

Maatschappelijke visitatie Vechtdal Wonen

2017 tot en met 2020

Opdrachtgever: Vechtdal Wonen

Rotterdam, 6 december 2021



Maatschappelijke Visitatie Vechtdal Wonen

2017 tot en met 2020

Opdrachtgever:

Vechtdal Wonen

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Erik van Ossenbruggen

Robert Kievit

Rotterdam, 6 december 2021

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	11
C. Samenvatting	12
D. Korte schets van de corporatie	14
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	16
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	17
1.1 Inleiding	18
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	18
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	18
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	20
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	21
1.6 Beschrijving van de ambities	30
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	35
2 Presteren volgens Belanghebbenden	32
2.1 Inleiding	33
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	33
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	33
2.4 Boodschap	41
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	42
3 Presteren naar Vermogen	43
3.1 Inleiding	44
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	44
3.3 Vermogensinzet	44
4 Governance van maatschappelijk presteren	47
4.1 Inleiding	48
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	48
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	48
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	51
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	53
Deel 3: Bijlagen	57
Bijlage 1: Position Paper	58
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	63
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	66
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	67
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	69
Bijlage 6: Bronnenlijst	73
Bijlage 7: Prestatietabel	74

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de verbeterpunten uit het rapport.

De visitatiecommissie

Vechtdal Wonen heeft Ecorys in 2021 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. Vechtdal Wonen is ontstaan vanuit een fusie tussen Beter Wonen Vechtdal en De Veste. De vorige visitatie van Beter Wonen Vechtdal besloeg de periode van 2011 tot en met 2014. De vorige visitatie van De Veste had betrekking op de periode van 2013 tot en met 2016. De voorliggende maatschappelijke visitatie beslaat daarom de periode van 2015 tot en met 2020, waarbij de jaren 2015 en 2016 zijn beoordeeld op bijzonderheden. Deze zijn voor deze twee jaren niet aangetroffen. De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Erik van Ossenbruggen en Robert Kievit.

De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Tabel: Meetschaal

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

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie 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 of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort;
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief;
3. Bijlagen bij het rapport.

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

Tot slot

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

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

Eén plus één is drie

Vechtdal Wonen is een jonge woningcorporatie die per 1 januari 2019 ontstaan is als gevolg van de fusie van twee lokale woningcorporaties in het Vechtdal: De Veste en Beter Wonen Vechtdal. Over een mogelijke fusie werd al langer gesproken, maar lang hebben de besturen van beider corporaties de deur dichtgehouden. Na een bestuurswissel bij beide corporaties hebben de gesprekken geleid tot groen licht voor een fusie. De aanleiding voor de fusie was dat de corporaties voor een groot deel in het zelfde werkgebied actief waren en ook veelal met dezelfde partijen aan tafel zaten. Door de krachten te combineren was de verwachting dat er volkshuisvestelijk meer gerealiseerd kan worden voor de doelgroepen.

In het Vechtdal (Ommen, Hardenberg, Dedemsvaart en omgeving) verhuurt Vechtdal Wonen meer dan 7.600 verhuureenheden en in Enschede ongeveer 2.100 studentenwoningen. De combinatie van het Vechtdal en Enschede roept wellicht vragen op. Rechtsvoorganger De Veste heeft vanouds een verspreid bezit – aanvankelijk zelfs in Terschelling, maar het gespreide bezit fis vanwege de beperkte aantallen gedurende de visitatieperiode tegen verkrijgingsprijs overgedragen aan WoonFriesland. In Enschede heeft De Veste bezit op de studentencampus van de Universiteit Twente. In het verleden heeft dat in die regio tot discussies geleid over de vraag of De Veste ook in Enschede genoeg betrokkenheid toonde om haar aanwezigheid in deze stad te rechtvaardigen. De nieuwe (huidige) directeur-bestuurder heeft korte metten gemaakt met die twijfels door volmondig ‘ja’ te zeggen tegen de positie als studentenhuysvester in Enschede – inclusief de plannen om uit te breiden op de campus. Daarvoor was wel een ontheffing nodig van het ministerie van BZK – maar deze is inmiddels verleend waardoor de toekomst voor de plannen in Enschede er gunstig uit ziet. Dat geldt ook voor het Vechtdal zelf, waar de corporatie ook uitbreidingsplannen heeft.

Voorgaande visitatie

In het vorige visitatierapport werd rechtsvoorganger Beter Wonen Vechtdal getypeerd als corporatie “met liefde voor de regio” – die de kerntaak centraal stelt, vooral vanuit het huurbeleid. Op hoofdlijnen gaf de toenmalige visitatiecommissie Beter Wonen Vechtdal de volgende verbeterpunten mee:

- Behouden van de werkwijze waarin de maatschappelijke taak centraal staat, en bij opvolging van het bestuur ook expliciet zorgen voor continuïteit van de breed gewaardeerde koers;
- Zorgen voor een betere balans in opleidingsniveaus op de werkvloer, in plaats van een hoge kenniszwaarte die sterk in de toplaag van de organisatie geconcentreerd is;
- Aanscherpen van de toezichthoudende rol en werkgeversrol van de RvC;
- Vinden van een optimale balans tussen bedachtzaamheid enerzijds en “lef” anderzijds;
- Toewerken naar “strategisch partnerschap” en “co-creatie” met de belanghebbenden.

Uit de laatste visitatie van De Veste blijkt dat de corporatie zich tussen 2013 en 2017 heeft weten te ontwikkelen “van een efficiënte vastgoedbeheerder naar een maatschappelijke volkshuisvester”. De corporatie wist hogere maatschappelijke prestaties te behalen met behoud van opvallend lage bedrijfslasten. De commissie gaf De Veste de volgende punten mee ter verbetering:

- Stabiliseer de organisatie, met name van de ‘losse eindjes’ zoals het in lijn brengen van strategie met toetsingskaders, en het daarin opnemen van maatschappelijke overwegingen;
- Onderbouw keuzes in schaalgrootte en werkgebied op een wijze die goed te volgen is voor de belanghebbenden;
- Optimaliseer het intern toezicht, met name vanuit de RvC maar ook met een sterkere rol van de interne controller;

- Optimaliseer de tegenkracht van de huurdersorganisaties.

De visitatiecommissie ziet dat in de fusieorganisatie duidelijk werk is gemaakt van de genoemde punten. Bij Vechtdal Wonen is de maatschappelijke oriëntatie bijvoorbeeld overduidelijk aanwezig, hetgeen zichtbaar wordt in de relaties met belanghebbenden en het “strategisch partnerschap” of “co-creatie” waar de vorige visitatiecommissies op hoopten. In de gevoerde gesprekken met de belanghebbenden heeft de visitatiecommissie meermaals gehoord dat Vechtdal Wonen wordt gezien als schoolvoorbeeld van volkshuisvesting met een sociaal hart en van sociaal werkgeverschap. Bovendien is door de betreffende belanghebbenden zelfs aan andere corporaties in de regio gevraagd om ter inspiratie te kijken naar de werkwijze van Vechtdal Wonen. Een mooier compliment kan men een corporatie niet geven.

Ook de strategievorming is verbeterd richting het beter uitleggen van gemaakte keuzes en hetzelfde geldt voor het interne toezicht: er is inmiddels voldoende sprake van ‘kracht en tegenkracht’ in de organisatie. Het enige verbeterpunt van destijds wat de visitatiecommissie nog een keer herhaalt is dat van bedachtzaamheid versus “lef”: het lijkt erop dat Vechtdal Wonen af en toe nog iets te snel kiest om op safe te spelen. Het getuigt weliswaar van daadkracht hoe de corporatie vol overgave heeft gekozen voor consolidatie van het deel studentenwoningen in de portefeuille, maar het zou mooi zijn als Vechtdal Wonen ook de komende jaren kan meebewegen in het tempo dat de belanghebbenden verlangen van de corporatie.

Samenwerking met maatschappelijke partners

Ook al zou de visitatiecommissie wat meer “lef” van Vechtdal Wonen waarderen, wil dat niet zeggen dat de corporatie een behoudende woningcorporatie is. Integendeel, de corporatie heeft een duidelijk en absoluut bovengemiddeld sociaal gezicht dat tot uiting komt in de keuzen bij de vermogensinzet en in de samenwerking met maatschappelijke partners in het Vechtdal. Vechtdal Wonen overlegt bijvoorbeeld maandelijks met de gemeenten, de Samen Doen-teams, de politie en andere maatschappelijke partners om tijdig leef- en huisvestingsproblematiek te signaleren, zoals het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Ook doet de corporatie mee aan Housing First Vechtdal. Het principe Housing First beoogt om via in eerste instantie een stabiele woonsituatie aan langdurige dakloze inwoners of aan inwoners met een regelmatig terugkerend patroon van dakloosheid openingen te bieden voor werken aan herstel. Het werken aan herstel wordt ondersteund door zorg en begeleiding.

Vechtdal Wonen wil de komende jaren de banden met de maatschappelijke partners, zoals zorg- en welzijnspartijen nog verder aanhalen. Bijvoorbeeld door vaker dialoogsessies ter bespreking van elkaars strategie te organiseren, en de zorg- en welzijnspartijen te betrekken bij het proces van de prestatieafspraken. Dat ziet de visitatiecommissie als zeer positieve ontwikkeling in de toch al goed scorende maatschappelijke legitimatie van de corporatie.

Streven naar maatschappelijke meerwaarde

Ook met andere voorbeelden weet Vechtdal Wonen haar maatschappelijke meerwaarde te bewijzen. Zo heeft de corporatie veel statushouders gehuisvest en staat de corporatie als genereus te boek wanneer er crisisopvang van kwetsbaren nodig is.

Vechtdal Wonen heeft bovendien ingespeeld op de maatschappelijke opgaven van deze tijd, maar bijzonder daarbij is dat de corporatie steeds net iets extra doet om de maatschappelijke meerwaarde van haar investeringen te vergroten. Zo heeft de visitatiecommissie tijdens een rondrit door het Vechtdal mogen zien hoe het voormalige verzorgingstehuis Angeli Custodes in Raalte is gerenoveerd tot een sprankelend, fris ogend complex. Als ‘plus’ heeft Vechtdal Wonen daarbij

gekozen voor hotelzorg op de begane grond, en men heeft de kloosterkapel behouden voor kerkdiensten en andere maatschappelijke bijeenkomstfuncties.

Een tweede voorbeeld is de nieuwbouwprestatie. Niet alleen heeft de corporatie relatief veel nieuwbouw (van met name NOM-woningen) gepleegd, maar bij deze woningen is de 'plus' dat er energiecoaches aan de nieuwe bewoners zijn gekoppeld om hen te leren om te gaan met energieneutraal wonen in hun woning. Het eerste jaar wordt het energieverbruik gemonitord en worden de bewoners benaderd bij forse afwijkingen en krijgen zij tips ter verbetering van hun energierekening. Ook positief is dat Vechtdal Wonen heeft besloten tot een beperkt aan de huurder doorberekende energieprestatievergoeding (EPV) van € 70 per woning terwijl dat € 140 mocht zijn op basis van de richtlijnen.

Oog voor het geheel

Hoewel nieuwbouw belangrijk is in het Vechtdal om de beschikbaarheid te vergroten, heeft Vechtdal Wonen oog voor de totale keten en daar hoort het stimuleren van de doorstroming ook bij. In Lemelerveld heeft de corporatie daarom samen met Zorggroep Raalte plannen ontwikkeld om het zorgcomplex Brugstede uit te breiden met twaalf nieuwe appartementen. Daarvoor moest wel een aantal grondgebonden woningen in de straat gesloopt worden. In nauwe dialoog met de oude bewoners en buurtbewoners heeft de corporatie dit gerealiseerd, waardoor de oude bewoners konden doorstromen naar de nieuwe appartementen.

Ook hanteert Vechtdal Wonen de zogenoemde seniorenkorting om doorstroming te bevorderen. Hierbij moet de corporatie een lagere huur dan mogelijk is incasseren, maar draagt zij wel bij aan de doorstroming. Dit vindt de visitatiecommissie twee typerende voorbeelden van integraal, holistisch denken. Een ander mooi voorbeeld is de switch die Vechtdal Wonen heeft gemaakt naar een onderhoudsstrategie die gebaseerd is op de Total Cost of Ownership (TCO) over de gehele cyclus, in plaats van 'beknibbelen' op de onderhoudskosten zoals de rechtsvoorgangers nogal eens gewoon waren te doen volgens de belanghebbenden.

Forse verbeteringen in de Planning & Control-cyclus

De beschreven voorbeelden van het maatschappelijk presteren van Vechtdal Wonen komen wellicht ook voort uit de forse verbeteringen die na de fusie zichtbaar zijn in de Planning & Control-cyclus. Vechtdal Wonen heeft niet alleen een heldere strategie waaruit blijkt dat de corporatie weet wat zij wil, maar ook waarom ze dat wil. Positief is dat de strategie wordt gemonitord op zowel de harde KPI's als de 'soft controls'.

Waar staat Vechtdal Wonen nu?

In het position paper schetst de directeur-bestuurder vanuit de missie en visie drie kernwaarden die belangrijk zijn voor Vechtdal Wonen: 1) eigenaarschap, 2) samenwerken en 3) continu verbeteren. De visitatiecommissie herkent met name de twee laatste waarden, maar adviseert om de eerste nog verder te implementeren. Bijvoorbeeld door het gevoel van eigenaarschap bij de huurdersvertegenwoordiging te vergroten. Die geeft nu aan wel de ruimte te hebben om mee te denken, maar eerder vanuit tegenkracht dan vanuit co-creatie en eigenaarschap.

In het position paper wordt verder geschetst dat na het opvolging geven aan de aandachtspunten uit de vorige visitaties (met name op het gebied van governance) nu de focus met name ligt op betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid – in die volgorde. Verder worden de ontwikkeling van de positie in Enschede en het Kennispark als toekomstige opgaven benoemd alsook de doorontwikkeling van de organisatie.

De visitatiecommissie is van mening dat alle genoemde thema's zeer relevant zijn, maar mist wel de demografische opgave van vergrijzing in de analyse. Volgens de prognoses van het CBS zal het Vechtdal te maken krijgen met een behoorlijke toename in het aantal ouderen. Dat vraagt om voldoende levensloopgeschikte woningen. Deze worden door Vechtdal Wonen met name via nieuwbouw gerealiseerd, maar ook het aanpassen van bestaande woningen (bijvoorbeeld bij mutatie) behoort tot de mogelijkheden – ook de gemeenten in het werkgebied vragen hier meer aandacht voor van Vechtdal Wonen.

Richting de toekomst

Inmiddels is sprake van een sterke, toegankelijke woningcorporatie met nieuwe energie, waardoor zeker geen sprake is van één plus één is twee, eerder één plus één is drie. Hierdoor kunnen inderdaad door de fusie de maatschappelijke opgaven meer en beter worden gerealiseerd. Dit was een belangrijk uitgangspunt ten tijde van de fusie. De visitatiecommissie heeft Vechtdal Wonen bovendien leren kennen als een open en sociale corporatie met hart voor het Vechtdal én Enschede en voor haar inwoners. De basis is dus goed om ook in de toekomst relevante maatschappelijke prestaties te leveren. Toch wil de visitatiecommissie, naast de bovengenoemde opgaven voor Vechtdal Wonen, ook de volgende punten meegeven voor verdere verbetering:

- Continueer de zoektocht naar de juiste balans tussen bedachtzaamheid en (meer) 'leef'. Vechtdal Wonen heeft een relatief grote bestedingsruimte. De indruk bestaat dat Vechtdal Wonen daardoor nog extra mogelijkheden kan benutten. Bijvoorbeeld om meer grondposities te verwerven zodat de toekomstige nieuwbouwwplannen ook doorgang kunnen vinden.
- Zet de reeds ingezette, goede lijn van strategisch partnerschap en co-creatie door. Met name op de universiteitscampus in Enschede is die roep er bij de belanghebbenden, maar ook bij de zorg- en welzijnspartijen, onderhoudsbedrijven en de gemeenten. De gemeenten geven aan dat zij een grotere regierol voor Vechtdal Wonen in leefbaarheidsactiviteiten (en wijkaanpakken in het algemeen) wenselijk achten.
- In relatie tot het tweede punt is het ook wenselijk om wijkplannen te maken – en die ook te delen met de gemeenten. Zo krijgen zij betere voeling bij de toekomstplannen van Vechtdal Wonen voor specifieke gebieden: iets waar de gemeenten in het werkgebied veel behoefte aan hebben.
- Investeer in verwachtingsmanagement: een deel van de belanghebbenden lijkt de lat hoger te leggen dan hetgeen Vechtdal Wonen op realistische wijze kan realiseren. Zoek hierover de dialoog op.
- Ontwikkel (samen met de belanghebbenden) een visie op wonen en zorg en deel deze met de belanghebbenden;
- Leg in de prestatievorming en (met name) in de prestatiesturing meer de link met de prestatieafspraken, zodat het maatschappelijk presteren nog prominenter op het netvlies komt.

B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Thema 6	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,3	7,6	7,2	7,2	7,2	7,0	7,3	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven	7,0					7,0	25%		
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	7,6	7,2	7,7	7,7	7,3	7,3	7,5	50%	7,6
Relatie en communicatie						8,1	25%		
Invloed op beleid						7,4	25%		
Presteren naar Vermogen									
Vermogensinzet						8,0	100%	8,0	
Governance van maatschappelijke presteren									
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming					7,0	7,0	33%	7,5
	Prestatiesturing					7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen						8,0	33%		
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie					8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording					7,0			

Thema 1: De betaalbaarheid en de bereikbaarheid voor de doelgroep

Thema 2: De beschikbaarheid van de woningvoorraad

Thema 3: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving

Thema 4: Het huisvesten van urgente doelgroepen

Thema 5: De opgaven met betrekking tot wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Thema 6: De bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit

C. Samenvatting

Vechtdal Wonen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,7
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,5

Onderstaand volgt een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen per prestatieveld. Tenzij dit specifiek is benoemd, wordt met 'Vechtdal Wonen', ook geduid op de prestaties van de rechtsvoorgangers.

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,2 Vechtdal Wonen heeft vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' ruim voldoende gepresteerd. Vechtdal Wonen heeft een passend huurbeleid gevoerd, een omvangrijk aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd en een aanzienlijk aantal woningen verduurzaamd. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen verschillende bijzondere doelgroepen, waaronder ouderen en statushouders, gehuisvest. De corporatie toont zich met haar urgentiebeleid en vroegsignalering als een sociale huisvester. Vechtdal Wonen heeft bovendien geïnvesteerd in de leefbaarheid in en de vitaliteit van wijken en buurten.

Vechtdal Wonen heeft ambities onderbouwd en geformuleerd die passen bij de opgaven in het werkgebied. Vechtdal Wonen heeft bijvoorbeeld nieuwbouwwoningen gerealiseerd; van eengezins- tot meergezinswoningen, van NOM- en levensloopaanpasbare woningen tot Tiny Houses. Ook het functioneren van de lokale driehoek draagt bij aan de prestaties van Vechtdal Wonen. De prestatieafspraken zijn over het algemeen voldoende concreet en wederkerig. Wel kan het betrekken van de zorgpartijen in de regio bijdragen aan verhoging van het rendement van de prestatieafspraken.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,6 Uit de gesprekken die de visitatiecommissie gevoerd heeft met de gemeenten, huurdersvertegenwoordiging en overige belanghebbenden in het werkgebied blijkt dat zij gemiddeld genomen meer dan tevreden zijn over het maatschappelijk presteren van Vechtdal Wonen. Over de relatie en communicatie is men bijzonder tevreden, maar ook de volkshuisvestelijke thema's betaalbaarheid, kwaliteit/duurzaamheid en het huisvesten van urgente doelgroepen krijgen van de belanghebbenden hoge beoordelingen. Men is overwegend van mening dat Vechtdal Wonen zich goed inspant voor betaalbaar en comfortabel wonen en dit vanuit een sociaal karakter doet. Er is volgens de belanghebbenden nog (lichte) verbetering mogelijk op het gebied van nieuwbouwrealisatie, wonen met zorg en bijdrage aan leefbaarheid in de wijken. Ten aanzien van de prestatieafspraken is men van mening dat dat het proces goed verloopt, maar dat er nog een balans kan worden gevonden tussen scherpheid in de bepalingen van de afspraken enerzijds en het behoud van flexibiliteit en handelingsruimte anderzijds.

Presteren naar Vermogen

8,0

Vechtdal Wonen kan de inzet van haar vermogen goed onderbouwen vanuit interne en externe analyses en onderzoeken naar de maatschappelijke meerwaarde en door de toepassing van het driekamermodel. Hierbij wordt in ruime mate aandacht gegeven aan de (mogelijke) effecten van investeringen op de belanghebbenden zoals de huurders. Vechtdal Wonen heeft vanuit de toezichthouder geen opmerkingen gekregen die aangeven dat de financiële continuïteit in gevaar is of komt. Vechtdal Wonen heeft in de Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten per verhuureenheid een A-score behaald over het jaar 2020. In 2019 werd nog een C-score behaald. Dit geeft aan dat de corporatie in goede mate oog heeft voor haar kostenniveau en ook actief heeft ingezet op het verlagen van haar kosten.

Governance van maatschappelijk presteren

7,5

Vechtdal Wonen heeft grote stappen gezet in haar Planning & Control-cyclus. Waar deze aan het begin van de visitatieperiode nog net voldeed aan het ijkpunt, was aan het einde van de visitatieperiode sprake van een gedegen lijn in de strategie van een heldere, navolgbare visie en strategie vertaald in concrete beleidsdoelen en acties. Deze worden gemonitord op zowel harde KPI's als 'soft controls'.

De RvC van Vechtdal Wonen heeft een duidelijke visie op haar rol als toezichthouder bij een maatschappelijke organisatie. In de praktijk werkt de RvC ook duidelijk via deze visie, maar zij moet nog wel deze visie schriftelijk expliciteren en daardoor actualiseren. Dit is inmiddels in gang gezet. De RvC heeft verder in goede mate oog voor het in beeld krijgen van de opgaven en bewaakt ook goed dat Vechtdal Wonen deze opgaven gaat realiseren. De RvC vervult een passende rol in het lokale netwerk en is daarbij voldoende zichtbaar en herkenbaar.

Vechtdal Wonen heeft eveneens haar belanghebbendenmanagement sterk verbeterd en kan inmiddels met recht een zeer open, transparante en vooral samenwerkingsgerichte corporatie genoemd worden. Vechtdal Wonen weet met wie zij wil samenwerken en waarvoor. De belanghebbenden krijgen ruimschoots de mogelijkheid om kritisch-constructief mee te denken met de beleidsvorming van de corporatie. Vechtdal Wonen slaagt er ook in om keuzes en prestaties helder voor een breed publiek te verantwoorden.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

Vechtdal Wonen is actief in de gemeenten Hardenberg, Enschede, Ommen, Dalfsen, Raalte en Zwolle. Ongeveer 97% van het bezit is geconcentreerd in de gemeenten Hardenberg, Enschede en Ommen. De woningcorporatie richt zich binnen het werkgebied op zowel de reguliere sociale doelgroep als de doelgroep ouderen (zorg) en de doelgroep studenten. Vechtdal Wonen is in de gemeenten Hardenberg en Ommen de enige woningcorporatie.

Vechtdal Wonen is ontstaan vanuit een fusie tussen Beter Wonen Vechtdal en De Veste. In Enschede heeft Vechtdal Wonen ruim 2.100 studentenwoningen in bezit. Als gevolg van het specifieke karakter van het woningbezit en in het kader van de herkenbaarheid voor studenten en samenwerkingspartners is ervoor gekozen om in Enschede de merknaam De Veste te blijven gebruiken.

Figuur D.1: Werkgebied van Vechtdal Wonen



Bron: Vechtdal Wonen (2020)

In het Vechtdal verhuurt Vechtdal Wonen meer dan 7.600 verhuureenheden en in Enschede ongeveer 2.100 studentenwoningen. Het werkgebied van Vechtdal Wonen is gelegen in twee woningmarktregio's: de kernregio Zwolle-Stedendriehoek en de regio Oost-Nederland voor Enschede (studentenwoningen). Vechtdal Wonen heeft ontheffing aangevraagd bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om nieuwbouw te mogen realiseren op de studentencampus in Enschede.

Woningvoorraad

De woningvoorraad van Vechtdal Wonen sluit aan bij de focus van de woningcorporatie op verschillende doelgroepen. Vechtdal Wonen heeft meer dan 6.300 reguliere woningen, ongeveer 2.100 studentenwoningen en bijna 1.000 eenheden voor intramurale zorg in eigendom.

Tabel D.2: Woningbezit

Type woningen	DAEB	Niet-DAEB
Eengezinswoningen	4.170	2
Studenteneenheden	2.147	0
Meergezinswoningen	1.909	19
Bedrijfsmatig onroerend goed	32	20
Maatschappelijk onroerend goed	953	1
Extramurale zorgeenheden	218	1
Overige	25	278
Totaal	9.454	321

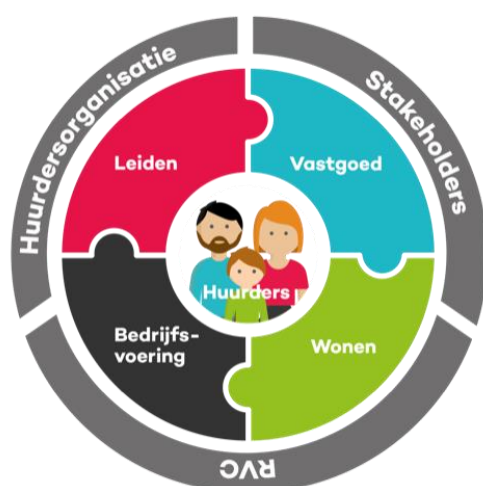
Bron: Vechtdal Wonen

De gemiddelde huurprijs van de woningvoorraad van Vechtdal Wonen lag met €511 per maand ruim onder het landelijke gemiddelde van €544 per maand. De gemiddelde huurprijs komt overeen met 64% van de maximaal toegestane huurprijs. Vechtdal Wonen heeft daarmee een relatief goedkope woningvoorraad. De gemiddelde energie-index van de woningvoorraad kwam in 2020 uit op 1,39, overeenkomend met een gemiddeld energielabel B.

Organisatiestructuur

Vechtdal Wonen is vanaf de fusie tussen Beter Wonen Vechtdal en De Veste georganiseerd aan de hand van vier verschillende domeinen: Wonen, Vastgoed, Bedrijfsvoering & Ondersteuning en Leiden. Vechtdal Wonen heeft een directeur die tevens de enige bestuurder is. De directeur-bestuurder staat onder toezicht van een raad van commissarissen. De raad van commissarissen bestond in 2020 uit vijf leden. Aan het einde van 2020 had Vechtdal Wonen 77,9 fte in dienst, verdeeld over 85 medewerkers.

Figuur D.1: Organogram Vechtdal Wonen



Bron: Vechtdal Wonen (2021)

Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Vechtdal Wonen wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s). De prestatieafspraken zijn aangevuld met verschillende convenanten omdat de betreffende documenten in de prestatieafspraken zijn benoemd.

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1.1: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Thema 6	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,3	7,6	7,3	7,2	7,2	7,0	7,3	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven	7,0						7,0	25%	

Thema 1: De betaalbaarheid en de bereikbaarheid voor de doelgroep

Thema 2: De beschikbaarheid van de woningvoorraad

Thema 3: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving

Thema 4: Het huisvesten van urgente doelgroepen

Thema 5: De opgaven met betrekking tot wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Thema 6: De bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Vechtdal Wonen heeft voor de periode van 2017 tot en met 2020 prestatieafspraken opgesteld met gemeenten Hardenberg, Ommen, Dalfsen en Enschede. Voor de gemeente Raalte zijn de driejarige prestatieafspraken in 2020 met een jaar verlengd, waardoor het niet nodig was nieuwe afspraken te ondertekenen.

