



# Visitatierapport

Vryleve

2018-2021



WONEN & WELZIJN

vryleve

4 juli 2022

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Stefan Cloudt, visitator

Arjan Primus, secretaris

## Voorwoord

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

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities in de visitatieperiode af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de Governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

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

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Vryleve over de periode 2018-2021.

## Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>
<b>Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties</b>	<b>5</b>
<b>1      <b>Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties</b></b>	<b>6</b>
1.1    Vryleve	6
1.2    Terugblik op de vorige visitatie	7
1.3    Recensie	7
1.4    Integrale scorekaart	10
1.5    Samenvatting	10
1.6    SWOT	12
<b>Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief</b>	<b>13</b>
<b>2      <b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b></b>	<b>14</b>
2.1    Beoordelingskader	14
2.2    Beschrijving van de prestatieafspraken	14
2.3    Relevante ontwikkelingen	15
2.4    Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	15
2.5    Beoordeling feitelijke prestaties	19
2.6    Beoordeling van de ambities	22
2.7    Bewonderpunten en verwonderpunten	24
2.8    Totale beoordeling opgaven en prestaties	24
<b>3      <b>Presteren volgens Belanghebbenden</b></b>	<b>26</b>
3.1    Beoordelingskader	26
3.2    Werkwijze	26
3.3    Belanghebbenden in het werkgebied	26
3.4    Belanghebbenden over Vryleve	28
3.5    De reputatie van Vryleve	34
3.6    Bewonderpunten en verwonderpunten	35
<b>4      <b>Presteren naar vermogen</b></b>	<b>36</b>
4.1    Beoordelingskader	36
4.2    Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders	36
4.3    Een nadere analyse van de variabelen	36
4.4    Vermogensinzet	37
4.5    Bewonder- en verwonderpunten	38
<b>5      <b>Governance</b></b>	<b>39</b>
5.1    Beoordelingskader	39
5.1    Korte beschrijving governance-structuur	39
5.2    Relevante ontwikkelingen	39
5.3    Strategievorming en sturing op prestaties	39
5.4    Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen	41
5.5    Externe legitimering en verantwoording	42
7.1    Bewonderpunten en verwonderpunten	44
7.2    Totale beoordeling Governance	44

<b>8</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>45</b>
	Positionpaper	46
	Factsheet maatschappelijke prestaties	50
	Overzicht geraadpleegde personen	58
	Korte cv's visitatoren	60
	Onafhankelijkheidsverklaringen	61
	Meetschaal	62
	Werkwijze visitatiecommissie	63
	Bronnenoverzicht	64
	Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	65
	Reputatie-Quotient	66
	Definiëring netwerken Pieterjan van Delden	67
	Uitgebreid overzicht prestaties	68

## **Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties**

# 1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

## 1.1 Vryleve

Woonstichting Vryleve (kortweg Vryleve), is een moderne woningcorporatie met ongeveer 1.600 woningen, winkels, bedrijfspanden en garages in haar beheer. Vryleve is werkzaam in de gemeente Zevenaar, een gemeente met ruim 44.000 inwoners anno 2022. Zij wordt getypeerd als lokaal geworteld en zelfbewust.



Vryleve zet zich optimaal in om voldoende, passende, betaalbare en op termijn duurzame woningen beschikbaar te hebben voor de mensen die in één van de zes dorpen op het Gelders Eiland willen wonen. Hierbij hebben zij aandacht voor leefbaarheid, duurzaamheid, onderhoud en nieuwe initiatieven. Vryleve werkt nauw samen met haar huurders, de gemeente en andere maatschappelijke organisaties. Zij wil innovatief, duurzaam en kostenbewust handelen wat zich vertaalt in het onderhoud, het beheer en ontwerp en bouw van nieuwe woningen. Tot 2018 was Vryleve de enige corporatie in de gemeente Rijnwaarden. Per 1 januari 2018 is die opgegaan in de gemeente Zevenaar waardoor Vryleve met twee collega corporaties de volkshuisvestelijke opgave aanpakt in het woningmarktgebied. De aandacht van Vryleve gaat in de toekomst uit naar de toevoeging van woningen, een goede kwaliteit van het woningbezit, aandacht voor de woonomgeving en een streven naar optimale samenwerking met alle partijen in het kader van haar maatschappelijke opdracht.

Aan het hoofd van de organisatie staat een directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan een raad van commissarissen met vijf leden.

## 1.2 Terugblik op de vorige visitatie

De vorige visitatie van Vryleve had betrekking op de periode 2014 tot en met 2017. De toenmalige visitatiecommissie zag Vryleve als een lokaal gewortelde, zelfbewuste en soms wat eigenzinnige corporatie die ruim voldoende invulling geeft aan haar verantwoordelijkheden. Vryleve werd getypeerd als een corporatie die midden in de samenleving staat. Een samenleving die tot 1 januari 2018 werd bepaald door de zes dorpen die tot dan de gemeente Rijnwaarden vormden, het werkgebied van Vryleve. Hoewel tot 2016 er geen gemeentelijke woonvisie was, werden in overleg tussen gemeente en Vryleve wel speerpunten benoemd. Dat waren er vier: duurzaamheid, de druk op de woningmarkt, de krimp en de vergrijzing en ontgroening. De toenmalige visitatiecommissie constateerde dat er door Vryleve ruim voldoende werd ingezet op die vier thema's.

De commissie constateerde ook dat Vryleve over het algemeen een goede relatie heeft met haar belanghebbenden. Er kon snel geschakeld worden door de toegankelijkheid, de informele contacten en de korte lijnen. Ook op financieel gebied presteerde Vryleve naar behoren. Hoewel korte tijd niet voldaan werd aan de norm van de Aw over de verhouding lening bedrag/vhe, werd snel geschakeld om te komen tot een gezonde financiële positie en een doelmatige bedrijfsvoering. Twee jaar eerder dan gepland was het door het WSW gevraagde verbeterplan uitgevoerd. Ook op het onderdeel governance werd ruim voldoende gepresteerd. Belanghebbenden werden op gepaste wijze betrokken bij de vorming van een visie, de Governance Code werd nageleefd en ook de legitimering en verantwoording scoorden ruim voldoende. Op alle vier de thema's van de toen geldende Methodiek werden ruime voldoendes gescoord door Vryleve, een resultaat waar zij toen tevreden over was.

Hoewel er geen grote verbeterpunten werden gesignaleerd, gaf de visitatiecommissie Vryleve wel mee om meer aan de voorkant van het beleid samen te werken met belanghebbenden. Hoewel Vryleve belanghebbenden op gepaste wijze betrok en ook input werd gevraagd, gaf de commissie aan dat de ontwikkelingen in de samenleving steeds meer een aanpak vragen waarbij aan de voorkant van de beleidsvorming belanghebbenden betrokken worden. De commissie gaf dit met name aan om de samenwerking met maatschappelijke partners te verbreden en te versterken. Vryleve werd in de vorige visitatie ook getypeerd als een corporatie die gaat voor het behoud van de eigenheid van de zes dorpen en het versterken van het geheel. Maatschappelijke partners zien daarin ook een belangrijke en gewaardeerde rol van Vryleve. Maar de commissie gaf toen ook aan dat zij het als een uitdaging ziet voor Vryleve om in te de toekomst te bewaken dat er sprake zal zijn van een gezond evenwicht tussen het enerzijds behouden van de eigenheid van de dorpen door het leveren van maatwerk en bijdragen aan initiatieven en het anderzijds opereren binnen de wettelijke taken.

De huidige visitatiecommissie heeft kunnen constateren dat zowel de aanbeveling als de uitdaging op gepaste wijze door en binnen Vryleve zijn opgepakt.

## 1.3 Recensie

### Zelfbewust en lokaal geworteld

Vryleve is nog steeds een zelfbewuste en lokaal gewortelde corporatie en de huidige visitatiecommissie vindt dat een mooi gegeven. Dat wordt ook herkend en erkend door alle maatschappelijke partners. Tegelijk wordt Vryleve getypeerd als betrokken, betrouwbaar en sociaal. Maar het behoud van het in de vorige visitatie beschreven kenmerk om de eigenheid van de zes dorpen te behouden en versterken, viel niet mee. Per 1 januari 2018 is de oude gemeente Rijnwaarden opgegaan in Zevenaar en kreeg Vryleve te maken met twee grotere collega corporaties. De collega corporaties typeren Vryleve als positief in de samenwerking. Er bestaat grote waardering voor de wijze waarop Vryleve haar huurders hoort en tegemoet treedt. Zo heeft Vryleve bij haar huurders opgehaald wat zij van belang achten en op basis daarvan een top 10 gemaakt van aan te pakken zaken, die weer door vertaald zijn naar het in 2019 vervaardigde ondernemingsplan 'De groene corporatie!' 2020 – 2024. Vryleve is ook zeer actief in het betrekken van de

verschillende dorpsraden bij haar beleid. Maar die eerdergenoemde soms wat optredende eigenzinnigheid kent ook een keerzijde. De gemeente Zevenaar geeft aan dat op de vraagstukken van regionale woonruimteverdeling en buurtbemiddeling het veel energie gekost heeft om Vryleve te laten participeren. Vryleve heeft in haar Jaarplan 2021 aangegeven dat ze zou onderzoeken om in 2022 aan te sluiten bij het regionale woonruimteverdelingsstelsel Entree. Daarnaast is zij op verzoek van de gemeente in 2021 weer aangesloten bij Buurtbemiddeling, een organisatie die bemiddelt bij burenruzies waarbij meerdere hulpverleningsorganisaties betrokken zijn. Vryleve moet ervoor waken dat het imago te veel bepaald wordt door de bij anderen gevoelde eigenzinnigheid. De oplossing daarvoor ziet de commissie in nog meer verbinding zoeken met de belanghebbenden zowel door medewerkers, bestuur als raad van commissarissen. Daarbij gaat het vooral om het zoeken van persoonlijk contact naar belanghebbenden.

### **Samenwerken en korte lijnen**

In zijn position paper geeft de bestuurder aan dat Vryleve een lokaal gewortelde en zelfbewuste corporatie is. De wijze waarop Vryleve de nadelen en risico's van het zijn van een kleine organisatie zoveel mogelijk heeft weten te beheersen door in te zetten op een cultuur van samenwerking en elkaar ondersteunen, brede inzetbaarheid en vernieuwing van de organisatie, is mooi om te zien. Dat zelfbewuste kan zij dan ook zijn vanuit die kracht van haar medewerkers waarbij alle betrokkenen in de organisatie erkennen dat samenwerking een vereiste is. Door de kleinschaligheid zijn er korte lijnen, is sprake van snel en gericht kunnen handelen en staat men dicht bij de huurders. Er is veel bereidheid tot elkaar helpen, zo heeft de visitatiecommissie ook kunnen constateren. Dat is afgelopen jaren sterk gegroeid en daar is men in de ogen van de commissie terecht trots op. Men voelt zich eigenaar van het Jaarplan en zaken worden ook snel opgepakt om bij te sturen. Dat is een mooi gegeven dat waardering verdient. De commissie heeft daarbij de indruk dat het vooral om activiteitensturing gaat en dat het ontwikkelen van een meer strategisch op gewenste resultaten sturen voordelen kan bieden. De wijze waarop Vryleve de nadelen en risico's van het zijn van een kleine organisatie zoveel mogelijk heeft weten te beheersen door in te zetten op een cultuur van samenwerking en elkaar ondersteunen, brede inzetbaarheid, verversing en vernieuwing van de organisatie, is opvallend en wordt door de commissie zeer gewaardeerd. Wil men deze cultuur behouden, dan stelt dat eisen aan de invulling van een goed werkgeverschap in de toekomst.

### **Innovatief**

Op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming zie je mooie voorbeelden van zaken oppakken. Zo is in 2020 een onderzoek gestart om door middel van een 'Energy Service Company' (ESCo) waarbij fiscale voordelen te halen zijn, de duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren. Omdat echter geen sluitende businesscase te maken was, is dit traject gestopt. Met Zonnecoöperatie Zonnebuur worden zonnepanelen gelegd op de daken van appartementsgebouwen. De coöperatie is opgericht om huurders van Vryleve deel te laten nemen aan de energietransitie met duurzame maatregelen waarbij de huurders lid kunnen worden van de coöperatie waarbij ook voordelen voor hen te behalen zijn. Met gemeente en collega corporaties is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn ondanks de in de vorige visitatieperiode geconstateerde dreiging van krimp en vergrijzing en ontgroening, duidelijke intenties tot nieuwbouw en aanpassen van bestaande woningen aan de vraag van speciale doelgroepen. Dat getuigt van goed benutten van marktonderzoek en durf om voor de lokale markt wenselijke beslissingen te nemen. De commissie heeft waardering voor het gegeven dat Vryleve nadrukkelijk ook kiest om de opgave niet alleen in toekomstige nieuwbouw te zoeken, maar meer te realiseren in het bestaande bezit.

Sterk vindt de commissie dat Vryleve onderzoekt of van ruimere eengezinswoningen meerdere kleinere wooneenheden kunnen worden gemaakt. Bij de huisvesting van speciale doelgroepen is Vryleve op verzoek toegereken tot het 'zorginitiatief Duiven' om de boerderij 't Hoge Veld te verbouwen tot 12 appartementen waarbij ambulante zorg kan worden verleend. Vryleve verbouwt en exploiteert dit zorgvastgoed. Tenslotte mag hier het voorbeeld van de Denktank genoemd worden: informatieve netwerkvondten met zorg- en welzijnsinstellingen en de gemeente rondom bepaalde thema's met een maatschappelijk nut. Stuk voor stuk vindt de commissie dit mooie voorbeelden van een kleine maar zelfbewuste corporatie die

nadrukkelijk inspeelt op wat lokaal van belang is. Maar bovenal durft men innovatief te zijn en worden de grenzen van wat kan en mag nadrukkelijk opgezocht.

### **Schaal is geen issue**

In zijn position paper constateert de bestuurder dat het team medewerkers van Vryleve zelfstandig de toekomst aan kan. De commissie heeft de mentaliteit van “wir schaffen das” kunnen proeven tijdens de gesprekken met de medewerkers van Vryleve en haar belanghebbenden. Vryleve levert goede en gewaardeerde maatschappelijke prestaties. Ook vanuit gemeente en collega corporaties wordt aangegeven dat men graag ziet dat de huidige koers wordt doorgezet. Maar ook komt het signaal van dat als men nadrukkelijk de huidige positie wil handhaven en daarbij ook nog innovatief wil zijn, het allemaal wel wat zakelijker mag. De commissie herkent dit punt. Er wordt goed en tijdig bijgestuurd, maar normstelling en sturing zijn niet altijd even expliciet. Men wil in de organisatie meer gebruik gaan maken van beschikbare data en op basis daarvan data-analyses opstellen. De prestatieafspraken kunnen in de ogen van de commissie meer SMART worden gedefinieerd. Zowel bestuurder als raad van commissarissen geven aan dat de dienstverlening nog beter kan. Men wil op zoek naar nieuwe woonvormen en onconventioneel ontwerpen om jongeren langer vast te houden. Hiertoe heeft de corporatie al het nodige ondernomen: friendscontracten en aanschrijven via de gemeente van jongeren die 18 worden om zich in te schrijven.

In dat kader vindt de commissie het mooi dat sprake is van kennisuitwisseling tussen de verschillende corporaties. Dat gebeurt op gebied van HRM, I&A, communicatie en vastgoedontwikkeling. Maar een meer gezamenlijk optrekken naar gemeente en andere partijen kan behulpzaam zijn om een groter draagvlak te krijgen. Dat raakt de nieuwbouwpoging, de verduurzaming, maar ook trajecten van ouderen om hen langer zelfstandig thuis laten wonen. Ook de functies van controller, projectleider bij nieuwbouw of verduurzaming, het voldoen aan de AVG-vereisten en het realiseren van tijdelijke nieuwbouwwoningen: er kan meer in gezamenlijkheid ontwikkeld worden in de ogen van de commissie zonder dat de zelfstandigheid ter sprake komt. De door Vryleve gekoesterde eigenzinnigheid mag niet de keerzijde hebben van vrijblijvendheid. De commissie constateert dat laatste niet maar hoort wel de signalen van diverse betrokken belanghebbenden. Dat is niet goed voor de beeldvorming en het antwoord ligt in de hiervoor al genoemde grotere nadruk op verbinding zoeken en op aanpak van PR en communicatie.

### **Van worsteling naar zoektocht**

De governance is op orde en alle onderdelen scoren ruim voldoende. Toch vond de commissie het opmerkelijk dat gedurende de visitatieperiode er sprake was van een wat moeizame verhouding tussen raad van commissarissen, bestuur en organisatie. Aan het begin van de visitatieperiode was de raad van commissarissen veel met de organisatie en procedures bezig. Begrijpelijk, maar tegelijkertijd ontstond de wens om meer op de inhoud en in een eerder stadium betrokken te willen worden bij ontwikkelingen. Zowel bestuur als raad van commissarissen erkennen dat dit moeizaam was aan het begin van de visitatieperiode. Men weet elkaar aan het eind van de periode beter te vinden. Het gaat nu meer om de inhoud, zoals ook blijkt uit de gang van zaken van het tot stand komen van het ondernemingsplan 2020 – 2024. Maar ook de vraag of Vryleve in Duiven actief moest worden bij het realiseren van een zorgproject. De raad had behoefte aan een gevoel dat het “goede gesprek aan de voorkant van de beleidsvorming wordt gehouden”. Op gebied van de verduurzaming was er behoefte aan scenario’s ontwikkelen. Er worden aan het eind van de visitatieperiode ook themabijeenkomsten gehouden. Dat alles heeft energie gekost. Of zoals een van de gespreksdeelnemers het verwoordde: “we zijn van een worsteling in een zoektocht beland en dat is mooi”. De commissie herkent dit, deels door de gevoerde gesprekken en deels door analyse van diverse documenten. Ook diverse externe belanghebbenden geven aan dat er behoefte is aan contact met de raad van commissarissen. De commissie wenst de organisatie toe dat op dit onderdeel nog meer progressie geboekt kan worden in de komende jaren.

Ook op het onderdeel prestatieafspraken is een ontwikkeling ten goede zichtbaar. Andere partijen uit de zorg en welzijn zijn wel betrokken bij vraagstukken rond de inhoud, maar niet het proces van prestatieafspraken zelf. Dat is een zaak van gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen. Maar de wederkerigheid kan omhoog evenals de monitoring. Huurdersvertegenwoordigers geven aan dat

de gemeente wel meer haar verantwoordelijkheid kan nemen. Ook de gemeente zelf geeft aan dat zij hier stappen kan maken en dat het fusieproces van 2018 ook de nodige tijd heeft gekost. Het is in de ogen van de commissie een goede zaak als Vryleve en haar collega corporaties en gemeenten op dit vlak intensiever elkaar opzoeken en samenwerking gaan zoeken.

#### 1.4 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities								
	Thema					Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	8	7	8	7	7,4	75%	<b>7,3</b>
Ambities in relatie tot de opgaven						7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
	Thema					Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Maatschappelijke prestaties	7,1	7,7	7,7	7,6	7,7	7,6	50%	<b>7,7</b>
Relatie en communicatie						8,2	25%	
Invloed op beleid						7,2	25%	
Presteren naar vermogen								
								Eindcijfer
Vermogensinzet								<b>7</b>
Governance								
						Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
Strategievorming en prestatiebesturing	Strategievorming				7	7,0	33%	<b>7,0</b>
	Prestatiebesturing				7			
Maatschappelijke oriëntatie RvC					7	33%		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				7	7,0	33%	
	Openbare verantwoording				7			

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

1. Voorraad sociale huurwoningen;
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid;
3. Huisvesting bijzondere doelgroepen;
4. Verduurzaming;
5. Samenleving

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

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

#### 1.5 Samenvatting

De visitatie van Vryleve over de periode 2018-2021 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in april 2021. In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

**Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,3**

De prestatieafspraken hebben in de visitatieperiode een ontwikkeling doorgemaakt zowel wat betreft wederkerigheid als in concreet en onderbouwd zijn. Door vanaf 2020 te werken met een raamovereenkomst (2020-2024) hoeven niet jaarlijks alle onderhandelingen herhaald te worden. De afspraken in de overeenkomst zijn aan het eind van de periode meer compleet en geconcretiseerd per partij en worden jaarlijks geconcretiseerd in te maken afspraken. Overigens gaat het nog om veel inspanningsverplichtingen: de resultaatsturing kan beter. Waar eerst vertrokken werd vanuit de woonvisies van de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden is voor de raamovereenkomst een gezamenlijke lange termijnvisie verwoord. Ook is de gezamenlijke aanpak geëvalueerd en bijgesteld. Partijen zijn nog niet helemaal tevreden met waar de samenwerking nu staat. Het kan scherper en concreter. Voor wat betreft de thema's scoort Vryleve twee keer een 8 voor betaalbaarheid en verduurzaming. Voor beschikbaarheid, samenleving en bijzondere doelgroepen wordt een 7 gescoord. De commissie was onder de indruk van de bevoegdheid van Vryleve om datgene te doen wat volgens haar nodig is voor de lokale maatschappelijke opgave en de ontwikkelde eigen visie. Ook de gegroeide samenwerking met gemeente en collega corporaties is een sterk punt in het tweede deel van de visitatieperiode. Tegelijk verdient de beeldvorming aandacht.

