichting binnen de overkoepelende Stichting Ouderenvoorzieningen Leek samen met Stichting Vredewold Zorg en Stichting Dienstencentrum Leek is Stichting Huisvesting Vredewold een geheel zelfstandige organisatie geworden. Aanleiding hiervoor is de Woningwet 2015, waarbij een dergelijke verwevenheid niet langer is toegestaan. Voor Stichting Huisvesting Vredewold had dit natuurlijk grote gevolgen. Naast de vraagstukken die altijd met ontvlechting gepaard gaan, moest Stichting Huisvesting Vredewold zorgen voor een eigen bestuur, een eigen raad van commissarissen en een eigen werkapparaat. Stichting Huisvesting Vredewold heeft van 12 december 2016 tot 27 december 2017 onder verscherpt toezicht gestaan van de Aw. Dit heeft er tevens toe geleid dat de WSW de Aw heeft gevolgd en Stichting Huisvesting Vredewold onder bijzonder beheer heeft geplaatst. Het verscherpt toezicht is beëindigd, nadat de herstelrapportages, het herstelplan en ondernemingsplan met daarin 3 grote investeringsprojecten waren goedgekeurd door zowel de Aw als het WSW.

Ook bleek bij nadere analyse door Stichting Huisvesting Vredewold dat eerder voorgenomen beslissingen voor Stichting Huisvesting Vredewold niet betaalbaar waren. De plannen zijn daarop aangepast.

Deze ontwikkelingen hebben uiteraard hun stempel gedrukt op Stichting Huisvesting Vredewold in de visitatieperiode en spelen in de beoordeling van de verschillende gezichtspunten een rol. Daar waar van toepassing zal naar deze paragraaf worden verwezen.

1.2 Terugblik op de vorige visitatie

De visitatie van Stichting Huisvesting Vredewold is in 2015 uitgevoerd door Raeflex over de periode 2011-2014. Onderstaand is op hoofdlijnen beschreven wat de belangrijkste uitkomsten waren uit deze visitatie en hoe de Stichting Huisvesting Vredewold hier de afgelopen vier jaar mee is omgegaan.

Presteren naar Opgaven en Ambities

De vorige visitatiecommissie oordeelde dat Stichting Huisvesting Vredewold goed presteerde voor wat betreft de huisvesting van de primaire doelgroep, de kwaliteit van woningen en woningbeheer en de kwaliteit van wijken en buurten. Tevens merkten zij op dat de beperkte financiën de investeringen hebben begrensd. Als verbeterpunt geven zij aan dat er een actualisering van de ambities nodig was. In de huidige visitatieperiode heeft deze actualisering plaatsgevonden: zo heeft de corporatie o.a. in 2017 een ambitieus investeringsprogramma opgesteld en is in 2018 begonnen met de uitvoering hiervan. Tevens zijn in 2018 de missie en visie herijkt, is voor 2019 een bedrijfsplan opgesteld en wordt in 2019 een portefeuillestrategie ontwikkeld.

Presteren volgens belanghebbenden

In de vorige visitatie werd aangegeven dat de gemeente graag wil dat de woningen van Stichting Huisvesting Vredewold ook beschikbaar komen voor andere doelgroepen. Daarnaast gaven de huurders aan meer aandacht te willen voor de veiligheid in complexen. Uit demografische onderzoeken blijkt dat er steeds meer ouderen zullen gaan wonen in het werkgebied van de corporatie. Naar verwachting zal de vraag naar huisvesting voor senioren niet dalen. Stichting Huisvesting Vredewold heeft een specifieke doelgroep: ouderen en zorgvragers. Ook zorgvragers die jongeren zijn dan 55 jaar behoren tot de doelgroep. Stichting Huisvesting Vredewold heeft dan ook besloten haar primaire doelgroep niet anders te gaan definiëren. De huidige visitatiecommissie begrijpt deze beslissing van de corporatie. De corporatie besteedt meer aandacht aan de veiligheid in hun complexen, o.a. door de wekelijkse aanwezigheid van huismeesters en het aanbrengen van camera's en extra verlichting.

Presteren naar vermogen

De vorige visitatiecommissie constateerde dat Stichting Huisvesting Vredewold haar financiële continuïteit duurzaam op peil houdt en dat de corporatie doelmatig werkt. De huidige visitatiecommissie onderschrijft dit nog steeds en is van mening dat de corporatie weldoordachte keuzes maakt op het gebied van haar vermogen.

Governance

De vorige visitatiecommissie gaf aan dat de besturing op orde is en de (toen nog) Raad van Toezicht goed functioneert, enkel het toetsingskader ontbrak. Daarnaast vonden zij de toepassing van de Governance code ruim voldoende en de verantwoording helder en goed.

Tijdens de vorige visitatie was de nieuwe Woningwet nog niet van toepassing. Waar de visitatiecommissie nog erg tevreden was over de besturing en de Raad van Toezicht, oordeelde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) met inachtneming van de spelregels zoals die zijn geformuleerd in de nieuwe Woningwet, een jaar later negatief over de governance bij Stichting Huisvesting Vredewold. Stichting Huisvesting Vredewold werd na dit oordeel onder verscherpt toezicht van de Aw geplaatst en in bijzonder beheer bij het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). De reden hiervan was een mogelijke verwevenheid van Stichting Huisvesting Vredewold met Vredewold Zorg. Dit gecombineerd met dat er op dat moment geen volledige raad van commissarissen was, de bestuurders positie vacant was en er geen vastgoed investeringsplannen lagen. De governance aspecten zijn aangepakt en er is een herstelplan gemaakt met daarin vastgoedplannen voor 2018- 2022. Het verscherpt toezicht en de bijzonder beheer-situatie is eind 2017 opgeheven. In 2018 heeft de voorzitter van de raad van commissarissen zich op eigen verzoek teruggetrokken als lid van de raad van commissarissen omdat hij ook voorzitter van de raad van commissarissen van Vredewold Zorg is, hij vond deze dubbelrol niet langer verenigbaar. Eind november 2018 is een nieuwe voorzitter gestart.

1.3 Recensie

Stichting Huisvesting Vredewold heeft zich sterk ontwikkeld

In paragraaf 1.1 is een schets gegeven van de ontwikkelingen die Stichting Huisvesting Vredewold, als gevolg van wijzigende wet- en regelgeving heeft moeten ondergaan. In een relatief korte tijd heeft Stichting Huisvesting Vredewold zich ontwikkeld tot een zelfstandige organisatie met een eigen bestuur, een eigen raad van commissarissen en een eigen werkapparaat, met zelfstandige huisvesting. Ook heeft Stichting Huisvesting Vredewold een herstelplan opgesteld en is gestart met de uitvoering daarvan. Op basis van het herstelplan heeft de Aw het verscherpte toezicht dat op 12 december 2016 is gestart eind december 2017 weer opgeheven. Stichting Huisvesting Vredewold heeft dit gerealiseerd naast alle aanpassingen die de nieuwe Woningwet met zich mee heeft gebracht. Ook heeft Stichting Huisvesting Vredewold in deze periode de afgesproken prestaties geleverd en volop meegedaan in overleg met partijen over de woonvisie het opstellen van prestatieafspraken en de evaluatie daarvan en het in samenwerking met alle relevante partners leveren van bijdragen aan goed wonen en leefbaarheid. In ogen van de visitatiecommissie een hele knappe prestatie!

Tevreden belanghebbenden

De belanghebbenden blijken weinig begrip te hebben voor de uit de Woningwet voortvloeiende noodzaak tot verzelfstandiging van Stichting Huisvesting Vredewold. Men was zeer tevreden met de combinatie van Wonen en Zorg onder één koepel en vond dat ook een zeer passende combinatie voor de demografische situatie in de toenmalige gemeente Leek, met een relatief groot aandeel senioren. "Wanneer ga jij naar Vredewold" was een normale vraag in het dorp en gaf daarmee ook een goed beeld hoe Vredewold in haar gecombineerde vorm bij Leek hoorde. De waardering hoe de ontvlechting vorm heeft gekregen en hoe partijen intensief zijn blijven samenwerken is groot.

De belanghebbenden tonen zich echter zeer tevreden over Stichting Huisvesting Vredewold. Stichting Huisvesting Vredewold is er als zelfstandige stichting goed in geslaagd een goede relatie met haar belanghebbenden op te bouwen en in stand te houden. De openheid die Stichting Huisvesting Vredewold geeft over haar financiële mogelijkheden en de bereidheid om mee te denken over oplossingen, worden zeer op prijs gesteld. De waardering voor zowel de prestaties als de relatie en communicatie en de invloed op het beleid van Stichting Huisvesting Vredewold worden door alle belanghebbenden positief beoordeeld.

Stichting Huisvesting Vredewold, de juiste maat?

Stichting Huisvesting Vredewold is een corporatie met ruim 600 VHE, waarvan er ruim 20% verhuurd worden aan één huurder (de stichting Vredewold Zorg) als appartementen in een zorgcentrum. Waar Stichting Huisvesting Vredewold op dit moment met haar schaal goede prestaties levert en (zij het nog beperkt) kan investeren in verduurzaming, renovatie en nieuwbouw, is de vraag aan de orde of Stichting Huisvesting Vredewold een schaal heeft die groot genoeg is om eventuele keuzes van Vredewold Zorg op te kunnen vangen. Vanuit het verleden is er een contract voor het zorgcomplex dat niet voor meerdere jaren is afgesloten, maar met een korte opzegtermijn beëindigd kan worden door Vredewold Zorg(en) overigens ook door Stichting Huisvesting Vredewold). Stichting Huisvesting Vredewold lijkt dan niet in staat om de noodzakelijke investeringen te doen om dit op te vangen. De visitatiecommissie onderschrijft dan ook de stappen die Stichting Huisvesting Vredewold aan het zetten is om te onderzoeken of de schaal vergroot moet worden en er een fusie met een collega corporatie noodzakelijk is. Dit getuigt van groot realisme en kijken voorbij het heden.

Woningmarkt Stichting Huisvesting Vredewold

Stichting Huisvesting Vredewold heeft haar bezit in de (voormalige) gemeente Leek. Stichting Huisvesting Vredewold richt zich daarbij op de huisvesting van senioren. Uit recent woonmarktonderzoek blijkt dat de komende jaren een groei van het aantal senioren in dit gebied verwacht wordt. Stichting Huisvesting Vredewold heeft daarmee een stabiel groeiende woningmarkt.

Positionpaper

In het positionpaper schetst de bestuurder een herkenbaar beeld van Stichting Huisvesting Vredewold als verhuurder van sociale huurwoningen met een primaire doelgroep van mensen van 55 jaar en ouder en zorgvragers.

De bestuurder geeft tevens een herkenbaar beeld van het verloop van de ontvlechting en verzelfstandiging van Stichting Huisvesting Vredewold. Ook wordt aangegeven dat de beide stichtingen, Stichting Vredewold Zorg en Stichting Huisvesting Vredewold, elkaar een warm hart toedragen en intensief samenwerken. Zij het dat de samenwerking nu formeler en meer op afstand is. In de gesprekken met beide bestuurders bevestigen zij dit beeld. Men weet elkaar goed te vinden en er is bij beide partijen grote bereidheid elkaar te helpen en op te zoeken.

Governance

Met een nieuwe bestuurder en een nieuwe raad van commissarissen in een zelfstandige stichting is Stichting Huisvesting Vredewold erin geslaagd de governance goed op orde te hebben. Zij hebben er gezamenlijk voor gezorgd dat in korte tijd de Stichting Huisvesting zelfstandig en financieel gezond verder kan. Dit heeft een grote

inspanning gevergd van de hele organisatie, waarbij tegelijkertijd natuurlijk de dienstverlening op pijl moest worden gehouden. Stichting Huisvesting Vredewold is daar op een uitstekende manier in geslaagd. In diezelfde periode waren ook stappen noodzakelijk om de hoge ambities die als zelfstandige stichting niet betaalbaar bleken bij te stellen. In hoog tempo zijn de ambities in lijn gebracht met de mogelijkheden waarbij Stichting Huisvesting Vredewold er ook in is geslaagd de relatie met de belanghebbenden goed te houden.

Aandachtspunten

- Zet weloverwogen het onderzoek naar de kwetsbaarheid van Stichting Huisvesting Vredewold als gevolg van omvang en afhankelijkheid van één grote huurder voort.
- Zorg ervoor dat de belangen van de primaire doelgroep van Stichting Huisvesting Vredewold (huurders van 55 jaar en ouder en zorgvragers) ook bij een eventuele fusie goed worden gewaarborgd.

1.4 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	7	7	7	7	7,0	75%	7,0
Ambities in relatie tot de opgaven						7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Maatschappelijke prestaties	7,5	6,2	7,7	8,0	7,5	7,4	50%	7,4
Relatie en communicatie						7,7	25%	
Invloed op beleid						7	25%	
Presteren naar vermogen								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Vermogensinzet						7	100%	7,0
Governance								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				6	6,5	33%	6,8
	Prestatiesturing				7			
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. Beschikbaarheid inclusief liberalisatie
2. Betaalbaarheid
3. Verduurzaming
4. Wonen en Zorg
5. Leefbaarheid

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.

1.5 Samenvatting

De visitatie van Stichting Huisvesting Vredewold 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 september 2019.

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

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,0

Stichting Huisvesting Vredewold is een corporatie die doet wat ze heeft afgesproken. Tegelijkertijd heeft Stichting Huisvesting Vredewold een open oog voor ontwikkelingen en speelt daar, in goed overleg met de partners, op in. Waar nodig wordt in goed overleg besloten de afspraken aan te passen of anders uit te voeren.

Stichting Huisvesting Vredewold slaagt erin om prestaties te leveren die gewenst zijn, binnen haar beperkte financiële mogelijkheden.