Vechtdal Wonen is actief binnen twee woningmarktregio's: de kernregio Zwolle-Stedendriehoek en de regio Oost-Nederland voor de studentenwoningen in Enschede. Vechtdal Wonen heeft ontheffing aangevraagd voor het kunnen doen van investeringen in Enschede. Zoals eerder benoemd is Vechtdal Wonen in Enschede actief onder de merknaam De Veste. Als gevolg van het specifieke karakter van het woningbezit en in het kader van de herkenbaarheid voor studenten en samenwerkingspartners is ervoor gekozen om de merknaam De Veste te blijven gebruiken.

Prestatieafspraken in gemeenten Hardenberg en Ommen

Vechtdal Wonen heeft jaarlijks prestatieafspraken opgesteld voor de gemeente Hardenberg. De huurders zijn in de gemeente Hardenberg vertegenwoordigd door de Stichting Huurdersbelangen Hardenberg en de Stichting Huurdersorganisatie Beter Wonen. De prestatieafspraken zijn een

verlengde van de Samenwerkingsovereenkomst 2016-2020 en sluiten aan bij het Programma Wonen Hardenberg 2019-2025, waarin de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven zijn vastgelegd en speerpunten per kern zijn benoemd.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn meerjarige prestatieafspraken vastgelegd voor een periode van vier jaar, die jaarlijks zijn uitgewerkt en geconcretiseerd. De meerjarige én jaarlijkse prestatieafspraken zijn gestructureerd aan de hand van de belangrijkste opgaven in de gemeente, zoals het bieden van keuzemogelijkheden in een passende woning, het verduurzamen van de woningvoorraad en het huisvesten van urgente doelgroepen. In de periode voor de fusie naar Vechtdal Wonen zijn in de gemeente Hardenberg gemeenschappelijke prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, Beter Wonen Vechtdal, De Veste, Stichting Huurdersbelangen Hardenberg en de Stichting Huurdersorganisatie Beter Wonen. In de periode na de fusie tot Vechtdal Wonen is de betreffende werkwijze gecontinueerd.

Vechtdal Wonen heeft in de gemeente Ommen eveneens jaarlijks prestatieafspraken opgesteld. De huurders zijn in de gemeente Ommen vertegenwoordigd door Verenigd Huurbelang Ommen. De prestatieafspraken in de gemeente Ommen hebben betrekking op overeenkomstige opgaven als de prestatieafspraken in de gemeente Hardenberg. Bovendien sluiten de jaarlijkse prestatieafspraken aan op de samenwerkingsovereenkomst die is opgesteld voor de periode van 2017 tot en met 2021.

Prestatieafspraken in de gemeente Dalfsen

Vechtdal Wonen heeft in de gemeente Dalfsen jaarlijks prestatieafspraken vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met een doorkijk van vier jaar. De samenwerkingsovereenkomst is ondertekend door de gemeente Dalfsen, Vechtdal Wonen, VechtHorst, Huurdersvereniging Twee onder één kap (TOEK) en Verenigd Huur Belang Ommen. De samenwerkingsovereenkomst sluit aan op de woonvisies van de gemeente Dalfsen (2016-2020 & 2019-2024) en de ondernemingsplannen en portefeuillestrategieën van de woningcorporaties.

De samenwerkingsovereenkomst geeft per thema een beschrijving van de belangrijkste opgave(n), waaronder de opgaven met betrekking tot zorg, wonen en welzijn, de betaalbaarheid van de woningvoorraad, de beschikbaarheid van de woningvoorraad en het huisvesten van 'overige' doelgroepen.

Prestatieafspraken in de gemeente Enschede

Vechtdal Wonen heeft in de gemeente Enschede jaarlijks prestatieafspraken opgesteld die betrekking hebben op de ongeveer 2.100 studentenwoningen die de woningcorporatie in eigendom heeft. Vechtdal Wonen neemt in de gemeente Enschede deel aan het gemeenschappelijke proces van prestatieafspraken met de gemeente Enschede, de woningcorporaties Domijn, De Woonplaats, Ons Huis, Vechtdal Wonen (De Veste), Stichting Jongeren Huisvesting (SJHT) en de huurdersorganisaties Bewonersrijk, SHOH, VHBS en projectbeheerderscommissie SHJT.

De prestatieafspraken hebben betrekking op de belangrijkste opgaven in Enschede. Voor Vechtdal Wonen (De Veste) zijn echter een beperkt aantal prestatieafspraken vastgelegd, vanwege het feit dat Vechtdal Wonen uitsluitend studentenwoningen heeft in Enschede.

Aanvullende documenten/convenanten

Naast de prestatieafspraken zijn verschillende opgaven vastgelegd in convenanten. De belangrijkste convenanten zijn het Convenant Housing First Vechtdal, het Convenant Voor elkaar! en de samenwerkingsovereenkomst Vitaal Vechtdal.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De prestatieafspraken zijn (op onderdelen) voldoende concreet en onderbouwd

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken, die zijn opgesteld in de verschillende gemeenten, dekkend zijn voor de opgaven in de betreffende gemeenten. De jaarlijkse prestatieafspraken zijn echter niet voorzien van een toelichtende onderbouwing. De visitatiecommissie geeft daarom ter overweging mee om de jaarlijkse prestatieafspraken te voorzien van een korte toelichting op de (ontwikkeling in de) opgaven, de visie/het beleid van de betreffende gemeente en de visie/het beleid van de corporatie. In de meerjarige samenwerkingsovereenkomsten in de gemeenten Hardenberg en Ommen is meer toelichting gegeven op de opgaven per thema, zodat de koppeling met de prestatieafspraken meer zichtbaar is.

De visitatiecommissie ziet voor wat betreft concreetheid dat de prestatieafspraken -indien mogelijk SMART zijn uitgewerkt. De prestatieafspraken met betrekking tot nieuwbouw- en renovatieprojecten zijn namelijk vaak voorzien van een tijdgebonden en meetbare eenheid, zoals het aantal op te leveren woningen of het aantal te verduurzamen woningen. In de bijlagen bij prestatieafspraken is bijvoorbeeld een overzicht vastgelegd van de nieuwbouwprojecten die worden gerealiseerd. Tegelijkertijd zijn er verschillende afspraken die zijn uitgewerkt in termen van 'evalueren', 'monitoren' en 'onderzoeken'. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om voor de betreffende prestatieafspraken te onderzoeken of het mogelijk én noodzakelijk is om de prestatieafspraken verder te concretiseren.

De prestatieafspraken zijn (op onderdelen) voldoende wederkerig

De visitatiecommissie concludeert dat de prestatieafspraken (op onderdelen) voldoende wederkerig zijn en tegelijkertijd hoofdzakelijk gericht op het leveren van prestaties door Vechtdal Wonen. De prestatieafspraken met betrekking tot de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de leefbaarheid in wijken en buurten hebben bijvoorbeeld voornamelijk betrekking op de woningcorporatie. Daarbij blijft het zoeken naar de verantwoordelijkheid van de gemeente, bijvoorbeeld voor wat betreft de beschikbaarheid van gronden en de grondprijzen.

Echter, bij verschillende prestatieafspraken worden de gemeenten, de huurdersorganisatie en zorg- en welzijnspartijen als initiatiefnemer of betrokken partij aangemerkt. De verantwoordelijkheden met betrekking tot het functioneren van preventienetwerken Veiligheid liggen bijvoorbeeld meer bij de gemeente(n) en/of Samen Doen-teams. Voor de pilot Housing First zijn de zorg- en welzijnspartijen het Leger des Heils, LIMOR en RIBW Overijssel als initiatiefnemer benoemd.

De prestatieafspraken zijn actueel en passen bij de volkshuisvestelijke opgaven

De visitatiecommissie is van mening dat de jaarlijkse prestatieafspraken continu aansluiten bij de actualiteit en de ontwikkelingen in het werkgebied, maar dat verschillende prestatieafspraken tegelijkertijd een terugkerend karakter hebben. Het terugkerende karakter heeft met name betrekking op prestatieafspraken die zijn geformuleerd als 'evalueren', 'monitoren' en 'onderzoeken'. De gemeenten, Vechtdal Wonen en de huurdersorganisaties doorlopen jaarlijks een proces, waarbij de prestatieafspraken worden geactualiseerd of bijgesteld. De genoemde korte toelichting op de (ontwikkeling in de) opgaven, de visie/het beleid van de betreffende gemeente en de visie/het beleid van de corporatie kan bijdragen aan het concretiseren van de prestatieafspraken passend bij de actualiteit van de opgaven.

De prestatieafspraken kennen een gestructureerd samenwerkingsproces

De visitatiecommissie concludeert dat de prestatieafspraken in de verschillende gemeenten tot stand zijn gekomen met intensieve betrokkenheid van alle partijen. Daarbij volgen de partijen een gestructureerd samenwerkingsproces, zoals is benoemd in de herziene Woningwet. De huurders worden vertegenwoordigd door drie huurdersorganisaties, te weten de Stichting Huurdersbelangen Beter Wonen, Stichting Huurdersbelangen Hardenberg en Verenigd Huurbelang Ommen. Zij vertegenwoordigen samen de huurders in het Vechtdal. Vechtdal Wonen maakt in Enschede gebruik van een klankbordgroep voor de studenten.

Het proces om te komen tot prestatieafspraken heeft zich ontwikkeld. Aanvankelijk was het voor de verschillende partijen, waaronder de huurdersorganisaties 'zoekende', maar gaandeweg is de afstemming verbeterd en hebben de huurdersorganisaties een passende positie verkregen waarin zij meedenken. De partijen onderzoeken inmiddels in hoeverre het noodzakelijk om jaarlijks prestatieafspraken op te stellen, omdat het proces intensief is en geen 'moetje' moet worden. Tegelijkertijd blijft het noodzakelijk om in gesprek te blijven over de ontwikkelingen. Het proces in de gemeente Enschede vindt plaats met meer partijen. Hoewel Vechtdal Wonen als studenten-huisvester actief is in Enschede is de woningcorporatie een volwaardig partij in de prestatieafspraken.

Naast de ontwikkeling in de samenwerking is ervoor gekozen om de evaluatie van de prestatieafspraken parallel te laten lopen met het opstellen van het bod. De keuze is gemaakt om de intensiteit in het proces enigszins te beperken.

De prestatieafspraken kennen geen betrokkenheid van andere partijen

De visitatiecommissie ziet dat de jaarlijkse prestatieafspraken in de gemeenten een intensieve betrokkenheid vragen van de betrokken partijen. In de prestatieafspraken en/of samenwerkingsovereenkomsten hebben verschillende afspraken betrekking op opgaven die tevens betrokkenheid vragen van andere partijen, zoals zorg- en welzijnspartijen. Het proces van de prestatieafspraken kent geen betrokkenheid van dergelijke partijen. De aangepaste Woningwet geeft woningcorporaties, gemeenten en huurders echter meer vrijheid om het proces in te richten op een wijze die het best bij de lokale context past. Daarbij kunnen andere partijen betrokken worden, waaronder zorg- en welzijnsorganisaties en onderwijsinstellingen.

Indien echter sprake is van een specifieke opgave, zoals het huisvesten van daklozen, zijn zorg- en welzijnspartijen wel degelijk betrokken. Een voorbeeld is het recent opgestelde Convenant Housing First Vechtdal, waarin de het Leger des Heils, LIMOR en RIBW Overijssel deel uit maken van de samenwerking. Bovendien worden zorg- en welzijnspartijen bij verschillende prestatieafspraken als initiatiefnemer of betrokken partij benoemd.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van Vechtdal Wonen worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Hardenberg. De onderwerpen of thema's van de prestatieafspraken met de grootste gemeente of gemeente waar de corporatie het meeste bezit heeft, zijn namelijk leidend voor de indeling van de prestaties.

Toelichting op de scoremethodiek

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven. De beoordelingen zijn gebaseerd op een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafspraken en daarbij behorende prestatie zijn gegeven in de prestatietabel in bijlage 7. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste opgaven en prestaties besproken. In de prestatietabel in bijlage 7 is een volledig overzicht opgenomen en is ook voor de verschillende opgaven/prestatieafspraken en prestaties een meer uitgebreide toelichting opgenomen dan in paragraaf 1.5.

De visitatiecommissie heeft per opgave/prestatieafspraken en de daarbij behorende prestatie in eerste instantie beoordeeld of de woningcorporatie heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De woningcorporatie voldoet aan het ijkpunt als in belangrijke mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De visitatiecommissie heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre de woningcorporatie in positieve of in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Indien de woningcorporatie aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en bovendien in meerdere of mindere mate voldoet aan de criteria voor pluspunten, dan is de visitatiecommissie gekomen tot een hogere beoordeling dan een 6. De criteria voor pluspunten betreffen bijvoorbeeld het evenaren of overtreffen van de prestatieafspraken, het realiseren van een opgaven met bijzondere maatschappelijke doelen en het actief handelen in belang van het realiseren van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan het ijkpunt voor een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van onvoldoende is bepaald aan de hand van de criteria voor minpunten. De criteria voor minpunten zijn het niet of onvoldoende voldoen aan de prestatieafspraken en het niet of onvoldoende actief handelen door de woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken.

1.5.1 Thema 1: De betaalbaarheid en de bereikbaarheid voor de doelgroep

7,3 **Vechtdal Wonen heeft 'ruim voldoende' gepresteerd ten aanzien van de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van de woningvoorraad. Vechtdal Wonen heeft een op betaalbaarheid gericht passend huurbeleid ontwikkeld en gevoerd en -indien noodzakelijk- maatwerk geleverd. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen zich ingezet voor het voorkomen van huurachterstanden en het betaalbaar houden van de studentenwoningen in Enschede.**

Vechtdal Wonen heeft een gematigd huurbeleid gevoerd en een nieuw huurbeleid ontwikkeld

Vechtdal wonen heeft de opgave een gematigd huurbeleid te voeren. Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben gedurende visitatieperiode dit gedaan door de reguliere huurverhoging te koppelen aan het inflatiepercentage.

Beter Wonen Vechtdal heeft in 2017 en 2018 na een positief advies van de huurdersorganisatie een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Voor een huishouden met een inkomen tot €41.056 is in 2018 een maximale huurverhoging van 3,9% (2017: 2,8%) doorgevoerd. Voor huishoudens met een inkomen boven €41.056 is een maximale huurverhoging van 5,4% (2017: 4,6%) doorgevoerd. De Veste heeft geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, omdat de woningcorporatie niet over de inkomensgegevens van de doelgroep vanuit de Belastingdienst kon beschikken.

Om te voldoen aan de opgave heeft Vechtdal Wonen in 2019 samen met de gemeenten en de huurdersorganisaties een nieuw huurbeleid ontwikkeld. Daarbij zijn vanuit verschillende

invalshoeken de wensen van huurders en de wijze waarop Vechtdal Wonen de betaalbaarheid kan borgen inzichtelijk gemaakt. Vechtdal Wonen heeft in 2019 een nieuw drie-hurenbeleid geïntroduceerd, waarbij uit wordt gegaan van:

- Een jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie;
- Een basishuur van 65% van de maximaal toegestane huur bij mutatie.

Vechtdal Wonen kiest in het huurbeleid voor maatwerk naar behoefte. Vechtdal Wonen zet de volgende middelen in om huurmogelijkheden op maat te bieden:

- Het verlagen van de woonlasten via duurzaamheidsmaatregelen;
- Het behouden van de huurprijs bij verhuizing door senioren (55+) (seniorenkorting);
- Het ingrijpen bij excessen, bijvoorbeeld bij een onevenredig hoge huurprijs;
- Het aanbieden van verleidingstechnieken, zoals woningruil onder voorwaarden.

Naast de betreffende middelen heeft Vechtdal Wonen onderzoek gedaan naar het doorvoeren van huurverlaging. Bovendien heeft incidenteel huurbevrozing plaatsgevonden, zoals voor Zorggroep Raalte.

De gemiddelde huurverhoging voor woningen van De Veste bedroeg in 2017 en 2018 0,34% respectievelijk 1,4%. Vechtdal Wonen heeft in 2019 (1,6%) én 2020 (2,6%) een inflatievolgend huurbeleid gevoerd. De gemiddelde huur ten opzichte van de maximaal toegestane huur bedroeg in zowel 2019 als 2020 64%. [De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én het feit dat Vechtdal Wonen heeft gezocht naar mogelijkheden om maatwerk te leveren. Bovendien heeft Vechtdal Wonen door extra inzet op het gebied van analyse en afstemming indien nodig maatwerk geleverd, zoals bijvoorbeeld de huurbevrozing voor Zorggroep Raalte.](#)

Vechtdal Wonen heeft er tevens voor gezorgd dat de studentenwoningen betaalbaar zijn gebleven. De studenten in Enschede kunnen vaak geen huurtoeslag krijgen, hetgeen komt door onzelfstandige woonruimten en het feit dat studenten doorgaans jonger zijn dan 23 jaar. De Veste heeft ervoor gezorgd dat ongeveer driekwart van de woningen voor studenten een huurprijs heeft goedkoper dan €250. [De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én voor aanzienlijk deel van de woningen de huurprijs onder €250 heeft weten te behouden.](#)

Vechtdal Wonen heeft ingezet op vroegsignalering

Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben -in overeenstemming met de prestatieafspraken- ingezet op het voorkomen van huurachterstanden. Beter Wonen Vechtdal is vanaf 2016 begonnen met huurders die ogenschijnlijk in aanmerking komen voor de pilot Omgekeerd Minnelijk Regelen, waarbij samen is gewerkt met het Instituut voor Publieke Waarden (IPW) en Stichting De Stuw. Daarnaast is Beter Wonen Vechtdal samen met De Veste en de gemeenten Hardenberg en Ommen gestart met het ontwikkelen van een samenwerkingsverband met betrekking tot vroegsignalering. Het samenwerkingsverband is uiteindelijk uitgebreid met Zilveren Kruis en Vitens en heeft geresulteerd in het vroegsignaleringstraject 'Voor elkaar', waarbij vroegtijdig schulden en betalingsproblemen worden gesignaleerd en aangepakt. Vechtdal Wonen heeft als onderdeel van het betreffende traject in 2019 83 huurders en in 2020 87 huurders met betalingsproblemen aangebracht. [De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.](#)

In het kader van het voorkomen van betalingsachterstanden heeft Vechtdal Wonen met de gemeenten Hardenberg en Ommen en Samen Doen aanvullend afgesproken om woonruimte-verdeelsysteem Thuisstreffer uit te breiden met de Nibud-wijzer. Het toevoegen van de betreffende wijzer aan Thuisstreffer is als gevolg van de Corona-crisis en andere prioriteiten doorgeschoven naar 2021. [De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen - ondanks de vertraging als gevolg van de Corona-maatregelen- volledig heeft voldaan/zal voldoen aan de prestatieafspraken.](#)

1.5.2 Thema 2: De beschikbaarheid van de woningvoorraad

7,6 **Vechtdal Wonen heeft 'goed' gepresteerd ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad. Vechtdal Wonen heeft een aanzienlijk aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd in Hardenberg, Ommen en Dalfsen. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen in het licht van de regionale opgaven ontheffing aangevraagd voor investeringen in studentenwoningen in Enschede. Vechtdal Wonen heeft beperkt woningen verkocht. Vechtdal Wonen heeft daarmee in hoge mate bijgedragen aan het vergroten van de beschikbaarheid van de woningvoorraad en de kansen benut die zich hebben voorgedaan. De prognoses met betrekking tot de beschikbaarheid laten immers op kortere termijn (tot en met 2026) een uitbreidingsbehoefte zien. Voor de langere termijn laten de prognoses een stabilisering zien.**

Vechtdal Wonen heeft nieuwbouwwoningen gerealiseerd

Vechtdal Wonen en de rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste kennen in de prestatieafspraken een aanzienlijke hoeveelheid nieuwbouwprojecten als opgave. Voor de gemeente Hardenberg betreft het nieuwbouwprojecten in de kern Hardenberg en verschillende kleine(re) kernen. Voor de gemeente Ommen hebben de nieuwbouwprojecten met name betrekking op het realiseren van een verscheidenheid aan woonmilieus in Havengebied Oost, De Vlierbrink, De Vlierlanden en de vrijkomende schoollocatie Guido de Bres. De prestatieafspraken met betrekking tot nieuwbouw in de gemeente Dalfsen beperken zich tot 10 woningen in Lemelerveld.

Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben -in overeenstemming met de prestatieafspraken- een omvangrijke bijdrage geleverd aan het realiseren van nieuwbouw in de gemeenten Hardenberg, Ommen en Dalfsen en de uitbreidingsopgave. In Hardenberg zijn bijvoorbeeld 35 meergezinswoningen op de hoek van Oosteinde/Stationsstraat, 25 meergezinswoningen in de Vechtspele en 32 eengezinswoningen in Marslanden gerealiseerd. In Ommen zijn onder andere 15 eengezinswoningen in Haven West en 21 eengezinswoningen in De Vlierbrink opgeleverd. Vechtdal Wonen heeft tevens aan de opgave in de gemeente Dalfsen voldaan door 10 woningen in de wijk de Nieuwe Landen II in Lemelerveld op te leveren.

Vechtdal Wonen heeft voor de komende jaren eveneens een omvangrijke nieuwbouwportefeuille. In de periode van 2022 tot en met 2024 is voor meer dan 350 woningen aan plancapaciteit, zowel van harde als zachte plannen.

[De visitatiecommissie kent voor de nieuwbouw in de gemeenten Hardenberg en Ommen twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én vanwege het feit dat Vechtdal Wonen door het grote aantal nieuwbouwprojecten een hoge \(arbeids\)intensieve prestatie heeft geleverd. Ieder nieuwbouwproject vergt immers aanzienlijke tijdsbesteding op het gebied van coördinatie, afstemming en uitwerking. De woningcorporatie zoekt bovendien actief naar mogelijkheden voor](#)

nieuwbouw en benut deze ook. De visitatiecommissie kent voor de nieuwbouw in Dalfsen één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

Een overzicht van alle nieuwbouwprojecten is te vinden in bijlage 7.

Vechtdal Wonen heeft beperkt woningen verkocht

Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben -in overeenstemming met de prestatieafspraken- slechts beperkt woningen verkocht. Zij hebben in de periode van 2017 tot en met 2020 32 woningen verkocht. Daarnaast heeft in 2018 rechtsvoorganger De Veste 414 woningen, 204 studentenkamers, 7 overige verhuureenheden en 1 voorzieningengebouw op het eiland Terschelling overgedragen aan WoonFriesland. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

Vechtdal Wonen heeft bijgedragen aan het huisvesten van (internationale) studenten

Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger De Veste hebben samen met Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) de opgave om bij te dragen aan het huisvesten van internationale studenten. Vechtdal Wonen levert deze bijdrage door de beschikbaarheid van bestaande studentenwoningen in Enschede. Daarnaast heeft de Veste in Enschede samen met SJHT, de gemeente Enschede en de onderwijsinstellingen Universiteit Twente en Saxion de website Roomspot gerealiseerd. De website is een online platform waar (internationale) studenten en jongeren een compleet en actueel overzicht vinden van beschikbare kamers en zelfstandige woonruimte in Enschede, Hengelo en omgeving.

Vechtdal Wonen heeft onder andere door de samenwerking met Domijn om het kennispark in Enschede tot bloei te laten komen haar positie als studentenhuysvester in Enschede versterkt. Daarbij heeft Vechtdal Wonen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een ontheffing aangevraagd om in de toekomst nieuwbouw te mogen realiseren op de campus in Enschede.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken en tevens heeft ingezet op het versterken van de positie als studentenhuysvesten én in het licht van de regionale opgave een (arbeidsintensieve) ontheffing heeft aangevraagd bij het ministerie. Het aanvragen van ontheffing vergt immers veel voorbereidingstijd en de nodige overleggen.

1.5.3 Thema 3: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving

7,3

Vechtdal Wonen heeft 'ruim voldoende' gepresteerd ten aanzien van de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving. Vechtdal Wonen heeft een gemiddeld label B voor de woningvoorraad reeds behaald, woningen in Hardenberg, Ommen en Dalfsen verduurzaamd en NOM-woningen gerealiseerd. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen het atrium in De Oldenhaghen gerenoveerd en de renovatie van Angeli Custodes (gebouwdeel C) afgerond.

Vechtdal Wonen heeft woningen verduurzaamd

Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben -in overeenstemming met de prestatieafspraken- woningen verduurzaamd en daarmee de gemiddelde energie-index verlaagd. In de gemeente Hardenberg zijn ongeveer 1.200 woningen verduurzaamd. In de gemeenten Ommen en Dalfsen zijn ongeveer 400 respectievelijk 100 woningen verduurzaamd. Vechtdal Wonen heeft met name in de gemeente Ommen minder woningen

verduurzaamd dan afgesproken. De visitatiecommissie kent voor de prestaties in de gemeenten Hardenberg en Dalfsen één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken. De visitatiecommissie kent voor de prestatie in de gemeente Ommen geen pluspunten toe.

De duurzaamheidsmaatregelen zijn uitgevoerd zonder dat een huurverhoging is doorberekend. Op deze wijze is naast de energieprestatie tevens de betaalbaarheid van de woningen verbeterd. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

Het verduurzamen van de woningvoorraad heeft geresulteerd in een gemiddelde energie-index van 1,39 in 2020, overeenkomend met een gemiddeld energielabel B. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken en vanwege het feit dat Vechtdal Wonen gemiddeld label B reeds behaald heeft in 2020.

Vechtdal Wonen heeft deelgenomen aan het project Energiecoach

Rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben -in overeenstemming met de prestatieafspraken- vanaf 2017 geparticipeerd in het project Energiecoach. In het project staat bewustwording van huurders centraal om door gedragsverandering te komen tot besparing op de woonlasten via de energielasten. Beter Wonen Vechtdal heeft in samenwerking met de gemeenten Hardenberg en Ommen en woningcorporatie De Veste vrijwilligers als energiecoach ingezet. De werkzaamheden van de energiecoaches worden gecoördineerd door stichting De Stuw.

Vechtdal Wonen heeft energiecoaches ingezet om de woonlasten verder terug te brengen via energiebesparing. Vechtdal Wonen biedt huurders aan het einde van een verduurzamingsproject de gelegenheid om in contact te komen met een energiecoach, die huurders tevens helpt bij energiezuinig gedrag. De energiecoaches informeren huurders over energiebesparende maatregelen en delen praktische tips.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

Vechtdal Wonen heeft gebruikgemaakt van V-meters om maatwerk te leveren bij woonkwaliteit

Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger De Veste hebben in overeenstemming met de opgave huurders met zogenaamde V(erbeter)-meters in staat gesteld om verbeteringen aan de woning te laten doorvoeren op basis van een aantal gespaarde punten. De huurders hebben de V-meters onder andere ingezet voor het plaatsen van een douchecabine, het aanbrengen van een toilet op de eerste verdieping, een radiator, een buitenkraan of het aanbrengen van een vaatwasser- of wasmachine-aansluiting. Vechtdal Wonen heeft in 2019 en 2020 bijvoorbeeld 667 respectievelijk 511 aanvragen vanuit V-meters behandeld.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken en de V-meters omvangrijk en structureel heeft gebruikt om de woonkwaliteit/het wooncomfort voor huurders te verbeteren. Op deze wijze levert Vechtdal Wonen maatwerk en stimuleert op een innovatieve, bijzondere wijze bewonersgedrag en -bewustzijn (positief).