### **Presteren volgens Belanghebbenden: 7,7**

Vryleve wordt binnen haar werkgebied als een sterke betrouwbare partner gezien. Met name daar waar het gaat om de betaalbaarheid en op het onderdeel samenleving scoren ze hoog. De organisatie is aanwezig in de dorpen binnen het werkgebied en de relatie met bijvoorbeeld de dorpsraden is stevig. Zo wordt het magazine van Vryleve onder alle dorpsbewoners verspreid, ongeacht of het een huurder betreft of niet. Mooi daarbij is ook dat de dorpsraden ondersteunen bij de verspreiding van het magazine. Ook de huurdersbelangenvereniging is zeer tevreden over de inzet op de leefbaarheid en de relatie die ze hebben met de mensen van Vryleve. Aandacht voor hen is er wel over de kernvoorraad, verduurzaming en de invloed op het beleid. De collega-corporaties en gemeente Zevenaar zijn zeer tevreden over het presteren van Vryleve. De eerdergenoemde eigenzinnigheid komt hier wel terug. Het Gelders eiland (het kerngebied van Vryleve) wordt ook in figuurlijke zin soms echt als een eiland ervaren.

De andere stakeholders, de opdrachtnemers gaven aan dat ze Vryleve als enigszins behoedzaam maar toch vooral als betrouwbaar en benaderbaar ervaren. De partners in zorg en welzijn zien bij Vryleve wel een verzakelijking. Dit wordt als spijtig ervaren. Een contactpersoon bij Vryleve zou kunnen helpen om te voorkomen dat de soms specifieke vragen vanuit de zorg blijven hangen of getoetst worden aan reguliere huur en verhuur. Maatwerk is vanuit de zorg wel gewenst.

### **Presteren naar Vermogen: 7**

Vryleve verantwoordt haar inzet van het vermogen voor de volkshuisvestelijke opgaven op een goede wijze. De ambities en keuzes zijn helder weergegeven, maar ook de beoogde maatschappelijke effecten. Aanbevelingen van Aw en WSW en de accountant zijn in de verschillende jaren overgenomen, zoals de realisatie en verwerking van het transitieprogramma en enkele verbeterpunten voor de interne beheersing. De samenwerking met collega's om aan de regionale volkshuisvestelijke opgaven te voldoen, biedt een meerwaarde in de verbanden Woonkr8 en Kan-Oost.

Er werden woningen en bouwkvavels verkocht om het beschikbare vermogen te vergroten. Tegelijk was er sprake van een hoge mate van liquiditeit vanwege onder meer de vertraging in de realisatie van bouwprojecten. De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van onder meer de actieve wijze waarop de visie op de volkshuisvestelijke inzet is herijkt en het actief benutten en gezamenlijk met collega's en gemeente opdracht geven tot woningmarktonderzoek. Mooi was ook hoe bij de huurders informatie is opgehaald wat zij van belang vinden.

### **Governance: 7,0**

De ondernemings- en portefeuilleplannen zijn aan de hand van woningmarktonderzoek herijkt en geactualiseerd en daarbij wordt actief de huidige mismatch aangepakt. Deze wordt vervolgens doorvertaald in (woon)visies naar plannen en opgaven. De strategievorming is daarmee gewaardeerd op een 7. Mooi is het (blijven) zoeken naar nieuwe mogelijkheden om de maatschappelijke prestaties te kunnen realiseren. De wijze van prestatiesturing past bij de omvang van de corporatie. Het systeem is functioneel,

voldoet aan de behoefte van management, bestuur en raad van commissarissen. Normstelling en bijsturing gebeuren niet altijd even expliciet, maar staat het goed functioneren van de organisatie en het leveren van goede en gewaardeerde maatschappelijke prestaties niet in de weg. Daarmee is een 7 gescoord. De maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen kent een ontwikkeling die in de visitatieperiode is doorgemaakt naar meer oog voor en discussie over de inhoud (beleid, maatschappelijke opgaven) en over het moment waarop de raad betrokken wordt, dan over de vorm. De aandacht en nadruk die de raad vraagt voor belangrijke maatschappelijke afwegingen, zoals die er bijvoorbeeld zijn bij de energietransitie, getuigen daarvan. Maar ook het voeren van de discussie en bieden van duidelijkheid over het zelfstandig voortbestaan van de organisatie, als resultante van een onder andere maatschappelijke en lokale oriëntatie. De maatschappelijke verantwoording en externe legitimatie zijn beide met een 7 gewaardeerd. Mooi is dat Vryleve al meerdere jaren de zogenaamde Denktank faciliteert: een informatieve netwerkavond met zorg- en welzijnsinstellingen en gemeenteraadsleden rondom een thema. Het doel is om verbinding te leggen tussen de organisaties om zo de samenwerking te bevorderen

## 1.6 SWOT

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

Verbeterpunten	Sterkte punten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prestatieafspraken nog meer onderbouwd en concreet en meer wederkerigheid</b></li> <li>• <b>Ontwikkelen van gezamenlijke visie op bestuur en toezicht</b></li> <li>• <b>Communicatie en PR over keuzes</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokale betrokkenheid</li> <li>• Beleid van betaalbaarheid en verduurzaming</li> <li>• De ontwikkelde lange termijnvisie</li> <li>• Innovatief durven zijn</li> <li>• Sterk op samenwerking gerichte interne organisatiecultuur</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verdergaande vormen van samenwerking</b></li> <li>• <b>Vormen van aantrekkelijk werkgever om komende jaren kwalitatief goede mensen aan te trekken</b></li> <li>• <b>Ontwikkeling van activiteitensturing naar resultatensturing</b></li> <li>• <b>Ontwikkelen van een visie op functioneren in netwerken</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Te negatief beeld van de door anderen beleefde te zakelijke keuzes</li> <li>• Gelijkijdig vertrek enkele sleutelfunctionarissen in de top van een kleine organisatie</li> </ul>

### Aandachtspunten:

- Behoud het zelfbewustzijn en eigenzinnigheid maar heb daarnaast meer oog voor het zoeken van verbinding;
- Prestatieafspraken kunnen zowel naar inhoud, vorm als proces verbeterd worden in goed overleg met collega corporaties, gemeente en huurdersvertegenwoordiging;
- Bestuur en raad van commissarissen moeten een hernieuwde visie op besturen en toezicht ontwikkelen;
- Behoud het zoeken naar innovatie maar zoek daarbij ook samenwerking;
- Ontwikkel ten behoeve van die samenwerking ook een visie op het werken in netwerken;
- De bedrijfsvoering moet een doorontwikkeling maken van activiteiten gestuurd naar resultatensturing;
- Schaal is geen issue maar zoek een balans tussen zelf doen en samenwerking zoeken;
- Houd een scherp oog voor het zijn van een goede en aantrekkelijke werkgever en hou de samenwerking binnen de werkorganisatie scherp.

## **Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief**

## 2 Presteren naar Opgaven en Ambities

### 2.1 Beoordelingskader

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

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

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

### 2.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Vryleve heeft prestatieafspraken met de gemeente Zevenaar.

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

1. Voorraad sociale huurwoningen;
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid;
3. Huisvesting bijzondere doelgroepen;
4. Verduurzaming;
5. Samenleving.

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd. De vier rijksprioriteiten voor de periode t/m 2020 zijn:

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

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister bij brief aan de Tweede Kamer d.d. 30 november 2020 vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwopgave (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Deze prioriteiten overlappen deels de eerder vastgestelde prioriteiten. De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen.

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

Daarnaast is er een regionaal woonconvenant (Woondeal Regio Arnhem Nijmegen en de Liemerse woonagenda) van toepassing op de prestaties van Vryleve. Ook deze afspraken zijn meegenomen in de beoordeling van de prestatieafspraken.

### **2.3 Relevante ontwikkelingen**

De meest invloedrijke ontwikkelingen bij Vryleve zijn vrijwel dezelfde als bij andere corporaties. Zo heeft de pandemie tot andere methoden van werken geleid om huurders zo optimaal mogelijk van dienst te zijn. De flexibiliteit was groot bij zowel de medewerkers als ook bij de huurders. Ook bij Vryleve heeft verjonging van de organisatie de nodige aandacht. Dit brengt nieuwe inzichten mee en volgens de corporatie komt dat de kwaliteit van het werk ten goede. Recentelijk bevestigde bestuur en raad van commissarissen dat een zelfstandige toekomst voor Vryleve wordt beoogd. Hiermee kan zij blijven werken aan goede volkshuisvestelijke prestaties.

In de corporatiesector speelde in de visitatieperiode een stijgend woningtekort, zoals ook uit een recent woningmarktonderzoek blijkt in de regio Zevenaar. Voor de lokale opgaven betekent dat nog meer aandacht voor het monitoren van slaagkansen van bepaalde groepen. De extra financiële ruimte die corporaties wordt geboden door vermindering (en uiteindelijk afschaffing) van de verhuurdersheffing, is daarbij zeer welkom.

Tot slot, maar aan het begin van de visitatieperiode in 2018, werden de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden samengevoegd. Dit betekende dat Vryleve niet langer de enige corporatie was in de gemeente, maar dat ook Baston Wonen en Plavei actief zijn in dezelfde gemeente. Een verandering waaraan alle partijen hebben moeten wennen, maar die volgens Vryleve wel heeft geleid tot een intensievere samenwerking aan de lokale maatschappelijke opgaven.

### **2.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces**

De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming worden in deze paragraaf besproken. Eerst volgen bevindingen van de commissie aan de hand van enkele aandachtspunten, vervolgens volgt een beschouwing van de visitatiecommissie, tenslotte volgt een beoordeling van de partijen in het tripartite overleg over de samenwerking.

#### **Wederkerigheid van de prestatieafspraken**

In het begin van de visitatieperiode zijn de afspraken nog niet echt wederkerig en wordt er vooral veel van de corporaties gevraagd. Vanaf 2019 neemt de wederkerigheid toe en ook neemt de rol van de huurdersbelangenverenigingen toe. In 2021 zijn de afspraken wederkerig en heeft ook de huurdersbelangenvereniging een volwaardige rol. De regie over de afspraken wordt telkens aan ofwel de gemeente, ofwel de corporaties ofwel de huurdersbelangenverenigingen toegeschreven doordat zij trekker zijn van bepaalde thema's.

#### **Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken**

De afspraken hebben ook een ontwikkeling doorgemaakt in de concreetheid en onderbouwing. In 2018 waren de afspraken summier en grotendeels niet SMART en formuleerde Vryleve in haar jaarverslag dat de afspraken onduidelijk en voorzichtig zijn geformuleerd. Door vanaf 2020 te werken met een

raamovereenkomst (2020-2024), hoeven niet jaarlijks alle onderhandelingen herhaald te worden. De afspraken in de overeenkomst zijn meer compleet en geconcretiseerd per partij en worden jaarlijks geconcretiseerd in te maken afspraken. Volgens de partijen zijn de afspraken compleet. De relevante onderwerpen zijn opgenomen en de geformuleerde afspraken zijn zo goed als mogelijk SMART. De gewenste focus is op de uitvoering komen te liggen. Wel is er soms over en weer onduidelijkheid over hoe ver de voortgang is. Bij de evaluatie van de voortgang van de afspraken wordt dan ook wel met elkaar uitgesproken wat er met de afspraak wordt bedoeld.

#### Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

De ontwikkeling van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het komen tot een gezamenlijke raamovereenkomst geven blijk van een groeiende samenwerking. Waar eerst vertrokken werd vanuit de woonvisies van de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden, is voor de raamovereenkomst een gezamenlijke lange termijnvisie verwoord. Ook is de gezamenlijke aanpak geëvalueerd en bijgesteld. Vryleve zet zich net als de andere twee corporaties in om zo goed mogelijke afspraken te maken. De corporaties verdelen de afspraken naar rato van hun woningbezit, wat voor Vryleve 26% betekent.

#### Betrokkenheid van partijen

Er zijn in de visitatieperiode geen andere partijen betrokken bij de prestatieafspraken.

#### De actualiteit van de prestatieafspraken

Tot en met 2019 waren er jaarlijkse prestatieafspraken en kwamen actuele zaken in het bestuurlijke overleg naar voren (vier keer per jaar). Vanaf 2020 vormt de raamovereenkomst de basis en worden per jaar afspraken gemaakt over de actuele invulling. Per kwartaal wordt de stand van zaken nu in een werkgroep in kaart gebracht en worden op basis daarvan extra actiepunten geformuleerd. Zo ligt momenteel de focus op de kern Zevenaar en de problemen met verzakte woningen.

#### Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden

Over het algemeen zijn de partijen redelijk tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken maar is deze, net zoals de werkwijze, de afgelopen jaren sterk verbeterd. Het maken van een raamovereenkomst met een vertaling naar jaarschijven is daar een goede stap bij geweest. Het gemiddelde van de tevredenheid over de samenwerking bij en het proces van de prestatieafspraken is 6,9.

De gemeente ziet nu meer betrokkenheid bij het proces over en weer en er is minder sprake van continu onderhandelen. De afspraken zijn kwalitatief beter, realistischer en daarmee is het aantal afspraken ook gedaald. Wel kan met name de samenhang tussen het bod en de prestatieafspraken nog verbeterd worden. De gemeente beoordeelt de samenwerking en het proces van de prestatieafspraken met een 9. Voor de HBV zijn de afspraken wel goed, maar gaat het proces niet snel genoeg. Er wordt door hen aan de kant van de gemeente meer daadkracht verwacht: neem beslissingen is het advies. De HBV is ronduit ontevreden over de samenwerking met de gemeente en geeft daarvoor op dat onderdeel een 1. Vryleve schetst duidelijk een positieve ontwikkeling in de afgelopen jaren. De afspraken bieden echter nog steeds ruimte voor interpretatie. Voor de realisatie van een aantal afspraken wijst de corporatie op vertragende procedures bij de gemeente, met name op gebied van vergunningen. Binnen de corporatie worden nu de gemaakte prestatieafspraken bij de managers belegd ter uitvoering, zodat er een hogere betrokkenheid ontstaat. Ook Vryleve geeft een 9 voor de samenwerking en het proces van de prestatieafspraken. De overige corporaties zijn met een 6,3 duidelijk minder tevreden. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat de afspraken duidelijker moeten worden beschreven en dat er naar gezamenlijke inzichten gekomen moet worden over de monitoring ervan. De afstemming tussen ambtenaren en bestuurders en tussen de verschillende domeinen en portefeuilles binnen de gemeente wordt als een remmende factor in het proces gezien door alle drie de corporaties.

#### Overige relevante zaken - verbeterpunten

Partijen hebben in de loop der jaren goed samengewerkt om te komen tot de raamovereenkomst waardoor het lokale proces aanzienlijk werd versterkt. Zo werden in de prestatieafspraken 2020 lessen getrokken uit

de evaluatie van de prestatieafspraken 2019 en afspraken gemaakt over o.a. prioritering van activiteiten en de integrale afweging van uit te voeren onderzoeken.

#### Typering van kwaliteit en proces van de prestatieafspraken

Door de partners in het tripartite overleg wordt de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken getypeerd zoals weergegeven in onderstaande woordwolk.



Het algehele beeld is dat er een groei is doorgemaakt, maar dat de partijen nog niet helemaal tevreden zijn met waar de samenwerking nu staat. Het kan “nog scherper en concreter”, “nog eerlijker en opener” vernam de visitatiecommissie. “We zijn vooral lief tegen elkaar” geeft duidelijk aan hoe de relaties zijn.

#### Beschouwing visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken

Hiervoor zijn voor verschillende elementen de waarnemingen van de visitatiecommissie beschreven. Hierna volgen de conclusies en een beschouwing van de visitatiecommissie.

De visitatiecommissie ziet een duidelijke ontwikkeling in de visitatieperiode als het gaat om de samenwerking aan de prestatieafspraken. Waar door samenvoeging van de gemeenten niet alleen de nieuwgevormde gemeente moest wennen aan de nieuwe werkelijkheid, zo was dat ook voor de corporaties. Ze waren niet gewend om op dit vlak intensief onderling samen te werken. Vryleve had tot 2018 geen prestatieafspraken met de toenmalige gemeente Rijnwaarden.

Het proces is sterk verbeterd en kan nu rekenen op een hogere betrokkenheid binnen zowel de gemeente als de corporaties. Wel is duidelijk dat de verdeling van portefeuilles van de wethouders voor uitdagingen zorgt in het kader van tijdige afstemming en bestuurlijk akkoord voor de afspraken. Er is een duidelijke roep om bestuurders en ambtenaren van andere portefeuilles beter te betrekken. Corporaties en met name de HBV roepen op tot meer daadkracht bij de gemeente. Duidelijke beslissingen in een eerder stadium zouden daarnaast het proces rondom de prestatieafspraken duidelijk verbeteren.

De visitatiecommissie ziet ook een duidelijke positieve ontwikkeling in de kwaliteit van de afspraken. Ze worden meer SMART, maar zijn nog steeds voor meerdere interpretaties vatbaar. Dit kant behulpzaam zijn

in het proces om tot consensus of afspraken te komen, maar maakt de evaluatie van de voortgang tot een uitdaging. Er blijkt veel discussie te zijn over hoe een bepaalde voortgang nu gewaardeerd moet worden. Zo is er een standpunt dat wanneer de afspraak niet gerealiseerd is maar er wel alles aan gedaan is, deze ten minste een oranje kleurcodering (stoplicht) moet krijgen. Hoe dan ook roept dit bij de partijen nog wel de nodige discussie op. Voor een deel komt dat doordat nogal wat afspraken als een inspanningsverplichting zijn geformuleerd. Bij meer resultaatgerichte formuleringen van de prestatieafspraken spelen verschillen in interpretatie en onduidelijkheid over monitoring van de voortgang veel minder.

Het is de algehele indruk van de visitatiecommissie dat de samenwerking nog jong is. De drie corporaties zijn na 2018 meer en beter gaan samenwerken en binnen de gemeente is er veel veranderd. Ook weten de partijen elkaar steeds beter te vinden, met nog wel de nodige uitdagingen. Het beeld is dat de samenwerking is gegroeid en dat de groep nu voor de volgende horde staat om hierin te nemen. Om hiermee van kwalitatief voldoende naar goede, meer concrete en ondubbelzinnig meetbare prestatieafspraken en bijbehorend proces te komen.

### Waardering door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

Vryleve is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeente en de huurders-vertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Naast de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd met de diverse belanghebbenden, waarin hen is gevraagd naar zowel de kwaliteit van de prestatieafspraken als het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken, is aan de deelnemers van het driepartijenoverleg in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze cijfermatige beoordeling van het tripartite overleg maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek. Naast de betrokken partijen, is ook aan de corporatie zelf gevraagd om zowel het proces als de kwaliteit van de prestatieafspraken te beoordelen. Deze beoordeling maakt het mogelijk de waardering van het tripartite overleg procesmatig vanuit meerdere oogpunten, meer evenwichtig, te beschouwen. De kwaliteit van (de totstandkoming) van de afspraken, de resultaten en de bewaking ervan zijn immers niet alleen afhankelijk van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Vryleve heeft daarnaast ook zelf de samenwerking beoordeeld. In de enquête is hiervoor onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'<sup>1</sup>. Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken, de uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen. Zoals gesteld is aan alle betrokken belanghebbenden een enquête toegezonden en hebben met alle belanghebbenden gesprekken plaatsgevonden.

### De drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. In onderstaande tabel zijn de scores per partij en per conditie weergegeven.

Conditie	Score			
	Gemeente	Huurders-organisatie	Corporatie	Gemiddeld
Initiële condities	7,3	4,5	7,7	6,5
Niveaubepalende condities	8,6	3,8	7,7	6,7
Effectuerende condities	8,8	9,3	8,4	8,8
Faciliterende condities	7,0	9,0	6,8	7,6
<b>Gemiddelde</b>	<b>7,9</b>	<b>6,6</b>	<b>7,7</b>	<b>7,4</b>

1

Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Genneep BV, 2009

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,4. In de basis een goede score, maar er zijn opmerkelijke verschillen tussen de partijen. Partijen zijn het redelijk eens over de effectuerende condities en faciliterende condities. Deze hebben vooral te maken met de opzet van de samenwerking, inbedding in de individuele organisaties en de beschikbaarheid van de deelnemers aan de samenwerking. Lager scoren de initiële condities en de niveaubepalende condities. Dit gaat over waarom en hoe er wordt samengewerkt en of de samenwerking voldoende daadkrachtig is. Opvallend zijn hier de lage scores van de huurdersorganisatie, mogelijk verklaard doordat zij in de prestatieafspraken ook een andere rol hebben dan de gemeente en corporaties. De gedetailleerde scores per kenmerk en per partij staan in de bijlage.