Dit alles leidt tot een ruime voldoende.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,4

De Stichting Huisvesting Vredewold presteert in de ogen van de belanghebbenden ruim voldoende. Zowel in de enquêtes als in de gesprekken werden ruim voldoende scores gegeven. De belanghebbenden zien de Stichting Huisvesting Vredewold als organisatie die opgekrabbeld is uit een diep dal en haar plaats heroverd heeft. De Stichting Huisvesting Vredewold heeft ruim voldoende aandacht voor de specifieke doelgroep waarvoor zij acteren.

De huurdersorganisatie is zeer tevreden met de prestaties op het gebied van duurzaamheid. Zij geven de Stichting Huisvesting Vredewold hiervoor een (9). Op het beleidsterrein van Wonen en Zorg zijn alle partijen eensgezind ze scoren allen een (8). Gewaardeerd wordt door alle partijen de communicatie van de Stichting Huisvesting Vredewold, deze vindt men goed en wordt gewaardeerd met een gemiddelde van 7,7.

De relaties ervaren de invloed als ruim voldoende (7).

Presteren naar Vermogen: 7,0

Stichting Huisvesting Vredewold heeft zeer beperkte financiële mogelijkheden. Als zelfstandige stichting heeft Stichting Huisvesting Vredewold ook geen ruimte gehad om vermogen op te bouwen. Stichting Huisvesting Vredewold is duidelijk naar de partners over haar beperkte mogelijkheden, maar slaagt er tegelijkertijd in om toereikende maatschappelijke prestaties te leveren.

De beperkte financiële buffer en de kwetsbaarheid dat meer dan 20% van het bezit van Stichting Huisvesting Vredewold in één complex bij één huurder (Vredewold Zorg) zit maakt Stichting Huisvesting Vredewold kwetsbaar voor beleidswijzigingen van Vredewold Zorg. Stichting Huisvesting Vredewold onderzoekt thans of zij als zelfstandige organisatie onder deze condities kan voortbestaan op de langere termijn

Governance: 6,8

De commissie is positief over de sturing op de prestaties. In de toelichting op de pluspunten (7) worden onder meer de verslaglegging, het constructief overleg en de vastlegging hiervan genoemd. Tevens wordt de wijze van sturing op de prestaties genoemd.

Ook over de actieve wijze van optreden van de raad van commissarissen is de commissie goed te spreken.

De maatschappelijke rol wordt door de raad van commissarissen ruim voldoende opgepakt.

Pluspunten onderkent de commissie ook bij de externe legitimatie, waaronder het betrekken van belanghebbenden bij de beeldvorming, de uitvoering en de openbare verantwoording door de corporatie.

Die leiden gezamenlijk tot een (7).

1.6 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"> • Opstellen zelfstandig ondernemingsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Veel draagvlak bij belanghebbenden • Sterk bestuur en raad van commissarissen
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • De doelgroep zal in de komende jaren nog groeien, Stichting Huisvesting Vredewold voorziet in een behoefte 	<ul style="list-style-type: none"> • Kwetsbaar voor besluiten van Vredewold Zorg die meer dan 20% van het bezit van Stichting Huisvesting Vredewold huurt • Beperkte financiële mogelijkheden voor investeringen

2 Stichting Huisvesting Vredewold

Stichting Huisvesting Vredewold is een corporatie met 628 VHE (CiP februari 2018) werkzaam in de gemeente Westerkwartier (voorheen gemeente Leek). Stichting Huisvesting Vredewold is een zelfstandige corporatie, maar werkt nauw samen met Stichting Vredewold Zorg en Welzijn. Enkele jaren geleden waren deze beide stichtingen onderdeel van de Stichting Ouderenvoorzieningen Leek.

Stichting Huisvesting Vredewold wil onbezorgd en aangenaam wonen bieden voor de ouder wordende huurder in de gemeente Westerkwartier. Stichting Huisvesting Vredewold richt zich daarbij op de huurders met een lager inkomen of huurders met een zorgvraag. Stichting Huisvesting Vredewold wil haar woningvoorraad betaalbaar houden en voldoende geschikte woningen aanbieden om de oudere inwoners binnen de gemeente te faciliteren. Stichting Huisvesting Vredewold wil niet alleen een woning verhuren, maar er ook echt zijn voor haar huurders. Zij gaat daarin, indien nodig, iets verder in haar dienstverlening dan een "gewone" corporatie.

De Stichting Huisvesting Vredewold was trots op de mooie keten Wonen Welzijn Zorg binnen Vredewold, dit is in 2018 veranderd.

In deze visitatie periode heeft Stichting Huisvesting Vredewold grote stappen gezet in het proces naar een zelfstandige corporatie. In de periode van 12 december 2016 tot 27 december 2017 heeft Stichting Huisvesting Vredewold onder verscherpt toezicht gestaan vanwege mogelijke verwevenheid van Stichting Huisvesting Vredewold met Stichting Vredewold, Stichting Ouderenvoorziening Leek en Stichting Dienstencentrum Leek, terwijl op dat moment de raad van commissarissen niet volledig was en er een vacature was voor de bestuurder.

Begin 2018 heeft de Stichting Huisvesting Vredewold zelf een aantal medewerkers in dienst genomen. Medewerkers waren daarvoor allemaal in de dienst van Stichting Ouderenvoorzieningen Leek en werden gedetacheerd aan de Stichting Huisvesting Vredewold. Sommige medewerkers werkten voor beide stichtingen. Doordat beide stichtingen een eigen bestuur en toezichtsorgaan hebben gekregen, vormen ze geen fiscale eenheid meer. Een gevolg hiervan is dat diensten en personeel met btw is belast. Daarom is in goed overleg doen besloten om de samenwerkingsovereenkomst tussen Stichting Ouderenvoorzieningen Leek en Stichting Huisvesting Vredewold te herijken. Een gevolg hiervan is dat er een nieuwe organisatiestructuur is bij de Stichting Huisvesting Vredewold. Dit krijgt in 2019 verder vervolg. De Stichting Huisvesting Vredewold heeft eigen huisvesting en is niet meer werkzaam vanuit het zorgcentrum.

De missie en visie van de Stichting Huisvesting Vredewold.

Missie

“Stichting Huisvesting Vredewold is een laagdrempelige woningcorporatie die goede betaalbare huisvesting biedt aan mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. We richten ons primair op huisvesting voor ouderen en zorgvragers in de gemeente Westerkwartier”.

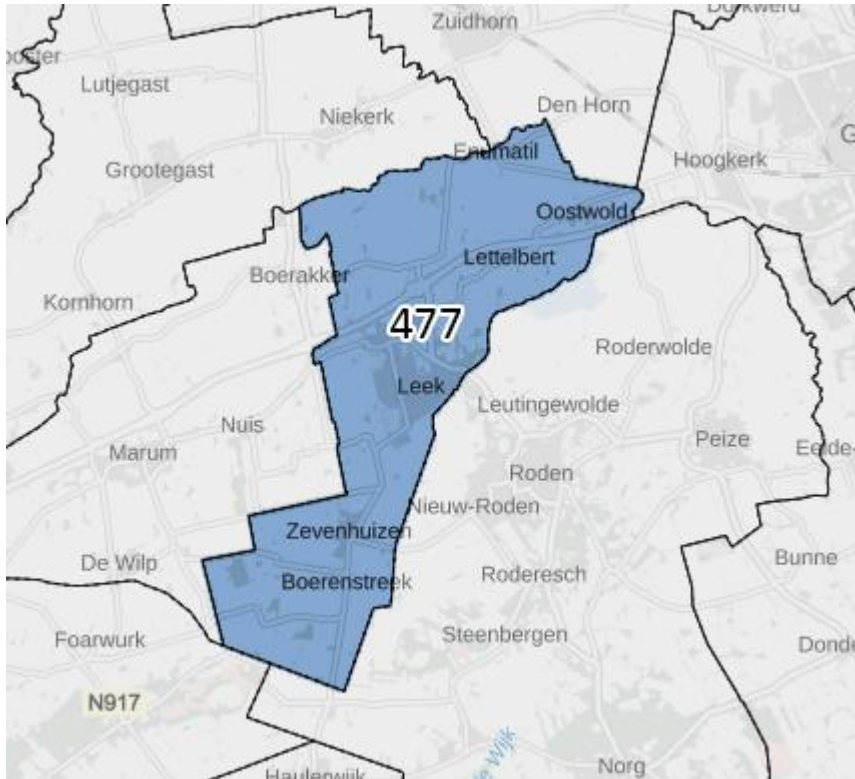
Visie

“Stichting Huisvesting Vredewold wil ouderen en zorgvragers een geborgen thuis geven in een veilige woonomgeving. Huurders kunnen op ons rekenen dat wij toegewijd en dienstverlenend zijn. We willen een goed serviceniveau bieden dat huurders ondersteunt om zo lang mogelijk in hun vertrouwde woning te blijven wonen. Dit kunnen we niet alleen en daarom werken we samen met andere organisaties op het gebied van zorg en welzijn”.

Het werkgebied van de Stichting Huisvesting Vredewold.

Op 31 december 2018 beschikt SHV over 477 sociale huurwoningen in de kernen Zevenhuizen, Tolbert en Leek. In het afgelopen jaar zijn geen woningen verkocht, gesloopt of geliberaliseerd. Dit is conform de afspraak met de

gemeente Westerkwartier (tot 31 december 2018 gemeente Leek). Daarnaast beheert de Stichting Huisvesting Vredewold 154 zorgplaatsen op 4 locaties in Leek en 5 maatschappelijk onroerend goed, bedrijfsnonroerend goed en zorgvastgoed gebouwen.



Governance.

Stichting Huisvesting Vredewold heeft een tweelaags bestuursmodel met een Raad van commissarissen en een bestuurder. De zittingstermijn, rol- en taakverdeling zijn vastgelegd in de statuten en reglementen, deze zijn gepubliceerd op de website van de Stichting Huisvesting Vredewold. Men voldoet hiermee aan de wettelijke voorschriften.

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

Stichting Huisvesting Vredewold heeft in de visitatieperiode prestatieafspraken met de gemeente Leek. Deze gemeente is met ingang van 1 januari 2019 opgegaan in de fusiegemeente Westerkwartier

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

1. Beschikbaarheid (incl. liberalisatie)
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen met zorg
5. Leefbaarheid

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemt 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.

Ook functioneert Stichting Huisvesting Vredewold nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sector-afspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO2 neutraal in 2050 en het klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst inzake het functioneren door Stichting Huisvesting Vredewold binnen kaders toe gevoegd.

Voor het werkgebied van Stichting Huisvesting Vredewold gelden geen regionale prestatieafspraken en er zijn ook geen nadere convenanten.

3.3 Relevante ontwikkelingen

In de visitatieperiode is Stichting Huisvesting Vredewold een geheel zelfstandige stichting geworden. Voorheen was Stichting Huisvesting Vredewold onderdeel van een overkoepelende Stichting Ouderenvoorzieningen Leek samen met Stichting Vredewold Zorg en Stichting Dienstencentrum Leek. Met de nieuwe regelgeving van de Woningwet in 2015 was een dergelijke verwevenheid niet langer toegestaan en moesten de stichtingen ontvlochten worden en moest Stichting Huisvesting Vredewold buiten deze koepel zelfstandig verder. Om deze reden heeft Stichting Huisvesting Vredewold in de periode van 12 december 2016 tot 27 december 2017 onder verscherpt toezicht gestaan van de Aw. De WSW heeft hierin de Aw gevolgd en heeft Stichting Huisvesting Vredewold onder bijzonder beheer gesteld.

Ook bleek enkele maanden later dat voorgenomen investeringen niet betaalbaar te zijn voor Stichting Huisvesting Vredewold, dit is gemeld en Stichting Huisvesting Vredewold heeft haar plannen aangepast.

3.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Zowel de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot de prestatieafspraken, worden aan de hand van diverse aandachtspunten kort besproken, daarna volgt de beschouwing door de visitatiecommissie.

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken kennen afspraken over bijdragen van zowel de corporatie als de gemeente. Op een mooie manier worden in de prestatieafspraken de ambities uit de Woonvisie Westerkwartier (in de visitatieperiode nog bestaande uit 4 gemeenten) als richtsnoer voor de prestatieafspraken gebruikt en daarmee wordt ook een duidelijk beeld gegeven van de (gewenste) bijdragen van partijen. In de visitatieperiode is er geen inbreng geweest van een formele huurdersvertegenwoordiging. De huurdersorganisatie functioneert pas sinds 2019.

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

Door de direct zichtbare koppeling met de Woonvisie is er een degelijke onderbouwing in de combinatie met gewenste toekomstige ontwikkelingen. De opbouw van de prestatieafspraken is zodanig dat alle onderwerpen van de Woonvisie terugkomen in de prestatieafspraken. Waar mogelijk zijn de afspraken SMART geformuleerd. De prestatieafspraken kennen daarnaast procesafspraken op de thema's waar dit passend is, bijvoorbeeld afspraken hoe gezamenlijk op te treden bij overlafsituaties.

Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

Stichting Huisvesting Vredewold is heel transparant over haar (beperkte) financiële mogelijkheden. Dit wordt in de prestatieafspraken ook duidelijk weergegeven.

De actualiteit van de prestatieafspraken

Zoals eerder aangegeven worden de prestatieafspraken op een mooie manier geplaatst in het kader van de Woonvisie Westerkwartier. Zowel uit de prestatieafspraken zelf, als uit de gevoerde gesprekken is de visitatiecommissie duidelijk geworden dat ontwikkelingen verwerkt worden in de prestatieafspraken voor een specifiek jaar. Daarnaast is er periodiek overleg over de voortgang van de prestatieafspraken en ook daar worden als het nodig is aanpassingen gedaan. Hiermee is de actualiteit van de afspraken op een mooie manier gegarandeerd.

Beschouwing van de prestatieafspraken en het tripartite overleg door de betrokken partijen

Het primaat van de afspraken ligt bij de partners van het tripartite overleg. In de prestatieafspraken worden bij die thema's waar de aanpak en uitwerking verder gaat dan deze partners ook de relevante maatschappelijke partners betrokken. In de gesprekken is de commissie ook gebleken dat deze partners ook actief geraadpleegd en betrokken worden. In gesprek met vertegenwoordigers van de gemeente is de commissie ook gebleken dat zij zeer

te spreken zijn over de gevolgde benadering en de openheid en actieve betrokkenheid van Stichting Huisvesting Vredewold.

Door de omstandigheden beschreven in paragraaf 1.1 kent Stichting Huisvesting Vredewold geen formele huurdersvertegenwoordiging in de zin van artikel 1, lid 1 sub f van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Om die reden zijn de Prestatieafspraken 2018 niet door de huurdersvertegenwoordiging ondertekend. De corporatie en de gemeente vinden de inbreng van de huidige huurdersvertegenwoordiging van groot belang, ook al is het geen officiële juridische entiteit en is er geen gekozen bestuur. De huurdersvertegenwoordiging van de Stichting Huisvesting Vredewold is nadrukkelijk gesprekspartner geweest bij het opstellen van de Prestatieafspraken 2019 en haar inbreng is hierin meegenomen. In het gesprek van de commissie met de huurdersvertegenwoordiging gaven deze aan tevreden zijn te zijn met de manier waarop ze worden betrokken bij het gehele proces van tot stand komen van de prestatieafspraken. Ook de gemeente geeft aan dat kwaliteit van de afspraken en het proces van tot stand komen goed is: prestatieafspraken worden goed afgesproken, vastgelegd en ook uitgevoerd, zo is haar opvatting.

Beschouwing van de prestatieafspraken en het tripartite overleg door de visitatiecommissie

Hierboven zijn voor verschillende elementen de waarnemingen van de visitatiecommissie beschreven. Hierna volgt een beschouwing van de visitatiecommissie.

De visitatiecommissie waardeert zowel de kwaliteit van de prestatieafspraken, als het proces om tot de afspraken te komen. Zowel de gemeente als de huurdersvertegenwoordiging tonen zich tevreden met het proces dat wordt gevolgd, de openheid van de besprekingen en het resultaat van de besprekingen in de gemaakte prestatieafspraken. De Woonvisie Westerkwartier dient als een richtpunt om te komen tot waar mogelijk concrete afspraken en daar waar er procesafspraken gewenst zijn worden deze opgenomen. Bij de onderwerpen waar dit nodig is worden andere maatschappelijke partijen betrokken bij de totstandkoming van de afspraken. De voortgang van de afspraken wordt periodiek geëvalueerd en aanpassingen worden aangebracht waar dit nodig is. De gesprekken bevestigen dit beeld uit de documenten. De belanghouders tonen zich ook tevreden over de manier waarop de afspraken tot stand komen en uitgevoerd worden.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatie afspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of welvindig is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven.

Thema 1: Beschikbaarheid (inclusief liberalisatie)

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In lijn met het herstelplan (zie paragraaf 1.1) is afgesproken dat Stichting Huisvesting Vredewold plannen uitwerkt voor nieuwbouw, renovatie en herstructurering en de financiële gevolgen daarvan in kaart brengt. Dit is ook gerealiseerd door Stichting Huisvesting Vredewold.

Eveneens is afgesproken dat Stichting Huisvesting Vredewold bij nieuwbouw, renovatie en herstructurering Woonkeur als richtlijn gebruikt. De Woonkeur-standaard wordt opgenomen in het bestek.

Rond de toewijzing is afgesproken dat dit gebeurt op basis van de "overeenkomst woonruimtebemiddeling Leek-Stichting Huisvesting Vredewold". Stichting Huisvesting Vredewold handelt conform deze overeenkomst.

Afgesproken is dat Stichting Huisvesting Vredewold in 2018 start met de renovatie van 104 laagbouwoningen in het Leeksterheem. In 2018 zijn 4 woningen gerenoveerd. De overige woningen starten in de komende jaren.

De afgesproken voorbereiding van de bouw van 17 woningen in Zevenhuizen is uitgesteld vanwege de Wet Natuurbescherming.

In de prestatieafspraken waren tevens afspraken gemaakt rond verbouw en nieuwbouw van delen van het zorgcentrum. In afwachting van de zorgvisie van de Stichting Vredewold Zorg is dit aangehouden.

Op basis van het bovenstaande is de visitatiecommissie van mening dat de prestaties van Stichting Huisvesting Vredewold de prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 2: Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Afgesproken is dat Stichting Huisvesting Vredewold geen woningen liberaliseert. Dit is in de visitatieperiode ook niet gebeurd.

Ook is afgesproken dat Stichting Huisvesting Vredewold de verhouding goed/midden/duur handhaaft en een gematigd huurbeleid voert. Stichting Huisvesting Vredewold komt deze afspraken na. Ook handhaaft Stichting Huisvesting Vredewold volgens afspraak het toewijzingsbeleid.

Op basis van het bovenstaande is de visitatiecommissie van mening dat de prestaties de prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 3: Duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de prestatieafspraken is afgesproken dat Stichting Huisvesting Vredewold een plan opstelt voor energetische maatregelen voor de komende jaren met inachtneming van doelstellingen SER-energieakkoord. Dit plan is opgesteld en Stichting Huisvesting Vredewold participeert in het zogenaamde koplopersproject en het plan is al gedeeltelijk in uitvoering.

Ook is afgesproken dat Stichting Huisvesting Vredewold in 2018 start met het gefaseerd plaatsen van zonnepanelen. In 2018 zijn de eerste panelen geplaatst.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties van Stichting Huisvesting Vredewold de prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema met een 7.

Thema 4: Wonen met zorg

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Afgesproken is dat Stichting Huisvesting Vredewold participeert bij de ontwikkeling van een Westerkwartierbrede Woonzorgvisie. Ook is afgesproken dat in overleg met Vredewold Zorg een plan voor aanpassingen van het zorgcentrum opstelt. Voor beide afspraken geldt dat Stichting Huisvesting Vredewold volop participeert in het overleg dat rond beide afspraken is gestart.

Daarnaast is afgesproken dat Stichting Huisvesting Vredewold de gemeente ondersteunt bij zorgplicht, onderhoud openbare ruimtes en het waarborgen van de algemene veiligheid. Hieraan wordt invulling gegeven door het samen met gemeente en bewonerscommissies uitvoeren van wijkschouwen. De uitkomsten van deze schouwen leiden tot actieplannen die jaarlijks worden geëvalueerd. De visitatiecommissie waardeert de actieve houding van Stichting Huisvesting Vredewold.

Op basis van het bovenstaande is de visitatiecommissie van mening dat de prestaties van Stichting Huisvesting Vredewold de prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 5: Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Afgesproken is dat Stichting Huisvesting Vredewold bewoners en activiteitencommissies ondersteunt bij hun rol in de leefbaarheid. Stichting Huisvesting Vredewold ondersteunt bewonerscommissies financieel zodat ze activiteiten kunnen organiseren. Daarnaast stelt Stichting Huisvesting Vredewold ruimte beschikbaar. Stichting Huisvesting Vredewold heeft complexen van camera's voorzien. En de consulent bezoekt alle complexen en bewonerscommissies maandelijks. Stichting Huisvesting Vredewold heeft huismeesters aangesteld voor het dagelijks toezicht op schoon heel en veilig in en rondom de complexen.

Conform afspraak is er een actieve samenwerking met de gemeente in de aanpak van overlastsituaties en het voorkomen van ontruiming.

Ook wordt er volgens de gemaakte afspraken financiële en secretariële ondersteuning aan de huurdersvertegenwoordigers gegeven.

Ook bij dit thema waardeert de visitatiecommissie de actieve houding van Stichting Huisvesting Vredewold. Op basis hiervan en hetgeen hierboven beschreven, is de visitatiecommissie van mening dat de prestaties van Stichting Huisvesting Vredewold de prestatieafspraken evenaren en op een aantal onderdelen zelfs overtreffen. De visitatiecommissie beoordeelt daarom ook dit thema met een 7.

3.6 Beoordeling van de ambities

Beschrijving van de ambities

In de tijd dat Stichting Huisvesting Vredewold deel uitmaakte van de overkoepelde Stichting Ouderenvoorzieningen Leek werden er geen specifieke beleids- of bedrijfsplannen gemaakt voor de huisvestingstak. In het herstelplan 2018-2022 is er voor het eerst een toekomstvisie voor de huisvesting en daarmee voor Stichting Huisvesting Vredewold op papier gezet.

In hoofdlijnen zijn de ambities van Stichting Huisvesting Vredewold als volgt geformuleerd:

De missie van Stichting Huisvesting Vredewold luidt:

"Wij zijn een laagdrempelige woningcorporatie die goede betaalbare huisvesting biedt aan mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. We richten ons primair op huisvesting voor ouderen en zorgvragers in de gemeente Westerkwartier."

De visie van Stichting Huisvesting Vredewold luidt:

"Stichting Huisvesting Vredewold wil ouderen en zorgvragers een geborgen thuis geven in een veilige woonomgeving. Huurders kunnen op ons rekenen dat wij toegewijd en dienstverlenend zijn. We willen een goed serviceniveau bieden dat huurders ondersteunt om zo lang mogelijk in hun vertrouwde woning te blijven wonen. Dit kunnen we niet alleen en daarom werken we samen met andere organisaties op het gebied van zorg en welzijn."

De missie en visie zijn verder uitgewerkt:

"Betaalbaar en onbezorgd wonen"

Door het passend toewijzen komen er steeds meer huurders met lage inkomens in onze woningen wonen. Voor hen is het belangrijk dat de woonlasten betaalbaar blijven. Hiervoor is het nodig dat wij efficiënt werken en onze middelen goed besteden en geen overbodige kosten maken. We willen in drie jaar toewerken naar het benchmarkgemiddelde qua beheerskosten voor kleine corporaties en meer onderzoek doen wat onze huurders nodig hebben om zo lang mogelijk veilig en zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Toekomstbestendige woningportefeuille en duurzaamheidsagenda

De kwaliteit van onze woningen is gemiddeld goed en onze woningen worden steeds "groener". Maar we hebben meer inzicht nodig in de gewenste beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van onze woningvoorraad voor de toekomst. Daarom gaan we aan de slag met analyses om tot een portefeuillestrategie te komen voor de komende jaren, inclusief duurzaamheidsagenda. Dit moet uitmonden in een plan van aanpak per wooncomplex, hoe te komen tot een CO2 neutraal woningbezit in 2050.

Van 2018 – 2021 verbeteren we ongeveer 25 % van onze woningvoorraad en verduurzamen we deze woningen naar minimaal energielabel A.

Voldoende inkomsten

De komende jaren zal er geïnvesteerd moeten worden in het verduurzamen van onze woningen en het toekomstbestendig maken van ons zorgvastgoed. Het is daarom noodzakelijk dat de gemiddelde huursom geleidelijk omhoog gaat. We passen de jaarlijkse huurverhoging gedifferentieerd toe. We hebben een streefhuurpercentage van 75 % waar we stapsgewijs naar toe werken, door huurders die meer dan 75 % betalen, geen jaarlijkse huurverhoging in rekening te brengen en huurders die minder betalen wel. We hanteren inflatie als maximale huursomstijging. We hebben als standpunt dat de woonlasten van onze huurders niet mogen stijgen als we woningen gaan verduurzamen. De huurprijstijging moet gecompenseerd worden door de besparing op de energielasten.

Professionaliseren organisatie en werkprocessen

SHV is een kleine organisatie met een beperkt aantal medewerkers. Desondanks willen we een professionele dienstverlener zijn die van toegevoegde waarde is voor onze huurders. De kwetsbaarheid van onze organisatie willen we verlagen door te werken met duidelijke taakverdelingen en werkprocessen en we willen flexibeler worden. Dit doen we door onze medewerkers te trainen dat ze op meerdere posities inzetbaar zijn. Specialististen nemen we niet zelf in dienst, maar "lenen" we in bij andere corporaties of organisaties.

Samenwerkingsverbanden versterken

Onze belangrijkste belanghouders zijn naast onze huurders de gemeente, collega corporaties en zorgorganisaties. We zijn de laatste jaren steeds intensiever gaan samenwerken en weten elkaar makkelijk te vinden. Ons overleg met onze huurdersvertegenwoordigers verloopt meer gestructureerd en we kunnen terecht bij onze buurcorporaties als we kennis of ondersteuning nodig hebben. Door de toename van het aantal kwetsbare huurders, de grote op handen zijnde energietransitie en de beperkte financiële middelen, zullen en willen we blijven werken aan een goed netwerk, waarbij we van elkaar leren en elkaar kunnen ondersteunen waar nodig."

Beoordeling van de ambities**De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Stichting Huisvesting Vredewold met een 7.**

Door de omstandigheden als geschetst in paragraaf 1.1 heeft Stichting Huisvesting Vredewold niet voor de gehele visitatieperiode een geldend beleids- en/of ondernemingsplan gehad. Met de verzelfstandigheden en het herstelplan heeft Stichting Huisvesting Vredewold echter wel snel een visie op de toekomst opgesteld. De visitatiecommissie verbindt hier consequenties aan vanwege de voor de verzelfstandiging geldende situatie.

De ambities die in de geformuleerde visie worden verwoord sluiten goed aan op de opgaven waarvoor Stichting Huisvesting Vredewold zich gesteld ziet. Stichting Huisvesting Vredewold heeft bewust de keus gemaakt om senioren als doelgroep te nemen. Dit past ook bij het karakter van de gemeente Leek. Er wonen veel ouderen in de gemeente en uit het laatste woonmarktonderzoek blijkt dat de verwachting is dat deze doelgroep alleen nog maar zal groeien. Stichting Huisvesting Vredewold voorziet dus duidelijk in een behoefte.

Bij het realiseren van haar ambities dient Stichting Huisvesting Vredewold rekening te houden met de beperkte financiële mogelijkheden en het feit dat Stichting Huisvesting Vredewold nog een zeer jonge (zelfstandige) organisatie is. Dit komt ook goed naar voren in de visie. Stichting Huisvesting Vredewold is daarbij realistisch in haar doelstellingen en tegelijkertijd creatief om binnen de beperkte mogelijkheden het maximale te realiseren.

Op grond van deze overwegingen geeft de visitatiecommissie een 7.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De visitatiecommissie heeft bewondering voor de wijze waarop Stichting Huisvesting Vredewold invulling heeft gegeven aan de verzelfstandigingsopdracht die voortvloeit uit de regels van de Woningwet en tegelijkertijd erin is geslaagd om de gemaakte prestatieafspraken conform afspraak te realiseren.

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,0 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: Beschikbaarheid inclusief liberalisatie	7	
Thema 2: Betaalbaarheid	7	
Thema 3: Duurzaamheid	7	
Thema 4: Wonen en Zorg	7	
Thema 5: Leefbaarheid	7	
Oordeel	7,0	7
Gewogen oordeel	7,0	

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 wordt behandeld in paragraaf 3.4.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 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. Tevens is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee de visitatiecommissie 'face-to-face' heeft gesproken en welke partijen alleen de schriftelijke enquête hebben ingevuld.

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 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

Stichting Huisvesting Vredewold is werkzaam in de gemeente Westerkwartier (tot 31 december 2018 gemeente Leek). De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Westerkwartier

Westerkwartier is een gemeente in de Nederlandse provincie Groningen die ontstaan is uit de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn. De gemeente, gelegen in de gelijknamige streek Westerkwartier, is ingesteld op 1 januari 2019 en is wat inwonertal betreft (63.031 op 1 januari 2019) de tweede gemeente van de provincie Groningen.

Het woningbezit van Stichting Huisvesting Vredewold is geconcentreerd in de 'oude' gemeente Leek. 477 woningen, 158 zorgplaatsen en 5 maatschappelijk onroerend goed, bedrijfsnonroerend goed en zorgvastgoed gebouwen in Leek, Zevenhuizen en Tolbert.

De Wethouder die wonen in zijn portefeuille had, tot de gemeentelijke herindeling, was erg geporteerd van de samenwerking binnen Vredewold van Wonen, Zorg en Welzijn. Door de nieuwe Woningwet was dat helaas niet meer mogelijk. De driepoot van wonen, zorg en welzijn is uiteengevallen. Dit heeft voordelen en nadelen. De samenwerking wordt hierdoor bemoeilijkt. Ook door de fysieke scheiding. Het kantoor van Stichting Huisvesting Vredewold is naar een andere locatie verhuist. De ontvlechting op zichzelf is goed verlopen.

Er is een open en eerlijke relatie met de Stichting Huisvesting Vredewold. Plannen worden in vroegtijdig stadium gecommuniceerd met de gemeente. De Stichting Huisvesting Vredewold is bezig met het onderzoeken van hoe nu (zelfstandig) verder. De gemeente wordt goed op de hoogte gehouden.

Prestatieafspraken worden goed afgesproken, vastgelegd en ook uitgevoerd. Mocht iets niet lukken dan wordt dat in voldoende mate gecommuniceerd. De basis afspraken met de beide corporaties zijn gelijk maar aangepast aan de grootte. De vraag van de Wethouder bij de vorige visitatie van andere doelgroepen was gebaseerd op het huisvesten van mensen met een beperking. Deze Wethouder was erg voor de integratie van wonen, welzijn en zorg.

De commissie heeft gesproken met de heer Ben Plandsoen, voormalig Wethouder (tot en met 2018) en de heer Fred Dijkstra, beleidsambtenaar van de gemeente Westerkwartier.

Huurdersorganisatie Vredewold

De Huurdersorganisatie Vredewold bestaat uit acht personen, die elk een complex van de Stichting Huisvesting Vredewold vertegenwoordigen. Over het algemeen is de huurdersvertegenwoordiging erg tevreden over de communicatie, transparantie en hoe met hen wordt omgegaan. Het is goed om huurder van de Stichting Huisvesting Vredewold te zijn. Wel heeft de scheiding van wonen en zorg van Vredewold voor onduidelijkheid gezorgd. Het levert de nodige verwarring op met name voor de bewoners in het complex Pulverhof waar de Stichting Huisvesting Vredewold voorheen kantoor hield. Puntjes van kritiek na de splitsing zijn het minder snel afhandelen van reparatieverzoeken en het lijkt wel of de Stichting Huisvesting minder te besteden heeft dan toen het nog één stichting was met Zorg en Welzijn.

De commissie heeft gesproken met mevrouw Hennie Middel, mevrouw Rie van Urk en de heer Luit Moesker.

Zorgorganisatie stichting Vredewold

Stichting Vredewold biedt in het Westerkwartier veelzijdige diensten aan op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Men heeft oog voor de mens en ze kennen een hoge kwaliteit van dienstverlening.

Stichting Vredewold is gericht op samenwerking met andere organisaties om tot optimale dienstverlening te komen. Er is goed contact met de omgeving en ze zijn een actieve speler in de toekomst.

Vredewold was tot 2017 een stichting met drie dochters. Mede door aandrang van de Autoriteit Woningcorporaties is de Stichting Huisvesting Vredewold afgesplitst en zelfstandig doorgegaan. Voor de bestuurder van Stichting Vredewold was dit een roerige periode. Het personeel was verbaasd. Waarom? Het gaat toch goed, wat is het nut? De pijn van de splitsing zat voornamelijk bij het personeel. De verhuizing van de Stichting Huisvesting Vredewold heeft rust gebracht. De relatie is op dit moment goed. Er wordt prettig samengewerkt. De transparantie wordt zeer gewaardeerd. Momenteel wordt onderhandeld over de mogelijke verkoop van het zorgvastgoed van de Stichting Huisvesting Vredewold aan de Stichting Vredewold.

De commissie heeft gesproken met mevrouw Ismay Kremers, bestuurder van de Stichting Vredewold.

Collega corporatie Wold en Waard

Wold en Waard is de andere corporatie in de gemeente Westerkwartier. Wold en Waard heeft 4800 woningen in beheer. Speerpunten van beleid zijn duurzaamheid en beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de doelgroep.

Wold en Waard ziet van een afstand dat er veel veranderingen de afgelopen jaren zijn geweest bij de Stichting Huisvesting Vredewold. Er was niet meer dan een vriendschappelijke band met elkaar. Een keer per jaar was er overleg en verder geen samenwerking. Men had elkaar niet nodig. Dat is veranderd door de Nieuwe Woningwet en de afsplitsing van de Stichting Huisvesting Vredewold. Sinds het verscherpt toezicht op Stichting Huisvesting Vredewold en het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder is dat veranderd. Er wordt vanaf juli 2019 gesproken over een mogelijke samenwerking. Wold en Waard staat daarvoor open. Samen wordt gekeken naar de meerwaarde.

De bestuurder van Wold en Waard heeft respect voor wat de Stichting Huisvesting Vredewold de afgelopen twee jaar heeft gerealiseerd.

De commissie heeft gesproken met mevrouw Janneke Klijn, directeur-bestuurder van Wold en Waard.

4.4 Belanghebbenden over Stichting Huisvesting Vredewold

Typering van Stichting Huisvesting Vredewold

Aan de belanghebbenden is gevraagd Stichting Huisvesting Vredewold in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Stichting Huisvesting Vredewold wordt door haar belanghebbenden getypeerd als betrokken, klantgericht maar ook kwetsbaar gezien de grootte:



De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Stichting Huisvesting Vredewold

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,4

Het algemene beeld is dat de belanghebbenden tevreden zijn met de prestaties van Stichting Huisvesting Vredewold. De relatie met de belanghouders is goed. Wel zijn er enkele verschillen in de beoordelingen. De huurdersorganisatie scoort fiks lager (4) dan gemiddeld op het gebied van betaalbaarheid. Echter op het gebied van duurzaamheid scoort de huurdersvereniging ruim hoger (9) dan de andere partijen. De communicatie met Stichting Huisvesting Vredewold wordt als goed beoordeeld. Met dien verstande dat overige partijen een wat hoger cijfer geven dan de huurdersorganisatie. De transparantie en openheid worden erg gewaardeerd. Stichting Huisvesting Vredewold is een corporatie met een beperkt aantal medewerkers, ondanks dat wordt er ruim voldoende gescoord. En scoren de relaties ruim voldoende voor invloed op het beleid van de Stichting Huisvesting Vredewold.

Thema 1: Beschikbaarheid inclusief liberalisatie (7,5)

De beschikbaarheid van woningen is ruim voldoende. In de gemeente Westerkwartier zijn er voldoende woningen voor de specifieke doelgroep. Het overgrote deel van de woningen voor ouderen of mensen met een beperking in de gemeente Westerkwartier wordt geleverd door de Stichting Huisvesting Vredewold. Alle relaties geven hiervoor een ruime voldoende. De Stichting Huisvesting Vredewold heeft een groot aantal (154) intramurale woonvoorzieningen en een vijftal zorgvastgoedgebouwen in beheer.

Thema 2: Betaalbaarheid (6,2)

De betaalbaarheid is met name voor de huurdersorganisatie een punt van aandacht. Men vindt de huren over het algemeen te hoog voor de doelgroep. Erkent wordt dat door de splitsing en het beleid van voor de splitsing de Stichting Huisvesting Vredewold een dermate financiële positie heeft dat er weinig of geen ruimte is voor huurverlaging. De huurdersorganisatie vindt dat het huurbeleid moet worden verbeterd. De streefhuur is te hoog en bij mutatie moet meer rekening gehouden worden met het besteedbare inkomen van de nieuwe huurder.

Thema 3: Duurzaamheid (7,7)

De inzet van de Stichting Huisvesting Vredewold bij de duurzaamheidsopgave wordt gewaardeerd door alle relaties. De huurdersorganisatie waardeert het zeer dat de Stichting Huisvesting Vredewold, binnen haar mogelijkheden, in de diverse complexen ingrepen doet op het gebied van duurzaamheid zoals isolatie en woningverbetering. De woningen zien er zowel aan de binnen als aan de buitenkant goed onderhouden uit. De gemeente vraagt zich af of de intramurale woonvoorzieningen nog voldoen aan de eisen van deze tijd. De doelgroep wordt steeds zorgbehoevender (verpleeghuiszorg).

Thema 4: Wonen en Zorg (8)

Voor dit thema zijn de relaties eensgezind ze scoren allemaal goed. Dit heeft men name te maken met het aanbod. De Stichting Huisvesting Vredewold werkt voor een beperkt aantal doelgroepen. Allemaal woningen waar zorg geleverd wordt of geleverd kan worden. Discussie gaat over het eventueel afstoten van de intramurale woonvoorzieningen aan de Stichting Vredewold. Wellicht dat daarna de samenwerking met collega-corporatie Wold en Waard kan worden geïntensiveerd. De gemeente staat positief t.o.v. een eventuele fusie

Thema 5: Leefbaarheid (7,5)

Op dit thema krijgt de Stichting Huisvesting Vredewold scores van ruim voldoende tot goed. De huurders zijn tevreden hoe de Stichting Huisvesting acteert bij bv. Overlastsituaties. Er wordt adequaat ingegrepen zowel in individuele gevallen als bij collectieve situaties.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: [7,7]

De tevredenheid over de (manier van) communicatie is goed. De belanghebbenden geven aan dat de Stichting Huisvesting Vredewold hen tijdig en duidelijk informeert. Het beleid wordt vooraf met gemeente en huurdersorganisatie overlegd. De huurdersorganisatie heeft het af en toe nog moeilijk wat van hen wordt verwacht. Aandachtspunt is daarnaast dat men graag wat eerder wordt berokken bij beleidswijzigingen. De lijnen zijn overigens kort en de verstandhoudingen zijn goed. De relatie met de belanghebbenden is sterk verbeterd na de splitsing en wisseling van bestuurder. Alle partijen geven aan dat ze dat zeer waarderen.

Tevredenheid over de invloed op beleid: [7]

De invloed op het beleid wordt als ruim voldoende beoordeeld. De gemeente heeft er behoefte aan dat er op korte termijn gesproken wordt over samenwerking van de Stichting Huisvesting Vredewold en Wold en Waard. Een ander punt waar al geruime tijd over wordt gesproken is de eventuele overname van de intramurale woonvoorzieningen door de Stichting Vredewold. En daarnaast de toekomstbestendigheid van dit vastgoed. De huurdersvereniging heeft de afgelopen periode ervaren dat de Stichting Huisvesting Vredewold haar beleid aanpast wanneer de huurdersvereniging daarom vraagt. Of anders duidelijk argumenteert wanneer dat niet mogelijk is.

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 een uitsplitsing gemaakt van de categorie overige belanghebbenden (niet zijnde de gemeente en de huurders). Dit betreft zorgpartijen en collega-corporaties.

Thema's		Collega-corporatie	Zorgpartij	Gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=1</i>	<i>N=1</i>	<i>N=2</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke	Thema 1: Beschikbaarheid incl liberalisatie	8	7	7,5
	Thema 2: Betaalbaarheid	7	7	7
	Thema 3: Duurzaamheid	7	7	7
	Thema 4: Wonen en Zorg	8	8	8
	Thema 5: Leefbaarheid	8	7	7,5
	Gemiddelde	7,6	7,2	7,4
	De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie	9	8	8,5
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	7	7	7	

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

Thema's		Huurders vertegenwoordiging	Gemeente	Overige belang- hebbenden	Gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	N=3	N=2	N=2	N=7
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Beschikbaarheid incl liberalisatie	8	7	7,5	7,5
	Thema 2: Betaalbaarheid	4	7,5	7	6,2
	Thema 3: Duurzaamheid	9	7	7	7,7
	Thema 4: Wonen en Zorg	8	8	8	8
	Thema 5: Leefbaarheid	7	8	7,5	7,5
	Gemiddelde	7,2	7,5	7,4	7,4
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		7	7,5	8,5	7,7
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7	7	7	7

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

Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

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

Gemeenten

- Actueel ondernemingsplan opstellen

Huurders

- Tijdig overleg met de huurdersorganisatie bij beleidswijzigingen

Overige belanghebbenden

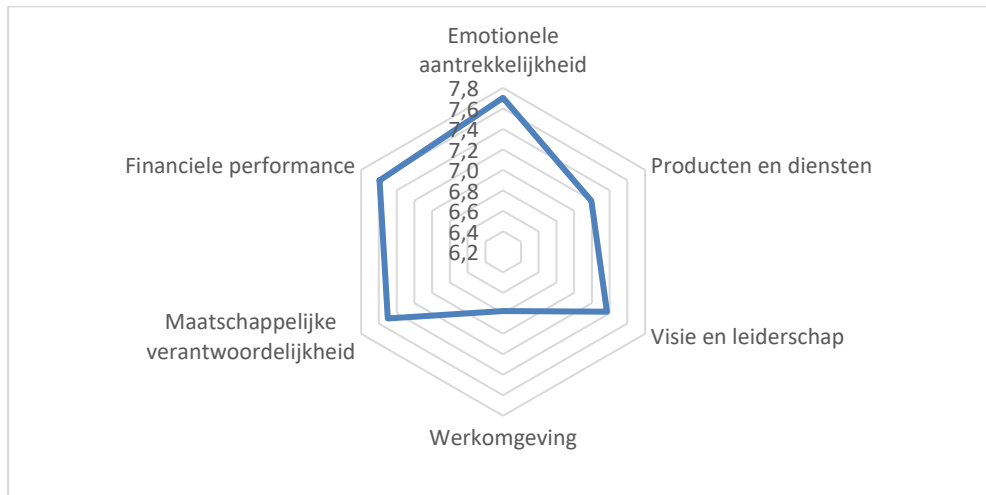
- Verder professionaliseren van de organisatie

4.5 De reputatie van Stichting Huisvesting Vredewold

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 Stichting Huisvesting Vredewold. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Stichting Huisvesting Vredewold scoort een 7,4 voor haar reputatie. Dat is een mooi cijfer. Hoger dan gemiddeld scoren emotionele aantrekkelijkheid (7,7), Financiële performance (7,6) en maatschappelijke verantwoordelijkheid (7,5). Lager dan het gemiddelde scoren Werkomgeving (6,8) en Producten en diensten (7,2).

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

- Stichting Huisvesting Vredewold is erin geslaagd ondanks de ontvlechting en verzelfstandiging een goede relatie met haar belanghebbenden te onderhouden.

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Stichting Huisvesting Vredewold 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.

In de aanloop deed het Vestia-debacle zich voor, gevolgd door een saneringsheffing en de verhuurderheffing (oplopend naar bijna € 2,3 miljard in 2017) en de Parlementaire Enquête Woningcorporaties. Het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd vervolgens aangescherpt, evenals het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties.

Met de vaststelling van de Woningwet in 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding DAEB en niet-DAEB). De visitatieperiode werd dan ook gekenmerkt door extra heffingen en een extreme gelddruk voor de gehele corporatiesector.

Stichting Vredewold, Stichting Dienstencentrum Leek en Stichting Huisvesting Vredewold waren in het verleden drie stichtingen onder één paraplu met dezelfde bestuurder en Raad van Toezicht.

Met de komst van de nieuwe Woningwet is hier verandering in gekomen. De stichtingen Zorg en Wonen hebben in 2017 elk afzonderlijk een bestuurder en Raad van Toezicht/Commissarissen gekregen. De Stichting Huisvesting Vredewold was eind 2016 onder verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) geplaatst. De governance was niet op orde vanwege de verwevenheid binnen één overkoepelde stichting met andere stichtingen.

Met het verscherpt toezicht door de Aw, werd de Stichting Huisvesting Vredewold eind 2016 ook onder bijzonder beheer geplaatst door het WSW. Dit had tot gevolg dat Stichting Huisvesting Vredewold geen leningen mocht aantrekken die geborgd zouden worden door het WSW. Het bijzonder beheer is met ingang van 1 januari 2018 omgezet in regulier beheer. Maar omdat de Stichting Huisvesting Vredewold uit de situatie van verscherpt toezicht kwam, is het zogenaamde borgingsplafond (het maximale door het WSW geborgde leningsbedrag) maar voor 1 jaar afgegeven door het WSW. Dit had tot gevolg dat de Stichting Huisvesting Vredewold geen verplichtingen tot investeringen kon aangaan die het plafond na 2018 zouden overstijgen. Een herstelplan werd opgesteld door de interim-bestuurder en in 2018 en geëvalueerd door de nieuwe bestuurder. Financieel had dit grote gevolgen. Stichting Huisvesting Vredewold kwam ook in financieel opzicht er alleen voor te staan en was geen onderdeel meer van een in financieel opzicht veel groter geheel. In de ontvlechting bleek dat de bedrijfslasten voor Stichting Huisvesting Vredewold als zelfstandige corporatie hoog waren. In de Aedes benchmark van 2019 scoort Stichting Huisvesting Vredewold een "C". Er zijn inmiddels veel maatregelen genomen om deze bedrijfslasten terug te dringen, die bij de volgende benchmark zichtbaar zullen worden. Dit beperkt Stichting Huisvesting Vredewold in haar mogelijkheden. Voorgenomen investeringen bleken niet langer mogelijk en Stichting Huisvesting Vredewold heeft haar voornemens aangepast aan haar financiële mogelijkheden.

Hier komt bij dat meer dan 20% van het bezit van Stichting Huisvesting Vredewold verhuurd wordt in één pand aan één huurder, de stichting Vredewold Zorg. Dit maakt Stichting Huisvesting Vredewold zeer kwetsbaar. Indien Vredewold Zorg het huurcontract opzegt zijn de financiële gevolgen enorm en is ook de vraag wat er met het dan vrijkomende zorgcomplex moet gebeuren. Stichting Huisvesting Vredewold heeft, als gevolg van situatie van verscherpt toezicht in 2017, een IBW die in 2018 nihil is, en heeft daarmee ook zeer beperkte mogelijkheden om in het zorgcomplex te investeren. Inmiddels heeft Stichting Huisvesting Vredewold met instemming van de WSW een

iets ruimere bestedingsruimte (In miljoenen euro's: 3,65 voor nieuwbouw; 3,13 voor Verbetering en 0,12 voor huurmatiging).

Deze kwetsbaarheid roept bij Stichting Huisvesting Vredewold de vraag op af de corporatie op langere termijn nog wel kan bestaan. De visitatiecommissie begrijpt deze overwegingen en heeft waardering voor het realisme en de openheid waarmee deze kwestie binnen en buiten de organisatie wordt besproken.

5.3 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 7.

Stichting Huisvesting Vredewold moet, onder druk van de omstandigheden, zeer zorgvuldig met het vermogen omgaan. Stichting Huisvesting Vredewold maakt daarbij bewuste keuzes en stemt deze ook goed af met haar partners, waarbij de visitatiecommissie constateert dat zij open is over haar mogelijkheden en dat daar bij de partners begrip voor is. Stichting Huisvesting Vredewold verantwoordt en motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties en maakt keuzes die passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Stichting Huisvesting Vredewold slaagt er daarbij in om prestaties te leveren die tegemoetkomen aan de opgaven in het werkgebied en aan de wensen van huurders, gemeenten en andere partijen. Stichting Huisvesting Vredewold is zeer alert in de financiële sturing en haalt het maximale uit de mogelijkheden.

Op grond van bovenstaande overwegingen komt de visitatiecommissie tot een beoordeling van een 7.

5.4 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De analyse en het realisme dat ten grondslag ligt aan de vraag of Stichting Huisvesting Vredewold zelfstandig niet te kwetsbaar is om om te gaan met ingrijpende besluiten van Vredewold Zorg rond het zorgcomplex en de woningen in dit complex.

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

Stichting Huisvesting Vredewold heeft een zeer platte structuur met een eenhoofdig bestuur/directeur. Geen managementteam en acht medewerkers. Vanaf 2017 is sprake van een zelfstandige stichting met een eigen raad van commissarissen en een eigen directeur-bestuurder.

De raad van commissarissen heeft drie leden. En vanaf 2019 een auditcommissie en een remuneratiecommissie.

6.3 Relevante ontwikkelingen

In paragraaf 1.1 en 5.2 zijn de ontwikkelingen van Stichting Huisvesting Vredewold naar een zelfstandige stichting beschreven. Effect van de verzelfstandiging was ook dat Stichting Huisvesting Vredewold een eigen, zelfstandige raad van commissarissen moest vormen. Gedurende een deel van de periode was er nog wel sprake van een duaal voorzitterschap voor de raad van commissarissen van Stichting Huisvesting Vredewold en raad van toezicht van Vredewold Zorg. Vanaf november 2018 is hier een einde aan gekomen.

Na de jaarlijkse risicobeoordeling door het WSW in december 2018 werd de Stichting Huisvesting Vredewold beoordeeld als een financieel gezonde corporatie met, naar de normen van het WSW, een laag risicoprofiel. In maart 2019 is de brief van het WSW ontvangen waarbij het borgingsplafond voor 2019 is verruimd. Dit betekent dat de geplande renovatiewerkzaamheden in de begroting 2019 kunnen worden gefinancierd.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6

Stichting Huisvesting Vredewold heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze is zodanig in het herstelplan vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

De missie en visie zijn verder uitgewerkt, zoals aangegeven in paragraaf 3.6. Ook zijn doelstellingen geformuleerd en vertaald naar activiteiten vanaf het als zelfstandige stichting functioneren van Stichting Huisvesting Vredewold. Hierbij is een nauwe relatie met de prestatieafspraken.

De Stichting Huisvesting Vredewold werkt vanaf 3^e kwartaal 2017 met kwartaalrapportages met smartproof geformuleerde normen, die op hoofdlijnen met en door de raad van commissarissen worden besproken.

In de kwartaalrapportages wordt vervolgens gebruikt gemaakt van directe confrontatie met de begroting zodat de realisatie van doelen scherp bewaakt wordt.

De jaarverslagen zijn het sluitstuk van de stuurcyclus.

De visitatiecommissie is van mening dat Stichting Huisvesting Vredewold hiermee voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Stichting Huisvesting Vredewold volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij indien 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 visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- Compleet zijn van het monitorings- en rapportagesysteem voor wat betreft:
 - Het kunnen volgen van de volkshuisvestelijke prestaties in relatie tot de gemaakte (prestatie-) afspraken via het rapportagesysteem.
 - De gebruiksmogelijkheden voor zowel de organisatie als de raad van commissarissen. Er is geen afzonderlijke rapportage voor de raad van commissarissen, zodat de bedrijfsvoering, besluitvorming en stuurcyclus in lijn liggen met elkaar. De rapportages volgen de lijn van de jaarplannen en begrotingen.
 - Het in samenhang kunnen volgen van de maatschappelijke prestaties met de doelen op het gebied van de bedrijfsvoering en andere randvoorwaarden. Het bod wordt in samenspraak met de andere corporatie en de huurdersorganisatie uitgebracht.
 - Het in samenhang kunnen volgen van de sturing bij afwijkingen in relatie tot de visie en doelen.

Het monitorings- en rapportagesysteem is de aanleiding voor het bijsturen van beleid en strategie. voorbeelden zijn:

- Aanpassing van de huurverhoging na groot onderhoud van 104 laagbouwoningen.
- Uitbreiding van het aantal te realiseren nieuwbouwoningen van 17 naar 19 zodat er een gunstigere businesscase wordt gerealiseerd
- Uitstel verbouw zorgcentrum Vredewold, er worden nieuwe berekeningen gevraagd.

Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 6,5

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	6
Sturing op prestaties	7
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	6,5

6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen

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 RvC zijn maatschappelijke rol? Heeft de RvC een visie op zijn maatschappelijke rol en hoe betreft de RvC 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.

Maatschappelijke rol raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm.

De maatschappelijke- en toezichtrol van de raad van commissarissen wordt duidelijk omschreven in de “profielchets raad van commissarissen”, en in het document “Toezichtvisie Raad van Commissarissen Stichting Huisvesting Vredewold”. De documenten beschrijven de vorm van visiehouden door de raad van commissarissen. In drie van een vijftal principes wordt in het document aangegeven hoe de raad van commissarissen haar maatschappelijk rol wil oppakken. De principes zijn;

1. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop. We hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. 2: We zijn aanspreekbaar op resultaten en leggen hiervoor actief verantwoording af. 3: De RvC gaat actief de dialoog aan met (toekomstige) bewoners, gemeenten en andere belanghebbende partijen.

In de gesprekken met de stakeholders is gebleken dat de men vindt dat de raad van commissarissen zich aan deze principes houdt. De raad van commissarissen oriënteert zich regelmatig over wat er bij de gemeente, huurdersorganisatie en andere belanghebbenden leeft en legt aan die belanghebbenden periodiek verantwoording af over de wijze waarop de raad het toezicht heeft gehouden. In de verslagen van de raad van commissarissen wordt hiervan melding gemaakt en ook in de zelfevaluatie is dit een blijvend punt van aandacht. In de Jaarverslagen is een ontwikkeling te zien in de relatie met het huurdersorganisatie en de kwaliteit van het overleg.