Vechtdal Wonen heeft renovatieprojecten uitgevoerd

Vechtdal Wonen had de opgaven om het Atrium in Oldenhaghen en gebouwdeel C van Angeli Custodes in Raalte te renoveren. Vechtdal Wonen heeft voldaan aan de opgaven. Vechtdal Wonen

is in 2019 gestart met het renoveren van het Atrium in Oldenhagen. Het Atrium in Oldenhagen heeft een open dak, waardoor het in de winter koud en nat kon zijn. De renovatie heeft er toe geleid dat het dak inmiddels dicht is. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen in samenwerking met Zorggroep Raalte de renovatie van gebouwdeel C van Angeli Custodes uitgevoerd, waarbij 30 zorgappartementen zijn gerealiseerd.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én vanwege het bijzondere en omvangrijke karakter van met name Angeli Custodes.

1.5.4 Thema 4: Het huisvesten van urgente doelgroepen

7,2

Vechtdal Wonen heeft 'ruim voldoende' gepresteerd ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Vechtdal Wonen heeft aandacht voor sociale problematiek bij huurders en neemt deel aan het preventienetwerk. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen via verschillende initiatieven bijzondere doelgroepen gehuisvest en zogenoemde Tiny Houses gerealiseerd.

Vechtdal Wonen heeft deelgenomen aan preventienetwerken

Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben -in overeenstemming met de prestatieafspraken- deelgenomen aan preventienetwerken die zich inzetten voor het voorkomen en/of verhelpen van leef- en huisvestingsproblematiek. Vechtdal Wonen overlegt maandelijks met de gemeenten, de Samen Doen-teams, de politie en andere maatschappelijke partners om tijdig leef- en huisvestingsproblematiek te signaleren, zoals het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen.

Daarnaast hebben Vechtdal Wonen en de rechtsvoorgangers ingezet op het voorkomen van huiselijk geweld. De medewerkers van Vechtdal Wonen hebben een training gevolgd met betrekking tot het signaleren van huiselijk geweld. Indien (een vermoede van) huiselijk geweld wordt gesignaleerd, dan wordt doorverwezen naar Veilig Thuis.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

Vechtdal Wonen heeft bijgedragen aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen

Vechtdal Wonen en de rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben vanuit de prestatieafspraken de opgaven om verschillende bijzondere doelgroepen te huisvesten.

Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben -in overeenstemming met de prestatieafspraken bijvoorbeeld woningen beschikbaar gesteld voor mensen die uitstromen uit een instelling. Daarbij is gedeeltelijk gebruik gemaakt van omklapcontracten, waarbij eerst een contract wordt afgesloten met de betreffende instelling en - indien mogelijk- het contract vervolgens wordt 'omgeklapt' naar de persoon die is uitgestroomd. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

Vechtdal Wonen neemt deel aan het Convenant Housing First Vechtdal. Het principe Housing First beoogt om via in eerste instantie een stabiele woonsituatie aan langdurige dakloze inwoners of aan inwoners met een regelmatig terugkerend patroon van dakloosheid openingen te bieden voor werken aan herstel. Het werken aan herstel wordt ondersteund door zorg en begeleiding. Rechtsvoorganger Beter Wonen Vechtdal heeft afspraken gemaakt over het Housing First-project

met de RIBW Groep Overijssel en Stichting Limor. [De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.](#)

Daarnaast werkt Vechtdal Wonen vanaf 2018 met een urgentiebeleid in het werkgebied Vechtdal en Enschede, waarin is vastgelegd wanneer een woningzoekenden in aanmerking kan komen voor urgentie. Daarbij worden vier categorieën onderscheiden, te weten Wmo-urgentie, medische urgentie, sociale urgentie en herstructureringsurgentie. Vechtdal Wonen en de rechtsvoorgangers hebben in overeenstemming met de prestatieafspraken en het urgentiebeleid jaarlijks urgente woningzoekenden gehuisvest. Bovendien heeft Vechtdal Wonen jaarlijks bijgedragen aan de regionale opvang Kadera en De Herberg die bestaat voor de opvang van urgente doelgroepen. [De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.](#)

Als laatste heeft Vechtdal Wonen in de kernen Dedemsvaart (12 woningen) en Hardenberg (15 woningen) zogenaamde Tiny Houses gerealiseerd voor woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor urgentie of weinig tot geen inschrijftijd hebben opgebouwd. De bewoners kunnen maximaal 2 jaar in een Tiny House wonen om vervolgens door te stromen naar een andere permanente woning in de huur- of de koopsector. [De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én vanwege het feit dat Vechtdal Wonen op een innovatieve en adequate wijze in speelt op de vraag naar snelle huisvestingsoplossing.](#)

Vechtdal Wonen heeft statushouders gehuisvest

Vechtdal Wonen en de rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben bijgedragen aan de gemeentelijke taakstellingen voor het huisvesten van statushouders in de gemeenten Hardenberg, Ommen en Dalfsen. In de gemeenten Hardenberg en Ommen is de prestatieafspraken gekoppeld aan de gemeentelijke taakstelling, terwijl met de gemeente Dalfsen is afgesproken dat Vechtdal Wonen in verband met het beperkte woningbezit jaarlijks twee woningen beschikbaar stelt. Vechtdal Wonen heeft -in overeenstemming met de prestatieafspraken- bijgedragen aan de taakstelling.

[De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken en tevens een omvangrijke bijdrage heeft geleverd. Vechtdal Wonen heeft meerdere jaren voorgelopen op de taakstelling in de gemeenten Hardenberg en Ommen.](#)

1.5.5 Thema 5: De opgaven met betrekking tot wonen met zorg en ouderenhuisvesting

7,2

Vechtdal Wonen heeft 'ruim voldoende' gepresteerd ten aanzien van de opgaven met betrekking tot wonen met zorg en ouderenhuisvesting. Vechtdal Wonen heeft een seniorenkorting aangeboden. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen ingezet op het realiseren van levensloopaanpasbare woningen. Een pilotproject in Ommen vormde daarvoor de basis.

Vechtdal Wonen heeft de seniorenkorting toegepast

Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben de opgave om doorstroming van senioren te bevorderen. In het kader van het bevorderen van doorstroming van een eengezinswoning naar een geschiktere seniorenwoning heeft Vechtdal Wonen de seniorenkorting toegepast. De seniorenkorting betekent dat een senior die verhuist van een eengezinswoning naar een seniorenwoning de lage(re) huur mee kan worden genomen naar de seniorenwoning. In 2019 en 2020 heeft Vechtdal Wonen 13 keer respectievelijk 8 keer de

seniorenkorting toegepast. [De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.](#)

Vechtdal Wonen heeft ingezet op een levenslooptaanpasbare woning

Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger De Veste hebben levenslooptaanpasbare woningen gerealiseerd. Rechtsvoorganger De Veste heeft via een pilotproject in de gemeente Ommen aan de hand van Woonkeur onderzocht wat de mogelijkheden zijn om levenslooptaanpasbare eengezinswoningen te realiseren. Een levenslooptaanpasbare woning is geschikt voor iedere levensfase. Vervolgens heeft Vechtdal Wonen om, ondanks de stijgende bouwkosten, toch de gewenste betaalbare, levenslooptaanpasbare en nul-op-de-meter-woningen te kunnen realiseren een deel van de nieuwbouwprojecten gebundeld. Als onderdeel van de 62 woningen die zijn gebundeld zijn in 2019 21 woningen levenslooptaanpasbaar opgeleverd. In 2020 zijn 12 woningen levenslooptaanpasbaar opgeleverd.

Bovendien heeft Vechtdal Wonen een omvangrijke woningvoorraad die reeds geschikt is voor senioren en bijzondere doelgroepen. Vechtdal Wonen zet actief in op relaties met zorg- en welzijnsorganisaties om het huisvesten van de betreffende doelgroepen te realiseren.

[De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én vanwege het feit dat het pilotproject uiteindelijk heeft geleid tot een structurele aanpak voor het realiseren van levenslooptaanpasbare woningen.](#)

Vechtdal Wonen heeft bijgedragen aan de Uitprobeerdienst Dalfsen

Rechtsvoorganger De Veste heeft in 2018 in samenwerking met verschillende partijen, waaronder de gemeente Dalfsen en zorg- en welzijnsorganisaties, de 'Uitprobeerdienst Dalfsen' geïntroduceerd. Binnen de uitprobeerdienst hebben vrijwilligers geholpen met de mogelijkheid om zolang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen, bijvoorbeeld door middel van het toepassen slimme technologie. [De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.](#)

1.5.6 Thema 6: De bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit

7,0

Vechtdal Wonen heeft 'ruim voldoende' gepresteerd ten aanzien van de bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit. Vechtdal Wonen heeft jaarlijks geïnvesteerd in leefbaarheid(sprojecten) en deelgenomen aan buurtbemiddeling. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen ingezet op het verbeteren van de toegankelijkheid van seniorencomplexen.

Vechtdal Wonen heeft geïnvesteerd in leefbaarheid

Vechtdal Wonen en de rechtsvoorganger Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben jaarlijks prestatieafspraken gemaakt met betrekking tot de investeringen in leefbaarheid in de gemeenten Hardenberg en Ommen. Vechtdal Wonen heeft jaarlijks een bedrag geïnvesteerd in leefbaarheidsprojecten. Voorbeelden van leefbaarheidsprojecten zijn het organiseren van buurtontmoetingen, het realiseren van een gemeenschappelijke moestuin, het inzetten van de zogenaamde buurtontdekkers en het investeren in een buurthuis, de huur van buurtkamers, het tuinonderhoud en een wip kip. [De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.](#)

Vechtdal Wonen heeft ingezet op buurtbemiddeling

Vechtdal Wonen is in 2019 samen met het netwerk twee initiatieven gestart, te weten de pilot Buurtbemiddeling en het infopunt. In 2019 zijn voor de pilot Buurtbemiddeling vrijwilligers opgeleid en zijn de eerste casussen behandeld. Daarnaast is in 2019 samen met het netwerk onderzocht om

als pilot in Dedemsvaart een infopunt in te richten, waar bewoners met al hun vragen aan het netwerk terecht kunnen. Vechtdal Wonen voldoet daarmee aan de prestatieafspraken. [De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafpraak.](#)

Vechtdal Wonen heeft mensen met afstand tot de arbeidsmarkt ingehuurd

Vechtdal Wonen en de rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben met de gemeenten Hardenberg en Ommen afgesproken dat zij bij de inhuur van derden zoveel mogelijk gebruikmaken van bedrijven die mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst nemen/hebben. Een voorbeeld betreft de samenwerking met Pauropus. Pauropus is actief om via werken aan de leefomgeving mensen weer een actieve dagbesteding te geven. Rechtsvoorganger Beter Wonen Vechtdal heeft verschillende werkzaamheden bij Pauropus ondergebracht, zoals tuinonderhoud van leegstaande woningen. Daarnaast heeft de woningcorporatie samengewerkt met Larcom, de sociale werkvoorziening in Hardenberg, aan de onderhoud van groen om de woningcomplexen. Een ander voorbeeld is het inhuren van medewerkers in samenwerking met de gemeente. De medewerkers worden ingezet voor ondersteunende werkzaamheden. [De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafpraak.](#)

1.6 Beschrijving van de ambities

Vechtdal Wonen heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in een ondernemingsplan voor de periode van 2020 tot en met 2023.

Beleidsvisie Beter Wonen Vechtdal

Rechtsvoorganger Beter Wonen Vechtdal heeft voor de periode vanaf 2016 de beleidsvisie 'Beter Wonen Vechtdal: Dicht er bij' vastgelegd. De woningcorporaties heeft vanuit de rol als lokale huisvester en in een veranderd krachtenveld verschillende thema's benoemd waarop Beter Wonen Vechtdal publieke waarde wil creëren. Beter Wonen Vechtdal ziet bijvoorbeeld dat de woningcorporaties enerzijds door de herziene Woningwet wordt ingekaderd, terwijl anderzijds zorgtaken gedecentraliseerd naar de gemeente, de gemeente aangespoord meer de regie naar zich toe te trekken in het sociale domein en zij voor de woningcorporatie tegelijkertijd op meerdere vlakken vragende partij, opdrachtgever én samenwerkingspartner is.

De zes thema's die Beter Wonen Vechtdal heeft benoemd en uitgewerkt in korte 'tweets' zijn doelgroepen, betaalbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid, zorg & welzijn en participatie.

Ondernemingsplan De Veste

Rechtsvoorganger De Veste heeft voor de periode van 2015 tot en met 2018 een 'Identiteit' vastgelegd. De identiteit van De Veste functioneert als houvast en richtlijn voor de medewerkers van de woningcorporaties. Daarbij is De Veste zich ervan bewust dat 'de wereld continu in beweging is en dat het belangrijk is om aan te passen aan de behoeften van die wereld, met behoud van de eigenheid van de woningcorporatie'. Als onderdeel van de identiteit heeft De Veste een droom of missie geformuleerd:

'We dromen van een duurzame en bewuste samenleving met liefde voor de medemens. Een trotse samenleving waarin iedereen in zijn of haar kracht staat en zo een zo groot mogelijke, positieve bijdrage kan leveren aan het eigen geluk en dat van anderen'.

De Veste heeft de ambitie om er te willen zijn voor mensen, écht naar ze te luisteren en te stáán voor wie de identiteit van de woningcorporatie, om van daaruit samen een betere woon- en leefomgeving voor iedereen te creëren. Een omgeving waarin mensen worden gestimuleerd en in staat zijn de regie van hun eigen leven te voeren, zodat ze trots zijn en er een opwaartse, maatschappelijke spiraal ontstaat.

Ondernemingsplan Vechtdal Wonen

Vechtdal Wonen heeft een visie op maatschappelijke presteren voor de nieuwe organisatie vastgelegd in het ondernemingsplan 'Hier ben je thuis' (2020-2023). Het ondernemingsplan heeft betrekking op een tijd van verandering en transitie, waarbij verschillende opgaven voor nieuwe uitdagingen zorgen. Vechtdal Wonen ziet bijvoorbeeld dat de toenemende complexiteit van de doelgroep meer aandacht vraagt, dat de samenwerking met organisaties in het maatschappelijk middenveld toeneemt en dat de noodzaak voor een kwalitatieve, duurzame, passende én betaalbare woningvoorraad hoog is. Vechtdal Wonen heeft op basis van de opgaven in het werkgebied de volgende missie geformuleerd:

'Wij staan voor een vertrouwd thuis, in een samenleving waarin mensen gelijkwaardig zijn en iedereen verantwoordelijkheid neemt'.

De woningcorporatie richt zich als maatschappelijk ondernemer naast de reguliere doelgroep nadrukkelijk op studenten en ouderen(zorg). De missie is door Vechtdal Wonen vervolgens uitgewerkt in drie ambities:

Figuur 1.1: De drie ambities van Vechtdal Wonen



Bron: Ondernemingsplan Vechtdal Wonen 'Hier ben je thuis' (2020-2023)

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Vechtdal Wonen wordt beoordeeld is 'Presteren volgens Belanghebbenden'. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Vechtdal Wonen, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft gesproken met (een delegatie van) Stichting Huurdersbelangen Hardenberg, de Centrale BewonersRaad Drienerlo (studentenhuisvesting op de universiteitscampus in Enschede, in het vervolg aangeduid als 'CBR'). Het bleek helaas niet mogelijk binnen het tijdvak dat de visitatie werd uitgevoerd een gesprek met Verenigd Huurdersbelang Ommen in te plannen. Ook heeft de visitatiecommissie gesproken met de gemeenten Hardenberg, Ommen en Enschede (bestuurlijk en ambtelijk). Deze drie gemeenten vertegenwoordigen 97% van het woningbezit, daarom is niet gesproken met de andere gemeenten waar Vechtdal Wonen bezit heeft. Dit zijn de gemeenten Dalfsen, Raalte, Zwolle en De Wolde.

Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissie heeft gesproken met collega-corporaties Domijn en Woningstichting Vechthorst, Universiteit Twente, het Leger des Heils, Zorggroep Raalte en ketenpartners Lenferink Vastgoedonderhoud en Ter Steege Bouw Vastgoed Hardenberg.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente(n) (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);

- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren volgens Belanghebbenden' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 2.1: Presteren volgens Belanghebbenden

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: Betaalbaarheid/bereikbaarheid	7,3	7,9	7,6	7,6
Thema 2: Beschikbaarheid	6,8	6,8	8,0	7,2
Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid	7,6	7,5	8,1	7,7
Thema 4: Huisvesting urgenten	8,0	6,9	8,3	7,7
Thema 5: Wonen met zorg	7,0	7,3	7,8	7,3
Thema 6: Leefbaarheid	7,7	7,4	6,8	7,3
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	7,8	8,3	8,2	8,1
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invoed op beleid	7,0	6,8	8,3	7,4
Gemiddeld				7,6

Thema 1: De betaalbaarheid en de bereikbaarheid voor de doelgroep

Thema 2: De beschikbaarheid van de woningvoorraad

Thema 3: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving

Thema 4: Het huisvesten van urgente doelgroepen

Thema 5: De opgaven met betrekking tot wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Thema 6: De bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit

2.4 Ambities in relatie tot de opgaven

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de gestructureerde wijze waarop de ambities zijn onderbouwd en de aandacht die daarbij is gegeven aan aansluiting van de ambities op de lokale opgaven. Voorbeelden zijn de ambities ten aanzien van NOM-woningen, levenslooptaanpasbare woningen en Tiny Houses.

Vechtdal Wonen heeft in het ondernemingsplan en in onderhavige beleidsdocumenten ambities geformuleerd die passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De ambities in het ondernemingsplan zijn tot stand gekomen aan de hand van een analyse van de ontwikkelingen in het werkgebied. Ook is een goed beeld van de opgaven gekregen door een brede consultatie van belanghebbenden. Het ondernemingsplan is tot stand gekomen in samenwerking met de huurders, de huurdersorganisaties, de gemeenten, de raad van commissarissen, de medewerkers, zorg- en welzijnspartijen en overige samenwerkingspartners, zoals de Universiteit Twente.

Vechtdal Wonen heeft bij het ontwikkelen van de verschillende beleidsvisies, zoals de portefeuillestrategie, het huurbeleid en het duurzaamheidsbeleid, eveneens gebruik gemaakt van de kennis van binnen en buiten de organisatie. Voor het ontwikkelen van de portefeuillestrategie is gebruik gemaakt van een woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd door een extern bureau.

Vechtdal Wonen zoekt bij het opstellen van haar ambities goed de aansluiting bij de opgaven en ontwikkelingen in haar werkgebied. Een voorbeeld betreft het formuleren van de ambities ten aanzien van het verduurzamen van de woningvoorraad. De woningcorporatie sluit voor wat betreft circulair bouwen bijvoorbeeld aan bij het programma Nederland Circulair 2050 en de strategische doelstellingen die daarin zijn vastgelegd. Vechtdal Wonen heeft voor de aansluiten van haar ambities op de opgave van het realiseren van een vitale samenleving onderzoek gedaan naar de rol van de woningcorporatie en de samenwerking met ketenpartners. Vechtdal Wonen heeft een analyse gemaakt van de opgave en gezien hoe aan de hand van beleid daaraan bijgedragen kan worden.

Figuur 2.1: Kwadrant Vitale Samenleving Vechtdal Wonen



Bron: Duurzaamheidsbeleid Vechtdal Wonen (2020)

Vechtdal Wonen zoekt ook bij het opstellen van haar ambitiesaansluiting bij de ontwikkelingen in het werkgebied. Vechtdal is bijvoorbeeld -in het licht van de opgave- continu op zoek naar mogelijkheden om nieuwbouwwoningen te realiseren, die in kwaliteit en kwantiteit aansluiten bij de behoefte naar woningen. Een ander voorbeeld heeft betrekking op de ambities van Vechtdal Wonen in Enschede. Vechtdal Wonen zet middels haar beleid -in het licht van de opgave- via een ontheffingsaanvraag en een samenwerking met Domijn in op het versterken van de positie als studentenhuysvester.

2.4.1 Thema 1: De betaalbaarheid en de bereikbaarheid voor de doelgroep

7,6 De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Vechtdal Wonen ten aanzien van de betaalbaarheid en de bereikbaarheid voor de doelgroep met een 'goed'.

Huurdersvertegenwoordiging

Volgens de huurdersvertegenwoordiging spant Vechtdal Wonen zich goed in om de huren zo betaalbaar mogelijk te houden. Stichting Huurdersbelangen Hardenberg vindt het positief dat Vechtdal Wonen naar maatwerk streeft: zo wordt er huurverlaging toegepast voor huurders waar dat mogelijk is.

CBR vindt in relatie tot maatwerk echter dat er meer transparantie wenselijk is in relatie tot de wijze waarop de huurprijs wordt berekend. Zo geeft men aan dat de servicekosten van zeer vergelijkbare studentenkamers binnen dezelfde complexen onderling sterk verschillen, zonder duidelijke reden.

Gemeenten

De gemeenten roemen de focus van Vechtdal Wonen op betaalbaarheid voor de huurder. De corporatie heeft relatief gunstige huurprijsniveaus, zowel voor reguliere sociale huurwoningen als voor studentenkamers. Ook vinden de gemeenten het positief dat de corporatie niet op maximalisatie van de huurstijging uit lijkt te zijn. De gemeente Ommen merkt zelfs op dat de lage huren potentieel de bestedingsruimte van de corporatie dempen. Verder is een aandachtspunt de beschikbaarheid voor starters: de wachttijden waren (voor landelijke begrippen) relatief gunstig

maar lopen inmiddels rap op. Dit vraagt volgens de gemeenten om meer goedkope woningen, eventueel gebouwd door middel van technologische innovaties om de bouwkosten te drukken.

Overige belanghebbenden

Ook de overige belanghebbenden zijn van mening dat Vechtdal Wonen een zeer gematigd huurbeleid voert. Het wordt als positief ervaren dat Vechtdal Wonen ook voor zorgvastgoed in 2020 de huurprijzen heeft bevroren, terwijl dat alleen verplicht was voor reguliere huurwoningen. De belanghebbenden uit het sociaal domein sporen de corporatie wel aan om nog genereuzer te worden op het gebied van schuldhulpverlening.

2.4.2 *Thema 2: De beschikbaarheid van de woningvoorraad*

7,2

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Vechtdal Wonen ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad met een 'ruim voldoende'.

Huurdersvertegenwoordiging

De huurdersvertegenwoordiging is tevreden met de plannen van Vechtdal Wonen om richting 2025 de voorraad uit te breiden. Dat hierbij door Vechtdal Wonen ook naar behoud en (waar nodig) versterking van de positie in de kleine kernen wordt gekeken, is volgens de huurdersvertegenwoordiging bijzonder positief. Ook op de universiteitscampus wil de corporatie uitbreiden. CBR ziet dat als een logische stap, maar mist wel duidelijkheid over het tijdpad van de nieuwbouw. Daarom is er bij de studentenvertegenwoordiging nog onvoldoende vertrouwen of het kamertekort voldoende wordt opgelost binnen vijf jaar.

Gemeenten

In alle gemeenten binnen het werkgebied bestaat de opgave om nieuwbouwwoningen te realiseren. De gemeenten vinden het weliswaar goed dat Vechtdal Wonen ook van plan is om meer nieuwbouwwoningen te realiseren, maar ze zijn ook van mening dat de corporatie er een schepje bovenop moet doen. Daarbij doen de gemeenten ook een beroep op de vindingrijkheid van de corporatie: bijvoorbeeld om succesvoller grondposities te verwerven en nieuwe woonvormen (zoals tiny houses) toe te passen waar dat kan.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan dat Vechtdal Wonen de afgelopen vier jaar op veel plaatsen in het werkgebied nieuwbouw heeft gerealiseerd en zich nog steeds inspant om meer nieuwbouwwoningen op te leveren.

2.4.3 *Thema 3: De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving*

7,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Vechtdal Wonen ten aanzien van de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving met een 'goed'.

Huurdersvertegenwoordiging

Vechtdal Wonen heeft volgens de huurdersvertegenwoordiging goede prestaties geleverd ten aanzien van de woningkwaliteit: er is geïnvesteerd in de schil van de woningen (isolatie ten behoeve van energielabel B) en reparatieverzoeken worden snel en naar tevredenheid afgehandeld. Wel is Stichting Huurdersbelangen Hardenberg kritisch over de fasering van het plaatsen van zonnepanelen. SHH vindt het uitsmeren van de activiteiten over een periode van tien

jaar te lang: dit creëert ongelijkheid tussen de huurders wanneer de ene huurder al kan profiteren van lagere energielasten terwijl een ander huurder daar nog meerdere jaren op moet wachten.

Gemeenten

Vanuit de gemeenten zijn ook positieve geluiden te horen over de inspanningen van Vechtdal Wonen voor de woningkwaliteit en verduurzaming. Men is blij met de renovatieplannen voor de verouderde studentencolleges in Enschede en voor verouderde woningen in Hardenberg. Ook lopen de verduurzamingsactiviteiten volgens de gemeenten goed op schema.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn van mening dat Vechtdal Wonen zich goed inzet voor de woningkwaliteit en verduurzaming. Er wordt bijvoorbeeld volgens de bouw- en onderhoudsbedrijven niet op kwaliteit bespaard. In tegenstelling tot bij de rechtsvoorgangers wordt nu door Vechtdal Wonen gerekend met de Total Cost of Ownership (TCO) zodat de totale kosten over de levenscyclus zo laag mogelijk zijn in plaats van louter kortdurende besparingen te incasseren.

2.4.4 *Thema 4: Het huisvesten van urgente doelgroepen*

7,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Vechtdal Wonen ten aanzien van het huisvesten van urgente doelgroepen met een 'goed'.

Huurdersvertegenwoordiging

Volgens de huurdersvertegenwoordiging weet Vechtdal Wonen de juiste balans te bewaken tussen de reguliere doelgroep en bijzondere doelgroepen, waardoor er voldoende woningen voor urgenten en statushouders beschikbaar zijn. Ook in crisissituaties waar direct huisvesting beschikbaar dient te zijn kan Vechtdal Wonen daarop inspelen. De visitatiecommissie heeft daarbij ter illustratie de uitspraak "*Het sociale hart zit op de goede plek bij Vechtdal Wonen*" gehoord in één van de gevoerde gesprekken.

Gemeenten

De gemeenten geven aan dat Vechtdal Wonen goed inspeelt op huisvestingsbehoeften van urgente doelgroepen. Hiervoor wordt ook maatwerk geleverd wanneer schrijnende gevallen eigenlijk niet binnen de definitieve van 'urgenten' vallen die de corporatie hanteert. Bovendien geven de gemeenten aan dat de corporatie relatief veel statushouders heeft gehuisvest. De gemeente Enschede geeft wel aan dat op de universiteitscampus nog gekeken zou kunnen worden naar huisvesting volgens de Magic Mix, of huisvesting voor statushouders die kunnen/willen studeren.

Overige belanghebbenden

De maatschappelijke partners geven aan dat Vechtdal Wonen de blik verbreed heeft naar tijdelijke opvang en hiervoor meer woonruimte te bieden heeft dan voorheen. Net zoals de huurdersvertegenwoordiging vinden de maatschappelijke partners dat de corporatie een duidelijk sociaal karakter laat zien in het huisvesten van urgente doelgroepen.

2.4.5 Thema 5: De opgaven met betrekking tot wonen met zorg en ouderenhuisvesting

7,3 De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Vechtdal Wonen ten aanzien van de opgaven met betrekking tot wonen met zorg en ouderenhuisvesting met een 'ruim voldoende'.

Huurdersvertegenwoordiging

De huurdersvertegenwoordiging is van mening dat Vechtdal Wonen voldoende aandacht voor ouderenhuisvesting en wonen met zorg heeft. Tot en met 2025 zorgt de corporatie bijvoorbeeld voor 75 extra aangepaste woningen voor senioren en mindervaliden.