#### **Gemeente Zevenaar**

De gemeente geeft gemiddeld een 7,9 voor de samenwerking. De voornaamste verbeteringen worden gezien in het eerder betrekken van de bestuurder bij het proces, het vergroten van de betrokkenheid van de organisatie en de strakke planning. Ook is er de wens om meer betrokkenheid van ambtenaren en bestuurders van andere beleidsdomeinen bij het proces van de prestatieafspraken. Specifiek voor Vryleve zou meer capaciteit op het gebied van projectontwikkeling behulpzaam kunnen zijn bij het versnellen van bouwprojecten.

#### **Huurdersvertegenwoordiging Vryleve**

Het gemiddelde van de huurdersorganisaties is 6,6, met duidelijk lage scores bij de initiële en niveaubepalende condities. Dit kan te maken hebben met de rol en positie van de HBV in de prestatieafspraken. Maar is ook duidelijk terug te zien in een kritische houding richting de daadkracht van de gemeente. Door de andere partijen waaronder de gemeente wordt aan de HBV aangereikt dat de afstemming met de achterban van groot belang is. De HBV is ook op zoek naar meerdere en jongere (bestuurs-)leden.

#### **Vryleve**

De corporatie beoordeelt de samenwerking met een 7,7. Opvallend is de lagere score bij de faciliterende condities. Dat wijkt af van de andere partners. Met name komt dit door een lager oordeel over de mate waarin andere partners voldoende personele capaciteit beschikbaar stellen voor de samenwerking. Deze opmerking is aan het adres van de gemeente gericht: er mag meer ambtelijke capaciteit op het thema volkshuisvesting komen. Een andere aanbeveling is meer afstemming tussen wethouders en de portefeuilles.

### **2.5 Beoordeling feitelijke prestaties**

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of wel vindingrijk is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven, dit is dan bij het betreffende thema toegelicht. Om het rapport leesbaar en toegankelijk te houden is bij de bespreking en beoordeling per thema volstaan met een samenvattend overzicht van de gemaakte afspraken. In bijgevoegde prestatie-monitor zijn de afspraken gedetailleerd weergegeven.

## Thema 1: Voorraad sociale huurwoningen

### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Partijen betrokken bij de prestatieafspraken (de gemeente Zevenaar en de corporaties Baston Wonen, Plavei en Vryleve) werken samen - op basis van door de corporaties opgestelde voorraad- en behoefteanalyse – aan het op peil houden van de sociale huurwoningen voorraad. De afspraken in dit thema worden door Vryleve nagekomen.

Vryleve werkt samen met de gemeente actief aan de realisatie van nieuwbouw. In dit proces is nog wel verbetering mogelijk. Volgens de gemeente is Vryleve star in het bepalen van het bouwconcept en bij het indienen van voorstellen. Vryleve voert aan dat de procedurele werkwijze van de gemeente (eerst conceptaanvraag, diverse aanpassingen van plannen) vertragend werkt. Afspraak is dat van projecten waarin 20 woningen of meer worden gerealiseerd, 25% sociale huur is. De drie corporaties hebben elk hun eigen werkgebied en daarin is weinig tot geen overlap, waardoor ieder een deel van de opgave voor de rekening neemt. In de visitatieperiode was er bij Vryleve ook aandacht voor innovatieve ontwikkelingen zoals zogenaamde HAB-huizen; de plannen dateren uit 2017. HAB-huizen zijn kleine (60m<sup>2</sup>) duurzame, energie neutrale verplaatsbare woningen. De uitvoering van het geplande project (25 HAB-huizen op locatie Vierkenschhof in Tolkamer) bleek vanwege bezwaren uit de buurt weerbarstig. In goed overleg met de gemeente zijn de plannen uiteindelijk getransformeerd in de realisatie van 12 modulaire woningen (start realisatie in 2022). De totale voorraad huurwoningen van Vryleve is gedurende de visitatieperiode vrij stabiel gebleven (2018: 1.431 woningen; 2021: 1.435 woningen, in 2018: 97% sociaal, 2021: 99% sociaal). Vryleve besloot om het aantal te verkopen woningen van 4 per jaar terug te brengen naar 2, als gevolg van de grote druk op de vraag naar sociale huurwoningen.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

## Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid

### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Basis van de prestatieafspraken binnen het thema betaalbaarheid en bereikbaarheid vormt een goede en evenwichtige slaagkans voor woningzoekenden en de specifieke doelgroepen. Daarbij vormt de toenemende druk op de woningmarkt een uitdaging voor alle partijen. Conform de afspraken voert Vryleve een gematigd huurbeleid voor de sociale doelgroep. Gedurende de visitatieperiode was de gemiddelde huurverhoging steeds lager dan de op basis van rijksbeleid toe te passen maximale huursomstijging. Met betrokken partijen wordt, onder andere in gebiedsteams, gezamenlijk gewerkt aan voorkoming van huisuitzettingen bij huurschuld. Vryleve neemt deel in het landelijk convenant vroeg signalering om zo kort mogelijk op de bal te spelen en daarmee grotere problemen te voorkomen.

Ook is er aandacht voor de diverse doelgroepen, zoals jongeren, en worden de slaagkansen daarvan gemonitord. Vryleve gaat een stap verder door loting, maatwerkafspraken en het onder de aandacht brengen van 'friendscontracten'. De woonwensen van jongeren zijn echter behoorlijk traditioneel waardoor er weinig interesse was voor deze contractvorm. Met de huurdersvereniging en de Woonbond zijn de juridische mogelijkheden onderzocht om ouderen die een grote woning vrijmaken, elders (kleiner) met voorrang te mogen huisvesten.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren. Daarnaast wordt er een pluspunt gegeven voor de extra prestaties op het gebied van betaalbaarheid en de extra aandacht die Vryleve heeft gegeven aan het onderzoeken van juridische mogelijkheden ter bevordering van doorstroming en het bevorderen van de slaagkansen voor jongeren waardoor de commissie op een 8 komt.

### Thema 3: Huisvesting bijzondere doelgroepen

#### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

In het thema huisvesting bijzondere doelgroepen in de prestatieafspraken hebben partijen aandacht voor doelgroepen, die zelfstandig minder makkelijk een woning kunnen vinden of hulp nodig hebben bij het wonen naar wens. Dit geldt specifiek voor inwoners met een zorgvraag, statushouders en bijvoorbeeld kwetsbare ouderen.

Er werd in de jaren 2019 tot en met 2021 afgesproken om te komen tot maatwerk toewijzing binnen de uitstroom beschermd wonen. Hier zijn wel samenwerkingsafspraken over gemaakt, maar deze zijn nog niet toegepast omdat de uitstroom vanuit de instellingen niet goed op gang is gekomen.

In samenwerking met de gemeente, het ouderinitiatief, en de Stichting Woongroep 't Hoge Veld wordt gewerkt aan een in Duiven te realiseren tehuis voor autistische jongeren. En in samenwerking met de gemeente is het proces voor woningaanpassingen (WMO) vereenvoudigd door goede werkafspraken te maken.

De visitatiecommissie is van mening dat alles overziend de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

### Thema 4: Verduurzaming

#### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.**

Verduurzaming is een thema met landelijk brede aandacht. Ook in de gemeente Zevenaar wordt samengewerkt aan een breed scala aan maatregelen en is er ook aandacht voor de invloed op de woonlasten (gelijkblijvend of lager) en een toenemend woongenot voor de zittende huurders.

Vryleve is binnen de verduurzamingsopgave een actieve corporatie, bijvoorbeeld door deelname aan de Groene Alliantie De Liemers, samenwerking aan duurzaamheid in de regio. Vryleve participeert in het onderzoeken van de mogelijkheden om restwarmte van de Steenfabriek in Spijk te benutten in een aan te leggen warmtenet. Ook wordt er gewerkt aan innovaties, zoals de toepassing van infrarood verwarming in een pilotproject in Pannerden. Dit bleek een relatief dure oplossing. Bij de hernieuwde aanbesteding worden de aannemers uitgedaagd om zelf oplossingen voor verduurzaming aan te dragen (start uitvoering eind 2022). Een andere innovatie is het onderzoek naar toepassen van zonnepanelen in de constructie van een energiecoöperatie voor eengezinswoningen. Het businessmodel bleek hiervoor niet haalbaar. Wel bekijkt Vryleve of de constructie van ESCo's<sup>2</sup> gebruikt kan worden voor de energietransitie van woningen, met een fiscaal voordeel. Eind 2021 heeft Vryleve geen woningen meer met een label F of lager en slechts 15,4% heeft een D of E label. In 2021 is de routeplanner 2022-2050 tot stand gekomen, daarin wordt de verwezenlijking van de verduurzamingsopgave weergegeven.

Bewustwording bij huurders over duurzaamheid/energiebesparing is gedurende de visitatieperiode een vast onderdeel van de communicatie van Vryleve geworden. Onder andere in haar magazine Welkom Thuis worden verdiepende artikelen geplaatst. Ook worden met collega-corporaties campagnes uitgewerkt en wordt gezamenlijk met de gemeente gezamenlijke de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen toegepast (o.a. cadeaubon voor huurders van 70 euro).

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren. De commissie geeft een pluspunt voor de extra en innovatieve inzet die de corporatie levert zoals hierboven genoemd. En aanvullend voor het onderzoeken van mogelijkheden van energiecoöperaties en ESCo's, de goede scores op de energie labels en de diverse groene initiatieven. Daarmee scoort dit thema een 8.

### Thema 5: Samenleving

#### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de prestatieafspraken is naast de fysieke woning ook aandacht voor de samenleving van mensen en het voorzieningenniveau. Daarbij staat zelfredzaamheid centraal, maar is er ook aandacht voor de groeiende groep van personen die het zelfstandig niet redt en aandacht vraagt. Binnen dit thema zijn er afspraken gemaakt over buurtbemiddeling, schuldhulpverlening en de woonomgeving.

Omwille van de expliciete vraag van de gemeente is Vryleve in 2021 aangesloten bij de samenwerking aan buurtbemiddeling, waaraan zij voor de visitatieperiode ook al deelnam maar deze samenwerking toen onvoldoende resultaat opleverde. Bij de overstijgende zaken in dit kader is Vryleve betrokken en begeleidt zij de betrokken huurders. In samenspraak met de gemeente wordt gewerkt aan begeleiding bij schuldenproblematiek (zie ook thema betaalbaarheid).

Aandachtspunt is de uitwerking van werkafspraken binnen het sociaal domein. In de jaren 2020 en 2021 konden een aantal zaken (zoals wijkschouwen) vanwege de pandemie geen doorgang vinden, daarover zijn met de huurdersvereniging afspraken gemaakt (uitvoering 2022).

Vryleve ondersteunt de bewonersgroep Burg. Daalderopstraat bij de jaarlijkse activiteit op burendag. Ook ondersteunt zij in Lobith de buurttuin (naast de Kerk). Wanneer bewoners met initiatieven komen is Vryleve vaak bereid daaraan mee te werken, zoals ook bij het plaatsen van AED's.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

## 2.6 Beoordeling van de ambities

### Beschrijving van de ambities

De ambities zijn gedurende de visitatieperiode vervat in twee documenten: Samen verder 2015-2019 en De groene corporatie 2020-2024.

De hoofdlijnen van de ambities zijn: **Samen verder 2015-2019 (geactualiseerd in de notitie Toekomstperspectief 2018-2027).**

Visie: Vryleve gaat in Rijnwaarden voor het behoud van de eigenheid van de dorpen en het versterken van het geheel!

Per 1 januari 2018 vanwege de fusie tussen de gemeenten Rijnwaarden en Zevenaar luidt de visie:

Vryleve gaat op het Gelders Eiland voor het behoud van de eigenheid van de zes dorpen en het versterken van het geheel!

Missie: Vryleve zorgt ook in de toekomst voor voldoende, doelmatige en betaalbare woningen in de huursector voor de mensen die in de dorpen (willen) wonen.

Te ondernemen acties:

- Zorgen voor voldoende, bij de vraag passende woningen;
- Benodigde woonfaciliteiten handhaven en waar gewenst uitbreiden;
- De goede kwaliteit van het bezit handhaven;

---

<sup>2</sup> ESCo: Energy Service Company: langjarige samenwerking met gegarandeerde prestaties op gebied van energiebesparing waarin ook de financiering van activiteiten op gebied van energiehuishouding kan worden ondergebracht, [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

- Inzetten voor de verbetering van de woonomgeving.

De te volgen koers:

- (Behoud) Goedlopende primaire processen en een goede financiële positie;
- Goede communicatie;
- Dicht bij de klanten staan;
- Flexibel zijn in het zoeken naar oplossingen;
- Open staan voor initiatieven;
- Samenwerken met HBV, gemeente, collegae-corporaties; en overige netwerkpartners (o.a. zorginstellingen).

### **De Groene Corporatie! 2020-2024**

Groen staat daarbij voor: duurzaamheid, veilig, in orde, vernieuwing en een groene omgeving.

De daaruit geformuleerde missie luidt:

Vryleve zorgt voor voldoende, passende, betaalbare en op langere termijn duurzame woningen voor de mensen die in één van de zes dorpen op het Gelders Eiland willen wonen.

Te ondernemen acties:

- Zorgen voor voldoende woningen (benoemen aantal te bouwen woningen, aantal te verkopen woningen, realiseren van nieuwbouwprojecten, realiseren projecten op maat)
- Zorgen voor passende woningen (vraagbestendig maken, transitie van huidig woningbezit)
- Zorgen voor betaalbare woningen (huurbeleid, woningaanpassingen)
- Zorgen voor duurzame woningen en woonomgeving (nemen maatregelen vanwege klimaatsveranderingen, routeplanner, achterpaden, groenonderhoud).

De te volgen koers:

- Vanuit het gezichtspunt van de huurder;
- Goedlopende primaire processen en gezonde financiële positie;
- Goede communicatie;
- Samenwerken met klanten (huidige en toekomstige huurders), gemeente, collegae-corporaties; en overige netwerkpartners (o.a. zorginstellingen).

Te behalen resultaten gericht op nog klantgericht werken, uitvoering van de routeplanner en optimalisatie gebruik van de beschikbare data:

- Weten hoe het 'vraagbestendig wonen' wordt ingevuld;
- Weten of en zo ja hoe het huidig bezit gedeeltelijk getransformeerd kan worden naar kleinere eenheden;
- Geactualiseerd huurbeleid;
- Realisatie enkele nieuwbouwprojecten;
- Realisatie flinke stappen in duurzaamheidsopgave;
- Verdere verbetering informatieverstrekking en dialoog met de directe omgeving;
- Een bij de tijds kantoor en werkomgeving.

### **Beoordeling van de ambities**

#### **De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Vryleve met een 7.**

Vryleve heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied.

Het werkgebied ligt tussen de steden Nijmegen en Arnhem en grenst aan Duitsland. Er is historisch gezien een grote vraag naar eengezinswoningen geweest die de corporatie goed heeft weten in te vullen. Nu de vraag is toegenomen en de huishoudenssamenstelling is veranderd, onderzoekt Vryleve de mogelijkheden om het woningbezit beter te laten passen bij de huidige vraag. De visitatiecommissie ziet hierin een patroon dat ze bij Vryleve meer ziet: anticiperen, vernieuwen en blijven inspelen op lokale volkshuisvestelijke vraagstukken. Zo werd de missie aangepast toen bleek dat vanuit de Woningwet 2015 geen activiteiten meer zijn toegestaan op het gebied van koopwoningen. Van oudsher rekende de corporatie ook een deel van de kopers tot haar doelgroep.

Na de samenvoeging van de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden (in 2018) kwam ook de verdergaande samenwerking met de twee andere corporaties als item op de agenda van Vryleve. Ook hier heeft de corporate geanticipeerd op de vernieuwde lokale driehoek en neemt ze haar aandeel van de lokale opgaven goed voor haar rekening. Er wordt niet geschuwd om te onderzoeken of energicoöperatieven/ESCO's en een beschermde woonomgeving met jongeren voor autisme voorzien in de lokale opgave.

Voor het woningbezit van Vryleve heeft de corporatie een duidelijk beeld wat nodig is om de kwaliteit van het relatief jonge bezit te behouden voor de toekomst en de woningen te verduurzamen. De Routekaart en de prestaties op het gebied van de energie labels geven er blijk van dat deze ambitie ook wordt omgezet in plannen en realisatie.

Het nieuwe ondernemingsplan De Groene Corporatie! (2020-2024) is in samenspraak en met input van de medewerkers, belanghebbenden, HBV en raad van commissarissen ontwikkeld, waardoor er naar het zich laat aanzien groot draagvlak is voor de plannen en ambities van Vryleve. Hiermee heeft de corporatie ook gewerkt aan één van de aanbevelingen uit de vorige visitatie.

De commissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- Vryleve heeft een goed oog voor de lokale opgaven, op basis van ruime ervaring, een goede positie in het lokale netwerk maar ook gestuurd door onderzoeken en data;
- Binnen de lokale opgave kiest de corporatie duidelijk haar koers, soms eigengereid en verrassend voor (een aantal) belanghebbenden en soms in goede onderlinge afstemming;
- Vryleve blijft zoeken naar nieuwe innovatieve manieren om aan de lokale maatschappelijke opgaven te werken (ESCO's, HAB-woningen, onderzoek naar splitsing van woningen).

## **2.7 Bewonderpunten en verwonderpunten**

### **Bewonderpunten**

- De goede samenwerking tussen partijen om in de loop der jaren te komen tot de raamovereenkomst waardoor het lokale proces van prestatieafspraken aanzienlijk werd versterkt. Zo werden in de prestatieafspraken 2020 lessen getrokken uit de evaluatie van de prestatieafspraken 2019 en afspraken gemaakt over o.a. prioritering van activiteiten en de integrale afweging van uit te voeren onderzoeken.
- De bevologenheid van de corporatie om datgene te doen wat volgens haar nodig is voor de lokale maatschappelijke opgave: de eigen visie.

### **Verwonderpunten**

- Ondanks een feitelijke uitleg over de argumenten, blijken de afwijkende keuzes van Vryleve (bijvoorbeeld het niet deelnemen in de regionale woonruimteverdeling) maar moeilijk te worden geaccepteerd door een aantal belanghebbenden. Vryleve kan hier meer de verbinding zoeken.

## **2.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties**

### **De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,3 op presteren naar opgaven en ambities.**

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen, waarbij de prestaties voor 75% het oordeel bepalen en de ambities voor 25%.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	Beoordeling prestaties	Beoordeling ambities
Thema 1: Voorraad sociale huurwoningen	7	
Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid	8	
Thema 3: Huisvesting bijzondere doelgroepen	7	
Thema 4: Verduurzaming	8	
Thema 5: Samenleving	7	
<b>Oordeel</b>	<b>7,4</b>	<b>7</b>
<b>Gewogen oordeel</b>	<b>7,3</b>	

## 3 Presteren volgens Belanghebbenden

### 3.1 Beoordelingskader

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

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

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen, of die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst met aantal verbeterpunten per categorie belanghebbenden.

Onderdeel van de visitatiemethodiek 6.0 is ook dat de huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) hun opvattingen delen over de kwaliteit van de prestatieafspraken en de kwaliteit van het proces dat leidt tot het maken van de prestatieafspraken. Voor de leesbaarheid van het rapport hebben wij er echter voor gekozen dit onderdeel al te benoemen in hoofdstuk 2, paragraaf 2.4, waar ook de beoordeling van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces is opgenomen.

### 3.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen, collega corporaties en ketenpartners). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg tussen de corporatie en de visitatiecommissie is vervolgens afgesproken met welke partijen een gesprek zal plaatsvinden. Ook is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevraagd worden. De belanghebbenden die een gesprek voeren met de visitatiecommissie, ontvingen ook een digitale enquête. In de bijlage is een exact overzicht opgenomen waarin is weergegeven met welke personen de visitatiecommissie heeft gesproken en welke personen alleen een digitale enquête hebben ingevuld.

Alle belanghebbenden die de digitale enquête hebben ontvangen, hebben hierbij een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

### 3.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Vryleve is werkzaam in de gemeente Zevenaar. Buiten deze gemeente werkt Vryleve samen met andere belanghebbenden in het werkgebied. Ook met een selectie van deze belanghebbenden heeft de visitatiecommissie gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevraagd. Hieronder wordt kort een beeld van de gesprekpartners geschetst.