De vergaderingen van de raad van commissarissen zijn een constante dialoog over spelende kwesties en over het realiseren van de visie, gerelateerd aan de voor de gemeente Westerkwartier van belang zijnde onderwerpen. In de zelfreflecties wordt het vervullen van de maatschappelijke taak als onderwerp benoemd.

Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat de raad (vanaf 2017) niet alleen een gedeelde visie op zijn rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk heeft, maar daadwerkelijk de stakeholders opzoekt en bevraagt. De raad van commissarissen heeft, met de bestuurder, een actieve, kritisch stimulerende en sturende rol bij de strategievorming in relatie tot de omgeving. De Wethouder geeft aan dat er sprake is van overleg, de relatie met de gemeente is over het algemeen goed. Een voorbeeld hiervan is verduurzaming van het bezit er wordt gezocht naar meer mogelijkheden om ook voor de huurder voordeel (50/50) te behalen. De raad van commissarissen heeft een duidelijk eigen beeld van welke informatie (intern en extern) hierbij noodzakelijk is en ze genereert die ook, bijvoorbeeld in een omgevingsanalyse of benchmark. Periodiek worden risico's in documenten vastgelegd en besproken. De raad van commissarissen is alert m.b.t. de balans tussen de maatschappelijke doelen en de randvoorwaarden van de corporatie, waarbij de financiële mogelijkheden een belangrijk kader vormen voor huurbeleid en investeringen in o.a. duurzaamheid. In de notulen is terug te lezen dat er goed wordt gediscussieerd over pregnante onderwerpen zoals rol en positie van Stichting Huisvesting Vredewold in Leek, duurzaamheid van het bezit en welke doelgroepen worden of moeten worden gehuisvest.

De raad van commissarissen weet wat er leeft en speelt bij externe belanghouders in de lokale omgeving..

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.

Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

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

De raad van commissarissen en bestuur hebben structureel overleg met de medecorporatie, externe accountant, huurdersorganisatie, Aw, WSW en gemeente. Op deze wijze wordt vooraf geborgd dat externe invloeden het beleid van de corporatie mede beïnvloeden.

Dit wordt voorgeschreven in diverse documenten zoals bijvoorbeeld in het Reglement raad van commissarissen en toezichtvisie raad van commissarissen.

Daarnaast zorgt de 'permanente educatie' voor commissarissen en bestuurder voor input en een beeld waarmee het beleid van de corporatie wordt beïnvloed.

Bij externe verantwoording spitst de Stichting Huisvesting Vredewold goed toe op de doelgroep ouderen en mensen met een beperking en de belanghebbenden daarbij.

De Stichting Huisvesting Vredewold verstrekt mededelingen en nieuwsinfo's op de eigen website. Deze site van de corporatie is zeer toegankelijk. Op de nieuwspagina wordt op de doelgroep toegespitste informatie verstrekt over actualiteit en beleid.

Externe verantwoording wordt afgelegd in het overleg met belanghebbenden en in de gepubliceerde jaarverslagen en visitatierapporten. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de Stichting Huisvesting Vredewold heldere jaarverslagen uitbrengt die een terugkoppeling geven op het vooraf geformuleerde beleid en de resultaten.

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

- de actieve en passende manier waarop de Stichting Huisvesting Vredewold de belanghebbenden betreft:
 - De corporatie heeft zowel bij de voorbereiding van het beleid en plannen als in de terugkoppeling van de realisatie van plannen een netwerk van belanghebbenden dat adequaat ingeschakeld wordt. In ieder geval wordt de bewonersorganisatie en de gemeente gekend in de ontwikkelingen (jaarverslagen).
 - Bij eventuele bijstelling van plannen zoals de actualisering van de portefeuillestrategie, wordt daarover actief gecommuniceerd.

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.

Diverse documenten, waaronder de jaarverslagen, zijn op de website van de Stichting Huisvesting Vredewold te vinden en worden dikwijls samengevat in nieuwsberichten die eenvoudig te vinden zijn. Afwijkingen ten opzichte van de voorgenomen prestaties zijn te vinden in de jaarverslagen.

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

- Er zijn nieuwsberichten op de website geplaatst. De site van de corporatie is zeer toegankelijk. Op de nieuwspagina wordt op complexen toegespitst informatie verstrekt over actualiteit en beleid en jaarlijks worden de prestaties uit de overeenkomst met de gemeente weergegeven.
- Tevens heeft de raad van commissarissen contact met belanghebbenden (in elk geval de huurdersorganisatie) en de geïnventariseerde behoeften en wensen van belanghebbenden worden meegenomen in het beoordelen van strategisch beleid en de geïdentificeerde risico's. De raad van commissarissen stuurt op onderbouwing

van de risico's voordat besluiten worden genomen. Voor belanghebbenden heeft de corporatie heldere jaarverslagen die een terugkoppeling geven op het vooraf geformuleerde beleid.

- De jaarverslagen zijn het sluitstuk van de stuurcyclus die redelijk 'smartproof' doorlopen wordt en die in rapportages wordt verantwoord. Die rapportages zijn helder en vormen een duidelijk toetsingskader. Verduurzaming is een thema, waar actueel veel over wordt nagedacht.

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

6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De opstelling en uitvoering van het herstelplan i.v.m. het verscherpt toezicht van de AW
- De professionaliteit van bestuurder en raad van commissarissen die in korte tijd ervoor hebben gezorgd dat de Stichting Huisvesting zelfstandig en financieel gezond verder kan.

6.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 6,8:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	6,5
Maatschappelijke rol raad van commissarissen	7
Externe legitimatie en verantwoording	7
Oordeel Governance	6,8

Bijlagen

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

Positionpaper



Position Paper Stichting Huisvesting Vredewold (SHV) 2019

Wie zijn wij?

SHV is een kleine corporatie met ongeveer 500 sociale huurwoningen in de gemeente Westerkwartier. Naast sociale huurwoningen verhuurt SHV ook zorgvastgoed en een beperkt aantal vierkante meters bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk vastgoed.

Wij hebben als primaire doelgroep zelfstandig wonende huurders van 55 jaar en ouder met een gezinsinkomen tot ongeveer € 30.000. Dit betreft ouderen, maar ook zorgvragers, die door hun beperkte financiële mogelijkheden verder weinig kans op de woningmarkt hebben. Dit zien wij als onze belangrijkste volkshuisvestelijke taak, het goed en betaalbaar huisvesten van deze doelgroep. Deze doelgroep is in de dorpen Leek, Zevenhuizen en Tolbert, grotendeels op ons en op onze collega corporatie Wold en Waard aangewezen. De koopmarkt is vaak niet bereikbaar voor hen en er is weinig aanbod van betaalbare huurwoningen door andere partijen.

Dit hebben we als volgt verwoord in onze missie en visie:

Wij zijn een laagdrempelige woningcorporatie die goede betaalbare huisvesting biedt aan mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. We richten ons primair op huisvesting voor ouderen en zorgvragers in de gemeente Westerkwartier.

SHV wil ouderen en zorgvragers een geborgen thuis geven in een veilige woonomgeving. Huurders kunnen op ons rekenen, dat wij toegewijd en dienstverlenend zijn. We willen een goed serviceniveau bieden, dat huurders ondersteunt om zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Dit kunnen we niet alleen en daarom werken we samen met andere organisaties op het gebied van zorg en welzijn.

Ontvlechting van Vredewold zorg

Stichting Vredewold Zorg, Welzijn en Huisvesting waren in het verleden drie stichtingen onder één paraplu met dezelfde bestuurder en Raad van Toezicht. Met de komst van de nieuwe Woningwet is hier verandering in gekomen. De stichtingen Zorg en Huisvesting hebben elk afzonderlijk een bestuurder en Raad van Toezicht/Commissarissen gekregen. Tot en met 2018 was de samenwerking nog steeds intensief doordat de meeste medewerkers van SHV werden gedetacheerd vanuit Vredewold Zorg. En daarnaast woonden beide stichtingen samen onder één dak aan de Pulvertorenstraat.

De afgelopen anderhalf jaar hebben de bestuurders van Vredewold Zorg en SHV intensief gewerkt aan een verdere ontvlechting van beide stichtingen. Vanaf 1 juli 2019 zal SHV nog maar een tweetal medewerkers inlenen via Vredewold Zorg. Daarnaast is SHV vanaf 1 juli 2019 gehuisvest op een nieuwe locatie.

Beide stichtingen blijven elkaar een warm hart toedragen, echter is de samenwerking formeler en meer op afstand gekomen. Beide partijen vinden dit een gezonde situatie. We zijn nu samenwerkingspartners, net als andere corporaties die zorgvastgoed verhuren aan een zorginstelling.

Wat willen we bereiken?

Betaalbaar en onbezorgd wonen

Door het passend toewijzen komen er steeds meer huurders met lage inkomens in onze woningen wonen. Voor hen is het belangrijk dat de woonlasten betaalbaar blijven. Hiervoor is het nodig dat wij efficiënt werken en onze middelen goed besteden en geen overbodige kosten maken. We willen in drie jaar toewerken naar het benchmarkgemiddelde qua beheerskosten voor kleine corporaties en meer onderzoek doen wat onze huurders nodig hebben om zo lang mogelijk veilig en zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Toekomstbestendige woningportefeuille en duurzaamheidsagenda

De kwaliteit van onze woningen is gemiddeld goed en onze woningen worden steeds “groener”. Maar we hebben meer inzicht nodig in de gewenste beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van onze woningvoorraad voor de toekomst. Daarom gaan we aan de slag met analyses om tot een portefeuillestrategie te komen voor de komende jaren, inclusief duurzaamheidsagenda. Dit moet uitmonden in een plan van aanpak per wooncomplex, hoe te komen tot een CO2 neutraal woningbezit in 2050.

Van 2018 – 2021 verbeteren we ongeveer 25 % van onze woningvoorraad en verduurzamen we deze woningen naar minimaal energielabel A.

Voldoende inkomsten

De komende jaren zal er geïnvesteerd moeten worden in het verduurzamen van onze woningen en het toekomstbestendig maken van ons zorgvastgoed. Het is daarom noodzakelijk dat de gemiddelde huursom geleidelijk omhoog gaat. We passen de jaarlijkse huurverhoging gedifferentieerd toe. We hebben een streefhuurpercentage van 75 % waar we stapsgewijs naar toe werken, door huurders die meer dan 75 % betalen, geen jaarlijkse huurverhoging in rekening te brengen en huurders die minder betalen wel. We hanteren inflatie als maximale huursomstijging. We hebben als standpunt dat de woonlasten van onze huurders niet mogen stijgen als we woningen gaan verduurzamen. De huurprijstijging moet gecompenseerd worden door de besparing op de energielasten.

Professionaliseren organisatie en werkprocessen

SHV is een kleine organisatie met een beperkt aantal medewerkers. Desondanks willen we een professionele dienstverlener zijn die van toegevoegde waarde is voor onze huurders. De kwetsbaarheid van onze organisatie willen we verlagen door te werken met duidelijke taakverdelingen en werkprocessen en we willen flexibeler worden. Dit doen we door onze medewerkers te trainen dat ze op meerdere posities inzetbaar zijn. Specialisten nemen we niet zelf in dienst, maar “lenen” we in bij andere corporaties of organisaties.

Samenwerkingsverbanden versterken

Onze belangrijkste belanghouders zijn naast onze huurders de gemeente, collega corporaties en zorgorganisaties. We zijn de laatste jaren steeds intensiever gaan samenwerken en weten elkaar makkelijk te vinden. Ons overleg met onze huurdersvertegenwoordigers verloopt meer gestructureerd en we kunnen terecht bij onze buurcorporaties als we kennis of ondersteuning nodig hebben. Door de toename van het aantal kwetsbare huurders, de grote op handen zijnde energietransitie en de beperkte financiële middelen, zullen en willen we blijven werken aan een goed netwerk, waarbij we van elkaar leren en elkaar kunnen ondersteunen waar nodig.

Waar staan we nu?

Verscherpt toezicht opgeheven

We hebben in 2017 onder verscherpt toezicht gestaan van de AW (Autoriteit Woningcorporaties) en in bijzonder beheer gezeten bij het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). De reden hiervan was een mogelijke verwevenheid van SHV met Vredewold Zorg en de angst van de toezichthouder dat volkshuisvestelijk vermogen zou wegvloeien naar Zorg. Dit gecombineerd met het feit dat er op dat moment geen volledige Raad van Commissarissen was, de bestuurders positie vacant was en er geen vastgoed investeringsplannen lagen. De governance aspecten zijn aangepakt en er is een herstelplan gemaakt met daarin vastgoedplannen voor 2018- 2022. Een deel van deze projecten is in uitvoering en naar een ander deel vindt nader onderzoek plaats.

Financiële positie

SHV is op zich financieel gezond. Echter ligt er een grote investeringsopgave voor de komende jaren op het gebied van duurzaamheid en de transformatie van het zorgvastgoed. We zullen duidelijke en soms lastige keuzes moeten maken, welke projecten we wel en niet op korte termijn willen uitvoeren en welke dat we later in de tijd gaan doen.

Kwalitatief goed vastgoed op mooie plekken

Het meeste vastgoed dat we hebben ligt in de plaats Leek. In Leek zijn veel voorzieningen en is de vraag naar betaalbare huurwoningen groot. Onze meeste woningen staan in en rondom het centrum. We beschikken over twee mogelijke ontwikkellocaties, één in het centrum van Leek en één in het dorp Zevenhuizen.

Tevreden huurders

Onze medewerkers werken toegewijd en met veel passie voor onze huurders. Ze hebben een goede dienstverlening hoog in het vaandel staan. Dit blijkt ook uit het in 2018 gehouden klantonderzoek, waarbij nieuwe huurders de dienstverlening rondom de aanvaarding van hun nieuwe woning met een 8,6 waardeerden en de afhandeling van een reparatieverzoek met een 7,7. Een goede dienstverlening heeft ook een prijs, daarom zullen we telkens kijken wat we mogen en kunnen doen en soms maatwerk aanbieden waar nodig, dit zal af en toe tegen een meerprijs zijn.

Op eigen benen

Tot 1 juli 2019 deelden we veel medewerkers met Zorg en woonden we ook “op kamers” bij Zorg. Vanaf die datum gaan we op ons zelf wonen, met een eigen team medewerkers, eigen website en eigen gezicht. De afgelopen periode was door alle voorbereidingen intensief en er komt een spannende en uitdagende fase aan waar we naar uit kijken. Aan de andere kant brengt het los maken van de mooie samenwerkingsketen WonenWelzijnZorg ook emoties met zich mee. Zowel voor de huurders als onze medewerkers zal dit wennen zijn. Maar dit weerhoudt ons er niet van om alles uit de kast te halen om ook voor de toekomst goede en betaalbare woningen te kunnen blijven verhuren in het Westerkwartier.

Overzicht geïnterviewde personen***Raad van Toezicht Stichting Huisvesting Vredewold***

De heer Chris Mulder, voorzitter

De heer Luuk Duurkens

De heer Peter Janse, voorzitter auditcommissie

directeur-bestuurder Stichting Huisvesting Vredewold

Mevrouw Anja Kluiters

personeel Stichting Huisvesting Vredewold

Mevrouw Douwina Winsemius, coördinator administratie en financiën

Mevrouw Trientje ter Steege, medewerkster beleid

De heer Eddy Delies, coördinator vastgoed

gemeente Westerkwartier

De heer Ben Plandsoen, wethouder tot en met 2018

De heer Fred Dijkstra, beleidsambtenaar Vokshuisvesting

Huurdersorganisatie

Mevrouw Hennie Middel

Mevrouw Rie van Urk

De heer Luut Moeskens

Zorginstelling Stichting Vredewold Zorg

Mevrouw Ismay Kremers

collega-corporatie Wold en Waard

Mevrouw Janneke Klijn

Al deze personen, met uitzondering van raad van commissarissen en personeel, hebben een enquête ingevuld

Korte cv's visitatoren

Jan Haagsma (voorzitter) is organisatieadviseur met een lange ervaring in een breed scala aan organisatievraagstukken. Voor hij zich als zelfstandig organisatieadviseur vestigde, was hij partner bij Andersson Elffers Felix (AEF) te Utrecht. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen -onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-)onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie(inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de Raad van Toezicht van het Servicepunt Thuiswonen.

Benno Gruijters (secretaris) heeft een langjarige carrière in de volkshuisvesting. Van contactpersoon stadsvernieuwing, adviseur wonen en zorg tot directeur-bestuurder. Tot 1 september 2018 was hij voorzitter van de Raad van Toezicht van een kleine woningcorporatie. Momenteel werkzaam als interim-manager en adviseur van corporaties en huurdersorganisaties. Werkgevers waren o.a. NWR, wbv. St. Joseph Breda (Allee Wonen), Bouwen en Bewaren (Poort6), Atrivé, Talis en Omnivera. Gemeenteraadslid gemeente Geertruidenberg. Interim directeur-bestuurder Beter Wonen Streefkerk.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Stichting Huisvesting Vredewold** 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: Strijen

Datum: 5 maart 2019

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur-bestuurder



Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van **Stichting Huisvesting Vredewold** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats: Geldermalsen

Datum: 27 april 2019

Naam, handtekening:

Jan Haagsma



Benno Gruijters verklaart hierbij dat de visitatie van **Stichting Huisvesting Vredewold** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Benno Gruijters heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Benno Gruijters** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

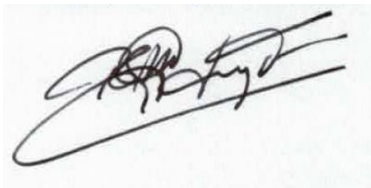
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Benno Gruijters** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Raamsdonk

Datum: 6 maart 2019

Naam, handtekening:

Benno Gruijters

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Benno Gruijters', written over a light blue horizontal line.

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

Indien 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

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

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en 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 thema's (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 thema's.

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 concept rapport 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.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2015 t/m 2018
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2015 t/m 2018

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2015 t/m 2018
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2015 t/m 2018
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2015 t/m 2018
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2015 t/m 2018
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeente Nieuwkoop 2015 t/m 2018
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en HBV 2015 t/m 2018
- Aantal adviezen van de HBV + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder, OR en PV 2015 t/m 2018
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2015 t/m 2018
- dVi 2015, 2017 en 2018
- Oordeelsbrieven AW 2015 t/m 2018
- Diverse documenten over risicomangement
- Meerjarenbegroting 2015 t/m 2018
- Begroting 2015 t/m 2018
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid 2017
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaarsrapportages, dashboards etc. 2015 t/m 2018
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid			7,7
	Sympathie	7,6	
	Waardering en respect	8,1	
	Vertrouwen	7,4	
Producten en diensten			7,2
	Staat garant voor haar producten en diensten	7,6	
	Kwaliteit	7,1	
	Innovatief	6,6	
	Prijs / waardeverhouding	7,6	
Visie en leiderschap			7,4
	Sterk leiderschap	8,1	
	Inspirerende visie	7,3	
	Herkent en benut marktkansen	6,7	
Werkomgeving			6,8
	Goed georganiseerd	6,3	
	Aantrekkelijke werkgever	6,5	
	Goed gekwalificeerd personeel	7,5	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			7,5
	Milieubewust	7,7	
	Hoge standaard voor omgang met personeel	7,3	
Financiële performance			7,6
	Financiën op orde	8,1	
	Presteert beter dan collega corporaties	7,7	
	Goede vooruitzichten voor de toekomst	7,0	

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Stichting Huisvesting Vredewold 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.



Stichting Huisvesting Vredewold

L1933

Woningmarktregio Groningen Drenthe

Inleiding

In de prestatie-monitor van Stichting Huisvesting Vredewold (hierna SHV) wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van SHV.

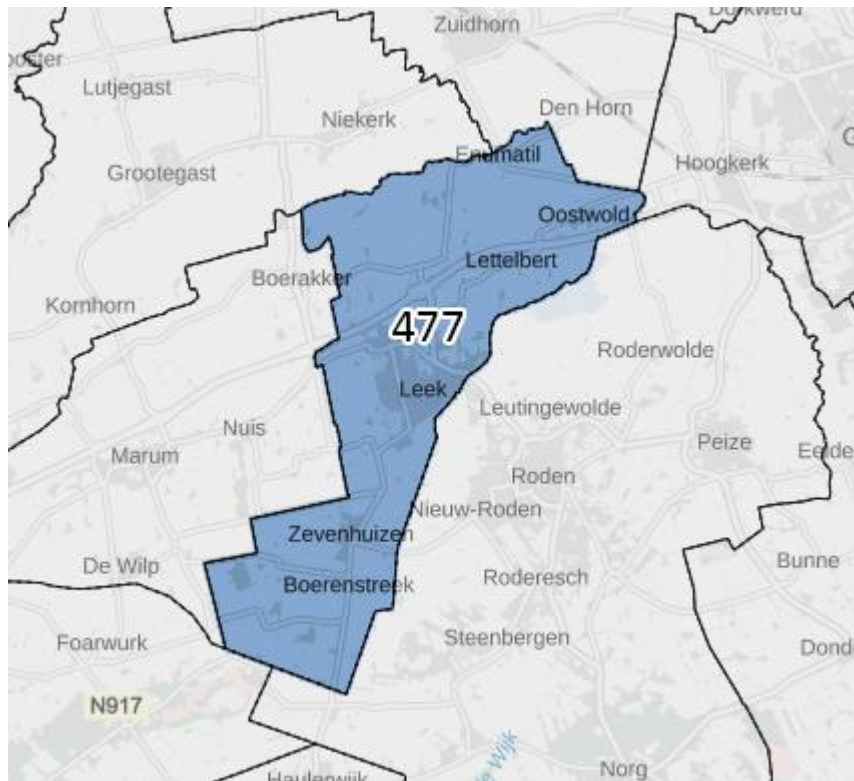
De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van SHV de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van SHV 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 SHV



	Woningen ultimo 2018
Gemeente Leek (per 01-01-2019 gemeente Westerkwartier)	477
Totaal	477

Bron: jaarverslag 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 gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

SHV haar werkterrein is de (voormalige) gemeente Leek en heeft geen prestatieafspraken op regionaal niveau en neemt ook niet deel aan convenanten en/of samenwerkingsverbanden op regionaal niveau

1.3 Lokale afspraken

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

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Gemeente Leek*	**			

*SHV kent geen formele huurdersvereniging. De betrokkenheid van de huurders wordt ondervangen door een huurdersvertegenwoordiging te informeren over en te betrekken bij de besprekingen over de prestatieafspraken. De Prestatieafspraken zijn niet mede ondertekend door de huurdersvertegenwoordiging.

**De gemeente Leek en SHV hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2011-2015. In het betreffende document staan echter geen specifiek naar 2015 herleidbare prestatieafspraken.

SHV is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Overeenkomst woonruimtebemiddeling				
Convenant woonkansenbeleid				

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"?
De afspraken zijn veelal toegespitst op het werkterrein van SHV(gemeente Leek) en gericht op de lokale onderwerpen waarbij rekening is gehouden met de rijksprioriteiten. Basis vormt de door de vier Westerkwartiergemeenten opgestelde Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 zodat ook een doorkijk naar de regio geborgd is. De afspraken zijn veelal SMART.
2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?
De prestatieafspraken zijn meest toegespitst op door SHV te verrichten activiteiten. De gemeente draagt bij middels regionale afstemming (Wetserkwartier), grondprijnsbeleid, afstemming van ingrepen in de openbare ruimte, overleg bij overlastsituaties en gezamenlijke organisatie wijkschouwen.
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?
SHV is actief betrokken bij de vorming van de woonvisie en heeft geparticipeerd in de overleggen met de nieuw te vormen gemeente Westerkwartier.
2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?
Er zijn geen andere partijen dan huurders, gemeenten en collega-corporatie betrokken bij de prestatieafspraken.
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 zijn actueel en worden actueel gehouden door de periodieke (ambtelijke) overleggen en waar nodig geactualiseerd.
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.
SHV kent geen huurdersorganisatie in de zin van de WOHV (wel heeft SHV pogingen ondernomen om een dergelijke organisatie op te richten; de huurders hebben daar geen invulling aan gegeven). Het overleg wordt nu vormgegeven door overleg met een huurdersvertegenwoordiging. SHV en de gemeente betrekken deze nadrukkelijk bij de te maken prestatieafspraken en de periodieke overleggen in deze.

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

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeente Leek zijn in de verschillende jaren ook verschillend ingedeeld:

Indeling / thema's			
2015	2016	2017	2018
-	-	-de juiste woning op de juiste plek; -wonen betaalbaar houden; -ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen; -bewoners nemen initiatief.	-algemeen; -de juiste woning op de juiste plek; -betaalbaar wonen; -overleg met huurders.

Voor het zichtbaar maken van de maatschappelijke prestaties van SHV wordt in deze prestatie-monitor de indeling naar thema's als volgt gerubriceerd:

- Beschikbaarheid (incl. liberalisatie);
- Betaalbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Wonen met zorg;
- Leefbaarheid.

SHV was onderworpen aan bijzonder beheer en verscherpt toezicht. Partijen spraken in de prestatieafspraken 2018 af dat SHV aan de gemeente Leek haar Herstelplan zou aanreiken zodra het bijzondere beheer en het verscherpte toezicht, op basis van een schriftelijke bevestiging van Aw en WSW, er vanaf zijn gegaan. SHV zou vervolgens rond 1 maart 2018 het initiatief nemen voor een informatie (tussen)bijeenkomst met de gemeente Leek en de vertegenwoordiging van huurders (Huurdersorganisatie).

In het voorjaar van 2018 heeft op initiatief van SHV een tussenevaluatie plaats gevonden met gemeente en huurdersvertegenwoordigers. De wethouder heeft een hard copy van het herstelplan ontvangen van SHV. De AW heeft zelf de gemeente ook geïnformeerd over het opheffen van het verscherpt toezicht..