Gemeenten

De gemeenten zijn over het algemeen tevreden over de inzet op dit thema, maar wel wat kritischer over de definitie van een levensloopbestendige woning die Vechtdal Wonen hanteert. De gemeenten zijn van mening dat dit een gelijkvloerse woning dient te zijn en dat ook (bij mutatie) binnen de bestaande voorraad enkele woningen levensloopbestendig gemaakt dienen te worden, in plaats van alleen nieuwbouwwoningen levensloopbestendig opleveren.

Overige belanghebbenden

De zorg- en welzijnsinstellingen zien dat Vechtdal Wonen integraler is gaan kijken naar wonen met zorg. Dit geldt zowel op inhoudelijk gebied (bijvoorbeeld: wat is er allemaal voor nodig om ouderen langer thuis te laten wonen?) als in de samenwerkingen – er wordt steeds meer in grotere coalities met de zorg- en welzijnspartijen gewerkt. Een belanghebbende merkt wel op dat Vechtdal Wonen de neiging kan hebben om (te) veel bepalingen in een driepartijen (zorg)contract op te nemen, wat tot onwerkbaar situaties zou leiden.

2.4.6 Thema 6: De bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit

7,3 De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Vechtdal Wonen ten aanzien van de bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit met een 'ruim voldoende'.

Huurdersvertegenwoordiging

Stichting Huurdersbelangen Hardenberg zou graag een grotere bijdrage van Vechtdal Wonen aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving zien. Het onderhoud van het groen en de uitstraling in de wijken gaat namelijk in de ogen van de SHH achteruit. Het probleem is volgens SHH dat er wel budget voor is, maar dat een aanvraag voor verbetering op eigen initiatief van de huurder moet. Men vindt het wel positief dat Vechtdal Wonen in buurtbemiddeling participeert. Dit geldt ook op de universiteits-campus, waar een woonconsulent de orde bewaakt en ook uit intrinsieke interesse regelmatig een praatje maakt met de studenten. Dit wordt zeer gewaardeerd.

Gemeenten

De gemeenten zijn positief over de bijdrage van Vechtdal Wonen aan de leefbaarheid en vitaliteit in de wijken. De sociale wijkteams van de gemeenten in het werkgebied geven aan dat Vechtdal Wonen zich inzet voor een sociaal sterke gemeente en nauwlettend wijken als de Zeeheldenbuurt in Ommen monitort op de leefbaarheid. De gemeenten zien wel ruimte voor een grotere regierol van de corporatie in de wijkaanpak.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben het beeld dat Vechtdal Wonen doet wat van een corporatie verwacht mag worden op het gebied van leefbaarheid. Men is op de hoogte van de activiteiten – waaronder het Leefbaarheidsfonds – maar vindt het moeilijk om de impact te duiden.

2.4.7 Relatie en communicatie

8,1

De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met Vechtdal Wonen met een 'goed'.

Huurdersvertegenwoordiging

Vechtdal Wonen heeft een zeer goede verstandhouding met de huurdersvertegenwoordiging; er is sprake van zeer korte lijnen en het contact verloopt soepel. Vechtdal Wonen handelt inmiddels vanuit intrinsieke motivatie en interesse in de huurdersvertegenwoordiging, veel meer dan in eerdere visitatieperioden. De corporatie spant zich bovendien in om de huurdersvertegenwoordiging te ondersteunen om zich te professionaliseren; dit geldt zowel voor SHH als voor CBR.

Ondanks de positieve oordelen geeft SHH wel aan dat Vechtdal Wonen nog steeds de neiging heeft om te veel jargon te gebruiken in de communicatie en dat daarom communicatie op B1-taalniveau wenselijk is. Bovendien vindt men de communicatie met de reguliere huurder van minder goede kwaliteit: er wordt relatief traag gereageerd op vragen en verzoeken van huurders. Daarom beoordeelt SHH de eigen relatie met Vechtdal Wonen weliswaar met een 9, maar valt het overkoepelende oordeel lager uit omdat het contact tussen Vechtdal Wonen en de reguliere huurder volgens SHH verbetering behoeft.

Gemeenten

De gemeenten zijn eveneens tevreden over de relatie en communicatie met Vechtdal Wonen. Zij geven aan dat er met het aantreden van de huidige directeur-bestuurder een nieuwe, open en transparante organisatie- en samenwerkingscultuur is ontstaan. De gemeenten durven ook wat steviger de discussie met Vechtdal Wonen aan te gaan, juist omdat de relatie nu dusdanig verbeterd is. Wel geeft men aan het gevoel te hebben dat Vechtdal Wonen nog wel eens wil 'terugkrabbelen' nadat de corporatie aanvankelijk enthousiast reageert op gezamenlijke plannen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn unaniem in hun oordeel over Vechtdal Wonen: de relatie is beter geworden sinds de fusie. Er wordt door de overige belanghebbenden gesproken van 'partnerschap' en 'co-creatie'. In de regio Ommen-Hardenberg is er met name sprake van het verstevigen van bestaande partnerschappen, en in Enschede is men zeer tevreden met de daadkrachtige keuze van Vechtdal Wonen om met overtuiging te investeren in studentenhuysvesting; men ziet dat als de basis voor nieuw uit te bouwen samenwerkingen.

2.4.8 Invloed op beleid

7,4

De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Vechtdal Wonen met een 'ruim voldoende'.

Huurdersvertegenwoordiging

De huurdersvertegenwoordiging is tevreden met de mate van inspraak. Met name vanuit de studentenvertegenwoordiging is men zeer positief over de inspraak die geboden wordt, vanuit een duidelijke wens (van Vechtdal Wonen) voor co-creatie. SHH geeft wel aan dat het van haar leden een grote tijdsinvestering vraagt om zich in te lezen in de beleidsonderwerpen voordat zij überhaupt kan meepraten.

Gemeenten

In principe vinden de gemeenten dat zij voldoende inspraak hebben in het beleid van Vechtdal Wonen en dat de corporatie openstaat voor externe visies. Er bestaat echter ook het gevoel bij de gemeenten dat Vechtdal Wonen structureel in een lager tempo aan realisatie van (bijvoorbeeld) nieuwbouw wil werken dan de gemeenten wensen. Bovendien geven de gemeenten aan dat zij graag portefeuilleplannen op gemeenteniveau zouden zien van Vechtdal Wonen, om beter de discussie over het beleid van de corporatie te kunnen voeren.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn van mening dat er ruim voldoende invloed op het beleid van Vechtdal Wonen mogelijk is. Het bestuur en management van de corporatie leggen regelmatig contact met de belanghebbenden om zienswijzen te verzamelen en aan de bouw- en onderhoudsbedrijven wordt de vrijheid gegeven om (delen van) de onderhoudsstrategie naar eigen inzicht vorm te geven.

2.5 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

2.5.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

- De medewerkers van Vechtdal Wonen zijn zeer benaderbaar.
- Het is een mooi initiatief dat Vechtdal Wonen de huurders meer gaan wil bereiken. Daarvoor gaat de corporatie samen optrekken met de huurdersbelangenverenigingen en de Woonbond.
- Het "sociale gezicht" van Vechtdal Wonen wordt steeds groter.
- Vechtdal Wonen is duidelijk meer gericht op het samen ontwikkelen van een lange termijn strategie met haar belanghebbenden dan andere woningcorporaties in de regio.

2.5.2 Leer- en verbeterpunten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

- Communiceer in begrijpelijker taal naar de belanghebbenden, met name naar de huurder toe. Bovendien behoort de communicatie naar de studentenpopulatie ook in het Engels te verlopen.
- Bij een renovatie van een zorgcomplex bleken er aanvullende kosten op te treden, welke voor een onaangename verrassing zorgden. Beide partijen kunnen hier alerter op zijn.

2.5.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Ontwikkel een visie op wonen en zorg; dit aspect komt nu te weinig naar voren in het handelen van Vechtdal Wonen.
- Bij het werken met een select aantal partners is het aan te raden om vaste partijen bij elkaar te zetten en samen te bespreken wat leerpunten zijn en wat de actiepunten zijn; de stip op de horizon. Dat helpt richting een complexstrategie of een bewonersstrategie. Op die manier is groei naar ketenpartnerschap mogelijk waarin een lerende cirkel ontstaat.

2.6 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

Kwaliteit van de prestatieafspraken

De gemeenten zijn tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken. De gemeente Enschede geeft weliswaar aan dat de inhoud wat meer SMART geformuleerd zou kunnen worden, maar dat het een bewuste keuze is om te werken met meer procesmatige afspraken om flexibiliteit en een gezonde dialoog te kunnen waarborgen. Vanuit het geloof dat het helpt om samen aan de realisatie te werken en dat men het samen kan oplossen. De huurdersvertegenwoordiging vraagt echter om meer scherpheid in de bepalingen.

Proces van de prestatieafspraken

De gemeenten en huurdersvertegenwoordiging beoordelen het proces om tot de prestatieafspraken te komen als positief. De gesprekken lopen constructief en in het geval van de gemeente Hardenberg ook met inbreng van aanpalende beleidsdomeinen zoals het sociaal domein. Het proces in de gemeente Hardenberg is verbeterd sinds er een procesregisseur is ingeschakeld. De gemeente Enschede is nog zoekende naar betere monitoring van de voortgang op de prestatieafspraken.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van Vechtdal Wonen wordt beoordeeld is 'Presteren naar Vermogen'. De visitatiecommissie beoordeelt de 'vermogensinzet', dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen			
Vermogensinzet	8,0	100%	8,0

3.3 Vermogensinzet

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide onderbouwing van de maatschappelijke meerwaarde van projecten en overige investeringen. Mede door de inzet van het driekamermodel kan Vechtdal Wonen haar vermogensinzet goed onderbouwen en toelichten, waarbij bovendien middels MKBA's en diverse scenario's de gevolgen voor de huurders uitgebreid worden onderzocht en belicht.

Vechtdal Wonen heeft begrotingen die aansluiten op haar ondernemingsplan en de opgaven Vechtdal Wonen en haar rechtsvoorgangers hebben voor ieder jaar van de visitatieperiode een begroting met daarin opgenomen een jaarplan en een meerjarenbegroting opgesteld. Opvallend is dat met name in de periode na de fusie een zeer duidelijke ontwikkeling is te zien in de opbouw van de begrotingen. In de begrotingen was altijd al een relatie met de maatschappelijke opgave aanwezig, maar recent is duidelijk meer ingezet op het duidelijker tonen van de maatschappelijke opgave en de financiële offers en afwegingen die Vechtdal Wonen maakt. In de begroting voor 2021 gaat Vechtdal Wonen bijvoorbeeld gedetailleerd en uitgebreid in op thema's waar zij vanuit haar missie, visie en strategie aan wil werken. De betreffende thema's zijn vervolgens doorvertaald naar concrete focuspunten en bijbehorende speerpunten.

Aan de hand van de opbouw ontstaat een goed beeld van de mogelijkheden die Vechtdal Wonen heeft voor haar vermogensinzet. Daarbij is ieder thema niet alleen onderverdeeld in concrete maatregelen, maar tevens voorzien van een te investeren bedrag. Daarnaast gaat Vechtdal Wonen uitgebreid in op de overwegingen te investeren of anderszins inzet te plegen en de alternatieven. Daardoor is sprake van een goede balans tussen enerzijds maatschappelijke opgaven en doelen en anderzijds de financiële vertaling daarvan.

Naast de jaarlijkse begrotingen stelt Vechtdal Wonen voortschrijdende meerjarenbegrotingen op voor de komende 5 jaar. In de betreffende documenten wordt eveneens een directe relatie zichtbaar met de bovenliggende strategie en beleid.

Vechtdal Wonen heeft verschillende toetsen vastgelegd in het investeringsstatuut

Het investeringsstatuut geeft gestructureerd aan op welke wijze investeringen en desinvesteringen door Vechtdal Wonen worden voorbereid, beoordeeld en uitgevoerd. In het statuut wordt aangegeven dat er verschillende checks worden uitgevoerd om te bepalen of een investering passend is. Deze checks zien onder meer toe op passendheid van de investering bij de opgaven, strategie en financiële doelen.

Vechtdal Wonen kan door toepassing van het driekamermodel de keuze van haar vermogensinzet goed onderbouwen

Vechtdal Wonen past na de fusie bij het afwegen van haar vermogensinzet voor maatschappelijke doelen het denkmodel van het driekamermodel toe. Het toepassen van het model zorgt ervoor dat wordt geborgd dat vermogensinzet vanuit meerdere perspectieven (maatschappij, vastgoed en vermogen) of belangen wordt onderzocht en beargumenteerd. Met 'denkmodel' wordt bedoeld dat Vechtdal Wonen niet het driekamermodel volledig heeft doorgevoerd binnen haar organisatie, maar dat het gedachtegoed van het model in de praktijk leidend is bij de discussies en besluitvorming omtrent projecten. Vechtdal Wonen probeert hierbij een goede mix te vinden tussen de 'belangen' van de maatschappelijke kamer, de vermogenskamer en de vastgoedkamer. De belangen van de maatschappelijke kamer hebben daarbij vaak de overhand.

Uit enkele door de visitatiecommissie beoordeelde investeringsbesluiten blijkt dat Vechtdal Wonen bij haar vermogenskeuzen heel duidelijk verschillende belangen op elkaar afweegt en daar scenario's voor hanteert.

Vechtdal Wonen voert MKBA-analyses met scenario's uit om de gevolgen van (voorgenomen) keuzen te onderbouwen

Om de gevolgen van voorgenomen projecten op de lokale omgeving en de betrokken belanghebbenden goed in beeld te krijgen, voert Vechtdal Wonen zogenoemde Maatschappelijke Kosten-Baten analyses uit. Een voorbeeld daarvan is voor multifunctionele accommodatie (MFA) de Krim, waarbij samen met een groep belanghebbenden is stilgestaan bij de achterliggende probleemstelling en deze is aangescherpt. Daarna zijn de te bestuderen alternatieven vastgesteld voor MFA de Krim. Kort samengevat bestaan die alternatieven uit de realisatie van MFA de Krim, het nul-alternatief (doorzetten huidige situatie) en een midden-alternatief. Daarna zijn de effecten van bovengenoemde alternatieven bepaald in samenspraak met de belanghebbenden.

Vechtdal Wonen onderbouwt de keuzen van haar vermogensinzet goed

Uit het voorgaande blijkt dat Vechtdal Wonen uitgebreide toetsen uitvoert en haar afwegingen goed onderbouwt bij het inzetten van haar vermogen voor de verschillende doelen. Daarnaast wordt door Vechtdal Wonen veel aandacht gegeven aan de maatschappelijke meerwaarde van een investering. Daarbij worden de belangen van de huurders en de inhoud van de prestatieafspraken duidelijk meegenomen. Uit de inspanningen die Vechtdal Wonen pleegt om de goede keuzen te

maken voor haar vermogensinzet blijkt ook dat het door sommige belanghebbenden aangegeven ontbreken van lef, meer te maken heeft met uitzonderlijke gevallen waarbij een nieuwe oplossing nodig is of situaties waarbij snelheid in het keuzeproces gewenst is. De basis voor het maken en onderbouwen van keuzen over de vermogensinzet is namelijk bij Vechtdal Wonen goed geregeld. Men laat geen grote mogelijkheden onbenut.

Vechtdal Wonen monitort de vrije bestedingsruimte

Vechtdal Wonen monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages.

Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Vechtdal Wonen aan het einde van 2020 gebruiken we De volgende ratio's:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 49 % (norm Aw ≤ 85 %)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 3,9 (norm Aw ≥ 1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 49 % (norm Aw ≥ 20 %)

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder hoge leningen kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score beter op dit onderdeel. De ICR is een maatstaf om te bepalen hoe makkelijk de corporatie in staat is de rentelasten te betalen uit de operationele kasstroom. Het is daarmee een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score is beter bij dit kengetal. De solvabiliteit geeft aan of de corporatie op de middellange tot lange termijn haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter.

Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat Vechtdal Wonen op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit. Verder is er de komende jaren sprake van een situatie waarbij de kengetallen zich 'de goede kant' op ontwikkelen.

Vechtdal Wonen heeft geen opmerkingen ontvangen over de financiële continuïteit en scoort goed op doelmatigheid

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in de oordeelsbrieven de financiële continuïteit van Vechtdal Wonen beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen gemaakt over de financiële continuïteit.

Vechtdal Wonen scoort in de Aedes-benchmark op het onderdeel Bedrijfslasten voor het jaar 2020 een A-score. Een C-score is de laagste klassering, een A-score de hoogst haalbare. Voor het jaar 2019 werd nog een C-score behaald. De lasten zijn dan ook flink gedaald van ongeveer 965 euro per vhe naar 665 euro per vhe.

De visitatiecommissie is daarom van mening dat Vechtdal Wonen een goed kostenbewustzijn heeft. Het lage kostenniveau betekent dat er in principe meer geld beschikbaar is voor de maatschappelijke opgaven. Vechtdal Wonen heeft dit al ingerekend in haar plannen.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Vechtdal Wonen wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	7,0	7,0	33%	7,5
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		8,0	33%		
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3.1 Strategievorming

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de grote stap die Vechtdal Wonen gedurende de tweede helft van de visitatieperiode heeft gemaakt in de kwaliteit van de strategievorming gelet op de gebruikte inputs/bronnen, interne consistentie en uitwerking in scherpe doelen. Bezien over de tweede helft van de visitatieperiode zou de corporatie twee pluspunten behalen, maar samen met de score 6 voor de eerste helft van de visitatieperiode komt de gemiddelde beoordeling uit op één pluspunt.

Beter Wonen Vechtdal en De Veste hadden beknopte ondernemingsplannen

In de Beleidsvisie 2016 met als ondertitel 'Dicht Er Bij' waren de missie, kernwaarden (**dichtbij, samen en het gesprek**) en het motto (**voor elkaar**) van Beter Wonen Vechtdal geformuleerd. Vanuit deze profilering had de corporatie zes thema's waarop zij beleid formuleerde, namelijk Doelgroepen, Betaalbaarheid, Kwaliteit, Leefbaarheid, Zorg & Wonen; Participatie. Per thema waren de doelen uitgewerkt in "Twitterberichten" van maximaal 140 tekens. Het resultaat was een beknopte, maar weinig SMART-geformuleerde strategie die bovendien weinig toelichting en verantwoording verschafte over het "waarom" achter de gemaakte keuzes.

Hetzelfde gold voor het ondernemingsplan van De Veste, wat de 'Identiteit 2015-2018' werd genoemd. De Veste gebruikte de Identiteit om beleidsvoorstellen en investeringsplannen aan te toetsen. De Identiteit 2015-2018 begon weliswaar met een regio-analyse voor de drie deelgebieden (Vechtdal, Enschede en Terschelling). Daaruit bleek bijvoorbeeld in het Vechtdal de noodzaak voor meer seniorenwoningen en in Enschede werden meer internationalisering en samenleven van Nederlandse en internationale studenten op de universiteitscampus als aandachtspunten gezien. Daarna volgden de missie, visie, strategische kaders en focuspunten, maar de strategische kaders en focuspunten waren nogal generiek en niet duidelijk verbonden met de regio- en trendanalyse. De Veste had wel nader uitgewerkte deelplannen: het portefeuilleplan, huurbeleid, duurzaamheidsbeleid, kwaliteitsbeleid, rendementsbeleid en strategisch financieel beleid.

De Veste koos voor periodieke herijking van de Identiteit om als organisatie wendbaar te kunnen zijn. De eerste keer zou in 2018 plaatsvinden, wat niet is gebeurd door de fusie met Beter Wonen Vechtdal.

Tijdens het fusietraject is een meerwaardeonderzoek en visiedocument opgesteld

Voorafgaand aan de fusie die in 2019 werd bekrachtigd, zijn de fundamenteen gelegd voor de nieuwe corporatie Vechtdal Wonen. Men heeft gekozen voor een fusie vanuit de waarneming dat er sterke overlap bestond in het werkgebied en beide corporaties samenwerkten met grotendeels dezelfde belanghebbenden. Om dit beeld te onderzoeken is een meerwaardeonderzoek uitgevoerd waarin de meerwaarde van een fusie werd uiteengezet voor a) de huurders, b) de organisatie en de medewerkers, c) de financiën, d) het vastgoed en e) de externe stakeholders.

In 2018 volgde een visiedocument met de doelen van de nieuwe corporatie, met een missie en drie ambities (**keuzemogelijkheid** voor een passende woning, wonen in een plezierige en (sociaal) **duurzame woon- en leefomgeving**, en **passende dienstverlening**). Er werd voor gekozen om de drie ambities naderhand uit te werken in wijk- en buurtplannen, vanuit een nieuw portefeuilleplan.

Vechtdal Wonen heeft een grote stap voorwaarts gemaakt in de strategievorming

De visitatiecommissie ziet een grote verbetering in de kwaliteit van de strategievorming bij de nieuwe, huidige corporatie Vechtdal Wonen. Het huidige ondernemingsplan voor de periode 2020-2023 met als titel 'Hier ben je thuis' is aanzienlijk uitgebreider en duidelijker beredeneerd. Het is tot stand gekomen met brede inbreng, namelijk van de huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en overige partijen zoals de Universiteit Twente. Het bevat een uitgebreide analyse van het werkgebied en belangrijke trends en ontwikkelingen.

Vanuit de missie en visie volgen ambities. Dit zijn dezelfde ambities van het visiedocument zoals hierboven benoemd. Per ambitie zijn meerdere zeer duidelijk, SMART uitgewerkte strategische focuspunten genoemd. Het ondernemingsplan hangt samen met andere beleidsdocumenten van Vechtdal Wonen, zoals het portefeuilleplan. De wendbaarheid van de corporatie wordt geborgd doordat men werkt met jaarplannen en afdelingsplannen.

4.3.2 Sturing op prestaties

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de grote stap voorwaarts die de corporatie heeft gemaakt richting gedetailleerde monitoring op KPI's passend bij de strategie – hoewel deze nog meer SMART zou kunnen. Daarnaast stuurt Vechtdal Wonen op 'soft controls'. Tot slot wist de corporatie waar nodig effectief bij te sturen.

Voor de fusie werden de prestaties gevolgd in kwartaalberichten

Tot en met 2018 werd er gewerkt met kwartaalberichten. Daarin werd de voortgang ten opzichte van de begroting weergegeven, met een stoplichtmodel en verklaringen bij eventuele afwijkingen. Naast de voortgang op de begroting gaven de kwartaalberichten ook helder de kwalitatieve ontwikkelingen binnen de corporatie weer. De rapportages werden ook binnen de raad van commissarissen van beide corporaties besproken.

Sinds de fusie wordt er gewerkt met tertiaalrapportages

Hoewel de frequentie van de rapportages verminderd is, ziet de visitatiecommissie sinds de fusie een duidelijk hogere kwaliteit van de managementrapportages. Vóór de fusie is echter al in 2018 binnen Beter Wonen Vechtdal kritisch gekeken naar de planning & control-cyclus, waarbij de conclusie werd getrokken dat toentertijd al een betere koppeling tussen beleidsdoelstellingen en de inhoud van de rapportages wenselijk was. In de huidige tertiaalrapportages zijn de KPI's gekoppeld aan de strategische doelstellingen vanuit de jaarbegroting. Deze worden uitgebreid doch hoofdzakelijk kwalitatief toegelicht; de visitatiecommissie geeft mee om naar een meer SMART-gerichte monitoringstijl toe te werken.

De visitatiecommissie is van mening dat Vechtdal Wonen significante stappen in de prestatiesturing heeft gemaakt en als gevolg van deze professionaliseringsslag meer in staat is om 'in control' te zijn dan de rechtsvoorgangers. Dat is te zien in de gedegen uitwerking van aanvullende manieren van prestatiesturing. De tertiaalrapportages bevatten een uitgebreid hoofdstuk Control en Risicomanagement, waarin per ambitie de risico's zijn uitgewerkt, de ontwikkeling ervan wordt gemonitord en in overzichtelijke grafieken is geplot met de spreiding op de dimensies kans en impact. Ook heeft Vechtdal Wonen audits op de 'soft controls' ingevoerd. Er zijn deelt thema's benoemd zoals leiderschap en communiceren waarvoor binnen de organisatie een korte vragenlijst wordt verstuurd en 1-op-1-gesprekken met tien medewerkers zijn gevoerd om de soft controls binnen de corporatie te beoordelen.

De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om de 'soft controls' ook te toetsen bij de externe belanghebbenden. De commissie wil als verbeterpunt meegeven de voortgang op de prestatieafspraken onderdeel te maken van de prestatiesturing, bijvoorbeeld met een apart hoofdstuk in de tertiaalrapportages.

Vechtdal Wonen stuurt (indien nodig) tijdig bij

De huidige werkwijze van prestatiesturing stelt Vechtdal Wonen in staat om tijdig te reageren op veranderende omstandigheden. Dit is bijvoorbeeld te zien in de portefeuillestrategie. Daarin zijn verschillende scenario's uitgewerkt zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de nieuwbouwpoging vanuit de regionale opgave. Vanwege dusdanige ontwikkelingen in het werkgebied heeft Vechtdal Wonen de portefeuillestrategie vroegtijdig herijkt om ook daadwerkelijk meer te kunnen bijdragen aan het uitbreiden van de voorraad in het werkgebied.

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de duidelijke visie op haar maatschappelijke rol en de betrokken wijze waarop de RvC toeziet op het formuleren van de juiste opgaven in samenwerking met belanghebbenden en de realisatie van de opgaven. De RvC heeft bovendien goed oog voor de invloed van keuzen van Vechtdal Wonen op haar belanghebbenden en laat zich daarbij uitgebreid informeren en voorlichten.

De RvC heeft een gedeelde visie op zijn maatschappelijke rol als toezichthouder

De commissarissen hebben allen vanuit een gevoel van maatschappelijk willen bijdragen een intrinsieke motivatie om toezichthouder bij Vechtdal Wonen te zijn. De visitatiecommissie vindt het belangrijk dit vast te stellen omdat het de basis is voor de vormgeving van (de visie op) het toezicht en de wijze waarop maatschappelijke elementen daarin een plaats krijgen.

De RvC heeft een visie op bestuur en toezicht vastgelegd en geëxpliciteerd (d.d. 1 oktober 2019). De visitatiecommissie vindt het positief dat de RvC beschikt over een gedeelde visie waarin duidelijk ingegaan wordt op haar maatschappelijke rol. Tegelijkertijd constateert de visitatiecommissie dat de visie een groot generiek deel bevat, waarbij nog niet specifiek wordt ingegaan op de uitwerking van de visie voor de context bij Vechtdal Wonen. Desgevraagd geeft de RvC aan dat deze constatering klopt, maar ook door de leden zelf is geconstateerd en dat men inmiddels bezig is met het opstellen van nieuwe versie. De RvC heeft namelijk met de komst van twee nieuwe commissarissen de indruk eindelijk op sterkte te zijn en vond toen het moment aangebroken te starten met een reflectie op de visie.

De RvC heeft besloten de visie op toezicht uit te diepen vanuit de persoonlijke drijfveren. Hoe kijken de commissarissen bijvoorbeeld tegen de wereld aan, wat drijft mensen? Uit de tijdens het proces gehouden sessies is gebleken dat de commissarissen maatschappelijke waarden heel belangrijk vinden bij het houden van toezicht. Het traject loopt nog en het resultaat van het traject zal worden verwerkt in de nieuwe toezichtsvisie.