#### De gemeente

**Gemeente Zevenaar:** Het gehele bezit van Vryleve ligt in de gemeente Zevenaar. De gemeente Zevenaar is gelegen in de provincie Gelderland en heeft anno 2022, ruim 44.000 inwoners. Vryleve en de gemeente Zevenaar werken goed samen en maken ook gezamenlijk met de huurdersbelangenvereniging prestatieafspraken.

## De huurders

**Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden:** De huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden is een onafhankelijke vereniging die de belangen van de huurders van Vryleve behartigt. Ze streven ernaar om vanuit ieder van de zes dorpen een bestuurslid in de vereniging te hebben, zodat er vanuit elk dorp vertegenwoordiging is. De huurdersbelangenvereniging is betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. In de Coronaperiode hebben ze mede vanwege de leeftijd van de bestuursleden zich wat terughoudender opgesteld daar waar het gaat om het opzoeken van de achterban. Het bestuur heeft constructief contact met de directeur-bestuurder en medewerkers van Vryleve.

**Overige huurders:** Naast de huurdersbelangenvereniging doet Vryleve ook haar best om op andere manieren betrokken te zijn bij haar huurders. Zo zijn er bewonerscommissies en wordt er voorafgaand aan werkzaamheden contact gezocht en onderhouden met huurders. De visitatiecommissie heeft ook gesproken met en een enquête ontvangen van deze andere betrokken huurders.

## Overige belanghebbenden

**Zorg- en welzijnspartijen:** Vryleve werkt samen met diverse zorg- en welzijnspartijen in haar werkgebied. De visitatiecommissie heeft gesproken met een aantal van deze partijen.

**Caleidoz:** Caleidoz is een welzijnsorganisatie werkzaam in de gemeenten Zevenbergen en Doesburg. Zij bieden ondersteuning voor jong en oud.

**Monicare:** Monicare biedt thuiszorg en dagbesteding

**Zozijn:** Zozijn biedt zorg, ondersteuning en begeleiding aan mensen met een verstandelijke beperking. Daarnaast biedt zij ondersteuning bij opgroei- en opvoedvragen.

### **Collega corporaties:**

In haar werkgebied werkt Vryleve samen met diverse collega corporaties. Met een aantal daarvan heeft de visitatiecommissie gesproken c.q. hun inbreng ontvangen via de digitale enquête.

**Plavei:** Plavei is een woningcorporatie met ruim 4.000 woningen, werkzaam in de gemeenten Montferland en Zevenaar.

**Woonservice IJsselland:** Woonservice IJsselland is een woningcorporatie met ongeveer 2.000 woningen in de gemeente Doesburg.

**Baston Wonen:** Baston Wonen is met ongeveer 4.000 woningen de grootste maatschappelijke verhuurder in de gemeente Zevenaar.

### **Ketenpartners:**

Voor onderhoud, maar ook communicatie en juridisch advies wordt samengewerkt met partijen die de regio goed kennen en waar ook expertise aanwezig is die niet noodzakelijk bij Vryleve zelf aanwezig is. De visitatiecommissie heeft met diverse van deze partijen gesproken.

### **Dorpsraden**

Vryleve vindt het belangrijk om niet alleen met de huurders maar ook met andere bewoners van het Gelders Eiland goed contact te hebben. Hiervoor is overleg met de dorpsraden. Met een aantal van deze dorpsraden heeft de visitatiecommissie gesproken.

### 3.4 Belanghebbenden over Vryleve

#### Typering van Vryleve

Aan de belanghebbenden is gevraagd Vryleve in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Vryleve wordt door haar belanghebbenden getypeerd als betrokken, betrouwbaar, samenwerken, toegankelijk en sociaal



#### De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Vryleve

##### **Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,6**

De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de maatschappelijke prestaties van Vryleve. Ze beoordelen deze met een 7,6 gemiddeld. Het meest tevreden zijn zij over de prestaties van Vryleve op de thema's betaalbaarheid en bereikbaarheid (7,7), huisvesting bijzondere doelgroepen (7,7) en samenleving (7,7). Een iets lagere score wordt gegeven voor het thema duurzaamheid (7,6). Het thema voorraad sociale huurwoningen scoort gemiddeld het laagst, namelijk een 7,1.

Wanneer we de verschillende categorieën belanghebbenden vergelijken, zien we dat de gemeente Zevenaar gemiddeld een 8,1 geeft voor de maatschappelijke prestaties van Vryleve. Waarbij zij bijzondere tevreden zijn over het thema verduurzaming en dit met een 9,0 beoordelen. Het minst tevreden zijn zij over het thema voorraad sociale huurwoningen. De huurders geven gemiddeld een 7,4 voor de maatschappelijke prestaties van Vryleve en zijn juist gemiddeld genomen het minst tevreden over het thema verduurzaming, zij geven gemiddeld een 6,0. Het meest tevreden zijn zij over de thema's betaalbaarheid en bereikbaarheid, huisvesting bijzondere doelgroepen en samenleving. De overige belanghebbenden geven gemiddeld een 7,2 voor de maatschappelijke prestaties van Vryleve. Zij zijn, net als de gemeente juist weer het meest tevreden over het thema verduurzaming. Het minst tevreden zijn zij over het thema huisvesting bijzondere doelgroepen.

#### *Thema 1: Voorraad sociale huurwoningen (7,1)*

De belanghebbenden zijn, zoals aangegeven, gemiddeld genomen het minst tevreden over de prestaties van Vryleve op het thema voorraad sociale huurwoningen. Dit komt voornamelijk door het gebrek aan nieuwbouw en de grote vraag naar sociale huurwoningen. Ze beoordelen dit thema gemiddeld met een 7,1, wat op zichzelf nog een mooie voldoende is. Aangegeven wordt dat er de laatste jaren weinig sociale huurwoningen zijn gebouwd. Hier wordt de gemeente Zevenaar echter meer op aangekeken dan Vryleve. Wanneer wordt gekeken naar de verschillende categorieën belanghebbenden zien we dat de huurders dit thema beoordelen met een 7,0 gemiddeld, de gemeente Zevenaar met een 7,3 en de overige belanghebbenden met een 7,1.

#### *Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid (7,7)*

Het thema betaalbaarheid en bereikbaarheid wordt beoordeeld met een 7,7 gemiddeld. Hierbij geven de huurders en de gemeente Zevenaar beiden gemiddeld een 8,0. De overige belanghebbenden geven gemiddeld een 7,1. Het huurprijsbeleid wordt als sociaal ervaren. Ook de omgang met schuldenproblematiek wordt als positief gezien. Gemeente en andere corporaties vinden het een gemiste kans dat Vryleve zich niet heeft aangesloten bij Entree, het woonruimteverdeelsysteem in de regio.

#### *Thema 3: Huisvesting bijzondere doelgroepen (7,7)*

De belanghebbenden beoordelen het thema huisvesting van bijzondere doelgroepen gemiddeld met een 7,7. Hierbij geven de huurders en de gemeente Zevenaar wederom beiden een 8,0 gemiddeld. De overige belanghebbenden geven gemiddeld een 7,0. Vryleve doet wat van ze verwacht wordt. Wel wordt door de zorgpartijen opgemerkt dat Vryleve hier te zakelijk of afstandelijk is geworden. Een duidelijk aanspreekpunt in de organisatie die weet en begrijpt waar de zorg mee te maken heeft, zou gewenst zijn.

#### *Thema 4: Verduurzaming (7,6)*

Het thema verduurzaming wordt beoordeeld met een 7,6 gemiddeld. Opvallend is dat dit thema bij zowel de gemeente Zevenaar als de overige belanghebbenden het hoogst scorende thema is. Zij beoordelen het thema namelijk met respectievelijk een 9,0 en een 7,8. Ze zien dat Vryleve stappen wil zetten. Ze hebben een proef gedaan met infraroodverwarming en waren actief in een energiecoöperatie via een Esco. De huurders geven achter aan dat er nog te weinig resultaat is geboekt en zijn mede daarom minder tevreden op dit thema. Zij geven gemiddeld een 6,0, waarmee het thema verduurzaming bij de categorie huurders juist het laagst scorende thema is. Door belanghebbenden wordt het advies gegeven op dit thema meer samen te werken met onderhoudspartners, gemeente en andere corporaties. Kijken in andermans keuken kan heel inspirerend en verhelderend zijn.

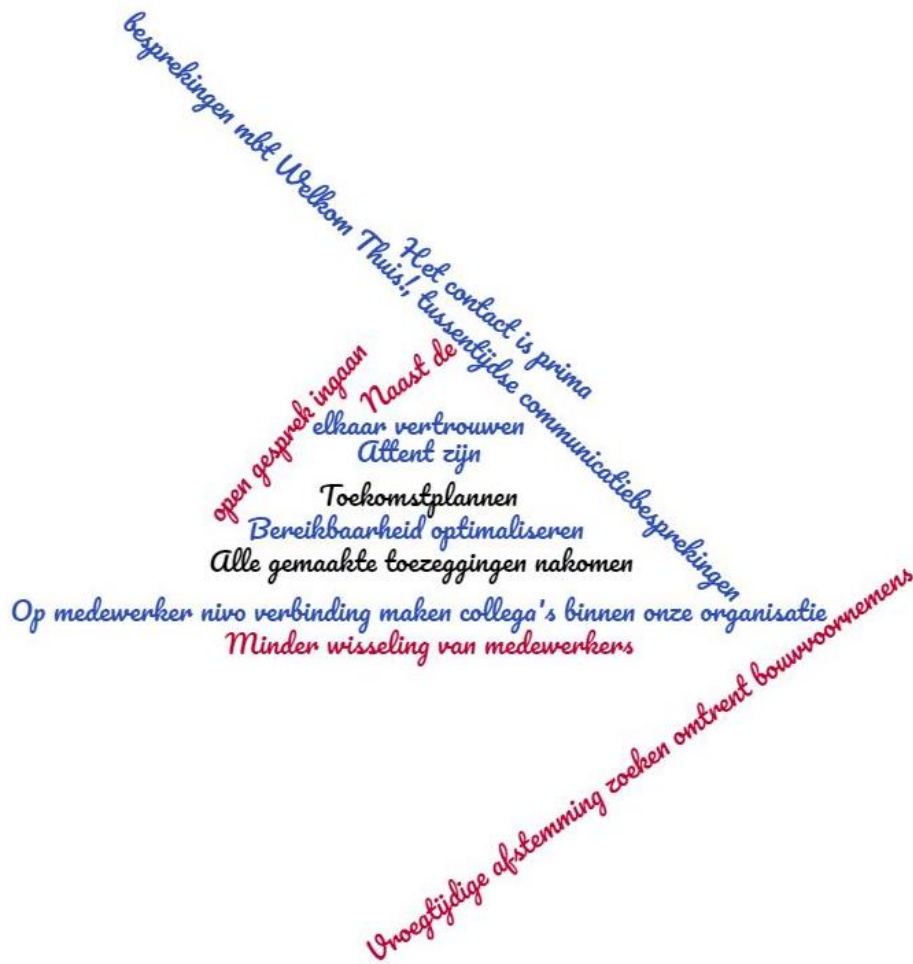
#### *Thema 5: Samenleving (7,7)*

Op dit thema is door Corona minder gedaan dan wenselijk is. Terwijl dit een onderwerp is waarop Vryleve zich nadrukkelijk laat gelden. Dat wordt gezien en breed gewaardeerd. Dit verklaart ook waarom het thema alsnog een mooie score krijgen, namelijk een 7,7 gemiddeld. Hierbij geven de huurders en de gemeente Zevenaar beiden gemiddeld een 8,0 en de overige belanghebbenden een 7,2.

**Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,2**

De belanghebbenden zijn voor het overgrote deel zeer tevreden over de wijze waarop Vryleve met hen communiceert en ook de relatie is goed te noemen. Men hoeft het niet altijd eens te zijn, maar de relatie blijft goed. Men zoekt elkaar ook op om te zorgen dat alles ook wordt uitgesproken naar elkaar. Dit verklaart ook de mooie cijfermatige beoordeling, namelijk een 8,2.

De visitatiecommissie heeft aan de belanghebbenden gevraagd op welke manier de relatie met Vryleve verbeterd zou kunnen worden. Uit de antwoorden is vervolgens de onderstaande woordwolk ontstaan. Opvallend zijn de behoefte aan vroegtijdige afstemming, open het gesprek ingaan en de klaarblijkelijk als storend ervaren wisselingen van medewerkers. Dat is in de communicatie op te pakken.



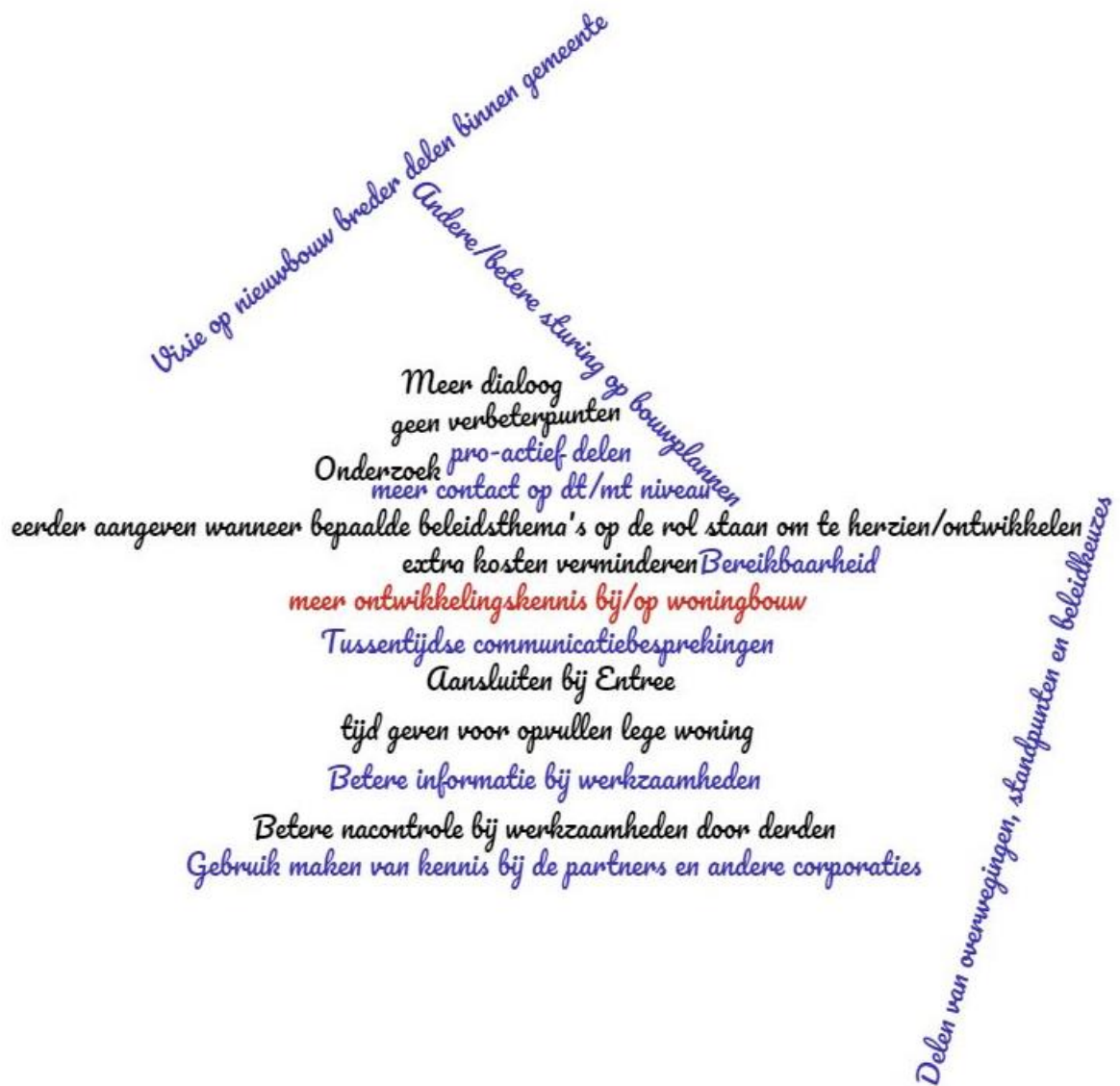
Vervolgens heeft de visitatiecommissie gevraagd op welke wijze de communicatie met Vryleve verbeterd zou kunnen worden. De antwoorden zijn weergegeven in onderstaande woordwolk. Ook hier valt de gewenste vroegtijdigheid op naast de planmatige aanpak en gewenste kortere beslistermijnen.

*Communicatie planmatiger aanpakken*  
*Attenten zijn*  
*Bereikbaarheid*  
*soms minder fel reageren*  
*Uroegtijdig plannen met elkaar bespreken*  
*geen verbeterpunten*  
*Kwartalenoverleg met kelenpartners*  
*Op kortere termijn tot oplossingen komen*

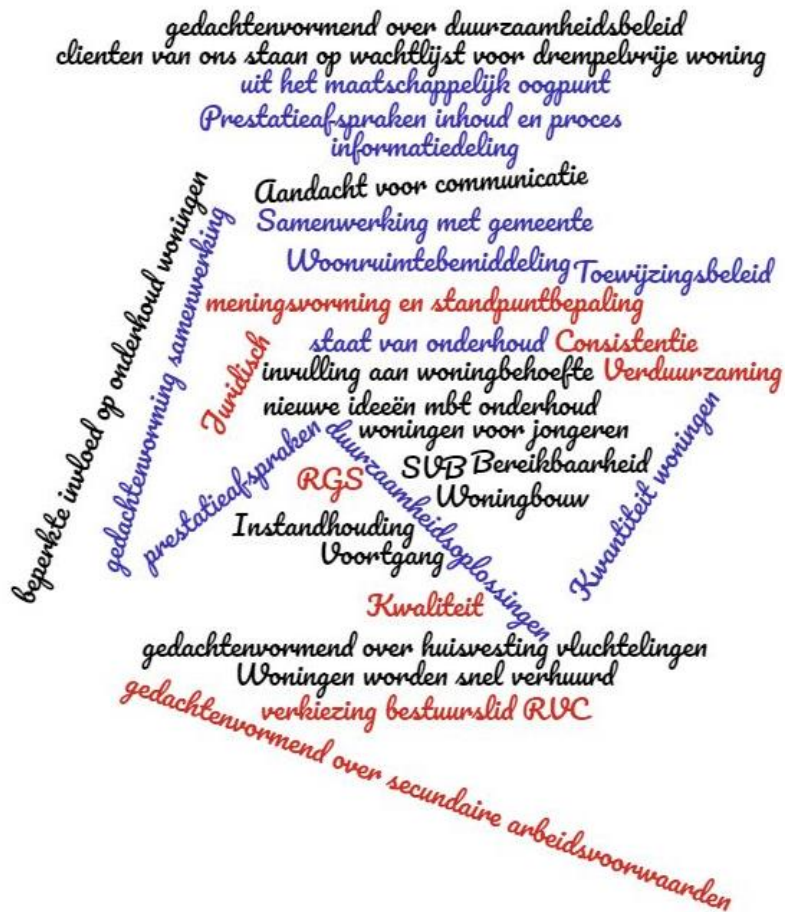
**Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,2**

Vryleve is de corporatie van Het Gelders eiland. Belanghebbenden zien soms ook dat als het gaat om samen optrekken in beleid dat Vryleve dan echt op een eiland zit. Een opener houding over zaken die van buiten het eiland komen is volgens sommige belanghebbenden gewenst. Daarbij kan het gaan om gemeente- of regiobeleid maar ook meegaan in duurzaamheidsprojecten met aannemers.

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd aan te geven op welke zaken zij gedurende de visitatieperiode invloed hebben gehad op het beleid van Vryleve en of daar verbeteringen mogelijk of gewenst zijn. De antwoorden zijn in onderstaande woordwolk weergegeven.



Vervolgens heeft de visitatiecommissie ook gevraagd waar de belanghebbenden invloed op zouden willen hebben. De antwoorden op deze vraag zijn weergegeven in onderstaande woordwolk.



### Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

Vryleve scoort gemiddeld een 7,7 op het onderdeel presteren volgens belanghebbenden. Deze score bestaat voor 50% uit de score op de maatschappelijke prestaties (7,6), voor 25% uit de score op de tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie (8,2) en voor 25% uit de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (7,2).

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zoals al aangegeven, ontleend aan zowel de gesprekken als aan de digitale enquête.

