



# deltaWonen

wonen en leven, nu en later

Cognitum  
t.a.v. de voorzitter van de visitatiecommissie  
Postbus 224  
3700 AE ZEIST

onderwerp            visitatie 2014: reactie bestuurder  
datum                 9 juli 2014  
kenmerk             EL/XT/TBK  
behandeld door      Mw. X. Tromp

Geachte leden van de visitatiecommissie,

DeltaWonen heeft bewust gekozen om zich als één van de eerste corporaties te laten visiteren conform methode 5.0. We realiseren ons dat we hiermee koploper zijn in een methode die zich de komende periode wellicht nog verder moet uitkristalliseren.

Wij zijn trots op het behaalde resultaat. Hoewel de resultaten van methode 5.0 zich niet zonder meer laten vergelijken met die van eerdere methoden kunnen we wel stellen dat de normering van 5.0 strenger is en deltaWonen over de hele linie hoger scoort dan tijdens de visitatie in 2010. Een resultaat waar alle medewerkers van deltaWonen een belangrijke bijdrage aan geleverd hebben. De afgelopen vier jaar heeft deltaWonen een eigen koers uitgezet. Een duurzame koers, waar wij, onze huurders en onze stakeholders nu de vruchten van kunnen plukken.

De commissie beoordeelt het realiseren van onze ambities en opgaven over de afgelopen vier jaar met een 7.1. In onze position paper beoordelen wij dit aspect met een 8. DeltaWonen heeft de afgelopen vier jaar sterk geïnvesteerd in het doen van onderzoek naar onze klanten en onze markt. Deze kennis is van groot belang geweest voor de vormgeving van ons strategisch voorraadbeleid en – beheer. We weten welke woningen voor welke huurders geschikt en betaalbaar zijn. We hebben een expliciete visie op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen en hebben hier beleid op ontwikkeld. Verder hebben we er bewust voor gekozen om niet specifiek woningen voor ouderen te ontwikkelen, maar juist kleinschalige units die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Ten aanzien van scheiden wonen en zorg vervullen we in ons werkgebied een voortrekkersrol. Deze ontwikkelingen worden in het rapport wel genoemd, maar naar onze mening niet voldoende mee genomen in de beoordeling.

Presteren volgens belangenhouders komt uit op een 7.1. Zelf hebben wij dit onderdeel ook met een 7 beoordeeld. Op dit onderdeel hebben we een eigen werkwijze ontwikkeld, die zeker succesvol is, maar de komende jaren ook extra aandacht van onze kant vraagt. Van het eenzijdig afleggen van verantwoording zijn we de weg in geslagen van het samen zoeken en creëren van een meerwaarde voor onze gezamenlijke doelgroepen.

Het eindoordeel voor presteren naar vermogen beoordeelt de commissie met een 7.7. In de position paper scoren we dit zelf op een 7.5. De afgelopen jaren is er op dit gebied veel gebeurd binnen deltaWonen waardoor we in control en financieel gezond zijn. We zijn in staat om de (financiële) consequenties van besluiten te overzien en we beschikken over een actueel en betrouwbaar beeld van de financiële effecten van onze plannen.



# deltaWonen

wonen en leven, nu en later

Op het gebied van Governance is het eindcijfer een 7.2. Zelf beoordelen wij dit met een 8.0. Wij zijn één van de koplopers in de sector als het gaat om transparantie, governance en integriteit. In de rapportage "integriteit maatschappelijk verantwoord" van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (26 januari 2011) wordt deltaWonen als 'good practice' genoemd op het gebied van verantwoording. Wij stellen ons ten aanzien van governance en intern toezicht maximaal transparant op en zijn continu op zoek naar verbetermogelijkheden.