De visitatiecommissie komt tot de conclusie dat de RvC haar visie op toezicht heeft en deze regelmatig onderzoekt op passendheid met actuele/lokale maatschappelijke thema's zoals zorg, duurzaamheid en leefbaarheid. Ook werkt de RvC al duidelijk via de visie, maar kan zij deze duidelijker expliciteren. Dit is inmiddels gerealiseerd.

De RvC ziet toe op de borging van de maatschappelijke doelen in het strategisch beleid

De visitatiecommissie heeft aan de hand van de gevoerde gesprekken met de leden van de RvC en de beoordeelde documenten vastgesteld dat de RvC goed aandacht heeft voor het borgen van de maatschappelijke doelen in het beleid. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de betrokkenheid bij het formuleren

van de strategische doelen en de voorbereiding van het bod aan de gemeenten en de bijbehorende prestatieafspraken.

De RvC heeft ten aanzien van de strategievorming van diverse medewerkers een uitgebreide presentatie / pitch gekregen. Deze waren allen goed voorbereid, zodat er zinvolle discussies over gevoerd konden worden. Bijvoorbeeld over het doelgroepenbeleid, duurzaamheid en de ontwikkeling van de financiële ratio's. Hierbij wordt telkens het belang van de huurder als uitgangspunt genomen.

Een actuele discussie heeft betrekking op de regio Zwolle. In deze regio is een grote behoefte aan het bouwen van woningen, waardoor ook een opgave ontstaat voor de woningcorporaties in de regio. Wat de RvC dan meeneemt bij haar overwegingen is dat Vechtdal Wonen een belangrijke woningcorporatie in de regio is, naast Delta Wonen. De vraag die de RvC zich zelf en de medewerkers van Vechtdal Wonen daarbij stelt is of je binnen de regiolijnen blijft kleuren of meer gaat doen buiten de regio omdat de opgave daarom vraagt. Een duidelijke keuze is nog niet gemaakt.

Een ander onderwerp van discussie was de positie van Vechtdal Wonen in Enschede. Daar is men een relatief kleine speler doordat men een niche invult in de vorm van studentenhuisvesting. Na presentaties over de opgaven in Enschede is er aan de hand van stellingen discussie gevoerd over de rol van Vechtdal Wonen in Enschede. Uiteindelijk is besloten dat Vechtdal Wonen in Enschede enkel een studentenhuisvester blijft en men geen ambities heeft een grotere speler op de reguliere markt te worden.

Door te werken met speciale commissies probeert de RvC een extra verdiepingsslag te maken op bepaalde onderwerpen. Zo is er de vastgoedcommissie, waarin bijvoorbeeld een voorstel is besproken over het bouwen van niet-DAEB woningen. Hierbij is onderzocht of deze investering ten koste zou kunnen gaan van de mogelijkheden voor de reguliere huurders in het DAEB-segment.

De RvC heeft ook goed aandacht voor het actueel houden van haar toezicht op de opgaven. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van de kennis van het werkgebied. Dit zorgt ervoor dat Vechtdal Wonen de overige opgaven niet uit het oog verliest zoals verduurzamen, nieuwbouwen en leefbaarheid.

De RvC volgt op actieve wijze de maatschappelijke opgaven en prestaties

De RvC volgt de maatschappelijke prestaties van Vechtdal Wonen in de eerste plaats via de periodieke rapportages. De prestatieafspraken en het eigen beleid zijn daarbij belangrijke richtpunten. Om de opgaven goed in beeld te blijven houden is de RvC veelvuldig ten tijde van de fusie in gesprek gegaan met de huurdersorganisaties. Ook de wensen en / of zorgen van de huurdersorganisaties worden daarom meegenomen in het toezicht. Bijvoorbeeld het ervoor waken dat de aandacht voor de huurder niet minder wordt als gevolg van de toegenomen omvang van de organisatie.

De RvC betreft de (gevolgen voor de) maatschappelijke opgaven in de besluitvorming

Uit het gesprek met de leden van de RvC en de bestudeerde notulen, is het de visitatiecommissie duidelijk geworden dat de RvC goed aandacht heeft voor de maatschappelijke gevolgen van de besluiten die zij neemt of goedkeurt. Voorbeelden zijn de aandacht voor de lokale maatschappelijke consequenties bij besluiten over nieuw beleid ten aanzien van incasso, duurzaamheid en zorg of bij de goedkeuring van afgeleide plannen zoals het portefeuilleplan en investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid.

Bij het opstellen van de begroting heeft de RvC themabijeenkomsten georganiseerd, bijvoorbeeld over de thema's 'doelgroepenbeleid', 'visie op dienstverlening', 'positie in Enschede' en 'regionale samenwerking'. De RvC heeft ook oog voor alternatieven voor (onderdelen van) de voorgestelde plannen om zo een juiste keuze te kunnen maken.

De RvC is zichtbaar in en toegankelijk voor het lokale netwerk

De commissarissen zijn woonachtig en betrokken in het werkgebied, hierdoor is er goed zicht op de omgeving, opgaven en de belangrijkste belanghebbenden. De commissarissen gebruiken deze positief om zichzelf ook, bijna op een natuurlijke wijze, een plaats te geven in het netwerk.

Deze werkwijze is een duidelijke gekozen trendbreuk met de samenstelling van de voorgaande RvC, waarvan de leden meer uit andere delen van het land afkomstig waren. Als gevolg daarvan is de lokale betrokkenheid van de RvC duidelijk toegenomen.

Een voorbeeld waaruit blijkt dat de via het netwerk verkregen kennis en inzichten bij het toezicht worden ingezet is bijvoorbeeld de bouw van een multifunctionele accommodatie (MFA) in de kern De Krim in de gemeente Hardenberg. Omdat de kinderen van een commissaris in het werkgebied naar school gaan is er goed zicht op de lokale situatie en weet men dat een MFA een grote impact heeft op een kern en de gemeenschap. De woningcorporatie heeft immers ook verantwoordelijkheid in sociale cohesie, het typische Twentse 'naoberschap' en kernontwikkeling.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie geeft inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de goede visie van de corporatie op wie haar belanghebbenden zijn, de vele samenwerkingen die uit deze visie voortvloeien, het actief investeren in het verbeteren van de samenwerking en dialoog met de belanghebbenden (met name ten gunste van de huurdersorganisaties) en de ruimschootse mogelijkheden die de corporatie aan haar belanghebbenden geeft om mee te denken met de beleidsvorming.

Vechtdal Wonen weet goed wie haar belanghebbenden zijn – de corporatie heeft een totaal-overzicht samengesteld dat is verdeeld in de categorieën Huurders, Toezichthouders, Zorg-Welzijn-Veiligheid, Overheden, Collega-corporaties, Belangenorganisaties en Zakelijke relaties. Gedurende de visitatieperiode heeft Vechtdal Wonen ook (in samenwerking met de RvC) een doelgroepenstrategie ontwikkeld die als visie op de samenwerking met belanghebbenden dient.

Vechtdal Wonen heeft na de fusie ervoor gekozen om nog meer in te zetten op samenwerking met de stakeholders in het werkgebied. De corporatie kijkt goed naar de opgaven en in welke mate zij daaraan zelf kan beantwoorden. Als de benodigde activiteiten niet voldoende bij de kerntaak

passen of onvoldoende eigen expertise voorhanden is, wordt advies gevraagd van de samenwerkingspartners en worden partnerschappen gesloten voor de uitvoering.

Vechtdal Wonen werkt samen met de huurdersvertegenwoordiging en koppelt ook terug

In het werkgebied van Vechtdal Wonen zijn de huurdersorganisaties Stichting Huurdersbelangen Hardenberg en Verenigd Huurbelang Ommen actief. Daarnaast is er in Enschede de Centrale Bewonersraad (CBR) Drienerlo voor de studentenhuisvesting. Vechtdal Wonen steekt veel tijd en middelen in het ondersteunen van de huurdersvertegenwoordiging. Zowel aan de reguliere huurdersorganisaties als aan de studentenvertegenwoordiging wordt regelmatig gevraagd hoe Vechtdal Wonen hen kan helpen om zich verder te professionaliseren. Vechtdal Wonen doet dit door extra toelichting op complexe beleidsonderwerpen te geven en door het mogelijk te maken dat de huurdersorganisaties zich door de Woonbond kunnen laten voorlichten.

Normaal wordt zes maal per jaar met de huurdersvertegenwoordiging vergaderd – in 2020 was dit (ondanks de coronacrisis) zelfs vaker hoewel op ad-hoc basis. Met de huurders zijn uitgebreid zaken als het fusieproces, het huurbeleid en het duurzaamheidsbeleid afgestemd en de corporatie heeft ook voor onvoorziene onderwerpen (zoals de invloed van de coronacrisis op het huurbeleid) nadrukkelijk inbreng van de huurdersvertegenwoordiging gefaciliteerd.

Jaarlijks heeft Vechtdal Wonen voor verscheidene onderwerpen om advies gevraagd aan de huurdersvertegenwoordiging. Het betrof onder andere de jaarlijkse huuraanpassing, de aanleg van zonnepanelen, het serviceabonnement en het ZAV-beleid.

Ook wordt jaarlijks met alle individuele bewonerscommissies minimaal één contactmoment georganiseerd.

De visitatiecommissie heeft van verschillende kanten van de belanghebbenden vernomen dat Vechtdal Wonen de huurdersvertegenwoordiging actief vraagt om op gepaste momenten mee te denken bij de beleidsvorming wat door de huurdersvertegenwoordiging wordt gewaardeerd.

Vechtdal Wonen koppelt ook terug wat er met de inbreng van de huurdersvertegenwoordiging gebeurt. Zo is de kritiek op de fasering van het plaatsen van zonnepanelen verwerkt in een aangepaste begroting en zijn de V-meters een onderwerp in de begroting geworden. Ook heeft Vechtdal Wonen de huurdersvertegenwoordiging meegenomen in de afwegingen van de begroting aan de hand van het driekamermodel.

Vechtdal Wonen werkt samen met de gemeenten in het werkgebied

Naast de gebruikelijke bestuurlijke en ambtelijke overleggen voor de prestatieafspraken onderhield Vechtdal Wonen contacten met de gemeenten Hardenberg, Ommen en Enschede om hen te betrekken bij de vorming van het ondernemingsplan, het huurbeleid en haalt zij de visie van de gemeenten op inzake specifieke beleidsonderwerpen en wanneer er strategische of operationele keuzes gemaakt moeten worden.

Vechtdal Wonen participeert in meerdere regionale samenwerkingsverbanden

Er zijn meerdere vaste samenwerkingsverbanden waar Vechtdal Wonen in participeert. Dat is in de eerste plaats NOWOZO: het verband van de negen woningcorporaties in de regio Noordwest Overijssel. Daarin stemmen de corporaties hun beleid met elkaar af; Vechtdal Wonen zet zich binnen NOWOZO bovendien in voor de relaties met de provincie Overijssel. In de regio Enschede gaat het om het PEW-verband (Platform Enschedese Woningcorporaties). Een ander vast verband is de Tafel voor de Leefomgeving van de Regio Zwolle – hierin participeert Vechtdal Wonen op het

thema Wonen voor de afstemming van beleid en overleg over de volkshuisvestelijke opgaven in de regio. Verder moeten nog genoemd worden: de Bestuurlijke en Maatschappelijke AdviesGroep (BMAG),

Verder heeft Vechtdal ook samenwerkingen die wat meer incidenteel of meer uitvoeringsgericht van aard zijn. Zo wordt er samengewerkt met zorg- en welzijnspartijen: bijvoorbeeld via de Transformatiegroep Wonen en zorg, en met De Herberg voor betere opvang van dak- en thuislozen en met Kadera voor de aanpak van huiselijk geweld. Ook heeft Vechtdal Wonen samen met het Samen Doen team – een samenwerking op het terrein van wonen, inkomen, welzijn en zorg, bestaande uit gemeente Ommen, Hardenberg, Vechtdal Wonen, en maatschappelijke instellingen – een netwerkbijeenkomst georganiseerd waarin de corporatie haar nieuwe ondernemingsplan heeft toegelicht in het netwerk en heeft ingezoomd op haar dienstverleningsconcept en het gebiedsgericht werken. Dit heeft Vechtdal Wonen ook gedaan bij het netwerk Dedemsvaart in verbinding. Breder in de regio werkt de corporatie met gemeenten, maatschappelijke partners en bedrijfsleven samen aan Bouwen aan Mensen – een initiatief om de arbeidsmarktkansen van kwetsbaren te vergroten.

In Enschede zijn de samenwerkingen met Universiteit Twente, Saxion Hogeschool, en collega-corporatie Domijn versterkt. Dit hangt samen met de keuze van Vechtdal Wonen om zich nog sterker in te zetten voor goede studentenhuisvesting. Samen met de genoemde partijen overlegt Vechtdal Wonen hoe zij het beste kan bijdragen aan de verdere ontwikkeling van het Kennispark.

4.5.2 Openbare verantwoording

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de helderheid van de jaarverslagen en de inspanningen om de prestaties ook in versimpelde vorm via andere communicatiemiddelen over te brengen.

Vechtdal Wonen rapporteert de prestaties in heldere jaarverslagen

De jaarverslagen van Vechtdal Wonen zijn toegankelijk geschreven en hebben een heldere opbouw. Na de beschrijving van de strategie volgen het bestuursverslag en verslag van de RvC. Na deze kwalitatieve beschouwingen op het functioneren van de corporatie worden de feitelijke prestaties ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, huurders en belanghouders, personeel en organisatie gepresenteerd.

Hoewel in principe de samenhang tussen de voorgenomen en gerealiseerde prestaties blijkt uit de jaarverslagen, adviseert de visitatiecommissie om voor de hoofdstukindeling nog duidelijker de indeling van thema's uit het ondernemingsplan te volgen, of als alternatief, de thema's van de prestatieafspraken te hanteren. Zo wordt de samenhang nog duidelijker.

Vechtdal Wonen communiceert met vereenvoudigde versies van documenten Om te waarborgen dat de communicatie richting alle huurders voldoende effectief is, maakt de corporatie ook gebruik van beknoptere en meer visuele uitgaves. Het jaarverslag is bijvoorbeeld ook beschikbaar als infographic en er zijn uitgaves gemaakt waarin extra informatie wordt verschaft over zonnepanelen (in de vorm van veel gestelde vragen), de huurbevrozing (stroomschema) en soortgelijke onderwerpen. Zie figuur 4.1 ter illustratie.

Vechtdal Wonen communiceert via formele en informele kanalen

Het jaarverslag en de genoemde infographics zijn beschikbaar op de website van Vechtdal Wonen. Daarnaast geeft de website een overzicht van recent nieuws over de corporatie en actuele ontwikkelingen die voor de huurder van belang zijn. Dit wordt eveneens gecommuniceerd via 'Hallo Vechtdal', de maandelijkse nieuwsbrief voor de huurder. Deze is zeer toegankelijk en begrijpelijk - wellicht zelfs wat te beknopt. Bij beleidswijzigingen en belangrijke ontwikkelingen krijgen de huurders apart bericht met toelichting van gemaakte keuzes.

Vechtdal Wonen is tot slot actief op de informele kanalen als Facebook, LinkedIn en YouTube waar toelichting wordt gegeven op de prestaties en beleidsmatige keuzes van de corporatie.

Figuur 4.1: Beknopte versie jaarverslag (links) en voorbeelden van korte informatieve uitgaves (rechts)



Vechtdal Wonen participeert in de Dag van het Huren

Jaarlijks vindt in Nederland de Dag van het Huren plaats. Vechtdal Wonen heeft hier tijdens de visitatieperiode – met uitzondering van de Coronaperiode - in geparticipeerd. De laatste editie heeft Vechtdal Wonen aan ruim 1.400 huurders kunnen tonen welke prestaties zij levert en konden de huurders ook vragen stellen. De huurdersvertegenwoordiging krijgt eveneens een aanzienlijke rol in het evenement. Het is de intentie van Vechtdal Wonen om de komende jaren wederom structureel aan de Dag van het Huren deel te nemen.

Deel 3: Bijlagen

Wie zijn wij?

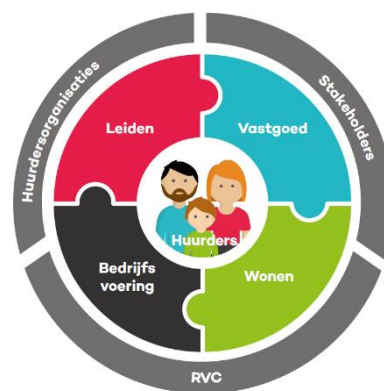
1.1 Vechtdal Wonen

Vechtdal Wonen is op 1 januari 2019 ontstaan uit een fusie tussen de woningstichtingen De Veste en Beter Wonen Vechtdal. Met de fusie van twee lokaal gerichte en georganiseerde corporaties naar één (inter)regionaal gerichte en georganiseerde corporatie, is een organisatie ontstaan met de mens- en (financiële) slagkracht om de aanzienlijke opgaven in onze werkgebieden waar te maken.

Wij zetten ons in voor betaalbaar, beschikbaar, kwalitatief en duurzaam wonen in de gemeenten Hardenberg, Ommen, Enschede, Raalte en Dalfsen. Met ruim 9.700 verhuureenheden helpen we onze huurders en de lokale samenleving als een betrokken en sociale huisvester. Naast onze inzet voor de doelgroepen in het Vechtdal (regio Zwolle) zetten wij ons in voor het huisvesten van ruim 2.100 studenten in Enschede. Het bedienen van deze brede diversiteit aan doelgroepen vormt ons in onze manier van kijken naar de samenleving en bij het invullen van onze ambities.

1.2 Organisatie

Wij zijn een lerende en ontwikkelende organisatie met 85 (78 fte) betrokken en professionele medewerkers. We werken vanuit de bedoeling, wat betekent dat regels belangrijk, maar niet altijd leidend zijn bij het maken van keuzes. Dat vraagt veel van ons eigenaarschap, maar ook van het vertrouwen in onze medewerkers. Fouten maken mag en hoort bij het ontwikkelingsproces. Onze kernwaarden eigenaarschap, samenwerken en continu verbeteren zijn leidend bij de organisatieontwikkeling.



Organigram

Missie, visie en kernwaarden

2.1 Mission statement, missie en visie

Voor ons ondernemingsplan 2020-2023 hebben we de titel “Hier ben je thuis” gekozen. In ons mission statement hebben we hieraan duiding gegeven. Het staat voor een vertrouwd thuis, in een samenleving waarin iedereen mee kan doen. “Wij geloven in een netwerksamenleving en het creëren van publieke waarde. We willen dat iedereen een thuis heeft en zich thuis voelt in de samenleving. Deze samenleving stopt niet bij onze kerntaak. We pakken onze verantwoordelijkheid. Past het niet bij onze kerntaak? Dan zoeken we verbinding met een van onze partners uit het netwerk. We oriënteren ons daarbij sterk op de sociale kant van het wonen. We zien vastgoed als middel. Voor een vertrouwd thuis staat woongeluk centraal. Deze grondhouding klinkt door in alles wat we doen.”



Bekijk hier de animatie van ons ondernemingsplan

Als missie kiezen wij ervoor om te staan voor een vertrouwd thuis in een samenleving waarin mensen gelijkwaardig zijn en iedereen verantwoordelijkheid neemt. Onze missie hebben we vervolgens geconcretiseerd in de volgende drie ambities:

- Onze bewoners hebben keuzemogelijkheid in een passende woning
- Onze bewoners wonen in een plezierige en (sociaal) duurzame woon- en leefomgeving
- We bieden passende dienstverlening aan en zijn betrokken bij onze bewoners

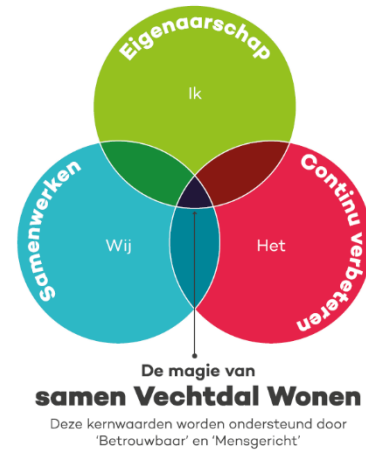
2.2 Kernwaarden

In de doorvertaling naar de cultuuraspecten hebben wij een focus, ordening en prioritering aangebracht in onze kernwaarden. De focus ligt op de drie onderstaande kernwaarden.

1. Eigenaarschap staat voor ons centraal in de waarden die we voorstaan. In de dienstverlening naar onze huurders betekent dit dat we er zijn voor onze huurders en daarin de volle verantwoordelijkheid pakken.

2. Samenwerken is een belangrijk aspect binnen onze cultuur. Goede samenwerking, tussen collega's en partners en onderling, intern en extern, draagt positief bij aan de dienstverlening voor de bewoners.

3. Continu verbeteren is voor ons van groot belang. Om de klant zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, houden wij de toekomstige ontwikkelingen nauwkeurig bij. We implementeren deze daar waar dit bijdraagt aan verbetering (en daaruit voortkomend vernieuwing). Deze kernwaarden worden aangevuld door **Betrouwbaar** en **Mensgericht**.



Positionering

Wij zijn een regionaal opererende netwerkorganisatie en staan dicht bij onze huurders en onze maatschappelijke partners. Met onze schaal en investeringskracht zijn wij in staat om de opgave in onze regio's goed in te vullen en voelen we de verantwoordelijkheid om samen met onze partners sturing en inhoud te geven aan deze opgaven.

Belanghebbenden en overige partners

Als onze belanghebbenden zien wij maatschappelijke organisaties, gemeenten in ons werkgebied, huurdersorganisaties, onderwijsinstellingen, zorgpartijen, collega-woningcorporaties en 'leveranciers'. Zij zijn voor ons belangrijke partners om de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven aan te pakken. Naast de prestatieafspraken die we met gemeenten, collega-corporaties en huurdersorganisaties maken, betrekken we elkaar ook actief bij beleidsontwikkelingen en activiteiten. In 2019 kwam dit onder meer tot uiting in de totstandkoming en betrokkenheid van het ondernemingsplan en huurbeleid. We vinden het belangrijk om aanspreekbaar te zijn en verantwoording af te leggen aan onze huurders en

partners. Leidraad voor ons is daarbij het creëren van publieke waarde zoals ook is beschreven in ons ondernemingsplan. De komende tijd willen wij hieraan verder gestalte geven, onder andere door een pilot uit te voeren met onze partners in Lemelerveld.

De prestatieafspraken met onze gemeenten en de huurdersorganisaties vormen een belangrijk middel om invulling te geven aan het creëren van publieke waarde. Het tot stand komen van de prestatieafspraken gaat in goed overleg en vanuit een gevoel van partnership. Onze visies op de verschillende opgaven liggen dicht bij elkaar, en de verhoudingen met onze gemeenten en huurdersorganisaties zijn goed.

Terugblik en toekomst

5.1 Terugblik

Door de fusie per 1 januari 2019 kan de terugblik voor de visitatieperiode worden opgeknipt in de perioden 2017-2018 en 2019-2020. De Veste is de fusiedrager van het fusieproces met Beter Wonen Vechtdal. De laatste visitatie van De Veste in 2017 over de periode 2013-2016 is daarom leidend. De visitatiecommissie was positief over de prestaties van De Veste en formuleerde met name aandachtspunten op het thema governance. De aandachtspunten zijn ter harte genomen door bestuur en RvC en zijn vertaald in een aantal concrete acties. De zelfevaluatie heeft jaarlijks plaatsgevonden volgens de governance vereisten en om het jaar heeft deze zelfevaluatie plaatsgevonden onder begeleiding van een externe professional. Naar aanleiding van de fusie, de nieuwe samenstelling van de RvC en de nieuw aangestelde directeur-bestuurder, heeft het bestuur samen met de RvC in 2019 gewerkt aan een toezichts- en toetsingskader.

De visitatiecommissie concludeerde in 2017 dat de organisatie getransformeerd is van efficiënt vastgoedbeheerder tot een maatschappelijke volkshuisvester met een goed functionerend netwerk. Ook de organisatiecultuur is ontwikkeld van een hiërarchische top down cultuur naar een participatieve bottom up cultuur. Voor Beter Wonen geldt dat dezelfde transformatie in 2019 met de fusie is ingezet. Deze positieve kenmerken zijn behouden in de fusie en vormen het fundament voor onze besturingsfilosofie, organisatie en strategie, waaraan het goed organiseren van het werk (bieden van structuur) is toegevoegd. De doelmatigheid die beide organisaties kenmerkten zijn eveneens doorgezet. Dit uit zich onder andere in de toekenning van het A-label voor de bedrijfslasten in de Aedes Benchmark van afgelopen jaar.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Om goed te kunnen sturen op onze doelstelling van voldoende betaalbare en beschikbare woningen hebben we in 2019 in lijn met ons ondernemingsplan en de prestatieafspraken de portefeuillestrategie vastgesteld. In 2019 en 2020 hebben wij in totaal 122 nieuwe woningen toegevoegd aan onze voorraad. Daarnaast zijn wij op zoek gegaan naar nieuwe woonvormen, omdat wij constateerden dat het voor mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning en niet in aanmerking komen voor urgentie, het lastig is om op zeer korte termijn een woonplek te vinden. Om deze reden hebben we in Dedemsvaart (12 stuks) en in Hardenberg (15 stuks) de zogenaamde 'Tiny Houses' ontwikkeld. Deze innovatieve woonvorm wordt in de praktijk als zeer nuttig en zinvol ervaren en dient als een springplank voor deze groep mensen om weer regie te nemen op zijn of haar eigen leven. Met het huurbeleid geven we sturing aan de betaalbaarheid.

Anno 2020 ligt 83% van onze reguliere woningvoorraad onder de eerste aftoppingsgrens. Daarnaast zitten we met een gemiddeld huurniveau van 63,7% van de maximaal toegestane huurprijs aan de onderkant van de benchmark.

Kwaliteit & duurzaamheid

De afgelopen jaren hebben wij vanuit onze strategie ook fors ingezet op het verduurzamen van de woningvoorraad. De inzet op het verduurzamen van de woningvoorraad heeft geresulteerd in gemiddeld label B in 2019. We hebben onze duurzaamheidsmaatregelen in de afgelopen jaren uitgevoerd zonder huurverhoging door te voeren aan de zittende huurders. Hierdoor werken we niet alleen aan de kwaliteit van ons bezit, maar verbeteren wij ook de betaalbaarheid voor onze huurders. Kwaliteit gaat naar onze mening niet alleen over de woning, maar ook over de woon- en leefomgeving. Om continu een optimale woon- en leefomgeving voor onze huurders te creëren werken we actief aan de leefbaarheid in onze dorpen, buurten en wijken. Leefbaarheidsinitiatieven stimuleren we zodat we de leefbaarheid in de wijken en buurten waar we bezit hebben, verbeteren of behouden. Om onze lokale zichtbaarheid en aanwezigheid te vergroten werken we vanuit drie gebiedsteams in het Vechtdal en een team op de campus in Enschede. Gedurende het fusieproces, maar ook in coronatijd hebben wij voortdurend oog gehad voor onze dienstverlening. Wij hebben waar mogelijk ingespeeld met onze dienstverlening op de effecten van corona op onze huurders. We hebben onder andere de jaarlijkse huurverhoging uitgesteld in 2020 en hebben besloten om geen huissuitzettingen meer te doen. Met de 'babbelbus' zijn we de wijken ingegaan om in gesprek te gaan met onze huurders.