Thema's		Huurders	Gemeente	Overige belanghebbenden	Gemiddelde cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Voorraad sociale huurwoningen	7,0	7,3	7,1	7,1
	Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid	8,0	8,0	7,1	7,7
	Thema 3: Huisvesting bijzondere doelgroepen	8,0	8,0	7,0	7,7
	Thema 4: Verduurzaming	6,0	9,0	7,8	7,6
	Thema 5: Samenleving	8,0	8,0	7,2	7,7
	Gemiddelde	7,4	8,1	7,2	7,6
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,0	8,0	8,6	8,2
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,0	7,3	7,3	7,2

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel.

### Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Vryleve. Een deel van deze verbeterpunten is op het gebied van invloed op beleid en de relatie en wijze van communicatie met Vryleve weergegeven in de bovenstaande woordwolken. Naast deze verbeterpunten worden hieronder nog aanvullende punten benoemd. Deze zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbende hieronder weergegeven:

#### *Gemeente Zevenaar*

- De gemeente geeft aan dat ergernissen in projectontwikkeling op te lossen zijn door tijdig de juiste formulieren en contacten bij de gemeente te gebruiken
- Vryleve wil graag de dingen op haar manier doen. Op zich is op die manier weinig aan te merken, maar door mee te gaan in het grotere geheel, wordt het werken wel makkelijker.

#### *Huurders*

- Huurders geven aan dat het goed samenwerken is met Vryleve als je de handleiding kent. Deze handleiding is dat je met duidelijkheid tot goed overleg kunt komen.
- Er zijn zorgen voor de minder mondige huurders, vooral die huurders die digitaal ook niet vaardig zijn. Daarbij komt ook nog dat Vryleve in de beeldvorming minder uren bereikbaar is dan voorheen.
- De controle op aannemers moet vooraf goed geregeld worden.
- Personeelwisselingen zijn natuurlijk onvermijdelijk maar wat meer spreiden en betere communicatie is gewenst.

#### *Overige belanghebbenden*

- Aannemers geven aan dat ze graag met Vryleve willen meedenken om de duurzaamheidsopgaven aan te pakken. Ze zien hier grote kansen.
- Een andere roep om samenwerking komt van de dorpsraden. Om de dorpen leefbaar te houden is nieuwbouw nodig voor ouderen en jongeren en ruimten voor bijvoorbeeld een kulturhus. Daarin werken dorpsraden en Vryleve al samen, maar Vryleve zou kunnen helpen door weerstanden bij andere partijen te overbruggen.
- Vanuit de zorg en welzijn is vooral de vraag om duidelijke aanspreekpunt bij Vryleve

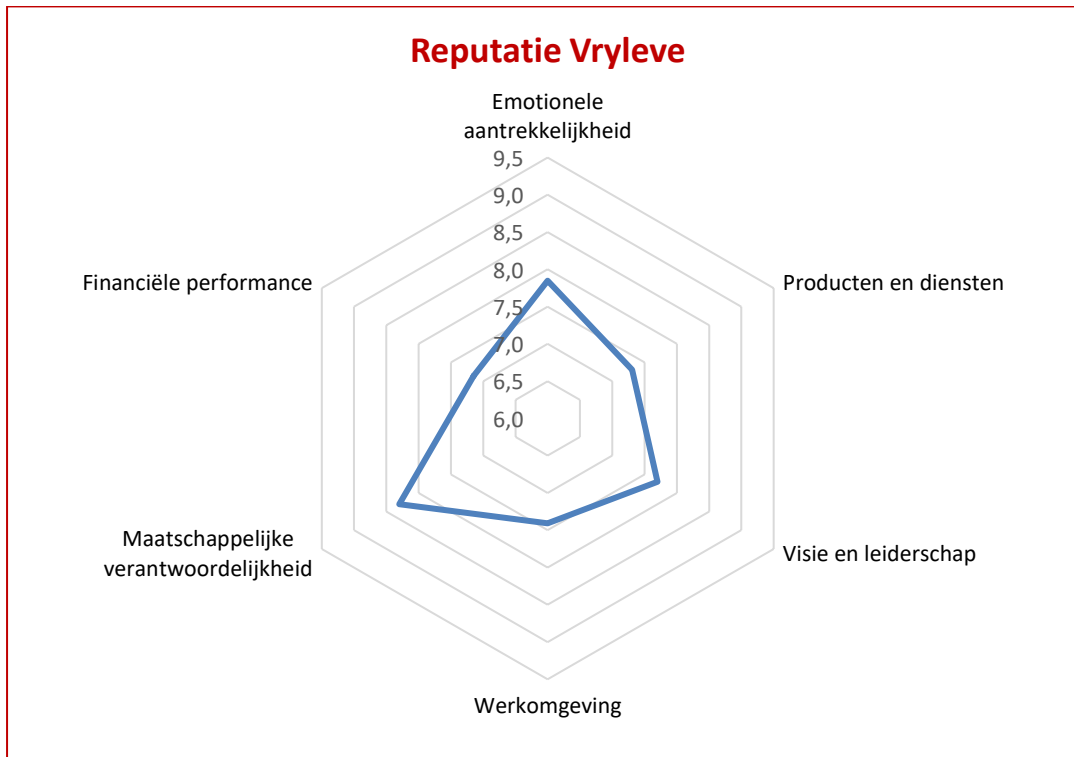
### **3.5 De reputatie van Vryleve**

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

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

Vryleve scoort gemiddeld een 7,6 voor haar reputatie. Dit is een mooie score. Hoger van gemiddeld scoren de dimensies emotionele aantrekkelijkheid (7,8), visie en leiderschap (7,7) en maatschappelijke verantwoordelijkheid (8,3). Lager dan gemiddeld, maar met alsnog keurige cijfers, scoren de dimensies financiële performance (7,1), werkomgeving (7,4) en producten en diensten (7,3).

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



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

### 3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

#### Bewonderpunten

- De verbondenheid met het werkgebied wordt door bijna alle partijen gezien en geroemd.
- Vryleve zorgt goed voor haar huurders
- Als het gaat om duurzaamheid steekt Vryleve haar nek uit met experimenten
- De relatie met de contactpersonen binnen Vryleve zijn goed

#### Verwonderpunten

- Er moet meer gebouwd worden
- Partijen van buiten het Gelders eiland willen graag meer samen met Vryleve optrekken
- De eigengereidheid van de organisatie komt vaak terug

## 4 Presteren naar vermogen

### 4.1 Beoordelingskader

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

### 4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders

De wereld waarin corporaties opereren, is vooral voor de visitatieperiode fors gewijzigd en mede daardoor was een toename van de regeldruk het gevolg. De visitatieperiode werd daarnaast ook gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door de Verhuurderheffing en het aangepaste belastingregime. Met de voorgenomen afschaffing van de Verhuurderheffing kan de investeringsruimte in principe na 2022 weer toenemen. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) zag in 2020 geen aanleiding Vryleve integraal te onderzoeken. Het risico is op alle onderdelen laag. In 2020 is een reguliere governance-inspectie uitgevoerd. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) constateerde in 2018 dat het risicoprofiel grotendeels ongewijzigd is gebleven. De aandacht ging uit naar de relatief hoge schuld per woning en lage onderhoudslasten. In het Strategisch Voorraad Beleid werd de behoefte aan nieuwbouw op ruim 200 woningen geraamd, mede aan de hand van scenario's. Maar de gemeente stelde maar beperkt locaties beschikbaar. Ook is Vryleve nog gehouden aan de afspraak met de Aw om de schuld per woning af te bouwen naar € 45.000/vhe. Vryleve gaat de route uitstippelen naar CO2-neutraal, inclusief financiële effecten, door opwekking en isolatie. Het WSW signaleerde ook een overschot aan liquide middelen. In 2019 en 2020 is het risicoprofiel vergelijkbaar: gemiddeld. In 2021 constateerde het WSW de voortgaande afbouw van de schuld bij een beperkte nieuwbouw en woningverbetering. Een risico vormen de verzakkingen in het werkgebied. Uit de management letters van de accountant komen geen verdere bijzonderheden naar voren, met uitzondering van een derivaat, dat tot 2035 doorloopt.

De jaarlijkse Aedes benchmark levert onder meer inzicht in de bedrijfs- en onderhoudslasten en de duurzaamheid. Vryleve is door Aedes ingedeeld in grootteklasse XS (small): 1.001-2.500 verhuur-eenheden. De bedrijfslasten wisselen sterk tijdens de visitatieperiode: in het jaar 2020 een score A, beter/lager dan het gemiddelde van de referentiegroep en in 2019 een piek met score C, hoger/slechter dan het gemiddelde van de referentiegroep. Ten opzichte van ultimo 2017 zijn de bedrijfslasten tot en met 2020 echter met 40% gedaald. Voor de duurzaamheid kwam in het verslagjaar 2020 een score B naar voren. De energie-index EI = 1,40 lag binnen het gemiddelde van de referentiegroep.

### 4.3 Een nadere analyse van de variabelen

Uit de jaarstukken 2020 volgen enkele kerncijfers voor het bezit: een marktwaarde van € 197 miljoen en een beleidswaarde van € 142 miljoen, 72% van de marktwaarde. De beleidswaarde is relatief hoog. De maatschappelijke bestemming (de zgn. waterval) is het verschil tussen beide van € 55 miljoen. De inzet voor de betaalbaarheid (lage huur en verhuurdersheffing) bedraagt € 71 miljoen, 129% binnen de bestemming. Nader inzicht in de financiële positie wordt verkregen door het verloop van enkele financiële ratio's gedurende de visitatieperiode met elkaar te vergelijken. De ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van Aw en WSW. De normen zijn in 2020 geactualiseerd: enkele continuïteitsratio's zijn toegevoegd en de normen voor de solvabiliteit en Loan to Value (LtV) zijn verruimd.

Prestatievelden	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteit (norm WSW > 20/15) in %	56,9	62,6	64,6	69,2
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,22	2,07	2,19	2,28
Loan to value (norm WSW < 75/85) in %	60,5	60,0	50,0	40,0
Schuld/vhe (norm < 45.000) in €€	52.600	50.200	47,200	46.800

Bron: de jaarverslagen 2021. Ratio's op beleidswaarde. De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en het vreemd vermogen, de ICR geeft aan of de kasstromen voldoende zijn om de leningen te betalen en de LtV het totale leenbedrag gedeeld door de achterliggende waarde.

Uit de tabel komt naar voren dat Vryleve in de visitatieperiode sterke financiële ratio's kende, met uitzondering van de schuld/vhe. Uit het overzicht Kengetallen in het Jaarplan 2021 komt het stabiliseren naar voren op een zeer goede ICR=2,2, waarbij de investeringen in duurzaamheid pas in de begroting 2023 zullen worden meegenomen. Het risicomanagement is in ontwikkeling, bijvoorbeeld door de aandacht voor soft controls.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2018 tot en met 2021 weergegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar is een theoretisch maximum voor de middellange termijn. Het risico is het aangaan van een hoge schuldpositie op de langere termijn. De IBW bestaat uit drie componenten, die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de Prognose informatie (dPi) voor 2018 - 2025. In de volgende tabel zijn de voornemens opgenomen, die in de jaarlijkse dPi's aan de externe toezichthouder zijn verwoord.

Vryleve voornemens in IBW/dPi			
Periode	Nieuwbouw In vhe	Verbetering In € mln.	Gemiddelde huurverhoging in %%
2018-2022	n.b.	n.b.	1,26
2019-2023	60	4,8	1,4
2020-2024	83	4,9	2,4
2021-2025	68	7,8	0

N.B.-bron huurverhoging factsheet

Uit de tabel komt naar voren dat Vryleve voornemens is investeringen te realiseren in zowel de nieuwbouw als de verbetering, met een piek in de nieuwbouw in de dPi 2020. Maar de nieuwbouw kende ernstige vertraging en kwam op een lager aantal uit. De volgende tabel levert de uitkomsten van de IBW:

IBW Vryleve in miljoenen €, gemeente Zevenaar			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2018-2022	n.b.	n.b.	n.b.
2019-2023	42,6	36,6	1,63
2020-2024	38,8	31,4	1,4
2021-2025	58,1	46,4	1,77

Uit de IBW-tabel komt een voor deze kleine corporatie grote en toenemende bestedingsruimte naar voren: in combinatie met de financiële ratio's een indicatie van een voorzichtige inzet van het vermogen. Waarbij de kanttekening hoort, dat met name de Aw heeft benadrukt, dat de schuld/vhe moet worden verminderd.

#### 4.4 Vermogensinzet

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

#### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

Het Ondernemingsplan 2020 - 2024 "De groene corporatie!" levert de strategie op hoofdlijnen. Groen staat voor duurzaamheid, veilig, in orde, vernieuwing en in een groene omgeving. De kern bestaat uit de vragen 'wat', 'hoe', 'met wie', 'wat betekent dat' en 'wat Vryleve wil bereiken' in de periode 2020 – 2024. Voor het beleidsplan is uitgebreid informatie opgehaald van de huurders en andere belanghebbenden. Dit is deels gerealiseerd in het vooroverleg met de huurders in het werkgebied met de 6 dorpen op het Gelders Eiland. De top 3 van de huurders waren: het klimaat, de senioren en de voorlichting. Meer dan twee derde van het bezit bestaat uit traditionele, grondgebonden eengezinswoningen, met een behoefte om een deel te transformeren naar kleinere eenheden. Betaalbaarheid kwam tot dusverre in de vorm van een huurverhoging onder de inflatie: het huurbeleid zal in 2022 worden geactualiseerd. In het voorgaande ondernemingsplan "Samen verder" lag het uitvoeren van een verbeterplan, gericht op schuld afbouw. De ambities en keuzes zijn helder weergegeven, maar ook de beoogde maatschappelijke effecten. De recente aanbevelingen van Aw en WSW en de accountant zijn overgenomen, zoals de realisatie en verwerking van het transitieprogramma en enkele verbeterpunten voor de interne beheersing.

Samenwerking met collega's om aan de regionale volkshuisvestelijke opgaven te voldoen, biedt een meerwaarde in de verbanden Woonkr8 en Kan-Oost. In 2020 zijn 4 woningen verkocht en liep de verkoop van bouwkvavels. In 2020 is een gemiddeld label B gerealiseerd. Het accent heeft gelegen op de voorbereiding van warmtepompen, restwarmte van een steenfabriek en de opzet van een Energy Service Company (ESCO). De investeringen duurzaamheid zullen in het Jaarplan 2023 financieel worden opgenomen. De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- De actieve wijze waarop de visie op de volkshuisvestelijke inzet is herijkt;
- Het actief benutten en gezamenlijk met collega's en gemeente opdracht geven tot woningmarktonderzoek;
- Het ophalen van wat huurders belangrijk vinden;
- De mate van verhogen van het beschikbare vermogen door de verkoop van woningen en bouwkvavels;
- De samenwerking met collega corporaties in de verbanden Woonkr8 en Kan-Oost om de volkshuisvestelijke opgaven passende invulling te geven.

#### **4.5 Bewonder- en verwonderpunten**

##### **Bewonderpunten**

- De lokale verankering en aandacht voor wat in de zes dorpen speelt;
- De durf om innovatief op ontwikkelingen in te zetten maar ook om een project af te blazen als het niet haalbaar blijkt.

## 5 Governance

### 5.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

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

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

### 5.1 Korte beschrijving governance-structuur

Vryleve wordt geleid door een directeur-bestuurder en telt daarnaast 18 medewerkers. Er wordt toezicht gehouden door een raad van commissarissen met 5 leden. De huurders zijn formeel vertegenwoordigd in de Huurders Belangen Vereniging, waarmee op bestuurlijk niveau maandelijks overleg plaatsvindt.

Er is een personeelsvertegenwoordiging (PVT) met 3 leden. Als lid van de VTW voelt Vryleve zich verbonden aan de Governance Code.

Vryleve werkt met een beleidskamer: een maandelijks overleg met managers en beleidsmedewerkers waarin ook de besluitvorming plaatsvindt. Bilateraal heeft de directeur-bestuurder afstemmingsoverleg met alle managers. De beleidskamer voorziet in de vraag van het management om beter betrokken te raken bij de beleidsontwikkeling.

### 5.2 Relevante ontwikkelingen

Gedurende de visitatieperiode heeft de Aw een governance-inspectie uitgevoerd in 2020. De Aw concludeerde dat Vryleve voldoet aan de criteria voor “good governance”, zonder uitschieters. De Aw beveelt Vryleve aan het onderwerp integriteit als vast agendapunt te noteren en het tempo van de transitie te “optimaliseren”. Er zijn gedurende de visitatieperiode twee nieuwe leden in de raad van commissarissen aangetreden. Na een periode is het voorzitterschap overgedragen aan een van de nieuwe leden. Ook heeft de raad in de visitatieperiode een auditcommissie in het leven geroepen.

### 5.3 Strategievorming en sturing op prestaties

#### 5.3.1 Strategievorming

**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

Vryleve heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Vryleve heeft deze visie doorvertaald naar te monitoren doelen en activiteiten. In de beide ondernemingsplannen “Samen verder” en “De groene corporatie” zijn de volkshuisvestelijke visie en de strategische doelen beknopt en op hoofdlijnen geformuleerd. De opgaven zijn uitgewerkt in het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en de Jaarplannen met overzichten van activiteiten en kengetallen in meerjarenperspectief. Het SVB sluit telkens aan op het ondernemingsplan en omvat ook de Routeplanner 2018-2050, hierin is het duurzaamheidsbeleid uitgewerkt. Uitgangspunten zijn onder meer de Woonvisie en concept-Warmtevisie van de gemeente Zevenaar. De laatste actualisatie (bijna jaarlijks) van de Routeplanner richtte zich op het versnellen van de aanpak van de appartementsgebouwen, inclusief het aanbrengen van zonnepanelen. Het SVB is uitgebreid en actueel, voorziet in ontwikkelingen en prognoses, maar ook koppeling naar betekenis voor woningbezit van Vryleve uitgewerkt naar transitie, verduurzaming, laag houden huurverhogingen, en goede prijs-kwaliteit verhouding. Vanwege de mismatch tussen bestaand bezit en de vraag zal in 2021 een onderzoek starten naar het omvormen van eengezinswoningen naar kleinere woningen/appartementen.

Van de thematische beleidsplannen kan behalve duurzaamheid ook het huurbeleid worden genoemd dat in 2020 is geactualiseerd en streeft naar een verhoging minder dan de inflatie.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- Het herijken en actualiseren van de ondernemings- en portefeuilleplannen aan de hand van woningmarktonderzoek en daarbij actief de huidige mismatch (willen) aanpakken;
- De doorvertaling van (woon)visies naar plannen en opgaven;
- Het (blijven) zoeken naar nieuwe mogelijkheden om de maatschappelijke prestaties te kunnen realiseren, zoals HAB-woningen, ESCo's;
- Kort cyclische actualisering van de Routekaart.

### 5.3.2 Prestatiesturing

#### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

Vryleve volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

Vryleve beschikt over een maandelijks rapportagesysteem en gebruikt dat ook voor het meten van volkshuisvestelijke, bedrijfsvoering en financiële doelen. Deze leveren een beeld van het functioneren van Vryleve. De maandrapportage is overzichtelijk van opzet en voorziet in de behoefte om met (stoplicht)kleuren de strategische doelen op te kunnen volgen. Ook de onderliggende indicatoren en normen brengt men in de maandrapportage in kaart. De rapportages hebben vooral het karakter van verslaglegging en toelichting. Op het gebied van bijsturing kan de rapportage nog explicieter zijn in waarop bijgestuurd dient te worden, hoe dat gebeurt en wat de effecten ervan zijn/waren. In de praktijk vindt bijsturing echter al vaak plaats voordat überhaupt de maandrapportage besproken wordt in de beleidskamer. Een voorbeeld van bijsturing tijdens de visitatieperiode is het terugbrengen van de woningverkoop van 4 naar 2 per jaar als gevolg van de grote vraag naar woningen. Ook is het aantal te realiseren nieuwbouwwoningen verhoogd. Andere voorbeelden van bijsturing verlopen meer automatisch, bijvoorbeeld als gevolg van continue klanttevredenheidsmetingen.

Vryleve wil in de prestatiesturing meer gebruik gaan maken van in de organisatie beschikbare data om de objectiviteit van beslissingen te waarborgen. Zij heeft software voor die analyses aangeschaft en koppelt de data over onder meer huurprijs, WWS-punten, onderhoudskosten, huurachterstanden en energie labels.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt voor de passendheid van de wijze van prestatiesturing bij de omvang van de corporatie. Het systeem is functioneel, voldoet aan de behoefte van management, directie en raad van commissarissen. Normstelling en bijsturing in beleid en ontwikkelingen gebeurt niet altijd even expliciet mede door karakter van een kleine corporatie. Maar dat gegeven staat overigens het goed functioneren van de organisatie en het leveren van goede en gewaardeerde maatschappelijke prestaties niet in de weg, maar kan wel beter worden vastgelegd en daarmee inzicht worden gegeven aan hoe (bij-)gestuurd wordt.

### 5.3.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

**De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 7,0.**

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	7
Sturing op prestaties	7
<b>Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties</b>	<b>7,0</b>

### 5.4 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen

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

**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

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

De maatschappelijke oriëntatie begint al bij het proces van werving en selectie. In de profielschets is, afgeleid van het toezichtkader, opgenomen dat twee van de vijf commissarissen affiniteit met het dorps karakter van het werkgebied van Vryleve moeten hebben en regionale binding. Er wordt een nauwe betrokkenheid gevraagd bij thema's zoals politieke bestuurlijke relaties. Eén commissaris woont in het werkgebied en is daarin in diverse netwerken actief. Een andere commissaris woont in de regio. Een derde commissaris heeft een zakelijke band met de regio.

In de visitatieperiode zijn twee nieuwe leden aangetreden. Dit bood een kans voor het vergroten van de maatschappelijke oriëntatie. In het vorige visitatierapport was aanbevolen om de binding met belanghebbenden te verbeteren. Dit gold vooral voor de organisatie om meer betrokkenheid bij beleid te creëren. Toch ligt hier ook een kans voor de raad om zich breed te laten informeren. De raad voert reguliere gesprekken met de HBV en personeelsvertegenwoordiging. Uit de verslagen blijkt dat de kwaliteit van deze overleggen wisselend is en de afstand van de raad tot de organisatie soms groot. Uit de eigen zelfevaluatie over 2018 blijkt dat de raad de contacten met belanghebbenden beperkt vond en dat deze vooral door de huurderscommissaris met de HBV worden vormgegeven.

Wel gooide de pandemie vanaf het voorjaar van 2020 roet in het eten van de netwerkbijeenkomsten die de raad normaal bezoekt. Er is (2021) één netwerkbijeenkomst geweest met raden van commissarissen van andere corporaties in de regio over woningmarktontwikkelingen en in 2019 een bijeenkomst met de gemeenteraad. Bij Vryleve heeft de bestuurder veel ervaring in de volkshuisvesting, staat deze midden in de samenleving en gaat hij gesprekken aan met belanghebbenden, aldus de Aw in de governance inspectie 2021. Bestuur en raad zouden de vraag naar actief zijn van de raad samen nog eens kunnen bespreken.

Zeker omdat er ook vanuit diverse belanghebbenden het geluid is waargenomen dat men de raadsleden niet kent. Dit hoeft niet te leiden tot reguliere overleggen, een kennismaking lijkt een beter passende optie.

Uit de verslagen van de vergaderingen in de visitatieperiode valt op te merken dat er relatief veel aandacht is voor de (interne) organisatie. Vryleve is een kleine organisatie waarin functiewijzigingen en pensionering van sleutelfunctionarissen aandachtspunten vormden. Uit de verslagen blijkt ook dat veel onderwerpen besproken worden en de raad wordt geïnformeerd door de directeur-bestuurder en medewerkers. Maatschappelijke afwegingen komen minder vaak expliciet aan bod. Maar bijvoorbeeld bij de besluitvorming van het (zorg)project Duiven is wel duidelijk en expliciet het maatschappelijke belang betrokken en gekeken naar de rol en taak van Vryleve (ook buiten haar werkgebied) en de betekenis van het project voor de lokale samenleving. Ook geven raadsleden goed blijk van de lokale oriëntatie.

De visitatiecommissie komt tot de conclusie dat de prestatie voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op basis van de volgende overwegingen:

- De ontwikkeling die in de visitatieperiode is doorgemaakt naar meer oog voor en discussie over de inhoud (beleid, maatschappelijke opgaven) en over het moment waarop de raad betrokken wordt, dan over de vorm;
- De aandacht en nadruk die de raad vraagt voor belangrijke maatschappelijke afwegingen, zoals die er bijvoorbeeld zijn bij de energietransitie;
- Het voeren van de discussie en bieden van duidelijkheid over het zelfstandig voortbestaan van de organisatie, als resultante van een onder andere maatschappelijke en lokale oriëntatie.

Er is bij Vryleve een visie over de maatschappelijke oriëntatie van de raad aanwezig. De visitatiecommissie suggereert om het thema 'contact met belanghebbenden' samen met de bestuurder op te pakken bij het opstellen van een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht.

## **5.5 Externe legitimering en verantwoording**

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

## 6 Externe legitimatie

### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Vryleve zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt.

De maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding van Vryleve komen volgens de visitatiecommissie goed tot uitdrukking in het in 2019 vastgestelde ondernemingsplan. Daarbij is in 2018 in een brede dialoog met belanghebbenden gewerkt aan de nieuwe koers van de corporatie. Daarna heeft de corporatie vooral 1-op-1 gesprekken met belanghebbenden. De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen. Het Vryleve magazine wordt huis aan huis tweemaal per jaar verspreid, niet alleen onder de huurders maar bij alle huishoudens in het werkgebied. Dit zorgt voor een goede naamsbekendheid van de corporatie. En omdat het magazine een sterk informatief karakter en human interest heeft, is het ook relevant voor anderen. Zo wordt er uitleg gegeven over verduurzaming in het algemeen, maar komen er ook specifieke corporatie-onderwerpen aan bod zoals de huurverlaging (2021) en wat er gedaan wordt met de uitkomsten van het klanttevredenheidsonderzoek. Vryleve biedt hierin ook een podium voor verenigingen om hen over het voetlicht te brengen. De corporatie toont hiermee dat haar betrokkenheid verder gaat dan de woningen alleen en dat er ook oog is voor de leefbaarheid in de dorpen. Zo organiseert Vryleve ook bijeenkomsten met dorpsraden om te weten wat er speelt en te informeren over hun plannen.

Vryleve faciliteert al meerdere jaren de zogenaamde Denktank: een informatieve netwerkavond met zorg- en welzijnsinstellingen en gemeenteraadsleden rondom een thema. Het doel is om verbinding te leggen tussen de organisaties om zo de samenwerking te bevorderen. Thema's zijn niet persé voor Vryleve (alleen) van belang, maar hebben een maatschappelijk nut: eenzaamheid, digitalisering, verkrijgbaarheid van medicijnen. De visitatiecommissie waardeert dit initiatief, dat helaas de afgelopen twee jaar door de pandemie niet heeft plaatsgevonden.

## 7 Openbare verantwoording

### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. In de jaarverslagen en andere openbare publicaties die allemaal te vinden zijn op de website, verantwoordt Vryleve haar prestaties en licht belangrijke afwijkingen toe. Het jaarverslag is duidelijk van opzet en meldt de voortgang van het jaarplan, daarbij aansluitend op de belangrijkste prestatievelden uit het ondernemingsplan. In de toelichtende teksten wordt verantwoord waarop is ingezet door de corporatie. De infographics en tabellen maken het jaarverslag aantrekkelijk voor uiteenlopende doelgroepen. De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de overweging dat het jaarverslag uitgebreid en informatief is, de verantwoordingsinformatie overzichtelijk en helder verwoord is, op de website de nodige documenten beschikbaar worden gesteld en de corporatie en haar medewerkers als open en toegankelijk worden gezien door de belanghebbenden.

### De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 7,0

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	7
Openbare verantwoording	7
<b>Oordeel</b>	<b>7,0</b>

## 7.1 Bewonderpunten en verwonderpunten

### Bewonderpunten

- De wijze waarop Vryleve de nadelen en risico's van het zijn van een kleine organisatie zoveel mogelijk heeft weten te beheersen door in te zetten op een cultuur van samenwerking en elkaar ondersteunen, brede inzetbaarheid en vernieuwing van de organisatie en daarmee kansen benut voor een goede invulling van haar HR-beleid.

### Verwonderpunten

- De hoge mate van activiteitensturing in de organisatie. Een meer resultaatgerichte sturing zou behulpzaam kunnen zijn in de discussies met management en raad van commissarissen en in de prestatieafspraken;
- De onbenutte mogelijkheden om leden van raad van commissarissen te laten deelnemen aan diverse bijeenkomsten met belanghebbenden, bijvoorbeeld de Denktank en bijeenkomsten met de dorpsraden om daar hun indrukken op te doen over de thema's die besproken worden en de samenwerking van Vryleve met maatschappelijke partners.

## 7.2 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 7,0:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	7,0
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	7
Externe legitimatie en verantwoording	7,0
<b>Oordeel Governance</b>	<b>7,0</b>

## 8 Bijlagen

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

## Positionpaper

## Position Paper Woonstichting Vryleve

### 1. Inleiding

Deze position paper is geschreven ten behoeve van de visitatie over de periode 2018-2021. Een periode met een bijzondere start. Vanaf 1 januari 2018 zijn de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden samengevoegd. Dit betekende dat met ingang van die datum Woonstichting Vryleve niet langer de enige corporatie was in haar gemeente (Rijnwaarden), maar vanaf dat moment met nog twee andere corporaties (Baston Wonen en Plavei) actief is in de nieuwe gemeente Zevenaar. Een verandering die duidelijk geleid heeft tot een intensievere samenwerking tussen deze corporaties.

De laatste twee jaren van de visitatie-periode waren door de 'corona-crisis' ook bijzonder. Het steeds zoeken naar de meest optimale methode om goed te functioneren en onze huurders zo optimaal mogelijk van dienst te zijn vroeg veel van ons improvisatievermogen en onze flexibiliteit. De wijze waarop onze huurders zich in deze periode hebben opgesteld - er is bijna geen wanklank vernomen - heeft ons in deze periode enorm gestimuleerd.

### 2. Wie zijn wij?

In het laatste visitatierapport werden wij omschreven als een lokaal gewortelde, zelfbewuste en soms ook wat eigenzinnige corporatie. Een beschrijving die nog steeds klopt. Wij streven ernaar dat de bewoners van onze ongeveer 1.500 huurwoningen plezierig kunnen wonen op Het Gelders Eiland.

Hier werken wij aan met een hecht team wat nu bestaat uit 18 personen, dit inclusief een eigen onderhoudsdienst. Een team dat beseft dat goede samenwerking een vereiste is. Niet alleen met elkaar, maar ook met de HuurdersBelangenVereniging (HBV), collega corporaties, de gemeente en ondernemers.

### 3. Onze Missie en visie

In de visitatieperiode is het ene ondernemingsplan opgevolgd door het andere. Het ondernemingsplan "De groene corporatie" beslaat de periode 2020-2024. In essentie is onze missie ongewijzigd gebleven. Door de komst van de nieuwe Woningwet, die het bouwen van koopwoningen door de corporatie uitsloot, de gemeentelijke fusie én de duurzaamheidsopgave is onze missie nu als volgt:

*Vryleve zorgt voor voldoende, passende, betaalbare en op langere termijn duurzame woningen voor de mensen die in één van de zes dorpen op het Gelders Eiland willen wonen.*

We leven in een tijd waarin het duidelijk is dat we alleen met goede samenwerking, creativiteit én lef (van alle partijen) iets kunnen doen aan de problemen van dit moment. De huidige woningnood is niet op te lossen door standaard nieuwbouw. Met andersoortige ontwerpen voor nieuwbouw en het mogelijk 'duplexen' van bestaande huizenblokken kunnen meer woningen worden gerealiseerd en gaat ons bezit ook beter passen bij de vraag die voor een groot deel bestaat uit woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Wij denken dat de opgave meer ligt in het huidige bezit dan in toekomstige nieuwbouw.

De combinatie van betaalbaar en duurzaam blijft een lastige. We hopen dat het verdwijnen van de verhuurdersheffing hierbij wel gaat helpen. Net als in de afgelopen jaren streven we

ernaar het huurstijgingspercentage onder inflatie te houden, maar de vraag is of dit blijft lukken gezien de duurzaamheidsopgave en de bestaande regelgeving.

#### **4. Waar we voor staan**

De basis van ons functioneren is *'dat wat we doen dit doen in het belang van onze huurders'*. De kleur groen wordt in deze tijd vooral geassocieerd met duurzaamheid, maar staat ook voor 'veilig en orde', voor 'vernieuwing' en natuurlijk ook voor een mooie groene omgeving. Daar staan we voor en daar werken we aan. Vandaar de titel van ons huidige ondernemingsplan "Vryleve, de groene corporatie".

Het ondernemingsplan dat aangeeft dat we in 2024 onder andere het volgende bereikt willen hebben:

- Weten of en zo ja op welke wijze we ons huidige bezit gedeeltelijk kunnen transformeren naar kleinere eenheden
- Is ons huurbeleid geactualiseerd
- Hebben we enkele nieuwbouwprojecten gerealiseerd
- Hebben we flinke stappen gezet in onze duurzaamheidsopgave
- Kunnen we werken vanuit een bij de tijds kantoor en werkomgeving

#### **5. Waar staan we nu?**

Een vraag waarvan het antwoord de conclusie is van een terugblik naar wat de afgelopen jaren is gebeurd en het verwachtingspatroon naar de toekomst. Terugkijkend is er veel gebeurd in de afgelopen jaren, zoals:

- Het toevoegen van 27 woningen aan ons bezit
- Verbeteren van de woonomgeving door o.a. het gestructureerd aanpakken van de achterpaden en het verbeteren van het groenonderhoud
- Het laten uitvoeren van conditiemetingen van zowel de buitenschild als de binnenkant van de woningen. Met als conclusie dat ons bezit er goed bij staat
- Alle wezenlijke financiële parameters zijn verbeterd
- Het aangaan van langdurige contracten met partijen ten behoeve van het onderhoud van ons bezit

Kijkend naar de toekomst zetten we deze lijn voort. Toevoeging van woningen, zorgen voor een goede kwaliteit van ons bezit, aandacht voor de woonomgeving en samen met partners streven naar optimale samenwerking die alle partijen ten goede komt.

Dit doen we met een team wat in de afgelopen jaren al behoorlijk ververst is. Hierdoor worden andere ervaringen, nieuwe inzichten meegenomen in de discussies. We hebben gemerkt dat dit de kwaliteit van ons werk ten goede komt. Dit team kan de toekomst aan. Niet voor niets is recent nog eens bevestigd dat Vryleve goed in staat is om zelfstandig de toekomst in te gaan.

#### **6. Maatschappelijke prestaties**

De maatschappelijk beoogde prestaties worden vastgelegd in de prestatieafspraken. In de gemeente Zevenaar komen deze prestatieafspraken tot stand tussen zeven partijen. De gemeente en de drie corporaties en hun huurdersvertegenwoordigers. Het nadeel van

deze opzet is dat de feitelijke afspraken wat minder expliciet zijn. Een groot voordeel is dat hierdoor de samenwerking tussen betrokken partijen aanzienlijk is verbeterd. Dit geldt niet alleen voor de corporaties maar ook voor de huurdersvertegenwoordigers. Ook hebben we met elkaar geconstateerd dat het ons geleidelijk aan lukt om de afspraken wel concreter te maken en de bewaking op realisatie te verbeteren. Een verbeteringslag die nog gemaakt zou kunnen worden is dat bestuurlijk gezien de verantwoordelijke wethouders van alle thema's betrokken zouden zijn bij het bestuurlijk overleg. Hun aanwezigheid kan leiden tot een verdiepingsslag en het verkorten van lijnen in het proces.

De prestatieafspraken richten zich op een vijftal thema's te weten de woningvoorraad, de betaalbaarheid en bereikbaarheid, de huisvesting van bijzondere doelgroepen, verduurzaming en de samenleving. De thema's die ook als zodanig zijn weergegeven in de raamovereenkomst 2020-2024 die door de zeven partijen is ondertekend. De realisatie op deze vijf thema's (vanuit de prestatieafspraken alsmede vanuit onze gerealiseerde jaarplannen) geven een goed beeld op ons maatschappelijk presteren

De afgelopen twee jaren zijn niet optimaal geweest voor het onderhouden van onze netwerken. De periodieke overleggen met bijvoorbeeld de dorpsraden en met zorgpartijen waren niet goed digitaal te vervangen, dat gold zeker voor de jaarlijkse netwerkbijeenkomst 'De denktank' die we organiseerden. Wel is het ons gelukt om de contacten te onderhouden en ervoor te zorgen dat partijen elkaar wisten te vinden als het nodig was. Gelukkig is nu al te merken dat de contacten weer opgezocht worden en dat voorbereidingen getroffen worden voor daadwerkelijke bijeenkomsten.

## **7. Concluderend**

Terugkijkend naar de afgelopen vier jaar kan vastgesteld worden dat er veel is gebeurd. Veel van onze doelstelling hebben we weten te realiseren. Enkele (nog) niet.

Nieuwbouwprojecten zijn vertraagd, maar worden alsnog uitgevoerd. De 'corona-crisis' heeft met name gezorgd dat datgene wat we samen met de HBV wilden realiseren of waar we rechtstreeks contact wilden zoeken met onze huurders (bijvoorbeeld de gesprekken met ouderen voor het nog beter zelfstandig kunnen blijven wonen) nog niet is gelukt. Maar van uitstel komt geen afstel: we hebben deze activiteiten weer opgenomen in het jaarplan 2022.

Woonstichting Vryleve staat er goed voor en daar mogen we met elkaar trots op zijn. Wij worden gezien als een goed gespreks- of samenwerkingspartner op velerlei terreinen, het bezit staat er goed bij, financieel zijn we gezond én we zijn een professioneel, goed opgeleid team dat kritisch is en de uitdagingen aankan.

maart 2022

Dirk Hoogland

directeur-bestuurder woonstichting Vryleve

## Factsheet maatschappelijke prestaties



WONEN & WELZIJN

**vry**leve

# **factsheet maatschappelijke prestaties**

**2018 t/m 2021**

# Overzicht van onze prestaties

**In deze factsheet treft u per thema in het kort wat Vryleve de afgelopen vier jaar heeft gerealiseerd**

**Het gaat hierbij om de volgende thema's:**

- **Voorraad sociale huurwoningen**
- **Betaalbaarheid en bereikbaarheid**
- **Huisvesting bijzondere doelgroepen**
- **Verduurzaming**
- **Samenleving**

## Vorraad sociale huurwoningen

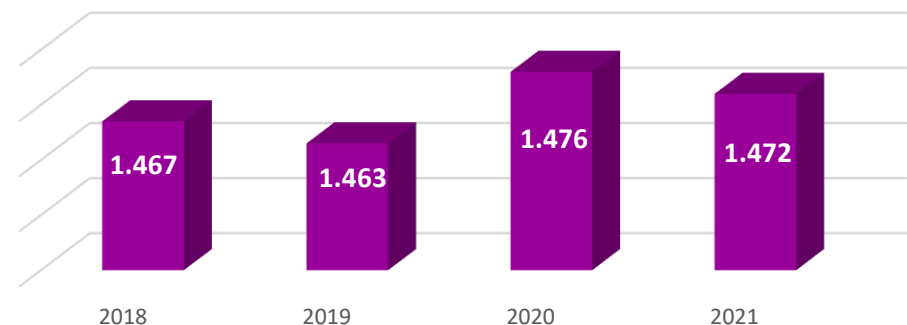
Er is grote behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Zevenaar. Dit bleek uit de resultaten van een verdiepend onderzoek uitgevoerd door Companen over de ontwikkeling van de (sociale) woningvoorraad voor de kernen van de gemeente Zevenaar. Het onderzoek werd in 2020 gedaan in gezamenlijke opdracht van de gemeente Zevenaar, woningcorporaties Baston Wonen, Plavei en Vryleve en hun huurdersverenigingen.

De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek gaan in op de woningbehoefte in heel Zevenaar, maar ook specifiek op de kernen in de gemeente Zevenaar. De kleinere kernen krijgen daarbij bijzondere aandacht, rondom de stad Zevenaar en ook aan de noordzijde – hier heeft Plavei huurwoningen – en zuidzijde – hier heeft Vryleve huurwoningen. De komende tijd werkt de gemeente de resultaten uit naar beleid en afspraken over bouwen van huurwoningen met de woningcorporaties.

Toename woningen*	2018	2019	2020	2021
Nieuwbouw	21	0	16	0
Aankoop	0	0	0	0
Totale toename	21	0	16	0

Afname woningen*	2018	2019	2020	2021
Sloop	0	0	0	0
Verkoop	7	4	4	4
Totale afname	7	4	4	4

Aantal huurwoningen\*



\* Het gaat hier om het aantal huurwoningen minus garages, winkels en bedrijfspanden

# Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Vryleve zorgt voor **voldoende, passende, betaalbare** en op langere termijn **duurzame** woningen voor de mensen die in één van de zes dorpen op het Gelders Eiland willen wonen.

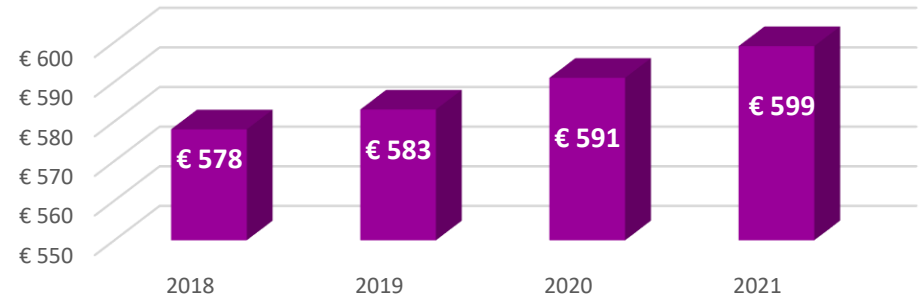
Gemiddelde huurverhoging	2018	2019	2020	2021
Vryleve	1,26%	1,4%	2,4%	0%
Rijk*	2,4%	2,6%	2,6%	1,4%

\* Maximale huursomstijging incl. harmonisatie

In het kader van de **vroegsignalering van schulden** en het voorkomen van verdere problematiek, meldt Vryleve huurachterstanden bij de gemeente Zevenaar. Vanuit de gemeente wordt er vervolgens contact opgenomen met de huurder om te zoeken naar een oplossing.

Naast deze nieuwe samenwerking met de gemeente, gaat Vryleve onverminderd door met een strakke incassoprocedure met oog voor de financiële situatie van de huurder

## Gemiddelde huurprijs



## Huisvesting bijzondere doelgroepen

Wij huisvesten enkele zorginstellingen/geven zorginstelling de ruimte om aan onze huurders in een specifiek complex of deel daarvan zorg te verlenen. In zijn totaliteit worden er circa 75 woningen verhuurd aan diverse zorgpartijen, waaronder:

- Zozijn, in Pannerden en Lobith
- Liemerije, in Pannerden
- ABC Zorgcomfort (Saamborgh vanaf 2021), in Tolkamer
- I-care (tot 2020), in Tolkamer

Een bijzonder project is 'zorginitiatief Duiven'. De doelstelling van dit project is om de boerderij 't Hoge Veld gelegen aan de Rijksweg 62 te Duiven te verbouwen tot 12 appartementen met gemeenschappelijke ruimten en 1 atelierruimte. De bewoners van deze appartementen worden begeleid en ontvangen (ambulante) zorg. De ouders van de bewoners regelen via een stichting de zorg. Vryleve is eigenaar van dit rijksmonument, gaf opdracht tot verbouwing en exploiteert dit zorgvastgoed.



# Verduurzaming

Zonnecoöperatie Zonnebuur legt zonnepanelen op daken van appartementsgebouwen van Woonstichting Vryleve. Coöperatie Zonnebuur is opgericht om huurders van Woonstichting Vryleve deel te laten nemen aan de energietransitie. Zij hebben de mogelijkheid gehad lid te worden van de zonnecoöperatie (vereniging).

Voor particuliere huizenbezitters zijn allerlei duurzame energie oplossingen mogelijk. Bewoners van huurwoningen in de sociale sector hebben vaak niet de mogelijkheid om gebruik te maken van duurzame oplossingen. Om deze mensen deel uit te laten maken van de transitie richtten we deze coöperatie op.

Energielabels	2018	2019	2020	2021
Label A	454	458	463	458
Label B	360	386	396	344
Label C	420	330	333	412
Label D	70	178	176	173
Label E	63	53	50	49
Label F	25	14	14	0
Label G	1	8	7	0
Onbekend	38	0	0	0

Vryleve heeft in alle algemene ruimten van appartementengebouwen LED verplichting aangebracht.

In 2019 heeft Vryleve bij 15 kleine woningen met plat dak grootonderhoud gepleegd, hierbij zijn o.a. de daken en ramen geïsoleerd opgeleverd

In 2019 zijn bij circa 250 woningen de begane grond vloeren vanuit de kruipruimte geïsoleerd.

## Samenleving

Om prettig te wonen is een goed onderhouden en leuk ingerichte woning alleen niet voldoende. Bij Woonstichting Vryleve vinden we ook een aantrekkelijke, schone en veilige woonomgeving belangrijk. Net als een goede relatie met uw burens en goede voorzieningen in de buurt. Dit noemen we leefbaarheid. Ook hier willen we graag een bijdrage aan leveren.

Regelmatig pakt Vryleve achterpaden en tuinen aan om de woonomgeving aantrekkelijk te houden

Ieder jaar organiseert Vryleve een vrijwilligersactie onder de naam Vryleve Doet. De medewerkers van Vryleve haken daarbij aan bij de labelijke actie NL Doet. Eén ochtend per jaar steken zij de handen uit de mouwen om een buitenactiviteit in een buurt op te knappen of aan te leggen. Het doel hiervan is het stimuleren van buiten spelen en ondersteunen van plaatselijk actieve groepen bewoners. Vanwege de coronacrisis is deze actie in de jaren 2020 en 2021 helaas niet doorgestaan. Er is goede hoop dat de actie dit jaar wel doorgang kan vinden



## **Overzicht geraadpleegde personen**

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie. Ook hebben zij vooraf een digitale enquête ontvangen.

### ***Raad van Commissarissen***

De heer R. Frerix, voorzitter  
Mevrouw H.H. van der Bend, vice voorzitter  
Mevrouw E. Ouwehand  
De heer D.W. Colon  
De heer W.W. Würdemann

### ***Directeur-bestuurder Vryleve***

De heer D. Hoogland

### ***Personeelsvertegenwoordiging***

De heer R. Cornelissen  
Mevrouw M. van der Steen  
De heer M. Haverkamp

### ***Managementteam Vryleve***

De heer M. Haverkamp, manager Vastgoed  
De heer E. de Haas, manager Financiën

### ***Gemeente Zevenaar***

Mevrouw C. Koers, wethouder  
Mevrouw L. Aries, beleidsmedewerker  
De heer H. Winters, wethouder

### ***Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden***

De heer J. Wanders, voorzitter  
De heer H. Wanders, secretaris

### ***Zorg- en Welzijnsinstellingen***

Mevrouw T. Bruns, coördinator Zozijn  
Mevrouw M. Wimpissinger, bestuurder Monicare  
Mevrouw C. Peeters, sociaal werker Caleidoz

### ***Ketenpartners***

Mevrouw M. de Jong, directeur bureau de Clou  
De heer N. Budel, directeur Bumé  
De heer M. Konijnenbelt, directeur Verhoeven Vastgoedverbeteraars  
De heer N. Lensink, directeur Te Kloeze Riooltechniek  
De heer I. Dankoor, jurist Dankoor Juridisch Advies  
De heer F. van Hooff, directeur Lenferink Vastgoedonderhoud

### ***Collega-corporaties***

Mevrouw S. Hakstege, directeur-bestuurder Woonservice IJsselland  
De heer A. ter Bogt, directeur-bestuurder Plavei  
Mevrouw R. Donderwinkel, beleidsadviseur wonen en klant Baston Wonen

**Overige huurders**

De heer W. Sloot

**Dorpsraden**

De heer Ariessen, Stichting Actief Spijk

De heer Stuijt, Stichting Actief Spijk

Mevrouw Geurts, bewonersplatform Lobith-Tolkamer

Daarnaast heeft de visitatiecommissie een digitale enquête ontvangen van, maar geen gesprek gevoerd met onderstaande personen:

**Dorpsraden**

De heer M. Loef, dorpsraad Pannerden

**Collega corporatie**

De heer P. Kivit, bestuursadviseur Plavei

Mevrouw S. van Zaal, voormalig directeur-bestuurder Baston Wonen

**Gemeente Zevenaar**

De heer R. Bakker, stedenbouwkundige

## Korte cv's visitatoren

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

**Stefan Cloudt** (visitor) combineert wetenschap en praktijk waar het gaat om de interne organisatie van maatschappelijke ondernemingen. Hij doceert Organisatiewetenschappen bij Tilburg University en is daarnaast als gast verbonden aan onder meer de Amsterdam School of Real Estate. Daarnaast adviseert hij woningcorporaties over strategie, organisatie en samenwerkingsverbanden. Stefan voert voor Cognitum maatschappelijke visitaties uit en is door de Vlaamse minister van Wonen benoemd om ook daar prestatiebeoordelingen uit te voeren. In 2015 promoveerde hij op een proefschrift over organisatieontwikkeling bij woningcorporaties. Hij heeft toezichthoudende ervaring als lid van de RvC van een middelgrote corporatie en is benoemd in de Programmaraad van de VTW-academie.

## Onafhankelijkheidsverklaringen

### Onafhankelijkheidsverklaring Cognitum B.V.

**Cognitum B.V.** verklaart hierbij dat de visitatie van Vryleve in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum B.V.** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Geldermalsen, 1 februari 2022 de heer J. Haagsma | directeur Cognitum

### Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de visitatie van **Vryleve** in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ondergetekenden heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Bussum, 2 februari 2022 de heer J. van der Moolen | voorzitter visitatiecommissie

Roggel, 1 februari 2022, de heer S. Cloudt | visitator visitatiecommissie

Hilversum, 2 februari 2022, de heer A. Primus | secretaris visitatiecommissie

## Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

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

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

### Pluspunten

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

### Minpunten

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

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

## Werkwijze visitatiecommissie

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

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper.

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

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

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

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

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

## Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

### Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2018 t/m 2021
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2018 t/m 2021
- 

### Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2018 t/m 2021
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2018 t/m 2021
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2018 t/m 2021
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2018 t/m 2021
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

### Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeente Zevenaar 2018 t/m 2021
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en huurdersorganisatie 2018 t/m 2021
- Aantal adviezen van de Huurdersorganisatie + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder en OR 2018 t/m 2021
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

### Vermogen

- Jaarrekening 2018 t/m 2021
- dVi 2018 t/m 2021/
- Oordeelsbrieven AW 2018 t/m 2021
- Diverse documenten over risicomanagement
- Meerjarenbegroting 2018 t/m 2021
- Begroting 2018 t/m 2021
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2018 t/m 2021
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

## Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

		Gemeente		Huurdersorganisatie		Corporaties	
		Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld
Initiële condities	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen te	7,0	7,3	3,0	4,5	8,8	7,7
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te	7,0		3,0		7,9	
	De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie.	5,0		1,0		4,6	
	Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven.	7,0		10,0		6,8	
	Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	6,0		3,0		4,6	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	9,0		3,0		7,9	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	9,0		10,0		9,3	
	Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgew	8,0				8,7	
	Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt	6,5				8,7	
	Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt.	7,0				9,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt.	6,5				9,0	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking	8,0		6,0		7,5	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende	8,0		5,0		8,3	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over	8,0		1,0		7,5	
Niveaubepalende condities	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	9,0	8,6	6,0	3,8	9,3	7,7
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	9,0		3,0		7,6	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden	8,0		3,0		6,9	
	Er is een effectieve structuur van overleg	9,0		6,0		8,0	
	Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken.	9,0		1,0		7,1	
	Er is bestuurskracht om knopen door te hakken.	8,0		3,0		7,3	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven.	9,0		5,0		7,9	
	In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd.	8,0		3,0		7,6	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	9,0	8,8	10,0	9,3	7,9	8,4
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	9,0		10,0		9,5	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties	9,0		8,0		8,5	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties	8,0				7,6	
Faciliterend	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar.	7,0	7,0	8,0	9,0	6,4	6,8
	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende middelen beschikbaar	7,0		10,0		7,3	

## Reputatie-Quotient

<b>Emotionele aantrekkelijkheid</b>			<b>7,8</b>
Sympathie	8,0		
Waardering en respect	7,3		
Vertrouwen	8,2		
<b>Producten en diensten</b>			<b>7,3</b>
Staat garant voor haar producten en diensten	7,9		
Kwaliteit	6,7		
Innovatief	7,1		
Prijs/ waardeverhouding	7,6		
<b>Visie en leiderschap</b>			<b>7,7</b>
Sterk leiderschap	7,8		
Inspirerende visie	8,0		
Herkent en benut marktkansen	7,4		
<b>Werkomgeving</b>			<b>7,4</b>
Goed georganiseerd	7,3		
Aantrekkelijke werkgever	7,4		
Goed gekwalificeerd personeel	7,6		
<b>Maatschappelijke verantwoordelijkheid</b>			<b>8,3</b>
Milieubewust	8,3		
Hoge standaard voor omgang met personeel	8,2		
<b>Financiële performance</b>			<b>7,1</b>
Financiën op orde	8,4		
Presteert beter dan collega corporaties	5,9		
Goede vooruitzichten voor de toekomst	7,1		

## Definiëring netwerken Pieterjan van Delden

Pieterjan van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *De initiële condities:*  
Samenwerkingsenergie komt voort uit een intentionele impuls, een 'gezamenlijk willen' van de partners. Het bestaat uit reflexief gedrag, een beleidsdialoog over samenwerking, maar betekent nog geen realisatie daarvan. Betreft condities als gezamenlijke doelen van de partners en financiële en logistieke voorwaarden.
- *De niveaubepalende condities*  
De energie komt voort uit een activistische impuls, een 'gezamenlijk handelen' door de partners. Dit probleemoplossend optreden werkt direct door in het resultaatniveau van de samenwerking. Gaat om condities als praktisch samenspel van professionals en de daarop gerichte sturing van de keten.
- *De effectuerende condities*  
Dit drukt een verbindende impuls uit, de 'ontmoetingsenergie' die voortkomt uit banden en loyaliteit tussen mensen. Samenwerkingsbelangen krijgen dan voorrang boven deelbelangen, dat geeft samenwerking een diepere doorwerking op langere termijn. Betreft condities als hechte relaties en vertrouwen en onderling aangegeane afhankelijkheden.
- *De faciliterende condities*  
Om resultaten te bereiken moeten voldoende middelen (personeel en materieel) beschikbaar worden gesteld door de deelnemende partijen.

### **Uitgebreid overzicht prestaties**

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

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

## Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2018-2021.



Vryleve

L 0331

Woningmarktregio:  
Arnhem-Nijmegen

## Inleiding

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

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

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

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

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

## Het werkgebied van Vryleve

Het bezit van Vryleve ligt in de gemeente Zevenaar (haar werkgebied binnen deze gemeente is Gelders Eiland – voorheen gelegen in de gemeente Rijnwaarden - met de dorpen: Aerdt, Herwen, Lobith, Spijk, Pannerden en Tolkamer).



	Woningen ultimo 2021
Gemeente Zevenaar	1.472
<b>Totaal</b>	<b>1.472</b>

Bron: gegevens corporatie

# 1 Prestatieafspraken

## 1.1 Landelijke afspraken

### *Rijksprioriteiten*

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

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

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwpoging (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

### *Sectorafspraken (landelijk)*

#### **Energieakkoord**

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

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

## 1.2 Regionale afspraken

Vryleve heeft (deels) prestatieafspraken op regionaal niveau (zie onder 1.3).

Vryleve is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
G5 (samenwerking vijf kleinere woco's)				
Woonkr8 (samenwerking regionale woco's)				
Kan-Oost (samenwerking in de Liemers actieve woco's)				
Woondeal regio Arnhem-Nijmegen				

## 1.3 Lokale afspraken

Het bezit van Vryleve ligt in de gemeente Zevenaar (haar werkgebied binnen deze gemeente is Gelders Eiland – voorheen gelegen in de gemeente Rijnwaarden - met de dorpen: Aerdt, Herwen, Lobith, Spijk, Pannerden en Tolkamer).

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Gemeente Zevenaar*, de corporaties Baston Wonen en Plavei, en de huurdersvereniging Baston Wonen, HBV Rijnwaarden en HBV De Sleutel (2018/2019: HV De Schakel)				

\*De prestatieafspraken over 2018 zijn in 2017 gemaakt door genoemde partijen en de gemeente Rijnwaarden (voormalig werkgebied Vryleve). Per 1 januari 2018 vormen de gemeenten Zevenaar en de gemeente Rijnwaarden de nieuwe gemeente Zevenaar.

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

	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Intentieovereenkomst samen brandveilig				
Landelijk convenant vroegsignalering				

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

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

2018: De afspraken zijn summier en grotendeels niet SMART. In het jaarverslag 2018 constateert Vryleve zelf al dat de afspraken over 2018 zeer voorzichtig en onduidelijk zijn geformuleerd.  
2019/2020/2021: De jaarafspraken i.c.m. de raamafspraken 2020-2024 zijn meer compleet en geconcretiseerd per partij. De relevante onderwerpen zijn opgenomen. De afspraken zijn grotendeels SMART.

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

2018: Zie onder 2.1; de afspraken zijn wel gericht op alle partijen (muv de huurdersverenigingen).  
2019: De afspraken zijn wederkerig en gericht op alle partijen (muv de huurdersverenigingen)  
2020/2021: De afspraken zijn wederkerig en gericht op alle partijen.

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

2018: Zie onder 2.1.; tbv de afspraken is gewerkt met de woonvisies uit de voormalige gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden.  
2019: Partijen gezamenlijk spannen zich in om tot een goed proces en goede afspraken te komen. Zo werd de aanzet gegeven voor een raamovereenkomst 2020-2024 waarin een gezamenlijke langere termijn visie is verwoord die geconcretiseerd wordt in jaarlijks te maken prestatieafspraken.  
2020/2021: De in 2019 gemaakte afspraken over de gezamenlijke aanpak zijn geëvalueerd en op basis daarvan zijn de afspraken meer geconcretiseerd.

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

2018/2021: er zijn geen andere partijen betrokken bij de prestatieafspraken.

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

2018: zie onder 2.1; wel vindt er vier keer per jaar bestuurlijk overleg plaats met de wethouder en komen actuele zaken aan de orde.  
2019: zie onder 2.3; het proces is aanzienlijk verbeterd en meer geconcretiseerd; het periodieke bestuurlijke overleg is gehandhaafd.  
2020/2021: de raamovereenkomst 2020-2024 vormt de basis; de jaarafspraken geven een geactualiseerde nadere invulling daaraan. De stand van zaken wordt per kwartaal in beeld gebracht in werkgroep overleggen en kan aanleiding zijn om extra actiepunten te benoemen. Ook vormen deze overleggen mede de basis voor de nieuwe afspraken.

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

Partijen hebben in de loop der jaren goed samengewerkt om te komen tot de raamovereenkomst waardoor het lokale proces aanzienlijk werd versterkt. Zo worden in de prestatieafspraken 2020 lessen getrokken uit de evaluatie van de prestatieafspraken 2019 en afspraken gemaakt over o.a. prioritering van activiteiten en de integrale afweging van uit te voeren onderzoeken.

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

#### 3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De prestatieafspraken zijn in de verschillende jaren ook verschillend ingedeeld:

Indeling / thema's			
2018	2019	2020	2021
*voorraadbeleid gericht op toekomstig bestendig aanbod; *Slaagkansen en de mogelijke slaagkansen voor specifieke doelgroepen; *Betaalbaarheid en bereikbaarheid; *Huisvesting bijzondere/specifieke doelgroepen; *Investeren in verduurzamen woning voorraad.	*Voorraadbeleid; *Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de voorraad; *Huisvesting specifieke doelgroepen; *Kwaliteit en duurzaamheid van woningen; *Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.	*Voorraad sociale huurwoningen; *Betaalbaarheid en bereikbaarheid; *Huisvesting bijzondere doelgroepen; *Verduurzaming; *Samenleving.	*Voorraad sociale huurwoningen; *Betaalbaarheid en bereikbaarheid; *Huisvesting bijzondere doelgroepen; *Verduurzaming; *Samenleving.

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken over de jaren 2018 t/m 2021 als volgt weergegeven:

Voorraad sociale huurwoningen;  
 Betaalbaarheid en bereikbaarheid;  
 Huisvesting bijzondere doelgroepen;  
 Verduurzaming;  
 Samenleving.

### 3.2 Realisatie van de afspraken

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

<b>Afspraken m.b.t. Voorraad sociale huurwoningen</b>		
<b>2018</b>	<b>Prestatie</b>	
Onderzoek naar inzet transparantietool als beleidsondersteunend instrument	Afgerond (jv 2018)	✓
Participatie business case voor het op korte termijn toevoegen van woningen	Niet uitgevoerd (jv 2018)	✗
Uitwerken en delen strategische voorraadbeleid	Afgerond (jv 2018)	✓
Oplevering 21 nieuwbouw won. (label A)	Opgeleverd (jv 2018)	✓
Onderzoek nieuwbouw 18 won. en 25 zelfvoorzienende won.	Lopende (Herwen en HABhuizen Vierkenschhof – jv 2018)	✓
<b>2019</b>	<b>Prestatie</b>	
Verkoop max. 5 woningen	4 won. verkocht (tabel 2)	✓
Start bouw 18 won Herwen (NOM of NOM-ready)	Bouw gestart (jv 2019)	✓
IOM gemeente onderzoek realisatie HAB-woning	Onderzoek niet afgerond (jv 2019)	✗
<b>2020</b>	<b>Prestatie</b>	
Start realisatie 15-20 soc. huurwon. in Tolkamer (Vierkenschhof)	Nog in onderhandeling; Realisatie niet gestart (jv 2020)	✗
Afronding stedenbouwkundig plan max 8 soc. huurwon. in Aerd (Waaijakkers)	Onderhanden; Nog niet afgerond (jv 2020)	✗
Sluiten intentieovk. Vernieuwing en toevoeging app. Woonservicecentrum De Pannerd	Niet uitgevoerd (jv 2020)	✗
Aanleveren overzicht bestaande voorraad geplande projecten en planning nieuwbouw	Uitgevoerd (jv 2020)	✓
Participatie gezamenlijk protocol voor omgaan met verzakking woningen	Onderhanden; Nog niet afgerond (jv 2020)	✗
<b>2021</b>	<b>Prestatie</b>	
Afronding realisatie 12 soc. huurwon. Vierkenschhof (Tolkamer)	Realisatie project vertraagd start bouw in 2022 (jv 21)	✗
Vorbereiding bouw soc. huurwon. Waaijakkers (Aerd)	Vorbereiding gestart (jv 21)	✓
Geen verkoop soc. huurwon.	4 won verkocht binnen target (jv 21)	✓
Aanleveren overzicht bestaande voorraad geplande projecten en planning nieuwbouw	Middels jv 21.	✓
Participatie aanpak verzakking woningen	Via integrale werkgroep; O.a. project in Tolkamer (jv 21)	✓

<b>Afspraken m.b.t. Betaalbaarheid en bereikbaarheid;</b>		
<b>2018</b>	<b>Prestatie</b>	
Monitoring slaagkansen en informeren gemeenteraad	Afgerond (jv 2018)	✓
Huurverhoging DAEB won inflatievolgend bij inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018); overig na afspraak met HV	Afgerond (jv 2018)	✓
Maken afspraken met partijen over voorkoming huisuitzetting bij huurschuld	Is vastgelegd in gezamenlijk protocol	✓
Afstemmen beleid maatwerk bij inkomensterugval huurders	Afgerond (jv 2018)	✓
<b>2019</b>	<b>Prestatie</b>	
Participatie onderzoek verhuisgedrag jongeren	Afgerond (jv 2019)	✓
Corporaties hanteren een gematigd huurprijsbeleid met een gemiddelde huursomstijging van max inflatie	Inflatie 2,6%; gem. huurverh. 1,4% (jv 2019)	✓
Participatie rapportage cf. huisvestingsverordening	Uitgevoerd (jv 2019)	✓
Participatie project schuldenvrij Zevenaer	Niet uitgevoerd (jv 2019)	✗
<b>2020</b>	<b>Prestatie</b>	
Pilo pakket maatregelen verbetering slaagkans jongeren	Uitgevoerd; o.a. project in Duiven (jv 2020)	✓
<b>2021</b>	<b>Prestatie</b>	
Afronden evaluatie pakket maatregelen verbetering slaagkans jongeren	Evaluatie afgerond en gepresenteerd aan bestuurders 06-12-21 (stvaza pr.af.21)	✓
Monitoring evenwichtige slaagkansen woningzoekenden	Vindt plaats en regionale afstemming gebeurt in 2022 (stvaza pr.af.21)	✓
Participatie onderzoek naar mogelijkheden bieden voorrang doorstromers	Door huurdersverenigingen met Woonbond zijn jur. Mogelijkheden verkend (jv 21)	✓
Corporaties hanteren een gematigd huurprijsbeleid (huurverhoging lager dan regelgeving)	Regelgeving 2021: 0%; conform toegepast (jv 21)	✓
Participatie onderzoek mogelijkheid om middels huursombenadering prijs-kwaliteit beter in evenwicht te brengen	Is meegenomen in huurbeleid	✓
Aandacht voor tijdige vroegsignalering bij (huur)schulden	Bestanden worden cf afspraak aangeleverd (stvaza pr.af.21)	✓
Tijdige doorverwijzing naar gebiedsteam voor extra begeleiding en ondersteuning	Is in procedure corporatie geborgd	✓
Indien nodig inzet 15% vrije toewijzingsruimte voor middeninkomens.	Is geen kerntaak en onderwerp van gesprek met gemeente (stvaza pr.af.21)	✓

<b>Afspraken m.b.t. Huisvesting bijzondere doelgroepen;</b>		
<b>2018</b>	<b>Prestatie</b>	
Participatie huisvesting vergunninghouders (26% van de gemeentelijke taak)	Norm was 4; 5 gehuisvest (jv 2018)	✓
Maken afspraken met zorgpartijen over maatwerk tbv bijzondere doelgroepen	Niet uitgevoerd (jv 2018)	✗
<b>2019</b>	<b>Prestatie</b>	
Ontwikkelen raamovereenkomst uitstroom beschermd wonen	Niet uitgevoerd (jv 2018)	✗
Participatie maatwerk-toewijzing uitstroom beschermd wonen	Niet uitgevoerd (jv 2018)	✗
Participatie huisvesting vergunninghouders	Vryleve is coördinator in deze	✓
Participatie overeenkomst wap als wom-voorziening	Is in werkafspraken met gemeente geregeld	✓
<b>2020</b>	<b>Prestatie</b>	
Participatie maatwerk-toewijzing uitstroom beschermd wonen	Onderhanden; Nog niet afgerond (jv 2020)	✗
Participatie huisvesting vergunninghouders	Gerealiseerd in overeenstemming met de planning (pres.afspr. 2021)	✓
<b>2021</b>	<b>Prestatie</b>	
Participatie beschikbaar stellen woningen voor uitstroom beschermd wonen (10) en maatschappelijke opvang (4)	Er zijn nog geen afspraken gemaakt met de zorgaanbieders (stvaza pr.af.21)	✗
Participatie maken afspraken over kwaliteit en begeleiding in de driehoek zorginstellingen-woco's-gemeente	Er zijn nog geen afspraken gemaakt met de zorgaanbieders (stvaza pr.af.21)	✗
Participatie huisvesting vergunninghouders	Vryleve is coördinator in deze	✓
Participatie uitwerking Woondeal regio Arnhem-Nijmegen op gemeentelijk niveau (Zevenaar)	Via LZN overleg in de gemeente	✓

<b>Afspraken m.b.t. Verduurzaming;</b>		
<b>2018</b>	<b>Prestatie</b>	
Nakomen afspraken mbt verduurzaming bezit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renovatie 7 won tot label B;</li> <li>- Isolatie betonvloeren;</li> <li>- Renovatie 12 sen.won. tot label B;</li> <li>- Pilot infrarood verwarming;</li> <li>- Investering verduurzamen ca. 260.000</li> </ul>	Conform uitgevoerd Vorbereiding 250 won gestart (jv 2018) Verschoven naar 2019 Pilot 20 won. Pannerden niet doorgezet; nieuw inzicht toepassing warmtepomp Geinvesteerd in bovenstaande maatregelen en bij nieuwbouw	      
Participatie onderzoek toepassing hernieuwde energieconcepten en duurzame opslag op staart-, buurt en wijkniveau	Verschoven naar 2019 (jv 2019)	X
Participatie bewustwordingscampagne gebruiksgedrag	Is doorgaand proces	✓
<b>2019</b>	<b>Prestatie</b>	
Eigenaren koopwon. binnen of grenzend aan soc. won.complex mogelijkheid bieden om mee te doen bij verbetering duurzaamheid eigen bezit	Mogelijkheden worden per plan bezien	✓
Renovatie 12 sen.won. tot label B;	Uitgevoerd (jv 2019)	✓
Bij 250 won betonvloeren isoleren	Uitgevoerd (jv 2019)	✓
bouw 18 won Herwen gasloos en min. Label A	Gasloze won. met duurzaamheid als uitgangspunt (jv 2019)	✓
Participatie onderzoek toepassing hernieuwde energieconcepten en duurzame opslag op staart-, buurt en wijkniveau	Corporaties niet eens met concept-warmte-visie gemeente; afgesproken dat corporaties eigen plan trekken (jv 2019); Participatie initiatief Duurzaam Gelders eiland (jv 2019)	✓
<b>2020</b>	<b>Prestatie</b>	
Participatie energietransitie (o.a. warmtenet Zevenaar)	o.a. project restwarmte steenfabrieken Spijk (jv 2020)	✓
Eind 2020 heeft woningbezit EI van max 1,4 (label B)	Eind 2020 gem. EI 1,395	✓
Alle nieuwbouw voldoet aan BENG eisen	Wordt conform afspraak toegepast	✓
Participatie regionaal plan woco's optimalisatie energiebesparing en duurzame opwek energie.	Niet uitgevoerd	X
<b>2021</b>	<b>Prestatie</b>	
Participatie energietransitie (o.a. warmtenet Zevenaar)	Is onderdeel van periodiek overleg met gemeente (stvaza pr.af.21)	✓
Alle nieuwbouw voldoet aan BENG eisen	Wordt conform afspraak toegepast	✓
Participatie regionaal plan woco's optimalisatie energiebesparing en duurzame opwek energie.	Niet uitgevoerd	X
Participatie bewustwordingscampagne gebruiksgedrag in combinatie met levensloopgeschiktheid en veiligheid	Corporaties en gemeente trekken hierbij samen op in de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (stvaza pr.af.21)	✓
Participatie opstellen routekaart voor invoering circulair bouwen	Is in ontwikkeling en wordt periodiek besproken (stvaza pr.af.21)	✓

<b>Afspraken m.b.t. Samenleving</b>		
<b>2018</b>	<b>Prestatie</b>	
Participatie buurtbemiddeling	Niet uitgevoerd (jv 2018)	X
Participatie laatste kans beleid (na ontruimingsvonnis)	Niet uitgevoerd (jv 2018)	X
<b>2019</b>	<b>Prestatie</b>	
Participatie buurtbemiddeling	Aw ziet probleem/overleg met gemeente loopt (jv 2019)	-
Participatie schuldhulpverlening	In samenspraak met gemeente	✓
Ondersteuning bewonersinitiatieven	Individuele initiatieven van bewoners zijn behandeld en overlegd	✓
Inzet budgetcoach	Is onderdeel incassoproces	✓
Uitvoer 4 grote tuinrenovaties bij complexen	Uitgevoerd (bij compl aan de Dorpsdijk, Komstraat, Voorstraat) (jv 2019)	✓
div. kleine aanpassingen (grijze groen, bijv. fietsenstalling/bestrating) direct rond complexen	Uitgevoerd	✓
Vervanging beplanting als gevolg van klimaat	Uitgevoerd	✓
Vorbereiding verbeteringen (ontwerp tuinen e.d.)	Uitgevoerd	✓
<b>2020</b>	<b>Prestatie</b>	
Participatie herijking afspraken in sociaal domein en uitwerken naar werkafspraken	Onderhanden; Nog niet afgerond (jv 2020)	X
Participatie pilot uitvoeren wijkschouw	Niet uitgevoerd (jv 2020)	X
<b>2021</b>	<b>Prestatie</b>	
Participatie uitvoeren wijkschouw indien hv dat aangeeft	Vanwege covid vertraagt afspraak is gemaakt voor 2022 (stvaza pr.af.21)	✓
Vormgeven aan zichtbaarheid woco in de wijk		
Maken werkafspraken met partijen bij buurtgerichte aanpak	Niet plaatsgevonden vanwege corona	-
Participatie vraagstukken complexe casuïstiek	Middels gesprekken met gemeente, corporaties en zorgnetwerk (stvaza pr.af.21)	✓

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

### 4.1 Ambities

De ambities van Vryleve zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Samen verder 2015-2019				
De groene corporatie! 2020-2024				

De hoofdlijnen van de ambities zijn:

#### **Samen verder 2015-2019 (geactualiseerd in de notitie Toekomstperspectief 2018-2027)**

Visie:

Vryleve gaat in Rijnwaarden voor het behoud van de eigenheid van de dorpen en het versterken van het geheel!

Per 1 januari 2018 vanwege de fusie tussen de gemeenten Rijnwaarden en Zevenaar luidt de visie:

Vryleve gaat op het Gelders Eiland voor het behoud van de eigenheid van de zes dorpen en het versterken van het geheel!

Missie:

Vryleve zorgt ook in de toekomst voor voldoende, doelmatige en betaalbare woningen in de huursector voor de mensen die in de dorpen (willen) wonen.

Te ondernemen acties:

- Zorgen voor voldoende, bij de vraag passende woningen;
- Benodigde woonfaciliteiten handhaven en waar gewenst uitbreiden;
- De goede kwaliteit van het bezit handhaven;
- Inzetten voor de verbetering van de woonomgeving.

De te volgen koers:

- (behoud) Goedlopende primaire processen en een goede financiële positie;
- Goede communicatie;
- Dicht bij de klanten staan;
- Flexibel zijn in het zoeken naar oplossingen;
- Open staan voor initiatieven;
- Samenwerken met HBV, gemeente, collegae-corporaties; en overige netwerk partners (o.a. zorginstellingen).

#### **De Groene Corporatie! 2020-2024**

Groen staat daarbij voor: duurzaamheid, veilig, in orde, vernieuwing en een groene omgeving.

De daaruit geformuleerde missie luidt:

Vryleve zorgt voor voldoende, passende, betaalbare en op langere termijn duurzame woningen voor de mensen die in één van de zes dorpen op het Gelders Eiland willen wonen.

Te ondernemen acties:

- Zorgen voor voldoende woningen (benoemen aantal te bouwen woningen, aantal te verkopen woningen, realiseren van nieuwbouwprojecten, realiseren projecten op maat)
- Zorgen voor passende woningen (vraagbestendig maken, transitie van huidig woningbezit)
- Zorgen voor betaalbare woningen (huurbeleid, woningaanpassingen)
- Zorgen voor duurzame woningen en woonomgeving (nemen maatregelen vanwege klimaatsveranderingen, routeplanner, achterpaden, groenonderhoud).

De te volgen koers:

- Vanuit het gezichtspunt van de huurder;

- Goedlopende primaire processen en gezonde financiële positie;
- Goede communicatie;
- Samenwerken met klanten (huidige en toekomstige huurders), gemeente, collegae-corporaties; en overige netwerk partners (o.a. zorginstellingen).

Te behalen resultaten gericht op nog klantgerichter werken, uitvoering van de routeplanner en optimalisatie gebruik van de beschikbare data:

- Weten hoe het 'vraagbestendig wonen' wordt ingevuld;
- Weten of en zo ja hoe het huidig bezit gedeeltelijk getransformeerd kan worden naar kleinere eenheden;
- Geactualiseerd huurbeleid;
- Realisatie enkele nieuwbouwprojecten;
- Realisatie flinke stappen in duurzaamheidsopgave;
- Verdere verbetering informatieverstrekking en dialoog met de directe omgeving;
- Een bij de tijds kantoor en werkomgeving.

## **4.2 Pluspunten ambities**

### **A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd**

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

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

# 1. Prestaties van Vryleve

**TABEL 1: Het bezit (DAEB + niet-DAEB)**

# = aantal woningen	2018	2019	2020	2021
# Huurwoningen	1.431	1.428	1.440	1.435
# Onzelfstandige wooneenheden	0	0	0	0
# Intramuraal (zorgvastgoed)	36	35	36	37
# Totaal woongelegenheden	1.467	1.463	1.476	1.472
% Eengezinswoningen	72	72	72	72
% Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	4	4	4	4
% Meergezinswoningbouw met lift	22	22	22	22
% Hoogbouw	0	0	0	0
% Onzelfstandig/inamuraal	2	2	2	2
# Garages	105	109	110	115
# Maatschappelijk vastgoed	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	6	6	6	6
# Overig bezit	0	0	0	0
# Verhuureenheden ongewogen	1.578	1.578	1.592	1.593

Bronnen: gegevens corporatie.

**TABEL 2: Mutaties in het bezit (DAEB + niet-DAEB)**

	2018	2019	2020	2021
Individueel verkocht	7	4	4	4
Collectief verkocht	0	0	0	0
Gesloopt	0	0	0	0
Nieuwbouw	21	0	16	0
Aankoop	0	0	0	0

Bronnen: gegevens corporatie

**TABEL 3: Huurklassen in het bezit (DAEB + niet-DAEB; excl onzelfstandige eenheden)**

	2018	2019	2020	2021
goedkoop	21 (1%)	25 (2%)	24 (2%)	27 (2%)
betaalbaar	1.192 (84%)	1.203 (84%)	1.233 (85%)	1.311 (91%)
duur t/m lib.grens	174 (12%)	166 (12%)	154 (11%)	80 (6%)
duur boven lib.grens	44 (3%)	34 (2%)	29 (2%)	17 (1%)
totaal	1.431 (100%)	1.428 (100%)	1.440 (100%)	1.435 (100%)

Bron: gegevens corporatie

**TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling (DAEB)****Staatssteennorm (EU-toewijzingsnorm)**

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68; 2019 € 720,42; 2020: € 737,14; 2021: € 752,33

Per 1 januari 2022 verandert de 80-10-10% regel in 92,5-7,5%; Daarvan mag in de prestatieafspraken worden afgeweken tot 85-7,5-7,5%.

	2018	2019	2020	2021
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	119	121	135	87
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	119 (100%)	115 (95%)	129 (94%)	80 (92%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	0 (0%)	3 (2,5%)	3 (3%)	4 (4,6%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	0 (0%)	3 (2,5%)	3 (3%)	3 (3,4%)
Oordeel Aw	Akk	Akk	Akk	nbn

Bronnen: 2018 t/m 2020 dVi's; 2021 gegevens corporatie + Oordeelsbrieven Aw staatssteun

**TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen (DAEB)****Passend toewijzen**

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

	2018	2019	2020	2021
Aantal toewijzingen huurtoeslaggerechtigden	117	92	92	59
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	116 (99,1%)	92 (100%)	92 (100%)	59 (100%)
Oordeel Aw	Akk		Akk	Nog niet

Bronnen: : 2018 t/m 2020 dVi's; 2021 gegevens corporatie + Oordeelsbrieven Aw staatssteun

**TABEL 6: Huurverhoging**

	2018	2019	2020	2021
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (incl. huurharmonisatie)	2,4%	2,6%	2,6%	1,4%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	1,26%	1,4%	2,4%	0%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	€ 578	€ 583	€ 591	€ 599

Bronnen: Huursomstijging = rijksbeleid; de huurgemiddelde huurverhoging en huurprijs: gegevens corporatie

**TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming (DAEB en niet-DAEB)**

	2018	2019	2020	2021
Norm huurachterstand (%)	0,48	0,58	0,61	0,73
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB) (huurachterstand per 31-12/jaarhuur Daeb)	0,48	0,58	0,61	0,73
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	0	4	2	3

Bronnen: gegevens corporatie

**TABEL 08: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark**

	2018	2019	2020	2021
Letter Onderhoud & Verbetering	-	-	-	-
Instandhoudingsindex	A	-	A	A
Technische woningkwaliteit	-	-	B	C
Ervaren woningkwaliteit	-	-	-	-

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021 (=-geen deelname aan benchmark)

**TABEL 09: Huurdersoordeel Aedes Benchmark**

geen deelname door Vryleve

	2018	2019	2020	2021
Letter Huurdersoordeel	-	-	-	-
Deelscore nieuwe huurders	-	-	-	-
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	-	-	-	-
Deelscore vertrokken huurders	-	-	-	-

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021 (=-geen deelname aan benchmark)

**TABEL 10: Energie-index bezit (DAEB + niet-DAEB)**

Energieprestatie (woningen)	2018	2019	2020	2021
Label A (EI= 0,6-1,2)	454 31,7%	458 32,,1%	463 32,2%	458 31,9%
Label B (EI= 1,2-1,4)	360 25,2%	386 27,0%	396 27,5%	344 24,0%
Label C (EI= 1,4-1,8)	420 29,3%	330 23,1%	333 23,1%	412 28,7%
Label D (EI= 1,8-2,1)	70 4,9%	178 12,5%	176 12,2%	173 12,0%
Label E (EI= 2,1-2,4)	63 4,4%	53 3,7%	50 3,5%	49 3,4%
Label F (EI= 2,4-2,7)	25 1,7%	14 1,0%	14 1,0%	0 0%
Label G (EI > 2,7)	1 0,1%	8 0,6%	7 0,5%	0 0%
Onbekend	38 2,7%	0 0%	0 0%	0 0%

Bronnen: gegevens corporatie

**TABEL 11: Duurzaamheid Aedes Benchmark**

	2018	2019	2020	2021
Letter Duurzaamheid	-	-	A	B
Deelletter energetische prestatie	-	-	A	B
Deelletter CO 2 uitstoot	-	-	B	B
Deelletter Isolatieprestatie	*	*	*	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021 (\*=deelletter sinds 2021; -=geen deelname aan benchmark)