3.2 Realisatie van de afspraken

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

Afspraken m.b.t. beschikbaarheid		
2017	Prestatie	
SHV werkt plannen voor nieuwbouw, renovatie en herstructurering uit en brengt de financiële gevolgen van verschillende scenario's in kaart. Aan de hand daarvan worden beslissingen voor de volgende jaren gemaakt.	Zie Herstelplan 2018-2022; vastgesteld in november 2017	✓
SHV stelt plan op voor verhuurbaarheid van de minder aantrekkelijke complexen	Niet nodig gebleken (verslag evaluatie pres.afpsr 2017 d.d. 20-04-17)	✓
Bij nieuwbouw, renovatie en herstructurering is Woonkeur een richtlijn	SHV heeft Woonkeur standaard in bestek opgenomen (verslag evaluatie pres.afpsr 2017 d.d. 20-04-17)	✓
SHV stelt toewijzingsbeleid vast op basis van "overeenkomst woonruimtebemiddeling Leek -SHV"	Er is geen schriftelijk toewijzingsbeleid vastgelegd; maar toewijzing vindt plaats op de wijze zoals geformuleerd in deze overeenkomst.	X/✓
2018	Prestatie	
SHV start met renovatie 104 laagbouw woningen rond het Leeksterheem. In 2018 worden 24 woningen gerenoveerd (de rest in de komende jaren).	4 woningen verbeterd; overige 20 start in 2019 (jaarverslag 2018)	X
SHV start met verbouw 1 ^e fase Zorgcentrum	Aangehouden in afwachting van zorgvisie St. Vredewold (jaarverslag 2018)	X
SHV bereidt vervangende nieuwbouw voor tbv gebouwdelen Poort, Schakel en Verbinding	Aangehouden in afwachting van zorgvisie St. Vredewold (jaarverslag 2018)	X
SHV start voorbereiding bouw 17 nieuwe woningen in Zevenhuizen (locatie Kokswijk-Hoofddiep)	Vorbereiding uitgesteld tot sept. 2019 vanwege Wet natuurbescherming (jaarverslag 2018)	X
SHV implementeert ZAV-beleid in bedrijfsvoering	Er is een procedure uitgewerkt en het ZAV beleid staat op hoofdlijnen op de website. Implementatie is nog niet voltooid.	X
SHV baseert als basiskwaliteit bij onderhoudswerkzaamheden minimaal NEN-categorie 3 (woningen na 2000) dan wel NEN-categorie 2 (overige woningen)	Wordt conform uitgevoerd.	✓

Opmerking SHV: "Graag willen we t.a.v. de beperkte investeringen in 2018 het volgende toevoegen. Doordat eind 2017 het verscherpt toezicht en bijzonder beheer is opgeheven, hadden we nog geen nieuw borgingsplafond van het WSW. Deze is pas later vrijgegeven. De ruimte om te lenen was echter zo beperkt dat alleen al hierdoor de geplande projecten in het herstelplan en de prestatieafspraken niet realiseerbaar waren. Mede daarom is er een evaluatie geschreven over het herstelplan. In 2017 konden we sowieso niet investeren omdat we geen geld konden aantrekken, als gevolg van het verscherpt toezicht en bijzonder beheer."

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid		
2017	Prestatie	
SHV liberaliseert geen woning.	Geen woning geliberaliseerd (jaarverslag 2017)	✓
Voortzetting en evaluatie van het Woonkansbeleid	Woonkans beleid toegepast (verslag evaluatie pres.afpsr 2017 d.d. 20-04-17);	
SHV handhaaft verhouding goedkoop/midden/duur	Zie Tabel 3	✓
2018	Prestatie	
SHV handhaaft verhouding goedkoop/midden/duur	Zie tabel 3	✓
SHV liberaliseert geen woning.	Geen woning geliberaliseerd (jaarverslag 2018)	✓
SHV voert gematigd huurbeleid	Zie tabel 6	✓
SHV handhaaft toewijzingsbeleid en neemt regelgeving mbt passend toewijzen in acht.	Toegepast (jaarverslag 2018)	✓

Afspraken m.b.t. duurzaamheid		
2017	Prestatie	
SHV stelt plan op voor energetische maatregelen voor de komende jaren met inachtneming van doelstellingen SER energieakkoord	Participatie in koplopersproject; uitvoeringsplan: In het herstelplan zijn een aantal projecten uitgewerkt met een hoge duurzaamheidsambitie, die al gedeeltelijk in uitvoering zijn. In 2019 wordt gemiddeld energielabel B bereikt..	✓
2018	Prestatie	
SHV start met gefaseerd plaatsen zonnepanelen	Onderzoek gestart (jaarverslag 2018). De eerste panelen zijn geplaatst op het proefblok van de te renoveren 104 laagbouw woningen. In 2019 zijn er al veel meer woningen voorzien van zonnepanelen.	✓
SHV vertaalt milieurapportage 2016 en de opgestelde businesscases rondom zonne-energie en vermindering CO2-uitstoot in actieplannen	Voor de 5 grootste wooncomplexen heeft SHV via de milieubarometer in beeld gebracht wat de CO2 uitstoot per complex is en hoeveel dit gereduceerd moet worden. De vertaling hiervan moet nog in plannen worden uitgewerkt, de projecten in het herstelplan worden als eerste aangepakt.	✓

Afspraken m.b.t. wonen met zorg		
2017	Prestatie	
Participatie bij ontwikkeling Westerkwartierbrede Woonzorgvisie	Overleg met nieuwe gemeente en collega-corporatie gestart (jaarverslag 2017)	✓
I.o.m. Vredewold Zorg plan voor aanpassingen zorgcentrum opstellen	Overleg gestart (jaarverslag 2017)	✓
2018	Prestatie	
Ondersteuning gemeente bij zorgplicht , onderhoud openbare ruimtes en waarborgen algemene veiligheid	Jaarlijks voert SHV in samenwerking met de gemeente en bewonerscommissies wijkshouwen uit. In deze schouwen wordt met name aandacht besteed aan niet schoon, niet hele en onveilige situaties in de directe woonomgeving van de huurders. Na afloop worden actieplannen gemaakt en deze worden jaarlijks geëvalueerd.	✓

Afspraken m.b.t. leefbaarheid		
2017	Prestatie	
Participatie in wijkshouw	Zie tabel	✓
Ondersteuning bewoners/activiteitencommissies bij hun rol in de leefbaarheid.	SHV ondersteunt bewonerscommissies financieel zodat ze activiteiten kunnen organiseren. Daarnaast stelt SHV ruimte beschikbaar. SHV heeft complexen van camera's voorzien. En de consulent bezoekt alle complexen en bewonerscommissies maandelijks. SHV heeft huismeesters aangesteld voor het dagelijks toezicht op schoon heel en veilig in en rondom de complexen.	✓
2018	Prestatie	
Actieve samenwerking in aanpak overlastsituaties en voorkoming ontruiming	Samenwerking met gemeente (jaarverslag 2018)	✓
In samenspraak met gemeente en huurdersvertegenwoordiging uitvoeren wijkshouw	Uitgevoerd (jaarverslag 2018)	✓
Financiële en secretariële ondersteuning huurdersvertegenwoordigers	Toegekend (jaarverslag 2018)	✓
Ondersteuning bewoners/activiteitencommissies bij hun rol in de leefbaarheid.	Zie 2017, dit is doorlopend.	✓
Handhaving toewijzingsbeleid rond urgenten	Wanneer woningzoekenden aangeven urgent te zijn, geldt een standaard procedure op basis van medische dan wel sociale urgentie. SHV heeft echter door de hoge mutatiegraad bijna altijd op korte termijn in 1 of 2 complexen gelijkvloerse	✓

	<p>appartementen met lift beschikbaar. Hierdoor is een urgentieaanvraag vaak niet nodig. Dit betreft wel de minder populaire complexen, maar dat is niet relevant bij urgentie. Procedure medische urgentie betekent, goedgekeurde aanvraag WMO, urgentie wordt verleend.</p>	
--	---	--

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

4.1 Ambities

SHV maakte in het verleden geen specifieke bedrijfs- of beleidsplannen voor de huisvestingstak.

Eind december 2016 is SHV onder verscherpt toezicht geplaatst door de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Het verscherpt toezicht is eind 2017 beëindigd, nadat de herstelrapportages, het herstelplan en ondernemingsplan met daarin 3 grote investeringsprojecten waren goedgekeurd door zowel de AW als het WSW. Het herstelplan 2018 – 2022 was het eerste document waarmee specifiek voor de huisvestingstak een doorkijk werd gemaakt naar de toekomst. In het eerste halfjaar van 2018 bleek dat er verschillende aanpassingen in de plannen nodig waren, onder andere door stijgende bouwkosten en een andere visie op de huisvesting van onze grootste klant Stichting Vredewold. Dit heeft gevolgen voor de beoogde renovatie- en bouwplannen van het zorgcentrum. De betrokken huurders, RvC en extern toezichthouders zijn op de hoogte gebracht van de bijstelling van de plannen.

Voor 2019 is een bedrijfsplan gemaakt met doelstellingen en ambities en deze zal voor 2020 ook worden gemaakt.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De corporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

5. Prestaties SHV

TABEL 1: Het bezit van SHV

# = aantal woningen	2015	2016	2017	2018
# Huurwoningen	476	476	477	477
# Onzelfstandige wooneenheden	146	0	0	0
# Intramuraal (zorgvastgoed)	-	152	154	154
# Totaal woonegelegenheden	622	628	631	631
% Eengezinswoningen	29%	29%	29%	29%
% Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	0%	0%	0%	0%
% Meergezinswoningbouw met lift	48%	48%	48%	48%
% Hoogbouw	0%	0%	0%	0%
% Onzelfstandig	23%	24%	24%	24%
# Garages	0	0	0	0
# Maatschappelijk vastgoed	-	1	5	5
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	0	0	0	0
# Overig bezit	5	0	0	0
# Verhuureenheden ongewogen	627	629	636	636

Bronnen: 2015, 2016 en 2017: dVi; 2018: jaarverslag; %'s 2016; 2017 en 2018: gegevens corporatie

TABEL 2: Mutaties in het bezit van SHV

	2015	2016	2017	2018
Individueel verkocht	0	0	0	0
Collectief verkocht	0	0	0	0
Gesloopt	0	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0	0
Aankoop	0	0	0	0

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

TABEL 3: Huurklassen in het bezit van SHV

	2015	2016	2017	2018
goedkoop	207 (43,5%)	207 (43,5%)	207 (43,4%)	208
betaalbaar	267 (56%)	269 (56,5%)	270 (56,6%)	269 (%)
duur t/m lib.grens	2 (0,5%)	0 (0%)	0 (0%)	abs (%)
duur boven lib.grens	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
totaal	476	476	477	477

Bron: 2015, 2016 en 2017: dVi; 2018: gegevens corporatie

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling door SHV**Staatssteennorm (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 sociale huur	55	50	60	67
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	53 (96%)	44 (88%)	57 (95%)	64 (95,5%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	0* (0%)	3 (6%)	1 (2%)	1 (1,5%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	2 (4%)	3 (6%)	2 (3%)	2 (3%)
Oordeel Aw	Akk.	Akk.	Akk.	**

Oordeelsbrief over 2018 ontvangen we normaal gesproken pas in november 2019

Bronnen: 2015, 2016 en 2017: dVi; 2018: jaarverslag; Oordeelsbrief Aw staatssteun

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen door SHV**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.	60	67
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	n.v.t.	n.v.t.	60 (100%)	66 (98,5%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	Akk.	**

Oordeelsbrief over 2018 ontvangen we normaal gesproken pas in november 2019

Bronnen: 2017: dVj; 2018: jaarverslag; Oordeelsbrief Aw staatssteun 2017

TABEL 6: Huurverhoging door SHV

	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	2,55%	1,16%	1,24%	2,00%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning (DAEB)	€463	€471	€478	€ 489,23

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming door SHV

	2015	2016	2017	2018
Norm huurachterstand (%)	*	*	*	*
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	1,52%	0,8	0,81	0,93
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	0	0	0	0

*SHV had in de jaren 2015 t/m 2018 geen norm voor huurachterstand.

Bronnen: ontruiming: jaarverslagen; over info: gegevens corporatie

TABEL 8: Leeftijd van het bezit

Per categorie in % van totaal	2015	2016	2017	2018
Vooroorlogse woningen	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
Jaren 45-59	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
Jaren 60-69	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
Jaren 70-79	209 34%	209 34%	210 34%	210 34%
Jaren 80-89	221 35%	221 35%	221 35%	221 35%
Jaren 90-99	67 11%	67 11%	67 11%	67 11%
Jaren 00-09	98 16%	98 16%	98 16%	98 16%
Jaren 10-19	27 4%	27 4%	27 4%	27 4%
totaal	622	622	623	623

Bronnen: 2015: dVj; 2016, 2017 en 2018: gegevens corporatie

TABEL 9: Conditie score van het bezit

n.v.t.

Per categorie in % van totaal	2015	2016	2017	2018
Score 1	*	**	***	****
Score 2	*	**	***	****
Score 3	*	**	***	****
Score 4	*	**	***	****
Score 5	*	**	***	****
Score 6	*	**	***	****

Bronnen: niet van toepassing

TABEL 10: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2017	2018
Letter Onderhoud & verbetering	*	*
Instandhoudingsindex	C	B
Technische woningkwaliteit	*	*
Ervaren woningkwaliteit	*	*

* = geen gegevens in Aedes Benchmark

Bronnen: Aedes Benchmark

TABEL 11: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2015	2016	2017	2018
Letter Huurdersoordeel	*	*	*	B
Deelscore nieuwe huurders	*	*	*	A
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	*	*	*	B
Deelscore vertrokken huurders	*	*	*	*

* =- geen gegevens in Aedes Benchmark

Bronnen: Aedes Benchmark

TABEL 12: Energie-index bezit Woonpunt

Energieprestatie (woningen)	2015	2016	2017	2018
Label A (EI= 0,8-1,2)	28%	28%	28%	29%
Label B (EI= 1,2-1,4)	23%	23 %	23 %	23%
Label C (EI= 1,4-1,8)	26%	26 %	26 %	26%
Label D (EI= 1,8-2,1)	19%	19 %	19 %	18%
Label E (EI= 2,1-2,4)	4%	4 %	4 %	4%
Label F (EI= 2,4-2,7)	0%	0 %	0 %	0%
Label G (EI > 2,7)	0%	0 %	0 %	0%

In 2019 40 woningen gerenoveerd van energielabel D naar A en de komende 2 jaren nog 60.

Bronnen: 2015: dVi; 2016, 2017 en 2018: gegevens corporatie

TABEL 13: Duurzaamheid Aedes Benchmark

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

* = geen gegevens in Aedes Benchmark

Bronnen: Aedes Benchmark

TABEL 14: Toewijzingen aan statushouders

	2015	2016	2017	2018
Toewijzingen aan vergunninghouders	2	2	0	0

Bronnen: jaarverslag 2015, 2016, ; 2017 en 2018: gegevens corporatie