5.2 Toekomst

In onze werkgebieden Regio Zwolle (Vechtdal) en Enschede liggen aanzienlijke opgaven. De Regio Zwolle heeft de ambitie om de vierde economische regio te worden van Nederland, met een bouwopgave van 40.000 woningen tot 2040. Tenminste 20% hiervan komt voor rekening van de corporaties. Vechtdal Wonen is actief betrokken bij de strategie en planvorming in de regio. Betaalbaarheid en verduurzaming staan ook hoog op de agenda. Het gemiddelde inkomen in onze regio ligt lager dan gemiddeld in Nederland. Dit vereist een stap extra voor de sturing op de woonlasten van onze huurders. De verduurzamingsopgave maakt daar ook onderdeel van uit. Dat we dit serieus oppakken blijkt wel uit het feit dat wij over 2019 als nummer twee geëindigd zijn bij de verkiezing van de best presterende corporatie op het gebied van de verduurzaming.

In Enschede ligt een stevige ambitie op het gebied van de studentenhuusvesting. Naast een gewenste uitbreiding van het aantal eenheden vanwege een toenemende aanwas van (buitenlandse) studenten, vragen onze partners in het onderwijs ook om een uitbreiding van onze dienstverlening in het beheer van hun vastgoed. In samenwerking met collega-corporatie Domijn geven wij invulling aan de ontwikkeling van het Kennispark. Op deze plek komen werk en wonen samen in een mooie mix van ambitie, economische dynamiek en inspiratie.

Ontwikkeling van de organisatie

Bij de vorming van de nieuwe organisatie hoort ook het werken aan de invulling van onze nieuwe identiteit.

Dit werken we verder uit in onder andere onze (visie op) dienstverlening, ons doelgroepenbeleid en onze portefeuillestrategie. Daarnaast werken we de gewenste competenties verder uit en geven deze vorm in een Strategische Personeelsplanning. De coronacrisis heeft het tempo van deze ontwikkelingen beïnvloed, maar er zijn ondanks de beperkingen al mooie stappen gezet. De focus voor het komende jaar ligt op de verbetering van onze dienstverlening.

Onze ontwikkeling is een continu proces en kent vele facetten. Wij geloven niet in een schoksgewijze verandering, maar in een evolutie. Niet voor niets is een van onze kernwaarden: continu verbeteren. Met onze nieuwe koers, onze professionele en betrokken organisatie en investeringskracht hebben wij er alle vertrouwen in dat we de aanzienlijke opgave in onze werkgebieden met verve waar kunnen maken.

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

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

Algemeen beeld

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

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

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

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

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

Aanbevelingen voor de toekomst

De visitatiecommissie constateert dat in de fusieorganisatie duidelijk werk is gemaakt van de aanbevelingen die de rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben gekregen bij de respectievelijke vorige visitaties. De eerdere typering van Beter Wonen Vechtdal als corporatie

'met liefde voor de regio' en de door de Veste ingezette ontwikkeling van 'efficiënte vastgoedbeheerder naar een maatschappelijke volkshuisvester', zijn meegenomen in de fusieorganisatie.

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

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

- "Continueer de zoektocht naar de juiste balans tussen bedachtzaamheid en (meer) 'leef'. Vechtdal Wonen heeft een relatief grote bestedingsruimte. De indruk bestaat dat Vechtdal Wonen daardoor nog extra mogelijkheden kan benutten."

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

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

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

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

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

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

Vechtdal Wonen ziet zichzelf als belangrijk partner voor het gezamenlijk definiëren en invullen van de opgave in de regio Zwolle (waartoe het Vechtdal behoort). Dit laten we onder andere

zien door onze deelname aan de Bestuurlijke Tafel Leefomgeving en de Bestuurlijke Maatschappelijke Adviesgroep. Beide regionale samenwerkingsinitiatieven zijn gericht op het ontwikkelen van de verstedelijkingsstrategie en de woonopgave in onze regio. Onze inzet in deze bestuurlijke samenwerkingsverbanden stemmen wij nadrukkelijk af met de gemeenten waarin wij actief zijn. Door mee/bij te sturen op de opgave en goed af te stemmen met de gemeenten kunnen we de investeringsmogelijkheden op een natuurlijke manier afstemmen op de (politieke) realiteit/verwachtingen.

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

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

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

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

Tot slot

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

18 november 2021

Bestuur en raad van commissarissen

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Tabel B3.1: Vechtdal Wonen

Naam	Functie
De heer Fernhout	Voorzitter raad van commissarissen
Mevrouw Back-Wakker	Vicevoorzitter raad van commissarissen
De heer Sturris	Lid raad van commissarissen
De heer Den Bakker	Lid raad van commissarissen
De heer Knoll	Lid raad van commissarissen
De heer Rink	Directeur-bestuurder
De heer Naberman	Manager Vastgoed
Mevrouw Stronkhorst	Gebiedsconsulent
De heer Kaplan	Manager Bedrijfsvoering & Ondersteuning
Mevrouw Meekhof	Bestuurssecretaris

Tabel B3.2: Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
De heer Diepemaat	Wethouder Wonen gemeente Enschede
Mevrouw Van Oosten	Ambtelijk opdrachtgever Wonen gemeente Enschede
De heer Breukelman	Wethouder Wonen gemeente Hardenberg
De heer Van 't Land	Adviseur Wonen gemeente Hardenberg
De heer Jaspers Faijer	Wethouder Wonen gemeente Ommen
De heer Bruns	Adviseur Grondzaken en Wonen gemeente Ommen
De heer Moison	Huurdersorganisatie SHH
Mevrouw Van den Bos	Centrale BewonersRaad Drienerlo (CBR)
De heer Blokzijl	Centrale BewonersRaad Drienerlo (CBR)
Mevrouw Lindenaar	Centrale BewonersRaad Drienerlo (CBR)
Mevrouw Van Ingen	Directeur-bestuurder Domijn
De heer Slot	Projectontwikkelaar Domijn
De heer Waarsing	Directeur-bestuurder Woonstichting Vechthorst
Mevrouw Bult	Vice-voorzitter Raad van Bestuur Universiteit Twente
De heer Pen	Portefuillemanager Vastgoed Universiteit Twente
De heer Wijnholds	Teammanager ambulante zorg Leger des Heils
Mevrouw De Wolf	Contractmanager Leger des Heils
Mevrouw Kater	Directeur-bestuurder Zorggroep Raalte
Mevrouw Kamp	Senior adviseur strategie & innovatie Zorggroep Raalte
De heer Baar	Commercieel directeur Lenferink Vastgoedonderhoud
De heer Vollenbroek	Directeur Ter Steege Bouw Vastgoed Hardenberg

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Vechtdal Wonen in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Vechtdal Wonen hebben.

Rotterdam, 1 mei 2021

Maarten Nieland
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Vechtdal Wonen in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Maarten Nieland heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Maarten Nieland geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Maarten Nieland geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Vechtdal Wonen.

Rotterdam, 1 mei 2021

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Erik van Ossenbruggen verklaart hierbij dat de visitatie van Vechtdal Wonen in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Erik van Ossenbruggen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Erik van Ossenbruggen geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Erik van Ossenbruggen geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Vechtdal Wonen.

Rotterdam, 1 mei 2021

Erik van Ossenbruggen

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van Vechtdal Wonen in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Robert Kievit heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Robert Kievit geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Robert Kievit geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Vechtdal Wonen.

Rotterdam, 1 mei 2021

Robert Kievit

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Director



Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

Sinds april 2017 Director Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

Na zijn afstuderen aan de faculteit Bedrijfseconomie is Maarten gaan werken bij PricewaterhouseCoopers (PwC). Daar heeft hij ook de postdoctorale opleiding tot Registeraccountant voltooid. In 1998 is Maarten overgestapt naar de adviespraktijk van PwC en heeft zich daar gericht op met adviesopdracht bij instellingen in de gehandicaptensector. Hij was betrokken bij een aantal landelijke benchmarks die in de gezondheidszorgsector en woningcorporatiesector die door PwC werden uitgevoerd.

Sinds 2005 is Maarten betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Inmiddels heeft hij ongeveer 70 visitaties uitgevoerd. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor de door PwC uit te voeren visitaties. In 2012 heeft hij deze rol bij EY ook op zich genomen en daar ongeveer 30 visitaties begeleid. Sinds april 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich ook op de maatschappelijke visitaties richt.

Bij Ecorys werkt Maarten als director op de afdeling Regions & Cities. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

Kernvaardigheden waarover Maarten beschikt zijn onder andere het procesmatig begeleiden van complexe processen, het optreden als facilitator bij verandertrajecten, het functioneren als klankbord en sparringpartner voor Raden van Bestuur en Raden van Toezicht.

Secretaris

Erik van Ossenbruggen

Naam, titel, voorletters:

Ossenbruggen, MSc., E.K. van

Geboorteplaats en –datum:

Meppel, 27 september 1992

Huidige functie:

Senior Consultant



Onderwijs:

2013 - 2015	Master Economische geografie, Universiteit Utrecht
2010 - 2013	Bachelor Sociale geografie en planologie, Universiteit Utrecht
2004 - 2010	Vwo, RSG Stad en Esch, Meppel

Loopbaan:

Sinds 2018	Senior Consultant stedelijke en regionale ontwikkeling, Ecorys
2015 - 2018	Docent Economische en sociale geografie, Universiteit Utrecht
2014 - 2014	Onderzoeker Economie en Arbeidsmarkt, Economic Board Utrecht

Profielchets:

Erik van Ossenbruggen is afgestudeerd in de economische en sociale geografie (Universiteit Utrecht) en als consultant werkzaam bij Ecorys Nederland. Erik startte zijn carrière bij de Economic Board Utrecht als onderzoeker, waar hij onder andere de effectiviteit van economisch beleid evalueerde. Van 2015 tot 2018 was hij verbonden aan de Universiteit van Utrecht als universitair docent. Hij richtte zich daar vooral op de onderwerpen wonen in de stad, regionale economie en methoden en technieken. Daarnaast begeleidde hij studenten bij afstudeeronderzoeken.

Momenteel is Erik bij Ecorys betrokken bij diverse studies, maar de thema's wonen en werken vormen de rode draad door deze onderzoeken. Tot zijn portfolio behoren: maatschappelijke visitaties en overige evaluaties van organisaties en beleid, woningmarktonderzoeken, strategieontwikkeling en -evaluatie ten aanzien van woonvraagstukken, monitoring van woonbeleid, economische haalbaarheidsstudies, opstellen van economische visies, onderzoeken naar werkgelegenheidseffecten en werklocaties en onderzoeken naar het stedelijk woonmilieu.

Erik is recent betrokken geweest bij de visitatie van Woonwaard Noord-Kennemerland, Beveland Wonen, Provides, Woonzorg Nederland, Parteon, Rochdale, Woonpartners Helmond, Area Wonen, Wold en Waard, Clavis, Habion en Het Gooi en Omstreken.

Commissielid

Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:

Kievit, Ir./MSc, R.H.A.

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Senior Consultant



Onderwijs:

2011 - 2013	Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft
2005 - 2011	Bachelor Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
1998 - 2004	Vwo, Walburg College Zwijndrecht

Loopbaan:

Sinds 2015	Senior Consultant Regions & Cities, Ecorys
2014 - 2015	Vastgoedadviseur, PVM Rotterdam
2013 - 2014	Projectmedewerker Vastgoedbeheer, Portaal

Profielchets:

Robert is na zijn studie aan de Technische Universiteit Delft als projectmedewerker aan de slag gegaan bij woningcorporatie Portaal te Utrecht. Binnen Portaal is Robert actief geweest op de afdeling Vastgoedbeheer, alwaar hij zich onder andere heeft beziggehouden met de ontwikkeling van beleid. Na zijn overstap naar PVM Rotterdam is Robert zich gaan inzetten voor de ontwikkeling van risicomangement binnen woningcorporaties. Robert is coauteur van het boek *Code Rood: Risicomangement voor woningcorporaties*. Het boek is ontwikkeld in samenwerking met een achttal woningcorporaties. Daarnaast heeft hij gefunctioneerd als projectleider van verschillende projecten voor woningcorporaties en overheden.

Als senior consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van woningmarkt, volkshuisvesting en leefbaarheid voor woningcorporaties, gemeenten en ministeries. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

Kernwaarden waarover Robert beschikt zijn onder andere het functioneren als spin in het web/teamspeler, het functioneren als (kritisch) klankbord, het samenbrengen van personen en het behouden van overzicht. Robert is zorgvuldig, verantwoordelijk, omgevingsbewust, sociaalvaardig en kritisch.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Tabel B6.1: Bronnenlijst

Documenten	
Ambities en Presteren naar Opgaven	<p>Position paper</p> <p>Prestatieafspraken gemeente Ommen, Hardenberg en Enschede</p> <p>Beleidsvisie 2016 ≥ 'Dicht Er Bij' (Beter Wonen Vechtdal)</p> <p>Identiteit 2015-2018 (De Veste)</p> <p>Ondernemingsplan 2020-2023 'Hier ben je thuis' (Vechtdal Wonen)</p> <p>Jaarverslagen Beter Wonen Vechtdal, De Veste en Vechtdal Wonen (2017-2020)</p> <p>Kwartaal- en tertiaalberichten Beter Wonen Vechtdal, De Veste en Vechtdal Wonen (2017-2020)</p> <p>Woonvisies gemeente Ommen, Hardenberg en Enschede</p>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<p>Documenten met opvattingen van belanghebbenden</p> <p>Verslagen van overleg met belanghebbenden</p> <p>Onderzoeken naar klanttevredenheid</p>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p>Ondernemingsplan 2020-2023 'Hier ben je thuis' (Vechtdal Wonen)</p> <p>Rendementsbeleid Vechtdal Wonen</p> <p>Investeringsstatuut Vechtdal Wonen</p> <p>Begrotingen Beter Wonen Vechtdal, De Veste en Vechtdal Wonen (2017-2020)</p> <p>Diverse investeringsbesluiten Vechtdal Wonen</p> <p>MKBA MFA De Krim (2017)</p> <p>Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW</p> <p>Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen</p> <p>Jaarverslagen en jaarrekeningen Beter Wonen Vechtdal, De Veste en Vechtdal Wonen (2017-2020)</p> <p>Kwartaal- en tertiaalberichten Beter Wonen Vechtdal, De Veste en Vechtdal Wonen (2017-2020)</p>
Governance van maatschappelijk presteren	<p>Position paper</p> <p>Beleidsvisie 2016 ≥ 'Dicht Er Bij' (Beter Wonen Vechtdal)</p> <p>Identiteit 2015-2018 (De Veste)</p> <p>Ondernemingsplan 2020-2023 'Hier ben je thuis' (Vechtdal Wonen)</p> <p>Jaarverslagen Beter Wonen Vechtdal, De Veste en Vechtdal Wonen (2017-2020)</p> <p>Kwartaal- en tertiaalberichten Beter Wonen Vechtdal, De Veste en Vechtdal Wonen (2017-2020)</p> <p>Toezichtvisie RvC Vechtdal Wonen</p> <p>Notulen van RvC-vergaderingen Vechtdal Wonen, Beter Wonen Vechtdal, De Veste</p>

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: De betaalbaarheid en de bereikbaarheid voor de doelgroep

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Passend toewijzen: Vechtdal Wonen en de rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste wijzen woningen passend toe en monitort het passend toewijzen, inclusief het effect in de wijken (PA Hardenberg 2017, 2018, 2019, 2020, PA Ommen 2017, 2018, 2019, 2020)</p> <p>Benutten van vrije toewijzingsruimte: Vechtdal Wonen en de gemeente maken afspraken over 'of' en 'zo ja onder welke voorwaarden' de woningcorporatie gebruik mag maken van de maximale vrije toewijzingsruimte van 15% als de wetgeving rond een verruiming van de maximale vrije toewijzingsruimte is vastgesteld (PA Hardenberg 2020).</p>	<p>Passend toewijzen: Vechtdal Wonen en de rechtsvoorganger Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben woningen passend toegewezen:</p> <p>Beter Wonen Vechtdal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 'Voldaan' (JV2017) • 2018: 'Voldaan' (JV2018) <p>De Veste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 99,4% (JV2017) • 2018: 98,5% (JV2018) <p>Vechtdal Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019: 98,8% (JV2019) • 2020: 99,2% (JV2020) <p>Benutten van vrije toewijzingsruimte: Vechtdal Wonen heeft in 2019 de zogenaamde 10% + 10% ingezet voor de kleine kernen, de zorg en de urgente woningzoekenden. In de kleine kernen en de buitendorpen is onvoldoende, alternatief aanbod, waardoor Vechtdal Wonen heeft besloten om huishoudens met een inkomen tot €48.654 (prijspeil 2019) eveneens te helpen aan een passende woning. In 2019 is 0,6% van de vrijkomende woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen €38.035 en €42.436 en 0,6% aan huishoudens met een inkomen tussen €42.436 en €48.654 (JV2019). In 2020 heeft Vechtdal Wonen in het Vechtdal 99,0% toegewezen aan inkomens tot € 39.055, 0,5% aan inkomens tussen de € 39.055 t/m € 43.574 en 0,5% aan inkomens boven de € 43.574 en € 49.959 (JV2020).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Voeren van inflatievolgend huurbeleid: De Veste hanteert een huursombenadering, waarbij het voornemen is om de jaarlijkse huurverhoging voor huishoudens met een laag- of middeninkomen met maximaal inflatie plus 1% te verhogen (SO Dalfsen 2017-2020). De Veste verhoogt de komende jaren de huurprijs voor woningen waarin een huishouden woont met een inkomen tot € 48.654, prijspeil 2019) met niet meer dan het inflatiepercentage (SO Dalfsen 2018-2021, 2019-2022, 2020-2024).</p>	<p>Voeren van inflatievolgend huurbeleid: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben een gematigd huurbeleid gevoerd.</p> <p>Beter Wonen Vechtdal:</p> <p>Beter Wonen Vechtdal heeft de reguliere huurverhoging gekoppeld aan het inflatiepercentage. Beter Wonen heeft, na een positief advies van de Huurdersorganisatie, de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Voor een huishouden met een inkomen tot €41.056 is een maximale</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Vechtdal Wonen zet het inflatievolgend huurbeleid voort, waarbij de betaalbaarheid tevens wordt gekoppeld aan de gezins- en inkomenssituatie van bewoners (PA Ommen 2020, PA Hardenberg 2020).</p> <p>Voeren van tweehurenbeleid: Vechtdal Wonen zet door middel van een tweehurenbeleid in op differentiatie en inclusiviteit in wijken (PA Hardenberg 2020).</p>	<p>huurverhoging van 3,9% (2017: 2,8%) doorgevoerd. Voor huishoudens met een inkomen boven €41.056 is een maximale huurverhoging van 5,4% (2017: 4,6%) doorgevoerd (JV2018).</p> <p>De Veste: De Veste heeft de huren in 2017 uitsluitend met inflatie verhoogd. De inkomensafhankelijke huurverhoging voor inkomens boven de € 46.262 (prijspeil 2017) is niet toegepast, omdat de Veste de gegevens van deze inkomensgroep niet heeft ontvangen via de Belastingdienst. De gemiddelde huurverhoging bedroeg in 2017 en 2018 0,34% respectievelijk 1,4% (JV2017/JV2018).</p> <p>Vechtdal Wonen: Vechtdal Wonen heeft in 2019 een inflatievolgend huurbeleid gevoerd. De huurverhoging was in 2019 1,6% (JV2019). Het inflatievolgend huurbeleid is in 2020 voortgezet. De huurverhoging bedroeg 2,6% (JV2020).</p> <p>Voeren van tweehurenbeleid: Vechtdal Wonen heeft in 2019 samen met de gemeenten en de huurdersorganisaties een nieuw huurbeleid ontwikkeld. Daarbij zijn vanuit verschillende invalshoeken de wensen van huurders en de wijze waarop Vechtdal Wonen de betaalbaarheid kan borgen inzichtelijk gemaakt. Vechtdal Wonen heeft in 2019 een nieuw drie-hurenbeleid geïntroduceerd, waarbij wordt uitgegaan van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie; • Een basishuur van 65% van de maximaal toegestane huur bij mutatie. <p>Vechtdal Wonen kiest in het huurbeleid voor maatwerk naar behoefte. Vechtdal Wonen zet de volgende middelen in om huurmogelijkheden op maat te bieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verlagen van de woonlasten via duurzaamheidsmaatregelen; • Het behouden van de huurprijs bij verhuizing door senioren (55+) (seniorenkorting); • Het ingrijpen bij excessen, bijvoorbeeld bij een onevenredig hoge huurprijs; • Het aanbieden van verleidingstechnieken, zoals woningruil onder voorwaarden. <p>Naast de betreffende middelen heeft Vechtdal Wonen onderzoek gedaan naar het doorvoeren van</p>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>huurverlaging. Bovendien heeft incidenteel huurbevrozing plaatsgevonden, zoals voor Zorggroep Raalte.</p> <p>Voor 1 juli 2019 hanteerden zowel voormalig Beter Wonen Vechtdal als voormalig De Veste een ander huurbeleid. De Veste hanteerde in de basis 65% van de maximaal toegestane huur, waarbij op maximaal de tweede aftoppingsgrens werd afgetopt. Beter Wonen Vechtdal hanteerde het uitgangspunt van gemiddeld 65% van de maximaal toegestane huur, waarbij op complexniveau een streefhuurpercentage werd toegepast (JV2019). De gemiddelde huur ten opzichte van de maximale huur was voor Vechtdal Wonen in 2019 en 2020 64% (JV2019/JV2020).</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én het feit dat Vechtdal Wonen heeft gezocht naar mogelijkheden om maatwerk te leveren. Bovendien heeft Vechtdal Wonen indien nodig maatwerk geleverd, zoals bijvoorbeeld de huurbevrozing voor Zorggroep Raalte.</p>	
<p>Voorkomen van woningen boven liberalisatiegrens: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste laten de huurprijs van huurwoningen niet boven de liberalisatiegrens uitstijgen (PA Hardenberg 2017, 2018, 2019, 2020, PA Ommen 2019, 2020).</p>	<p>Voorkomen van woningen boven liberalisatiegrens: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen en De Veste hebben de huurprijzen van huurwoningen afgetopt, zodat de huurprijzen niet boven de liberalisatiegrens uitstegen (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Uitbreiden van Thuisreffer: Vechtdal Wonen, de gemeente en Samen Doen breiden Thuisreffer uit met de Nibud-wijzer, hetgeen woningzoekenden een realistische inkijk oplevert in de totale woonlasten (PA Hardenberg 2020, PA Ommen 2020).</p>	<p>Uitbreiden van Thuisreffer: Vechtdal Wonen heeft met de gemeenten Hardenberg en Ommen de afspraak gemaakt om het uitbreiden van Thuisreffer met de Nibud-wijzer door te schuiven naar 2021, hetgeen het gevolg is van de Corona-crisis en andere prioriteiten (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen -ondanks de vertraging als gevolg van de Corona-maatregelen- volledig heeft voldaan/zal voldoen aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Voortzetten van vroegsignalering: Vechtdal Wonen en de gemeente zetten vroegsignalering voort, breiden de aanpak uit met de voorzieningenwijzer en onderzoek de mogelijkheden voor het terugdringen/beperken van de gemeentelijke belastingen (PA Hardenberg 2019, 2020, PA Ommen 2019, 2020).</p>	<p>Voortzetten van vroegsignalering en voorzieningenwijzer: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben ingezet op het voorkomen van huurachterstanden. Er is onderzoek gedaan naar de voorzieningenwijzer, maar vanuit de gemeente Dalfsen</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>ontstond de conclusie dat de oplossing meer gezocht moet worden in budget coaching – het oorspronkelijke idee bleek verzekeringstechnisch te complex om uit te voeren.</p> <p>Beter Wonen Vechtdal: Beter Wonen Vechtdal is vanaf 2016 begonnen met huurders die ogenschijnlijk in aanmerking komen voor de pilot Omgekeerd Minnelijk Regelen, waarbij samen is gewerkt met het Instituut voor Publieke Waarden (IPW) en Stichting De Stuw. Daarbij zijn tevens Samen Doen en Eurowijzer benaderd om te bekijken of er huurders van Vechtdal Wonen bekend zijn met meervoudige schulden die nog niet bij de deurwaarder liggen. Beter Wonen Vechtdal heeft acht huurders aangebracht, waarvan er na een inventarisatie door De Stuw twee huurders zijn aangemeld bij IPW, die vervolgens in gesprek met alle schuldeisers heeft onderzocht of er een minnelijke regeling kan worden getroffen (JV2017).</p> <p>Beter Wonen Vechtdal heeft zoveel mogelijk persoonlijke contact gezocht met huurders die hun huur niet op tijd betaalden. Het persoonlijke contact was gericht op het voorkomen van een huisuitzetting en het weer op orde brengen van het betaalgedrag (JV2017/2018).</p> <p>De Veste: De Veste heeft samen met de gemeenten Ommen en Hardenberg en collega-corporatie Beter Wonen Vechtdal de eerste stappen gezet om te komen tot een samenwerkingsverband 'Vroegsignalering', waarbij we vroegtijdig betalingsproblematiek kunnen schulden kunnen voorkomen (JV2018).</p> <p>Vechtdal Wonen: Vechtdal Wonen heeft in 2019 extra ingezet op het voorkomen van huurachterstanden. Vechtdal Wonen is in 2019 in samenwerking met de gemeente Hardenberg, de gemeente Ommen, Zilveren Kruis en Vitens gestart met het vroegsignaleringstraject 'Voor elkaar', waarbij vroegtijdig schulden en betalingsproblemen worden gesignaleerd en aangepakt. Indien een huurder betalingsachterstanden heeft bij meerdere organisaties of een huurachterstand dan wordt actief hulp geboden, vindt er een huisbezoek plaats en wordt samen een plan van aanpak opgesteld. Vechtdal Wonen heeft in 2019 83 huurders met betalingsproblemen aangebracht (JV2019). In 2020 heeft Vechtdal Wonen 87 huurders met betalingsproblemen aangebracht (JV2020).</p>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie kent één pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	
Betaalbaar houden van studentenwoningen: De Veste en De SJHT spannen zich gezamenlijk in om huurprijzen betaalbaar te houden voor de doelgroep en de positie van Enschede als een van de meest betaalbare studentensteden te behouden (PA Enschede 2017, 2018, 2019, 2020).	Betaalbaar houden van studentenwoningen: De studenten in Enschede kunnen vaak geen huurtoeslag krijgen, hetgeen komt door onzelfstandige woonruimten en het feit dat studenten doorgaans jonger zijn dan 23 jaar. De Veste heeft ervoor gezorgd dat 77% van de woningen voor studenten een huurprijs heeft goedkoper dan €250. Bovendien zijn de huurprijzen gemiddeld 79% van de maximaal toegestane huur (JV2019). In 2020 had 73,4% een huurprijs goedkoper dan €250 en lagen de huurprijzen gemiddeld op 79% van de maximaal toegestane huur (JV2020). De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én voor aanzienlijk deel van de woningen de huurprijs onder €250 heeft weten te behouden.	8
Beoordeling visitatiecommissie		
Vechtdal Wonen heeft 'ruim voldoende' gepresteerd ten aanzien van de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van de woningvoorraad. Vechtdal Wonen heeft een passend huurbeleid gevoerd en -indien noodzakelijk- maatwerk geleverd. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen zich ingezet voor het voorkomen van huurachterstanden en het betaalbaar houden van de studentenwoningen in Enschede.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Thema 2: De beschikbaarheid van de woningvoorraad