In het rapport valt ons een aantal zaken op. Zo stelt de commissie in de recensie onder de kop 'zakelijk, sociaal en gezond' dat wij de afgelopen periode de eigen ambities hebben bijgesteld om als gezonde organisatie de komende jaren de sociale huisvestingstaken waar te kunnen maken. Dit moet gelezen worden in de wetenschap dat wij de komende jaren voor bijna 100 miljoen euro meer gaan investeren dan we in eerdere jaren begroot hadden. Deze extra investeringsruimte wisten we te creëren door de verkoop van 500 huurwoningen aan Omnia in 2012 (waardoor de woningen beschikbaar zijn gebleven voor de doelgroep), door het terugbrengen van de stichtingskosten in 2013 en door flink te besparen op de bedrijfslasten door het optimaliseren van onze processen. Onze klanten profiteren direct van alle ontwikkelingen. Onze dienstverlening is beter en efficiënter geworden. De kwaliteit van de woningen, zowel de nieuwe als de bestaande, is erop vooruit gegaan en bovendien werd ons bezit duurzamer.

De commissie beoordeelt bij presteren onze sloop opgave met een 5. Conform de methode 5.0 is de beoordeling correct, we hebben 22% minder gesloopt dan onze ambitie was. Het vraagt ons inziens echter wel om een toelichting. Ten gevolge van de crisis in de bouwsector zijn de ambities in de periode 2010-2013 bijgesteld voor de periode tot 2020. Ons strategische voorraad beleid is hierop bijgesteld evenals onze meerjarenbegroting. Het minder slopen heeft ook een positief effect. Woningen zijn hierdoor beschikbaar gehouden voor de doelgroep, waardoor de druk op de wachtlijsten niet is toegenomen. Dit is een expliciete keuze van deltaWonen geweest.

Onze ambitie voor nieuwbouw beoordeelt de commissie met een 5. Ook dit vraagt om een toelichting. Ten gevolge van de crisis in de bouwsector zijn binnen de gemeente Zwolle de ambities in de periode 2010-2013 naar beneden bijgesteld voor de periode tot 2020. Concreet betekent dit dat de totale nieuwbouw ambitie (koop en huur) van ca. 1.500 woningen op jaarbasis naar 500 woningen is bijgesteld. Gekoppeld aan deze bijstelling door de gemeente was het voor deltaWonen dan ook niet mogelijk om de ambitie om sociale huurwoningen toe te voegen te realiseren.

Bij het presteren volgens belangenhouders geeft de gemeente Zwolle aan eerder betrokken te willen worden in de afwegingskaders en inhoudelijk goed deelgenoot gemaakt wil worden van de investeringscapaciteit van deltaWonen. Onze samenwerking met de gemeente Zwolle is erop gericht om hen juist zo vroeg mogelijk te betrekken en inzicht te geven.

Methode 5.0 is een kwantitatieve methode die naar onze mening weinig tot geen ruimte geeft voor een kwalitatieve beoordeling. Zo worden ontwikkelingen als scheiden wonen en zorg en het betaalbaar houden van woningen, thema's waarin deltaWonen de regie voert binnen het werkgebied, wel genoemd, maar niet meegenomen in de beoordeling. Thema's die zo actueel zijn en waarop een corporatie als deltaWonen zich onderscheidt van andere corporaties moeten nadrukkelijker dan nu onderdeel vormen van een visitatie.

Naar aanleiding van de visitatie zijn er voor ons twee belangrijke aandachtspunten:

- om gewijzigde (prestatie)afspraken nog beter te archiveren en vast te leggen;
- nog sterker in zetten op de communicatie richting de stakeholders.



# deltaWonen

wonen en leven, nu en later

Het verlagen van de bedrijfslasten om onze strategische doelstelling op het gebied van volkshuisvesting te behalen is binnen deltaWonen al een belangrijk punt van aandacht. Vanuit de visitatie wordt het belang hiervan onderschreven.

Wij hebben de visitatie als een intensief en leerzaam proces ervaren en gaan de resultaten gebruiken om onze bedrijfsvoering, dienstverlening en relatie met de belanghouders verder te optimaliseren.

Vriendelijke groet,



Evert Leideman  
directeur-bestuurder