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Realiseren van nieuwbouwwoningen: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal realiseren de volgende nieuwbouwprojecten: Beter Wonen Vechtdal: <ol style="list-style-type: none"> 2 eengezinswoningen aan de Hoopsteeweg in Bruchterveld (2017) 10 senioren- en eengezinswoningen aan de Schoolstraat in Kloosterhaar (2017) 21 eengezins- en 6 meergezinswoningen Marsch-Kruserbrink in Hardenberg (2017) 1 woonwagen aan De Riede in Slagharen (2017) 8 eengezinswoningen in Gramsbergen (2017/2018); 35 meergezinswoningen in Hardenberg Centrum (2018) 1 woonwagen in Bergentheim (2018) 8 meergezinswoningen in Hardenberg Centrum (2019*) 	Realiseren van nieuwbouwwoningen: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal hebben de volgende nieuwbouwprojecten gerealiseerd: Beter Wonen Vechtdal <ol style="list-style-type: none"> 3 eengezinswoningen aan de Hoopsteeweg in Bruchterveld (JV2017). 5 senioren en -eengezinswoningen aan de Schoolstraat in Kloosterhaar (JV 2017). 21 eengezins- en 6 meergezinswoningen Marsch-Kruserbrink in Hardenberg (JV 2017). 1 woonwagen aan de Riede in Slagharen. 8 eengezinswoningen in Gramsbergen (JV2018). 37 meergezinswoningen De Barbier in Hardenberg (JV2017). 1 woonwagen in Bergentheim (JV 2018). 8 meergezinswoningen in Hardenberg Centrum. 	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>9. 36 meergezinswoningen in Hardenberg Centrum (2019)</p> <p>10. 16 tijdelijke woonvormen in Hardenberg (2019*)</p> <p>11. 24 meergezinswoningen in Hardenberg (2019*)</p> <p>12. 5 seniorenwoningen in Slagharen (2019)</p> <p>De Veste:</p> <p>1. 13 eengezinswoningen in Bransveen in Dedemsvaart (2017)</p> <p>2. 12 tijdelijke woningen in de Botermanswijk in Dedemsvaart (2017)</p> <p>3. 60 zorgwoningen (intramuraal, 10 woongroepen) Clara Feyoena (Saxenburgh Groep (2018)</p> <p>4. 6 á 7 eenzinswoningen in Bransveen in Dedemsvaart (2019)</p> <p>5. 16 eengezinswoningen Marslanden (fase 2) en 6 eengezinswoningen (incl. begeleid wonen) in Marslanden in Hardenberg (2019)</p> <p>6. 12 eengezinswoningen aan de Julianastraat Noord, Dedemsvaart (2019*)</p> <p>7. 12 begeleiding wonen (extramuraal) Bransveen, Dedemsvaart (2019*)</p> <p>8. 12 begeleid wonen (tijdelijk, spoedzoekers) voor Limor (2019)</p> <p>Vechtdal Wonen:</p> <p>1. 12 eengezinswoningen in Sluis van Balkburg (2020)</p> <p>2. 32 EGW Marslanden (fase 2, de Cirkel) (2020)</p> <p>3. 8 MGW Trompstraat 61 (2020)</p> <p>* start bouw</p>	<p>9. 35 meergezinswoningen op de hoek van Oosteinde/Stationsstraat in Hardenberg (JV2019)</p> <p>10. 15 Tiny Houses in Hardenberg (JV2019)</p> <p>11. 25 meergezinswoningen in De Vechtspele in het centrum van Hardenberg (JV2019/JV2020)</p> <p>12. 5 seniorenwoningen in De Praam (fase 2 in Slagharen (JV2019)</p> <p>13. 3 meergezinswoningen herontwikkeling van complex Havestaete aan cliënten van Interakt Contour (JV2017).</p> <p>14. 1 commerciële ruimte Sallandsestraat in Hardenberg naar twee woningen getransformeerd (JV2018)</p> <p>De Veste</p> <p>1. 13 eengezinswoningen in Bransveen in Dedemsvaart (JV2017)</p> <p>2. 12 Tiny Houses in de Botermanswijk in Dedemsvaart (JV2018)</p> <p>3. 60 zorgwoningen (intramuraal, 10 woongroepen) Clara Feyoena (Saxenburgh Groep) zijn niet doorgegaan, omdat Vechtdal Wonen na de intentieovereenkomst toch is uitgestapt (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>4. 6 eengezinswoningen in Bransveen in Dedemsvaart (JV2019)</p> <p>5. 32 eengezinswoningen in Marslanden (fase 2) in Hardenberg (JV2019/JV2020)</p> <p>6. 12 eengezinswoningen aan de Julianastraat Noord, Dedemsvaart zijn nog niet gerealiseerd, omdat Vechtdal Wonen na bezwaren in afwachting is van een uitspraak van de Raad van State (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>7. 12 begeleiding wonen (extramuraal) Bransveen, Dedemsvaart zijn niet doorgegaan, omdat een andere opdrachtgever is gevonden (toelichting Vechtdal wonen).</p> <p>8. 12 begeleid wonen (tijdelijk, spoedzoekers) voor Limor zijn niet doorgegaan (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>Vechtdal Wonen:</p> <p>1. 12 eengezinswoningen in Sluis van Balkburg (JV2019)</p> <p>2. 32 eengezinswoningen Marslanden (fase 2, de Cirkel) (2020)</p> <p>3. 8 meergezinswoningen Trompstraat 61 (2020)</p> <p>4. 21 NOM-woningen in Oranjebuurt Dedemsvaart (JV2019)</p> <p>5. 122 woningen in Vechtzone Hardenberg: Vechtdal Wonen en de gemeente hebben een</p>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>realisatieovereenkomst getekend voor de realisatie van 122 woningen (JV2019).</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én vanwege het feit dat Vechtdal Wonen met het aantal nieuwbouwprojecten een (arbeids)intensieve prestatie heeft geleverd. De woningcorporatie zoekt naar mogelijkheden voor nieuwbouw en benut de mogelijkheden door het realiseren van nieuwbouw.</p>	
<p>Realiseren van nieuwbouwwoningen: Vechtdal Wonen draagt bij aan een verscheidenheid aan woonmilieus door in Havengebied Oost, De Vlierbrink, De Vlierlanden en de vrijkomende schoollocatie Guido de Bres nieuwbouw te realiseren (PA Ommen 2017, 2018, 2019, 2020).</p> <p>De Veste/Vechtdal Wonen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 15 eengezinswoningen in Haven West (2017*) 21 eengezinswoningen in De Vlierbrink (2017*) 10 onzelfstandige eenheden woonvoorziening voor bijzondere doelgroep Gasthuistraat (2017*) 24 eengezins- en meergezinswoningen in Haven West (2018*) 5 eengezinswoningen De Vlierlanden (2018/2019*) 12 eengezinswoningen in De Vlierlanden (fase 2) (2019/2020) 10 tijdelijke woonvormen (2017/2018/2019*) <p>* start bouw</p>	<p>Realiseren van nieuwbouwwoningen: Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger De Veste hebben nieuwbouwwoningen gerealiseerd in de gemeente Ommen:</p> <p>De Veste/Vechtdal Wonen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 15 eengezinswoningen in Haven West (JV2018) 21 eengezinswoningen in De Vlierbrink (JV 2018) 10 onzelfstandige eenheden woonvoorziening voor bijzondere doelgroep Gasthuistraat (toelichting Vechtdal Wonen). 24 eengezins- en meergezinswoningen in Haven West zijn niet doorgestaan, nadat Vechtdal Wonen geen overeenstemming heeft kunnen bereiken over de prijs met de betrokken projectontwikkelaar. De gemeente Ommen heeft niet of nauwelijks grondposities (toelichting Vechtdal wonen). 5 woningen in De Vlierlanden II (JV2019) 12 eengezinswoningen in De Vlierlanden (fase 2) zijn nog niet gerealiseerd, omdat de wijziging van het bestemmingsplan vanwege stikstof is uitgesteld (toelichting Vechtdal Wonen). 10 tijdelijke woonvormen zijn niet gerealiseerd, omdat de realisatie van tijdelijke woonvormen gevoelig ligt bij de gemeente (toelichting Vechtdal Wonen). <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én vanwege het feit dat Vechtdal Wonen met het aantal nieuwbouwprojecten een (arbeids)intensieve prestatie heeft geleverd. De woningcorporatie zoekt naar mogelijkheden voor nieuwbouw en benut de mogelijkheden door het realiseren van nieuwbouw.</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Realiseren van nieuwbouwwoningen: Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger De Veste realiseren in Lemelerveld 10 woningen voor een brede doelgroep die een sociale huurwoning achterlaten. De vrijkomende woningen zijn onder andere bestemd voor statushouders (SO Dalfsen 2017-2020, 2018-2021, 2019-2022).</p>	<p>Realiseren van nieuwbouwwoningen: Vechtdal Wonen heeft 10 woningen gerealiseerd in de wijk De Nieuwe Landen II in Lemelerveld (JV2019).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafpraak.</p>	7
<p>Verkopen van woningen: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en de Veste verkopen in beperkte mate sociale huurwoningen (PA Hardenberg 2017, 2018, 2019, 2020, PA Ommen 2019, 2020).</p> <p>Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger De Veste verkoopt tot 2020 in principe geen bestaande sociale huurwoningen vanwege de grote behoefte aan woningen (SO Dalfsen 2017-2020, 2018-2021, 2019-2022, 2020-2024).</p>	<p>Verkopen van woningen: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben beperkt woningen verkocht:</p> <p>Beter Wonen Vechtdal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 2 woningen (JV2017) • 2018: 2 woningen (JV2018) <p>De Veste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 4 woningen (JV2017) • 2018: 7 woningen (JV2018) <p>Vechtdal Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019: 7 woningen (JV2019) • 2020: 10 woningen en voormalig kantoorpand (JV2020). <p>De Veste heeft in 2018 de woningen op het eiland Terschelling overgedragen aan WoonFriesland. Het betreft 414 woningen, 204 studentenkamers, 7 overige verhuureenheden en 1 voorzieningengebouw (JV2018).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafpraak.</p>	7
<p>Huisvesten van (internationale) studenten: De Veste en SJHT dragen bij aan de opgave voor het huisvesten van internationale studenten. Internationale studenten zijn een bijzondere groep met een urgente vraag naar huisvesting. Zij hebben na aankomst direct huisvesting nodig. De kwalitatieve vraag is afhankelijk van de groep studenten en hun studietraject. Ieder jaar wordt de vraag en de doelgroepsontwikkeling gemonitord. De SJHT en De Veste willen meewerken aan het oplossen van de vraag naar huisvesting voor deze groep (PA Enschede 2017, 2018, 2019 en 2020).</p> <p>SJHT, De Veste, onderwijsinstellingen, studenten en gemeente onderzoeken hoe Enschede als studentenstad aantrekkelijker kan worden voor nationale en internationale studenten (PA Enschede 2019, 2020).</p>	<p>Huisvesten van (internationale) studenten: De Veste heeft in Enschede samen met Stichting Jongeren Huisvesting (SJHT), de gemeente Enschede en de onderwijsinstellingen Universiteit Twente en Saxion de website Roomspot gerealiseerd. De website is een online platform waar (internationale) studenten en jongeren een compleet en actueel overzicht vinden van beschikbare kamers en zelfstandige woonruimte in Enschede, Hengelo en omgeving (JV2018/www.roomspot.nl)</p> <p>Vechtdal Wonen heeft haar positie als studentenhuysvester in Enschede versterkt door onder andere de samenwerking met Domijn om het kennispark in Enschede tot bloei te laten komen. Daarbij heeft Vechtdal Wonen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een ontheffing ingediend om nieuwbouw te mogen realiseren op de campus in</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
SJHT en De Veste hebben geen ambitie om woningen te verkopen (PA Enschede 2017 en 2018).	<p>Enschede. Vechtdal Wonen heeft in Enschede ongeveer 2.100 studentenwoningen (JV2020). De Veste heeft in de periode van 2017 tot en met 2020 geen studentenwoningen verkocht (JV2017-JV2020).</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken en tevens heeft ingezet op het versterken van de positie als studentenhuysvesten én in het licht van de opgave een (arbeidsintensieve) ontheffing heeft aangevraagd bij het ministerie.</p>	
Beoordeling visitatiecommissie		
Vechtdal Wonen heeft 'goed' gepresteerd ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad. Vechtdal Wonen heeft een aanzienlijk aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd in Hardenberg, Ommen en Dalfsen. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen in het licht van de opgave ontheffing aangevraagd voor investeringen in studentenwoningen in Enschede. Vechtdal Wonen heeft beperkt woningen verkocht.		
Gemiddelde beoordeling		7,6

Thema 3: De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Reduceren van energie-index: Vechtdal Wonen wil via energiemaatregelen haar bestaande woningvoorraad opwaarderen naar gemiddeld energielabel B (Energie-index 1,21-1,40) (PA Hardenberg 2019, 2020, PA Ommen 2019, 2020, SO Dalfsen).	<p>Reduceren van energie-index: Vechtdal Wonen en de rechtsvoorgangers hebben de energie-index van de woningen gereduceerd o.b.v. nader voorschrift:</p> <p>Beter Wonen Vechtdal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 1,63 (JV2017) • 2018: 1,49 (JV2018) <p>De Veste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 1,53 (JV2017) • 2018: 1,44 (JV2018) <p>Vechtdal Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019: 1,47 (JV2019) • 2020: 1,39 (JV2020) <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken en vanwege het feit dat Vechtdal Wonen gemiddeld label B reeds behaald heeft in 2020.</p>	8
Deelnemen aan project Energiecoach: Vechtdal Wonen (en de rechtsvoorgangers), de gemeenten, De Stuw, en de huurdersorganisatie continueren, monitoren en evalueren de deelname aan het project Energiecoach voor het verbeteren van de duurzaamheid van woningen en het veranderen van het bewonersgedrag (PA	<p>Deelnemen aan project Energiecoach: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben ingezet op bewustwording onder huurders.</p> <p>Beter Wonen Vechtdal</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Hardenberg 2017, 2018, 2019, 2020, PA Ommen 2017, 2018, 2019, 2020).</p> <p>De Veste streeft ernaar om energiebesparing te bereiken door bewustwording en gedragsverandering van de huurder via een energiecoach (SO Dalfsen 2017-2020).</p>	<p>Beter Wonen Vechtdal heeft vanaf 2017 geparticipeerd in het project Energiecoach. In het project staat bewustwording van huurders centraal om door gedragsverandering te komen tot besparing op de woonlasten via de energielasten. Beter Wonen Vechtdal heeft in samenwerking met de gemeenten Hardenberg en Ommen en woningcorporatie De Veste vrijwilligers als energiecoach ingezet. De werkzaamheden van de energiecoaches wordt gecoördineerd door stichting De Stuw (JV2017/2018).</p> <p>De Veste</p> <p>De Veste heeft huurders aan het einde van een verduurzamingsproject de gelegenheid geboden om in contact te komen met een energiecoach, waarmee tevens wordt ingezet op energiezuinig gedrag (JV2017/2018).</p> <p>Vechtdal Wonen</p> <p>Vechtdal Wonen heeft energiecoaches ingezet om de woonlasten verder terug te brengen via energiebesparing. Vechtdal Wonen biedt huurders aan het einde van een verduurzamingsproject de gelegenheid om in contact te komen met een energiecoach, die huurders tevens helpt bij energiezuinig gedrag. De energiecoaches weten alles van energiebesparende maatregelen en delen praktische tips (JV2019).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Onderzoeken van best practices: Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger Beter Wonen Vechtdal onderzoeken en delen best practices op het gebied van energieneutraal/BENG bouwen aan de hand van pilots (PA Hardenberg 2018, 2019).</p>	<p>Onderzoeken van best practices: Beter Wonen Vechtdal heeft onderzoek gedaan naar best practices, hetgeen heeft geresulteerd in de bouw van 8 aardgasloze woningen in Gramsbergen. Het project werd gezien als pilot en een lerende stap naar gasloze (nieuwbouw)woningen (JV2018).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Verkennen van pilot: De gemeente en Vechtdal Wonen verkennen samen de mogelijkheid om, mede in relatie tot de routekaart CO₂-neutraal 2050, een pilot voor een wijkgerichte aanpak op het terrein van de energietransitie op te starten (PA Hardenberg 2019, PA Ommen 2019).</p>	<p>Verkennen van pilot: Beter Wonen Vechtdal heeft aan de hand van de CO₂-routekaart van Aedes de eerste strategische keuzes gemaakt, waarbij een deel van de opgave ingevuld zal moeten worden door een zogenaamde groene energievoorziening door derden. In dat kader heeft Beter Wonen Vechtdal in 2018 een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Hardenberg, de Provincie Overijssel, Wavin en de</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>energiebedrijven om de haalbaarheid van de aanleg van een warmtenet te onderzoeken (JV2018). De pilot heeft (nog) niet plaatsgevonden, omdat de gemeenten allereerst een warmtetransitievisie en een wijkuitvoeringsplan zullen opstellen (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen de eerste stappen heeft genomen om volledig te voldoen aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Verduurzamen van woningen: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste verduurzamen woningen in Hardenberg:</p> <p>Beter Wonen Vechtdal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 76 woningen (PA Hardenberg 2017) • 2018: 160 woningen (PA Hardenberg 2018) • 2019: 178 woningen (PA Hardenberg 2019) <p>De Veste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 320 woningen (PA Hardenberg 2017) • 2018: 336 woningen (PA Hardenberg 2018) • 2019: 282 woningen (PA Hardenberg 2019) <p>Vechtdal Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2020: 183 woningen (PA Hardenberg 2020) 	<p>Verduurzamen van woningen: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben woningen in Hardenberg verduurzaamd:</p> <p>Beter Wonen Vechtdal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 76 woningen (JV2017) • 2018: 89 woningen (JV2018) <p>De Veste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 208 woningen in Dedemsvaart (JV2017) • 2018: 98 woningen in Dedemsvaart (JV2018) <p>Vechtdal Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019: 464 woningen (JV2019) • 2020: 241 woningen (JV2020) <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Verduurzamen van woningen: Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger De Veste verduurzamen woningen in Ommen:</p> <p>De Veste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 214 woningen (PA Ommen 2017) • 2018: 348 woningen (PA Ommen 2018) • 2019: 168 woningen (PA Ommen 2019) <p>Vechtdal Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2020: 93 woningen (PA Ommen 2020) 	<p>Verduurzamen van woningen: Vechtdal Wonen heeft woningen in Ommen verduurzaamd:</p> <p>De Veste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017/2018: 67 woningen + 273 woningen (JV2018) <p>Vechtdal Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019: 53 woningen (JV2019) • 2020: 13 woningen (JV2020) <p>De Veste heeft in Ommen een pilotproject uitgevoerd met 15 woningen. Binnen het pilotproject zijn bewoners actief betrokken bij de planvorming. Daarbij is aan aannemers gevraagd hoe zij de wensen van bewoners doorvoeren en meenemen in de duurzaamheidsmaatregelen (JV2018)</p>	6
<p>Verduurzamen van woningen: Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger De Veste verduurzamen woningen in Dalfsen:</p>	<p>Verduurzamen van woningen: Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger De Veste hebben woningen in Dalfsen verduurzaamd:</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>2017: 17 woningen (SO Dalfsen 2017-2020) 2018: 40 woningen (SO Dalfsen 2018-2021) 2019: 33 woningen (SO Dalfsen 2019-2022) 2020: 6 woningen (SO Dalfsen 2020-2024)</p>	<p>2017: 19 woningen (SO Dalfsen 2018-2021) 2018: 32 woningen (toelichting) 2019: 31 woningen (JV2019) 2020: 1 woning (JV2020)</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Ter beschikking stellen van budget: Vechtdal Wonen stelt jaarlijks €100 per woning beschikbaar voor het bevorderen van de woningkwaliteit en/of het vergroten van het wooncomfort in de vorm van V-meters. Het bedrag is tevens in te zetten ten behoeve van de levensloopaanpasbaarheid van woningen (PA Hardenberg 2020).</p>	<p>Ter beschikking stellen van budget: De Veste heeft in 2017 en 2018 €156.800 respectievelijk €189.000 besteed aan zogenaamde V-meters. De huurders worden met de V-meters naar eigen keuze in staat gesteld om verbeteringen aan de woning uit te laten voeren op basis van het aantal gespaarde punten. De verbeteringen kunnen volledig met de V-meters betaald worden, maar combinaties van een V-meter met een geringe huurverhoging of een geringe bijbetaling zijn ook mogelijk. De huurders hebben de V-meters onder andere ingezet voor het plaatsen van een douchecabine, het aanbrengen van een toilet op de eerste verdieping, een radiator, een buitenkraan of het aanbrengen van een vaatwasser- of wasmachine-aansluiting (JV2018).</p> <p>Vechtdal Wonen heeft voor de individuele toepassing van woningverbeteringen voor oud-De Veste huurders de zogenaamde V(erbeter)-meters toegepast. Vechtdal Wonen heeft in 2019 667 aanvragen voor V-meters behandeld (JV2019). In 2020 heeft Vechtdal Wonen 511 aanvragen voor V-meters behandeld (JV2020).</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken en de V-meters omvangrijk en structureel heeft gebruikt om de woonkwaliteit/het wooncomfort voor huurders te verbeteren.</p>	8
<p>Verduurzamen zonder huurverhoging: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste verduurzamen woningen zonder, indien mogelijk, huurverhoging (PA Hardenberg 2017, 2018, 2019, 2020).</p>	<p>Verduurzamen zonder huurverhoging: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben woningen verduurzaamd zonder huurverhoging.</p> <p>Beter Wonen Vechtdal: Beter Wonen Vechtdal heeft in 2017 bij 40 eengezinswoningen en 36 appartementen en in 2018 89 eengezinswoningen het asbesthoudende dakbeschoot vervangen door een isolatiepakket en tevens zonnepanelen geplaatst. Daarbij is geen huurverhoging doorgevoerd (JV2017/2018).</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>De Veste:</p> <p>De Veste heeft duurzaamheidsmaatregelen (zie duurzaamheidsprojecten) uitgevoerd zonder huurverhoging door de zittende huurders (JV2018).</p> <p>Vechtdal Wonen</p> <p>Vechtdal Wonen heeft in 2019 548 woningen verduurzaamd in de gemeenten Hardenberg, Dalfsen en Ommen. De woningen zijn verduurzaamd zonder dat daarvoor aan de zittende huurders een huurverhoging is doorgerekend. Op deze wijze is naast de energieprestatie tevens de betaalbaarheid van woningen verbeterd (JV2019). Vechtdal Wonen heeft in 2020 255 woningen verduurzaamd, waarbij geen huurverhoging is doorberekend aan de zittende huurders (JV2020).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Realiseren van NOM-nieuwbouwwoningen: Vechtdal Wonen realiseert nieuwbouw, met uitzondering van appartementen, in overeenstemming met nul-op-de-meter, waarbij vanuit de warmtetransitievisie wordt gezocht naar alternatieve energiebronnen (PA Hardenberg 2020, PA Ommen 2020).</p>	<p>Realiseren van NOM-nieuwbouwwoningen: Vechtdal Wonen heeft, ondanks de stijgende bouwkosten, toch de gewenste betaalbare, levensloopaanpasbare en nul-op-de-meter-woningen te kunnen realiseren een deel van de nieuwbouwprojecten gebundeld. Als onderdeel van de 62 woningen die zijn gebundeld zijn in 2019 21 woningen nul-op-de-meter én levensloopaanpasbaar opgeleverd, waarvan 12 woningen in Balkburg in 2020 zijn opgeleverd (JV2019/JV2020). Vechtdal Wonen is in de wijk Marslanden in Hardenberg gestart met de bouw van 32 nul-op-de-meter-woningen. De woningen zijn in 2020 opgeleverd (JV2019/JV2020).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Borgen van kwaliteit studentenwoningen: De Veste en de SJHT zetten zich in om de constante kwalitatieve vraag naar wooneenheden voor de doelgroep in te vullen. Zij bieden kwalitatief goede en betaalbare huisvesting in een veilige omgeving (PA Enschede 2018, 2019, 2020).</p>	<p>Borgen van kwaliteit studentenwoningen: Vechtdal Wonen heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de kwaliteit van woningen te verbeteren en tevens nieuwbouw te realiseren. Vechtdal Wonen heeft voor de investeringen in Enschede een ontheffing aangevraagd bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Renoveren van het Atrium in Oldenhaghen: Vechtdal wonen renoveert het Atrium in Oldenhaghen (PA Ommen).</p> <p>Renoveren van Angeli Custodes: De Veste heeft de renovatie/vernieuwbouw van Angeli Custodes afgerond met uitzondering van gebouwdeel C. De Veste en Zorggroep Raalte voeren gesprekken over de mogelijkheden om gebouwdeel C eveneens te verbouwen (PA Raalte 2018-2020).</p>	<p>Renoveren van het Atrium in Oldenhaghen: Vechtdal Wonen is in 2019 gestart met het renoveren van het Atrium in Oldenhaghen. Het Atrium in Oldenhaghen heeft een open dak, waardoor het in de winter koud en nat kan zijn. De renovatie heeft er toe geleid dat het dak inmiddels dicht is (JV2019/JV2020).</p> <p>Renoveren van Angeli Custodes: Vechtdal Wonen is in samenwerking met Zorggroep Raalte gestart met de renovatie van gebouwdeel C van Angeli Custodes, waarbij 30 zorgappartementen worden gerealiseerd (JV2019). De renovatie is in 2021 afgerond (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	8
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>Vechtdal Wonen heeft 'ruim voldoende' gepresteerd ten aanzien van de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Vechtdal Wonen heeft een gemiddeld label B voor de woningvoorraad reeds behaald, woningen in Hardenberg, Ommen en Dalfsen verduurzaamd en NOM-woningen gerealiseerd. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen het atrium in De Oldenhaghen gerenoveerd en de renovatie van Angeli Custodes (gebouwdeel C) afgerond.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Thema 4: Het huisvesten van urgente doelgroepen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Implementeren van beleid en vroegtijdige signalering: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste implementeert samen met de gemeente Hardenberg en de huurdersorganisatie beleid op het gebied van het vroegtijdig signaleren van huiselijk geweld en kindermishandeling (PA Hardenberg 2018, 2019). Vechtdal Wonen monitort en evalueert het beleid op het gebied van huiselijk geweld en kindermishandeling en versterkt het beleid door afspraken te maken met Veilig Thuis (PA Ommen 2018, 2019, 2020).</p>	<p>Implementeren van beleid en vroegtijdige signalering: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben ingezet op het voorkomen van huiselijk geweld. De medewerkers van Vechtdal Wonen hebben een training gevolgd met betrekking tot het signaleren van huiselijk geweld. Indien (een vermoede van) huiselijk geweld wordt gesignaleerd, dan wordt doorverwezen naar Veilig Thuis (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Aandacht hebben voor kwetsbare doelgroepen: De partijen hebben extra aandacht voor kwetsbare doelgroepen in de wijken en doen onderzoek naar de mogelijkheden van een gezamenlijke aanpak met ketenpartners (PA Hardenberg 2018, 2019, Ommen 2018, 2019)</p>	<p>Aandacht hebben voor kwetsbare doelgroepen: De aandacht voor kwetsbare doelgroepen in de wijken verloopt via het preventienetwerk, hetgeen is opgezet samen met de Sociale Wijkteams (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Vroegtijdig delen van informatie: Vechtdal Wonen (en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste) en de gemeente onderzoeken de gezamenlijke rol van de Samen Doen-teams bij leef- en huisvestingsproblematiek (PA Hardenberg 2017, PA Ommen 2017).</p> <p>Vechtdal Wonen (en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste) en de gemeente delen vroegtijdig informatie door en met Samen Doen-teams tijdens maandelijks monitoringsoverleg om tijdig leef- en huisvestingsproblematiek te signaleren, onder ander voor het voorkomen van incasso en onwenselijke huisuitzetting. In 2020 wordt ingezet op het versterken van samenwerkingsverbanden (van reactief naar preventief) en het blijven inzetten op het vroegtijdig delen van informatie (PA Hardenberg 2018, 2019, 2020, PA Ommen 2018, 2019, 2020).</p> <p>Vechtdal Wonen, de gemeente, Samen Doen, de politie en andere maatschappelijke partners continueren, uitbreiden en versterken de maandelijks deelname aan integrale preventienetwerken Veiligheid in de gebieden West, Noord, Kern en Zuid (PA Hardenberg 2019, 2020, PA Ommen 2018, 2019, 2020).</p>	<p>Vroegtijdig delen van informatie:</p> <p>Beter Wonen Vechtdal: Beter Wonen Vechtdal heeft vanaf de komst van Samen Doen-teams regelmatig informeel en formeel overleg over overlast, woongedrag en vereenzaming. De huurders die hulp nodig hebben die Beter Wonen Vechtdal niet kan bieden, zijn in contact gebracht met de Samen Doen-teams. Beter Wonen Vechtdal heeft deelgenomen aan Multi Disciplinair Overleg. Beter Wonen Vechtdal pakt burenoverlast actief aan, waarbij niet alleen de veroorzaken maar ook de burens worden meegenomen in het proces. Beter Wonen Vechtdal werkt binnen de gemeente Hardenberg nauw samen met de Samen Doen-teams en de wijkagenten. Het doel is om in nauwe samenwerking preventief en repressief actie te ondernemen bij burenoverlast (JV2017/2018).</p> <p>De Veste: De Veste heeft deelgenomen aan de maandelijks monitoringsoverleggen en de integrale preventienetwerken Veiligheid in de gebieden West, Noord, Kern en Zuid met de sociale wijkteams Samen Doen en andere betrokken maatschappelijke partners met als doel vroegtijdig leef- en huisvestingsproblematiek te signaleren, vroegtijdig ondersteuning te kunnen bieden om zodoende onwenselijke huisuitzettingen te voorkomen (JV2017/JV2018).</p> <p>Vechtdal Wonen: Vechtdal Wonen heeft deelgenomen aan de maandelijks monitoringsoverleggen en de integrale preventienetwerken Veiligheid in de gebieden West, Noord, Kern en Zuid met de sociale wijkteams en andere betrokken maatschappelijke partners met als doel vroegtijdig leef- en huisvestingsproblematiek te signaleren, vroegtijdig ondersteuning te kunnen bieden om zodoende onwenselijke huisuitzettingen te voorkomen (JV2019).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafpraak.</p>	7
<p>Bijdragen aan Take Off-project: Beter Wonen Vechtdal neemt deel aan het Take Off-project (PA Hardenberg 2017).</p>	<p>Bijdragen aan Take Off-project: Beter Wonen Vechtdal werkte samen met het Leger des Heils in het Take Off-project. In het project zijn zwerfjongeren door het Leger des Heils begeleid, waarbij de inzet individuele doorstroming naar een zelfstandige woonvorm was. In Hardenberg zijn 6 jongeren als</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>onderdeel van het project begeleid. Zij zijn gezamenlijk gehuisvest in twee woningen van Beter Wonen Vechtdal (JV BW 2017/2018).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Voortzetten van Housing First: Vechtdal Wonen, Limor, het Leger des Heils en RIBW zetten de pilot van Housing First voort en onderzoek en (indien wenselijk) implementeren het principe van Housing First met een maximum van 6 woningen per jaar in de drie gemeenten in het Vechtdal (PA Hardenberg 2020, PA Ommen 2019, 2020).</p>	<p>Voortzetten van Housing First: Vechtdal Wonen neemt deel aan het Convenant Housing First Vechtdal. Vechtdal Wonen heeft samen met het Leger des Heils, LIMOR, RIBW Overijssel, de collega-corporatie woonstichting Vechtdal en de gemeenten Hardenberg, Ommen en Dalfsen het convenant in het voorjaar van 2021 ondertekend. Het project is gericht op het huisvesten van langdurig daklozen, waarbij het gaat om mensen die te maken hebben met complexe problematiek waarvoor maatwerk nodig is. Het convenant loopt voor de duur van tenminste drie jaar. In die periode stelt Vechtdal Wonen jaarlijks vier woningen in de gemeenten Hardenberg en Ommen beschikbaar. Woonstichting VechtHorst stelt jaarlijks twee woningen in de gemeente Dalfsen beschikbaar (website Vechtdal Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Bijdragen aan taakstelling vergunninghouders: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste stellen, uitgaande van twee personen per woning, woningen beschikbaar, zodat voorzien wordt in de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders (PA Hardenberg 2018, 2019, 2020, PA Ommen 2020). Beter Wonen Vechtdal stelt twee derde van de woningen en De Veste één derde van de woningen beschikbaar (PA Hardenberg 2018).</p> <p>Gemeente Hardenberg 2017: 81 (+ 7) = 88 statushouders (toelichting) 2018: 85 (- 26) = 59 statushouders (toelichting) 2019: 42 (- 5) = 37 statushouders (toelichting) 2020: 42 (- 1) = 41 statushouders (toelichting)</p> <p>Gemeente Ommen 2017: 25 (+ 3) = 28 statushouders (toelichting) 2018: 26 (- 7) = 19 statushouders (toelichting) 2019: 12 (- 10) = 2 statushouders (toelichting) 2020: 13 (- 6) = 7 statushouders (toelichting)</p> <p>Gemeente Dalfsen:</p>	<p>Bijdragen aan taakstelling vergunninghouders: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben een bijdrage geleverd aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders:</p> <p>Gemeente Hardenberg: 2017: 114 statushouders (JV2017) 2018: 64 statushouders (JV2018) 2019: 38 statushouders (JV2019) 2020: 45 statushouders (toelichting)</p> <p>Gemeente Ommen: 2017: 35 statushouders (toelichting) 2018: 29 statushouders (toelichting) 2019: 8 statushouders (toelichting) 2020: 1 statushouders (JV2020)</p> <p>Gemeente Dalfsen:</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Vechtdal Wonen levert als gevolg van het beperkte aantal woningen in de gemeente Dalfsen twee woningen per jaar (JV2019).</p>	<p>Vechtdal Wonen heeft jaarlijks twee woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders (JV2017-2020).</p> <p>Aan het einde van 2020 is in de gemeente Ommen een achterstand ontstaan als gevolg van onvoldoende koppelingen door het COA.</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken en tevens een omvangrijke bijdrage heeft geleverd. Vechtdal Wonen heeft meerdere jaren voorgelopen op de taakstelling in de gemeenten Hardenberg en Ommen.</p>	
<p>Versterken van integratie van statushouders: De gemeente, Samen Doen, Vluchtelingenwerk, Vechtdal Wonen (en rechtsvoorganger De Veste) en de huurders(organisaties) versterken de integratie van statushouders door middel van het vergroten van de begeleiding en het persoonlijk contact (PA Ommen 2017, 2018, 2019).</p> <p>Vechtdal Wonen (en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste), de gemeente, Samen Doen, De Stuw en Vluchtelingenwerk onderzoeken de effecten van de beëindiging van de begeleiding van vergunninghouders na twee na beëindiging door Vluchtelingenwerk (PA Hardenberg 2018, 2019, 2020).</p>	<p>Versterken van integratie van statushouders: Vechtdal Wonen draagt bij aan Samen Doen, maar is na het besluit dat Samen Doen de activiteiten met betrekking tot de integratie van statushouders trekt, verder niet betrokken (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Realiseren van tijdelijke woningen: Vechtdal Wonen en de gemeente realiseren de versnelde woningbouwproductie in de kern Hardenberg en Dedemsvaart c.q. realiseren tijdelijke huisvestingsoplossingen indien noodzakelijk (PA Hardenberg 2017, 2018, 2019, 2020, PA Ommen 2017, 2018, 2019, 2020).</p>	<p>Realiseren van tijdelijke woningen: Vechtdal Wonen heeft tevens in Dedemsvaart en Hardenberg zogenaamde Tiny Houses, die zijn bedoeld voor woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor urgentie en weinig tot geen inschrijftijd hebben opgebouwd. Een Tiny House is een soort springplank naar regie op je eigen leven. De bewoners kunnen maximaal 2 jaar in een Tiny House wonen om vervolgens door te stromen naar een andere permanente woning in de huur- of de koopsector. Vechtdal Wonen heeft in Dedemsvaart 12 Tiny Houses. De Tiny Houses in Dedemsvaart zijn door De Veste in 2018 opgeleverd (JV DV 2018). De 15 Tiny Houses in Hardenberg zijn aan het einde van 2019 ontwikkeld en aan het begin van 2020 opgeleverd (JV 2019).</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én vanwege het feit dat Vechtdal Wonen op een innovatieve en adequate wijze in speelt op de vraag naar snelle huisvestingsoplossing.</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Realiseren van tussenvoorzieningen: Vechtdal Wonen biedt met tijdelijke woningen een mogelijkheid als met spoed een woning gevonden moet worden. In 2020 starten de gemeente en Vechtdal Wonen een onderzoek naar de realisatie van tussenvoorzieningen (PA Hardenberg 2018, 2019, 2020, PA Ommen 2018, 2019, 2020).</p>	<p>Realiseren van tussenvoorzieningen: Vechtdal wonen en de gemeente zijn gestart met een onderzoek naar passende woonvormen voor tussenvoorzieningen (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger Beter Wonen Vechtdal werk(t)en samen met verschillende lokale partijen om woonvormen voor bijzondere doelgroepen te realiseren en in stand te houden. Daarbij wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van de noodopvang in het woonzorgproject van de RIBW Groep Overijssel aan de Bruchterweg in Hardenberg (JV BW 2017/toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Huisvesten van mensen die uitstromen uit een instelling: Vechtdal Wonen stelt via de reguliere woonruimteverdeling woningen beschikbaar voor mensen die uitstromen uit een instelling (PA Hardenberg 2018, 2019, 2020, PA Ommen 2018, 2019, 2020).</p>	<p>Huisvesten van mensen die uitstromen uit een instelling: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben woningen beschikbaar gesteld voor mensen die uitstromen uit een instelling. Daarbij wordt gedeeltelijk gebruik gemaakt van omklapcontracten, waarbij eerst een contract wordt afgesloten met de betreffende instelling en -indien mogelijk- het contract vervolgens wordt 'omgeklapt' naar de persoon die is uitgestroomd (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Huisvesten van urgente woningzoekenden: Vechtdal Wonen zet zich om urgente woningzoekenden passend te huisvesten.</p>	<p>Huisvesten van urgente woningzoekenden: Vechtdal Wonen werkt vanaf 2018 met een urgentiebeleid in het werkgebied Vechtdal en Enschede, waarin is vastgelegd wanneer een woningzoekenden in aanmerking kan komen voor urgentie. Daarbij worden vier categorieën onderscheiden, te weten Wmo-urgentie, medische urgentie, sociale urgentie en herstructureringsurgentie. In de periode van 2018 tot en met 2020 zijn urgenties toegekend:</p> <p>Beter Wonen Vechtdal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: 7 urgenties (JV2017) • 2018: 5 urgenties (JV2018) <p>De Veste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: n.b. • 2018: 5 urgenties (JV2018) <p>Vechtdal Wonen:</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> • 2019: 22 urgenties (JV2019) • 2020: 16 urgenties (JV2020) <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Bijdragen aan Kadera en de Herberg: Vechtdal Wonen draagt jaarlijks bij aan de regionale opvangvoorziening Kadera en De Herberg die bestaat voor de opvang van urgente doelgroepen (PA Hardenberg 2019, 2020, PA Ommen 2020).</p>	<p>Bijdragen aan Kadera en de Herberg: Beter Wonen Vechtdal participeert in regionaal verband in een project voor de aanpak van huiselijk geweld. De opvang van de Stichting Kadera is vanaf 2008 ondergebracht in Zwolle. Een zestal woningcorporaties uit de regio IJssel-Vecht hebben door participatie in de financiering de toekomst van de opvang veiliggesteld. In 2018 hebben verschillende medewerkers een training gehad van Kadera over het signaleren van en de omgang met huiselijk geweld (JV2017/2018). Vechtdal Wonen heeft in de periode tot en met 2020 financieel bijgedragen aan de herberg (toelichting Vechtdal Wonen).</p> <p>De dak- en thuislozen in regio IJssel-Vecht worden vanaf 2009 in Zwolle tijdelijk ondergebracht in de door negen samenwerkende woningcorporaties geïnitieerde opvang De Herberg. In 2016 eindigde de bestuurlijke betrokkenheid van de woningcorporaties bij de opvang en is het initiatief overgedragen aan de RIBW Groep Overijssel. Vanuit de herberg kan men doorstromen naar een reguliere woning, bijvoorbeeld van een woningcorporatie. Beter Wonen Vechtdal heeft in 2017 en 2018 één aanvraag ontvangen, waarop de betreffende personen zijn gehuisvest (JV2017/2018)</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>Vechtdal Wonen heeft 'ruim voldoende' gepresteerd ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Vechtdal Wonen heeft aandacht voor sociale problematiek bij huurders en neemt deel aan het preventienetwerk. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen via verschillende initiatieven bijzondere doelgroepen gehuisvest en zogenaamde Tiny Houses gerealiseerd.</p>		
<p>Gemiddelde beoordeling</p>		7,2

Thema 5: De opgaven met betrekking tot wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Inzetten van seniorenmakelaar: De gemeente en Vechtdal Wonen (en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste onderzoeken de mogelijkheden om doorstroming van ouderen naar een geschikte woning te bevorderen (PA Ommen 2017, SO Dalfsen 2017-2020). De gemeente en Vechtdal Wonen zetten</p>	<p>Inzetten van seniorenmakelaar: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben zich ingezet voor doorstroming.</p> <p>Beter Wonen Vechtdal Beter Wonen Vechtdal gaat een seniorenmakelaar voor 70-plussers inzetten (JV2018).</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>een seniorenmakelaar in voor 70-plussers (PA Hardenberg 2018, 2019, PA Ommen 2018, 2019).</p> <p>De gemeente en Vechtdal Wonen versterken de communicatie over de seniorenkorting voor het bevorderen van doorstroming naar een passende woning (PA Hardenberg 2020). Vechtdal Wonen zet zogenoemde seniorenkorting in om doorstroming van senioren naar een geschikte woning te stimuleren (SO Dalfsen 2020-2024).</p>	<p>De Veste</p> <p>De Veste heeft met het huurbeleid extra ingezet op doorstroming, via een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hoogste inkomens, seniorenkorting en woonduur. De seniorenkorting houdt in dat senioren kunnen verhuizen van een eengezinswoning naar een seniorenwoning met behoud van de veelal dusdanig lagere huur. Verder heeft de Veste woonduur toegepast, waarbij ingangsdatum huurcontract start inschrijftijd is (SO Dalfsen 2018-2021).</p> <p>Vechtdal Wonen</p> <p>Vechtdal Wonen heeft om te bevorderen dat senioren doorstromen van een eengezinswoning naar een geschiktere seniorenwoning de seniorenkorting toegepast. De seniorenkorting betekent dat een senior die verhuist van een eengezinswoning naar een seniorenwoning de lage(re) huur mee kan worden genomen naar de seniorenwoning. In 2019 heeft Vechtdal Wonen 13 keer de seniorenkorting toegepast (JV2019). In 2020 heeft Vechtdal Wonen 8 keer de seniorenkorting toegepast (JV2020). Daarnaast past Vechtdal Wonen woonduur toe. Woonduur houdt namelijk in dat inschrijfduur gelijk is aan het moment van ingang van het huurcontract (JV2019/JV2020).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i></p>	
<p>Inzetten van pilot levensloopaanpasbare woning: De gemeente Ommen en Vechtdal Wonen (en rechtsvoorganger De Veste) realiseren, monitoren en evalueren de levensloopaanpasbare woning die is gebaseerd op Woonkeur aan de hand van de pilot in Haven West (PA Ommen 2017, 2018, 2019).</p>	<p>Inzetten van pilot levensloopaanpasbare woning: De Veste heeft via een pilotproject (in Ommen) aan de hand van Woonkeur onderzocht wat de mogelijkheden zijn om levensloopaanpasbare eengezinswoningen te realiseren, die geschikt zijn voor iedere levensfase (SO Dalfsen 2018-2021). Het pilotproject heeft uiteindelijk geleid tot een structurele aanpak voor het realiseren van levensloopaanpasbare woningen.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én vanwege het feit dat het pilotproject uiteindelijk heeft geleid een structurele aanpak voor het realiseren van levensloopaanpasbare woningen.</i></p>	8
<p>Realiseren van levensloopaanpasbare woning: Vechtdal Wonen streeft ernaar om de nieuwbouw levensloopaanpasbaar te realiseren (PA Hardenberg 2020).</p>	<p>Realiseren van levensloopaanpasbare woning: Vechtdal Wonen heeft, ondanks de stijgende bouwkosten, toch de gewenste betaalbare, levensloopaanpasbare en nul-op-de-meter-woningen te</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>kunnen realiseren een deel van de nieuwbouwprojecten gebundeld. Als onderdeel van de 62 woningen die zijn gebundeld zijn in 2019 21 woningen nul-op-de-meter én levensloopaanpasbaar opgeleverd (JV2019/JV2020).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Inzetten en continueren van LZUW: De gemeente, Vechtdal Wonen (en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste) en de huurdersorganisatie doen onderzoek naar en continueren de bewustwordingscampagne 'Lang zult u wonen' om de zelfstandigheid van de bewoners te bevorderen (PA Hardenberg 2017, 2018, 2019, 2020, PA Ommen 2017, 2018, 2019, 2020).</p>	<p>Inzetten en continueren van LZUW: De gemeenten, Beter Wonen Vechtdal en de huurdersorganisaties hebben in 2017 een haalbaarheidsonderzoek naar de inzet van de bewustwordingscampagne 'Lang zult u wonen' voorbereid. Aan het einde van 2017 is afgesproken dat het onderzoek in 2018 in samenwerking met de provincie Overijssel verder wordt vormgegeven (JV BW 2017). LZUW is uiteindelijk door de gemeenten voortgezet.</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Inzetten van 'Uitprobeerdienst Dalfsen': Om het langer zelfstandig thuiswonen in de meest brede zin mogelijk te maken is onlangs de Steungroep Wonen-zorg-welzijn opgericht, van waaruit organisatie overstijgende projecten worden opgepakt. Als voorbeeld kan de uitprobeerdienst Dalfsen worden genoemd (SO Dalfsen).</p>	<p>Inzetten van 'Uitprobeerdienst Dalfsen': De Veste heeft in samenwerking met verschillende partijen, waaronder de gemeente Dalfsen en zorg- en welzijnsorganisaties, de 'Uitprobeerdienst Dalfsen' geïntroduceerd. Binnen de uitprobeerdienst hebben vrijwilligers geholpen met de mogelijkheid om zolang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen, bijvoorbeeld door middel van slimme technologie (JV DV 2018).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>Vechtdal Wonen heeft 'ruim voldoende' gepresteerd ten aanzien van de opgaven met betrekking tot wonen met zorg en ouderenhuisvesting. Vechtdal Wonen heeft een seniorenmakelaar ingezet en een seniorenkorting aangeboden. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen ingezet op het realiseren van levensloopaanpasbare woningen. Een pilotproject in Ommen vormde daarvoor de basis.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,2

Thema 6: De bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Inhuren van derden: Vechtdal Wonen (en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste) en de gemeente geven bij de inhuur van derden waar mogelijk de voorkeur aan bedrijven die mensen met een afstand tot de lokale arbeidsmarkt in dienst hebben/nemen (PA Hardenberg 2017, 2018, 2019, 2020, PA Ommen 2017, 2018, 2019, 2020).</p>	<p>Inhuren van derden: Beter Wonen Vechtdal heeft in samenwerking met Pauropus gewerkt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Pauropus is actief om via werken aan de leefomgeving mensen weer een actieve dagbesteding te geven. Beter Wonen Vechtdal heeft verschillende werkzaamheden bij Pauropus</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>ondergebracht, zoals tuinonderhoud van leegstaande woningen (JV BW 2017/2018).</p> <p>Beter Wonen Vecht werkt samen met Larcom, de sociale werkvoorziening in Hardenberg, aan de onderhoud van groen om de woningcomplexen (JV BW 2017/2018).</p> <p>Een ander voorbeeld is het inhuren van medewerkers in samenwerking met de gemeente. De medewerkers worden ingezet voor ondersteunende werkzaamheden (toelichting).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i></p>	
<p>Inzetten en evalueren van buurtbemiddeling: De gemeente en Vechtdal Wonen zetten in op de pilot Buurtbemiddeling (PA Hardenberg 2019) en monitoren en evalueren de pilot Buurtbemiddeling en zetten de pilot -indien succesvol- door en breiden de pilot uit naar overige gebieden (PA Hardenberg 2020, PA Ommen 2019, 2020).</p>	<p>Inzetten en evalueren van buurtbemiddeling: Vechtdal Wonen is in 2019 samen met het netwerk twee initiatieven gestart, te weten de pilot Buurtbemiddeling en het infopunt. In 2019 zijn voor de pilot Buurtbemiddeling vrijwilligers opgeleid en zijn de eerste casussen behandeld. Daarnaast is in 2019 samen met het netwerk onderzocht om als pilot in Dedemsvaart een infopunt in te richten, waar bewoners met al hun vragen aan het netwerk terecht kunnen (JV2019). In 2020 is gestart met het opzetten van buurtbemiddeling in de gemeente Dalfsen. Vechtdal Wonen is daar bij aangesloten voor hun woningen in de gemeente Dalfsen. In Dedemsvaart loopt reeds een buurtbemiddelingsproject die in 2020 is geëvalueerd, hetgeen heeft geresulteerd in continueren van buurtbemiddeling (JV2020).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i></p>	7
<p>Inzetten op meest toegankelijke gemeente: De gemeente, Vechtdal Wonen en andere maatschappelijke partners verbeteren gefaseerd en daar waar nodig de toegankelijkheid van seniorencomplexen en het openbaar gebied rondom de betreffende complexen. Vechtdal Wonen, de gemeente en de huurdersorganisatie stellen gezamenlijk een prioriteitenlijst op (PA Hardenberg 2020, PA Ommen 2020).</p> <p>Vechtdal Wonen investeert in sociale en fysieke leefbaarheid op de thema's woonmaatschappelijk, infrastructureel en schoon, heel en veilig. Daarbij zet zij in op het vergroten van de toegankelijkheid van</p>	<p>Inzetten op meest toegankelijke gemeente: Vechtdal Wonen is in 2020 gestart met het verbeteren van de toegankelijkheid van seniorencomplexen aan de G. Terborchstraat en Jan Tooropstraat (toelichting).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i></p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>seniorencomplexen. Samen met de gemeente en de huurdersorganisatie onderzoekt Vechtdal Wonen welke complexen daar op welke termijn voor in aanmerking komen en of er ingrepen in het openbaar gebied nodig zijn (SO Dalfsen 2020-2024).</p>		
<p>Investeren in leefbaarheid: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste investeren in de sociale en de fysieke leefbaarheid in Hardenberg en Ommen:</p> <p>Beter Wonen Vechtdal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: €376.510 • 2018: €426.000 • 2019: €396.000 <p>De Veste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: €113.000 + 'Activiteiten' • 2018: €120.000 + 'Activiteiten' • 2019: 'Activiteiten' + 'Activiteiten' <p>Vechtdal Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2020: €565.000 + €155.000 <p>'Activiteiten' betekent dat er alleen leefbaarheidsprojecten of initiatieven zijn benoemd.</p>	<p>Investeren in leefbaarheid: Vechtdal Wonen en rechtsvoorgangers Beter Wonen Vechtdal en De Veste hebben in de sociale en de fysieke leefbaarheid in Hardenberg en Ommen geïnvesteerd:</p> <p>Beter Wonen Vechtdal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: €453.000 (JV2017) • 2018: €445.000 (JV2018) <p>De Veste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2017: €161.000 (JV2017) • 2018: €186.000 (JV2018) <p>Vechtdal Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019: €219.000 • 2020: €214.000 <p>Beter Wonen Vechtdal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beter Wonen Vechtdal heeft aan de Hoopsteeweg in Bruchterveld het experiment voorgezet om via een integrale werkwijze de verrommeling van de woonlocatie op het platteland aan te pakken (JV BW 2017). • Beter Wonen Vechtdal heeft voor huurders uit de wijken Baalder/Baalderveld, Heemschermars, De Norden/Hazenbosch/Heemse, De Koppel en de Zeeheldenbuurt en de kern Sibculo bewonersontmoetingen georganiseerd in het kader van 'Voor elkaar' (JV BW 2017/2018). • De wijkhuismeester van Beter Wonen Vechtdal hebben in verschillende woningcomplexen spreekuren gehouden voor bewoners (JV BW 2017/2018). <p>De Veste</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Veste is in 2017 gestart met het initiatief Buurtgeluk, waarop huurders een beroep kunnen doen als zij de leefbaarheid in de wijk of buurt willen vergroten, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een gemeenschappelijke moestuin (JV DV 2017). • De Veste heeft bij de oplevering van De Binder grond beschikbaar voor het realiseren van een moestuin. Vervolgens heeft De Veste de vrienden van het dorps huis ondersteund bij het realiseren van regentonnen en een buitenkraan (JV DV 2018). 	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> De Veste organiseerde 'De Dag van het Huren' op Terschelling en in het Vechtdal (JV DV 2018). <p>Vechtdal Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vechtdal Wonen heeft in 2019 een samenwerking met Zorggroep Raalte een binnentuin ontwikkeld voor de bewoners van het woningcomplex Brugstede (JV2019). Vechtdal Wonen heeft in 2019 en 2020 in de gemeente Ommen de zogenaamde buurtontdekkers ingezet, waarbij goede ideeën van bewoners in beeld zijn gebracht met als doel de leefbaarheid en de sociale samenhang te verbeteren en het eigenaarschap te vergroten (JV2019/toelichting). Vechtdal Wonen heeft in 2020 onder andere geïnvesteerd in een buurthuis, een expeditie buurtvloot, de huurt van buurtkamers, tuinonderhoud en een wipkip en babbelbussen ingezet (toelichting). <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Inzetten op pilot 'Pop-up locatie': De gemeente Ommen en Vechtdal Wonen zetten als pilot een Pop-up locatie in, in een gezamenlijk te bepalen wijk. Daarbij is extra aandacht voor kwetsbare doelgroepen in de wijk en onderzoek naar de mogelijkheden van een gezamenlijke aanpak met ketenpartners (PA Ommen 2020).</p>	<p>Inzetten op pilot 'Pop-up locatie': De 'Pop-up locatie' is onderzocht door de buurtontdekkers van Vechtdal Wonen in Beerzerveld en de Zeeheldenbuurt. De betreffende locatie is uiteindelijk niet doorggegaan na vertrek van een medewerker met de juiste kennis (toelichting).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Versterken van identiteit: Vechtdal Wonen en rechtsvoorganger De Veste overleggen met hun huurdersorganisatie en hun huurders in welke complexen een vergroting van de identiteit nodig is en welke maatregelen daarvoor nodig zijn (SO Dalfsen 2018-2021)</p>	<p>Versterken van identiteit: De Veste heeft met Rosengaerde overlegd om de identiteit van het Anker te vergroten en te zorgen dat deze een wijkfunctie krijgt, in de zin van een multifunctionele ontmoetingsplek voor de wijk en de bewoners van het complex. Daarin worden de bewoners actief betrokken (SO Dalfsen 2018-2021).</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Vechtdal Wonen volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>Vechtdal Wonen heeft 'ruim voldoende' gepresteerd ten aanzien van de bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit. Vechtdal Wonen heeft jaarlijks geïnvesteerd in leefbaarheid(sprojecten) en deelgenomen aan buurtbemiddeling. Daarnaast heeft Vechtdal Wonen ingezet op het verbeteren van de toegankelijkheid van seniorencomplexen.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,0

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas