



Visitatierapport

Dynhus
2016-2020

Dynhus
Thuis voor jou

7 september 2021

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Jan Haagsma, visitor

Evelien van Kranenburg-Haagsma, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegeelfunctie 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 Dynhus en haar rechtsvoorgangers Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland, over de periode 2016 tot en met 2020. Vanwege de fusie is besloten om de visitatieperiode met één jaar uit te breiden. Zo kan de volgende visitatie van Dynhus in 2025 volledig gaan over de gefuseerde corporaties en hoeft er niet langer naar de rechtsvoorgangers gekeken te worden. De fusie was afgerond op 1 januari 2021. Lyaemer Wonen had voor december 2020 een visitatie afgerond moeten hebben en met de uitstelmogelijkheid van de Aw van 6 maanden werd dat 1 juli 2021. Wonen Zuid West Friesland heeft in december 2018 van de Aw akkoord gekregen om de visitatie uit te stellen tot na de fusie. Anders had zij in 2019 een visitatie moeten hebben afgerond. Door de fusie is het nu gevolgde visitatieproces gestart na de fusiedatum van 1 januari 2021 en heeft plaats gevonden in het voorjaar van 2021. Wel zijn nu 5 jaar meegenomen in de visitatie. De visitatie is geheel digitaal verlopen.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	7
1.3 Integrale scorekaart	10
1.4 Samenvatting	10
1.5 SWOT	12
2 Dynhus	13
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	14
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
3.1 Beoordelingskader	15
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	15
3.3 Relevante ontwikkelingen	16
3.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	16
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	20
3.6 Beoordeling van de ambities	22
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	25
3.8 Opvattingen over opgaven	26
3.9 Totale beoordeling opgaven en prestaties	27
4 Presteren volgens Belanghebbenden	28
4.1 Beoordelingskader	28
4.2 Werkwijze	28
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	28
4.4 Belanghebbenden over Dynhus	29
4.5 De reputatie van Dynhus	33
4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	33
5 Presteren naar vermogen	34
5.1 Beoordelingskader	34
5.2 Relevante ontwikkelingen	34
5.3 Basisinformatie	34
5.4 Vermogensinzet	35
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	36
6 Governance	37
6.1 Beoordelingskader	37
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	37
6.3 Relevante ontwikkelingen	37
6.4 Strategievorming en sturing op prestaties	37
6.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen	39
6.6 Externe legitimering en verantwoording	40
6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	41
6.8 Totale beoordeling Governance	41

7	Bijlagen	42
	Positionpaper	43
	Factsheet maatschappelijke prestaties	48
	Overzicht geraadpleegde personen	55
	Korte cv's visitatoren	57
	Onafhankelijkheidsverklaringen	58
	Meetschaal	60
	Werkwijze visitatiecommissie	61
	Bronnenoverzicht	62
	Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	63
	Reputatie-Quotient	64
	Opvattingen over de opgaven	65
	Definiëring netwerken Pieterjan van Delden	71
	Uitgebreid overzicht prestaties	72

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

Dynhus is een per 1 januari 2021 ontstane fusiecorporatie. Per die datum zijn Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen, beide werkzaam in de regio Zuidwest Friesland, gefuseerd. Van beide voorgangers heeft Lyaemer Wonen wel visitaties gehad, Wonen Zuidwest Friesland niet. Zij oordeelde destijds dat de oude methodiek te veel gebaseerd was op informatie die op andere wijze al bekend was en zij was geen lid van Aedes. Zij had op basis van de Woningwet 2015 uiterlijk 1 juli 2019 een visitatie moeten hebben afgerond, maar kreeg van de Aw vanwege de lopende fusie uitstel tot na fusiedatum. Lyaemer Wonen publiceerde het vorige visitatierapport op 13 december 2016 en dat besloeg de periode 2012 – 2015. In dat rapport haalde Lyaemer Wonen mooie cijfers: op alle onderdelen werd voldoende tot goed gepresteerd. Zij werd omschreven als een corporatie in transitie. De buitenwereld moest meer naar binnen en de relatie met de belanghebbenden moest worden vergroot, aldus de commissie. De beleidsagenda werd door de toenmalige commissie als volgt getypeerd:

- a. In de relatie en contacten van de raad van commissarissen met de huurders (organisaties) is nog wat te winnen;
- b. Lyaemer Wonen moet actief de gemeente opzoeken mede in het kader van de planontwikkeling en de inzet in wijken en buurten;
- c. De gedrevenheid van organisatie en medewerkers moet gebruikt worden om de volkshuisvestingsambities de komende jaren uitwerking te geven;
- d. Nagegaan moest worden welke volkshuisvestelijke opgaven er binnen de gemeente De Fryske Marren maar buiten het traditionele werkgebied van Lyaemer Wonen liggen.

De huidige visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Lyaemer Wonen op alle onderdelen werk heeft gemaakt en vooruitgang heeft geboekt. Het afronden van het fusieproces, dat al een aantal jaren in beslag nam, heeft dat mede ondersteund. Hoewel Wonen Zuidwest Friesland na 2011 (visitatierapport over terugkijkend de periode 2006 – 2009 en vooruitkijkend 2010) geen visitatie meer heeft ondergaan, heeft zij daarvoor in de plaats in 2017 wel een belanghouderonderzoek laten houden. In dit onderzoek komen de belanghouders uitgebreid aan het woord. Wonen Zuidwest Friesland scoorde hoog op duurzaamheid, doelmatigheid en klanttevredenheid en de nagestreefde doelen werden door de belanghebbenden gewaardeerd. Wel geven die aan dat men meer invloed wilde, dat ze actiever betrokken wilden worden, dat een actievere communicatie over missie, visie en doelstellingen gewenst werd en dat de beleidscyclus beter georganiseerd kon worden. Op toegankelijkheid en betrouwbaarheid werd hoog gescoord. De aanbevelingen zijn door Wonen Zuidwest Friesland opgepakt en vertaald in beleid. Met haar ruim 3.800 woningen, waarvan ca. 500 in de gemeente Zuidwest Friesland (en dan met name Workum), is Dynhus een gewaardeerde partner geworden voor de beide gemeenten en voor haar huurdersorganisaties. Met de fusie kan beter ingespeeld worden op de behoeften en volkshuisvestelijke opgaven, zo is de verwachting van eenieder. De visitatiecommissie deelt dat standpunt. Daarnaast is Dynhus gedurende het lange fusieproces gewoon blijven presteren op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming en ook dat werd en wordt zeer gewaardeerd.

1.2 Recensie

Meedenkend en toegankelijk

Dynhus wordt door haar huurders, de beide betrokken gemeenten, de belanghebbenden uit de zorg en welzijnswereld en collega corporaties omschreven als meedenkend, toegankelijk, sociaal en kleinschalig. Op de onderdelen betaalbaarheid en beschikbaarheid scoort zij hoge cijfers. Zeker op het onderdeel betaalbaarheid kan geconstateerd worden dat Dynhus erg goed presteert en daar ook veel energie in steekt. Zo vindt er bij mutatie geen harmonisatie plaats, is de huurverhoging inflatievolgend, zitten maar weinig woningen boven de 2^e aftoppingsgrens en heeft Dynhus een “Instrumentenkoffer betaalbaarheid” ontwikkeld om maatwerk richting haar huurders te leveren. De hoge cijfers gelden, voor de commissie niet geheel onverwacht, niet vanuit de plaatselijke verenigingen van dorps- en wijkbelangen die het onderdeel beschikbaarheid met een ruime 4 waarderen: er moet in hun ogen vooral meer gebouwd worden. Maar zoals Dynhus zelf ook beseft: nieuwbouw is niet het eensluidende antwoord op vraagstukken van leefbaarheid en vergrijzing. Niet voor niets heeft Dynhus bij de aanvang van de visitatie de commissie ook gevraagd om veel aandacht te besteden aan de vraag hoe belanghebbenden van en bij Dynhus aankijken tegen de vraagstukken leefbaarheid en de effecten van de vergrijzing en welke antwoorden daarop mogelijk zijn. Daarmee geeft Dynhus ook treffend aan dat haar maatschappelijke antenne goed op orde is. Dat blijkt ook wel uit de nieuwe naam: een tikkeltje Fries en gestoeld op het coöperatieve gedachtengoed. Dynhus wil een middelgrote corporatie zijn met een grote betrokkenheid en daadkracht.

Professionaliteit en financiële slagkracht vertalen in meerwaarde voor de huurder

Het beleidsvormingsproces is door de fusie wat minder handen en voeten gegeven dan mogelijk en wenselijk was. Niet dat er geen keuzes zijn en worden gemaakt, maar de professionaliteit van het sturings- en verantwoordingsproces kan omhoog. Die verdere professionalisering is ook van belang voor de slag om meer creativiteit in te brengen in de aanpak van beide grote opgaven waarvoor Dynhus zich gesteld ziet: de leefbaarheid met op de achtergrond de dreigende krimpproblematiek en de door de vergrijzing noodzakelijke transitie van de woningvoorraad inclusief de verduurzaming. Daarnaast is sprake van een hoog percentage zorgvastgoed. De werelden van het wonen en die van zorg en welzijn waren tot voor kort nog aparte grootheden. Maar toenadering wordt gezocht tussen Dynhus en diverse partijen uit de zorg zoals Hof en Hiem en Patyna. De eerste ervaringen zijn goed en het is zaak de betrokken gemeenten er goed bij te betrekken om de haalbaarheid van diverse zaken goed bestuurlijk te ondersteunen. Die verbreding van zaken raakt ook de prestatieafspraken. In het verleden waren die te veel een woningcorporatie aangelegenheid en was weinig sprake van wederkerigheid. Maar zowel de Fryske Marren als Súdwest Fryslân gaven naar de visitatiecommissie aan dat zij zich bewust zijn van de gewenste veranderingen en daar ook in mee willen gaan. Zowel gemeenten als Dynhus kunnen meer in beleidsprocessen en -cycli gaan denken. In de prestatieafspraken kan enerzijds meer lef en ambitie worden neergelegd, tegelijk is het verstandig om pragmatisch te blijven. Zo kan het grondbeleid meer vanuit maatwerk worden beleden en zal een eensluidende visie op het krimpvraagstuk moeten worden ontwikkeld. En vervolgens een antwoord daarop: alleen huizen willen bouwen lost het krimpprobleem niet op. Voor Dynhus is het daarbij de opgave om de financiële slagkracht te vertalen in meerwaarde voor de huurder. Er is sprake van een financieel gezonde corporatie die kan investeren en die ook wil investeren. Maar dan wel effectief en gericht op de oplossing van problemen. Deze pragmatische insteek die ook helder verwoord is in de Position paper van de bestuurder, wordt door de visitatiecommissie gewaardeerd.

Pragmatische insteek behouden

Die pragmatische insteek zit als het waren in de genen. Opvallend in dat kader was wat één van de rechtsvoorgangers van Dynhus had. De commissie vond het opvallend dat ondanks het ontbreken van de woonvisie en prestatieafpraak er door Wonen Zuid West Friesland wel in 2016 een bod is gedaan conform het vereiste in de Woningwet richting gemeente en dat daar overleg c.q. instemming van de huurdersorganisatie voor was verkregen. In juni 2017 is naar de gemeente bericht dat geen bod werd gedaan bij het nog steeds ontbreken van een woonvisie maar ook dat dat zij in overleg met haar huurdersorganisatie haar verantwoordelijkheid neemt voor beheer, ontwikkeling en dienstverlening naar

de huurders. In juli 2017 is de woonvisie door de gemeente vastgesteld. M.a.w. men handelde in 2016 en 2017 alsof er een prestatieafspraken was hoewel die er feitelijk niet was. Op initiatief van Wonen Zuid West Friesland is in 2018 een raamovereenkomst opgesteld. De commissie heeft bij het ontbreken van een prestatieafspraken vooral gekeken naar de eigen ambities van (toen nog) Wonen Zuid West Friesland.

Draagvlak en verbinding blijven zoeken

Aparte aandacht vraagt ook de relatie met diverse dorps-, plaatselijk belangen en wijkraden. Uit de scores blijkt een matige tevredenheid op met name het onderdeel beschikbaarheid. In de ogen van de diverse vertegenwoordigers van die raden wordt er te weinig gebouwd en ook (mede daarom?) te weinig geluisterd. Dit lijkt in de ogen van de commissie vooral een vraagstuk dat de communicatie betreft en het verwerven van draagvlak. De relatie met de beide huurdersorganisaties is echter wel zeer goed. Ook zij bereiden een bestuurlijke fusie voor. Zij hebben begrip voor de wens om het bestaande woningbezit in de dorpen vast te houden ondanks de al jarenlange trek naar de kernen vanwege de daar nog wel aanwezige voorzieningen. Voor het onderdeel betaalbaarheid en de door Dynhus daarbinnen ontwikkelde instrumentenkoffer betaalbaarheid en door hen ingeschakelde energiecoaches bestaat grote waardering. In de ogen van beide huurdersorganisaties is het van belang dat Dynhus een kwalitatief goede organisatie blijft met (ver-)binding met de bewoners. Daarnaast hebben zij oog voor de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting en de behoefte aan middenhuur woningen in de regio. De huurdersorganisaties zijn tevreden over hun betrokkenheid bij het beleid: er wordt goed geluisterd, zij worden in een vroeg stadium betrokken en er zijn voldoende mogelijkheden voor overleg en consultatie. Wel vragen zij om meer aandacht voor de communicatie. Het meten van resultaten en het teruggeven daarvan kan beter: "neen is ook een antwoord". Men wil heldere en duidelijke antwoorden en men wil meer en frequenter overleg. Overigens geeft men ook duidelijk aan dat de contacten met de medewerkers op alle niveaus van Dynhus goed zijn. De maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen is goed op orde. Zij beseffen het belang van hun positie en verantwoordelijkheid in de woningmarktregio en pakken die goed op in de ogen van de visitatiecommissie.

Versnellen of niet?

Voor beide corporaties gold dat sprake was van een gezonde en solide financiële positie. Maar de problematiek van de regionale woningmarkt waarin beide corporaties opereerden en opereren vergt forse investeringen waarbij voor Lyaemer Wonen de vraag opkwam of zij dat wel alleen zou kunnen blijven doen. Wonen Zuid West Friesland had al het nodige gedaan en daar was meer financiële ruimte. De mogelijke kwetsbaarheid van de ene corporatie kon worden opgeheven door een fusie waardoor voor de nieuwe organisatie en gelet op de verwachte investeringen in nieuwbouw, leefbaarheid, verduurzaming en betaalbaarheid, een solide basis bleef bestaan. De wijze waarop beide organisaties en hun besturen en raden van commissarissen dit proces opgepakt hebben en tegelijk hun ambities waargemaakt hebben, heeft bij de commissie waardering opgeleverd. De fusie en de toekomstige opgaven hebben geleid tot twee vragen die meegenomen zijn in het visitatie proces.

Eén van de vragen die Dynhus de visitatiecommissie meegaf, betrof de vraag wel of niet sneller dan de markt uitvoering kan worden gegeven aan de opgaven op het gebied van de nieuwbouw en de verduurzaming. Zowel binnen als buiten de organisatie van Dynhus was daar grote mate van overeenstemming te zien: ca. 75 % is het daar mee eens. Of zoals één van de geïnterviewden het verwoordde: "de aardkloot smeekt er om en de markt vraagt er om". Tegelijk is er scepsis: het moet financieel verantwoord zijn, de versnelling moet betaalbaar en doelmatig zijn, het moet wel kunnen binnen het vermogen van Dynhus, techniek gaat snel en kijk uit voor snel achterhaalde technieken en de manier waarop, moet ook helder worden. Voor een goed oppakken van de mogelijkheid tot versnellen ligt dus nog wel een grote opgave en uitwerking voor Dynhus voor de komende jaren. Het nieuwe strategisch voorraadbeleidsplan (SVB) moet daar helderheid in gaan verschaffen. Maar dat alles is een zaak van inhoud en van processen en communicatie. Dynhus zal daar de komende jaren vol aan de bak moeten, maar lijkt daar ook goed op voorbereid, zo is de indruk van de commissie. Dat Dynhus daar op is voorbereid, blijkt ook uit de position paper van de bestuurder. Daarin wordt een helder beeld geschetst van waar Dynhus nu

staat, wordt een heldere SWOT-analyse gepresenteerd en worden keuzes gemaakt op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Maar ook op wat gevraagd wordt van de organisatie: niet alleen in control zijn en voldoen aan de governance uitgangspunten, maar ook een lerende organisatie willen zijn en groeien in creativiteit om aan de missie "mensen perspectief bieden met een thuis" te kunnen voldoen.

Wat vraagt langer thuis wonen goed op het netvlies

De tweede belangrijke vraag die de visitatiecommissie mee kreeg, betrof het al dan niet langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen en welke maatregelen dan mogelijk of wenselijk zijn. In de enquête en de gesprekken kwam een waaier aan zaken naar voren: de levensloopbestendige woning, de toegankelijkheid (rolstoel) op alle niveaus, de sociale cohesie in een buurt, een goed toegankelijke thuiszorg, domotica, vervoermogelijkheden, gelijkvloerse woningen, mantelzorg, buddy-projecten, samenwerking tussen diverse partijen en het aanpakken van eenzaamheid. De uitkomsten van de vragen rond dit thema kan Dynhus goed oppakken in de verdere uitwerking van de samenwerking met thuis en zorgpartijen. De uitkomsten van deze visitatie in samenhang met de doorontwikkeling van het beleidsplan vormen een mooie basis, zo denkt de visitatiecommissie. Duidelijk is wel dat alle betrokken partijen de problemen onderkennen: meer verwarde mensen in de buurt, toenemende dementie, verwaarlozing en eenzaamheid en de effecten op de leefbaarheid. De mogelijkheid van meer kleinere woningen en van tijdelijke huisvesting worden door een meerderheid van de ondervraagden onderschreven. Hier liggen kansen voor Dynhus om hier haar meerwaarde voor de regionale woningmarkt en buiten het geëigende volkshuisvestingsterrein op te pakken en meerwaarde te tonen. De bestuurder is duidelijk het gezicht naar buiten en zal vanuit die rol de komende jaren de professionalisering en verjonging van het werkapparaat vorm en inhoud moeten weten te geven. De visitatiecommissie heeft de indruk gekregen dat Dynhus goed op het netvlies heeft waar de vraagstukken voor de komende jaren liggen. De al lang geleden gemaakte keuze tot een fusie is in de ogen van alle betrokkenen een goede geweest. De commissie beseft dat fusie veelal een zaak van lange adem is zoals ook hier bij de voorgangers van Dynhus. Maar dat proces heeft in de ogen van de commissie niet geleid tot verzwakking van het invulling geven aan de maatschappelijke opgave in de regio. Het proces heeft wel energie gevraagd maar er kan de komende jaren duidelijk invulling aan de ambitie worden gegeven. Maar er zullen ook keuzes gemaakt moeten worden op waar het vermogen effectief op kan worden ingezet naast de blijvende inzet op betaalbaarheid. Gevoegd bij de hoge waardering die Dynhus de afgelopen jaren heeft weten op te bouwen, ligt daar een mooie uitdaging voor bestuur, organisatie en raad van commissarissen.

Aandachtspunten:

- a. De uitwerking van de vraag naar versnelling in de bouw- en verduurzamingsopgave;
- b. Het in gezamenlijkheid met zorg- en welzijnspartijen uitwerken van de vraagstukken verbonden aan het thema langer zelfstandig thuis wonen;
- c. Maak duidelijk waar de meerwaarde van Dynhus zit en communiceer daar goed en eenduidig over;
- d. Combineer de professionalisering aan de komende verjonging van en binnen de organisatie;
- e. Laat de bestuurder duidelijk het gezicht zijn binnen en buiten de organisatie;
- f. De governance kan nog een slag maken in verdere professionalisering van sturing en verantwoording;
- g. Hou de laagdrempeligheid en openheid goed vast;
- h. Professionaliseer met gemeenten en huurdersorganisaties de prestatieafspraken: meerjarig van karakter maar pragmatisch in de uitvoering en monitoring;
- i. Heb aandacht voor eenduidige en snelle communicatie naar en met huurders.

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities							
	Thema				Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4			
Prestaties in het licht van de opgaven	8	7	7	8	7,5	75%	7,6
Ambities in relatie tot de opgaven					8	25%	
Presteren volgens belanghebbenden							
	Thema				Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4			
Maatschappelijke prestaties	8,2	7,4	8,5	8,3	8,1	50%	8,2
Relatie en communicatie					8,8	25%	
Invloed op beleid					7,8	25%	
Presteren naar vermogen							
							Eindcijfer
Vermogensinzet							7
Governance							
					Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming		7		6,5	33%	6,8
	Prestatiesturing		6				
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. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen met zorg

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.

1.4 Samenvatting

De visitatie van Dynhus over de periode 2016-2020 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in maart 2021. De gesprekken hebben vanwege de Coronamaatregelen plaatsgevonden via MS Teams.

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

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,6

Dynhus en haar rechtsvoorgangers komen de gemaakte afspraken over de prestaties trouw na. Wat wordt afgesproken, wordt ook uitgevoerd. Soms leidt het gebrek aan locaties die beschikbaar worden gesteld voor nieuwbouw tot het niet realiseren van afspraken over nieuwbouw. Hier is Dynhus afhankelijk van de

gemeenten. De commissie waardeert in het bijzonder de extra inspanningen die Dynhus zich getroost op het thema leefbaarheid, waarmee Dynhus laat zien goed de vraag van haar huurders te begrijpen. Ook heeft de commissie grote waardering voor de gerealiseerde fusie, na eerdere niet geslaagde pogingen daartoe. De overwegingen in relatie tot de ontwikkelingen in het werkgebied en de zorgvuldige wijze waarop de fusie met alle belanghouders is gecommuniceerd spreken tot de verbeelding.

Bijzonder vindt de visitatiecommissie dat de gemeente Súdwest Fryslân pas laat een woonvisie heeft ontwikkeld die als fundament voor de prestatieafspraken kon dienen. Overigens heeft Wonen Zuid West Friesland voor de jaren dat een woonvisie ontbrak, wel op basis van haar ambities waarin de landelijke afspraken waren verwerkt, een bod gedaan dat zij had afgestemd met haar huurdersorganisatie. Op haar initiatief is vervolgens in 2018 ook een raamovereenkomst opgesteld

Presteren volgens Belanghebbenden: 8,2

De belanghebbenden van Dynhus zijn over het algemeen genomen tevreden over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Het thema beschikbaarheid krijgt gemiddeld de laagste score, namelijk een 7,4. Dit is op zichzelf ook nog een keurige score. Op de overige thema's scoort Dynhus volgens de belanghebbenden gemiddeld genomen hoger, zij geven namelijk een 8,2 voor het thema betaalbaarheid, een 8,3 voor het thema wonen met zorg en een 8,5 voor het thema duurzaamheid.

Ook over de relatie en communicatie met Dynhus en haar rechtsvoorgangers zijn de belanghebbenden tevreden. Zij geven hiervoor gemiddeld een 8,8. Tot slot blijken de belanghebbenden ook tevreden over hun invloed op het beleid van Dynhus en haar rechtsvoorgangers, dit onderdeel beoordelen zij met een 7,8 gemiddeld.

Presteren naar Vermogen: 7

Dynhus kiest er nadrukkelijk voor geen beherende corporatie te willen zijn. Vanuit woningmarktperspectief en vanuit het gegeven dat kleine organisaties kwetsbaar zijn, is de fusie een goed startpunt voor de komende jaren. Dynhus moet wel keuzes maken: enerzijds het thema om op de onderdelen nieuwbouw en verduurzaming een versnelling toe te passen. Anderzijds de relatie van wonen en zorg: wat is vereist als mensen langer in hun woning blijven zitten en zijn er oplossingen mogelijk als kleiner bouwen en tijdelijke huisvesting? Dynhus en haar rechtsvoorgangers buigen zich al jaren over de vraag wat de gevolgen van de demografische ontwikkelingen zijn voor de huisvesting. Maar ook de vraag hoever de maatschappelijke verantwoordelijkheid gaat voor een woningcorporatie bij het aanpakken van de leefbaarheid in combinatie met de krimpproblematiek. Voor de komende jaren wordt ingezet op de leefbaarheid, het verder inhoud geven aan het klantgericht werken, aan de organisatieontwikkeling en aan wat mooi de "volle bak" variant wordt genoemd bij de verduurzaming. Dynhus wil een breed speelveld kunnen bedienen. Dynhus kan bij de strategische keuzes de binding met de woningmarktregio versterken en de beoogde slagkracht om meerwaarde voor de huurder te willen bieden, invullen. De prestaties voldoen aan het ijkpunt en de commissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat op actieve wijze voor, rond en na de fusie, de visie op de inzet van het vermogen is en wordt doorontwikkeld en uitgewerkt.

Governance: 6,8

Dynhus heeft de strategievorming op orde. De 'lockdown' als gevolg van de Corona pandemie heeft een goede interactieve ontwikkeling van een strategie voor de nieuwe corporatie belemmerd. De commissie heeft waardering voor het voorliggende concept en verwacht dat in 2021 er ruimte komt voor de interactie met de belanghebbenden. De inventarisatie van de opvattingen van de belanghebbenden die op verzoek van Dynhus als onderdeel van de visitatie is uitgevoerd, geeft aanknopingspunten voor een goed gesprek. Dynhus stuurt adequaat op haar prestaties. De visitatiecommissie ziet mogelijkheden om de rapportages die hiervoor gebruikt worden, te verbeteren, zoals het toevoegen van een samenvatting van de belangrijkste knelpunten met beheersmaatregelen en wapenfeiten. De raad van commissarissen heeft zich in de visitatie laten kennen als een raad die zich sterk maatschappelijk oriënteert. In de toezichtvisie en het toezichtkader is deze rol op een goede manier uitgewerkt en zijn ook de belangrijkste belanghebbenden benoemd waar de raad van commissarissen contact mee wil onderhouden.

Dynhus onderhoudt actief de relatie met de belanghouders en betreft hen intensief bij de afwegingen die gemaakt worden. Dynhus verantwoordt zich uitgebreid en met goede toegankelijke informatie.

1.5 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"> • Invulling klantgericht werken • Nadenken over de vraag hoe je je kunt onderscheiden • Qua governance moet huis op orde zijn 	<ul style="list-style-type: none"> • Meedenkend en toegankelijk • Visie op aanpak leefbaarheid en krimp • Binding met de regio
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Doorontwikkeling en verjonging van de organisatie • Bestuurder als boegbeeld binnen en buiten de organisatie • Verduurzaming • Financiële slagkracht vertalen in meerwaarde voor de huurders • Meer denken in termen van shared services met derden 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen duidelijke keuzes durven maken • Achterblijven integratie van 2 organisaties • Onduidelijk beeld over de krimp • Draagvlak onder verenigingen van wijk- en dorpsbelangen

2 Dynhus

Dynhus is officieel ontstaan op 1 januari 2021, toen de fusie van Lyaemer wonen en Wonen Zuidwest Friesland volledig is afgerond. Beide organisatie werken echter al gedurende langere tijd samen, zo was de juridische fusie van beide partijen per 1 januari 2020 reeds een feit. Door de fusie is de corporatie beter voorbereid op de toekomst en de maatschappelijke opgaven die in de Friese regio spelen.

Dynhus is werkzaam in de regio Zuidwest Friesland en wel in twee gemeenten: De Fryske Marren en Súdwest Fryslân.



De gemeente De Fryske Marren is ontstaan in 2013 uit een fusie tussen Gaasterlân-Sleat, Lemsterland, Skarsterlân en een gedeelte van Boornsterhern. De gemeente telt ruim 51.000 inwoners. Het grootste gedeelte van het bezit van Dynhus ligt in de gemeente De Fryske Marren. Dynhus heeft hier namelijk anno 2020 3089 woningen in haar bezit.

Het resterende deel van het bezit van Dynhus ligt in de gemeente Súdwest Fryslân. Anno 2020 waren dit 529 woningen. Ook deze gemeente is het resultaat van een aantal gemeentelijke herindelingen, beginnend in 2011 met een fusie van de gemeenten Bolsward, Nijefurd, Sneek, Wonseradeel en Wymbritseradeel. Hier werd in 2014 een deel van de gemeente Boornsterhern aan toegevoegd en in januari 2018 werd de gemeente verder uitgebreid met een deel van de opgeheven gemeente Littenseradeel. De gemeente Súdwest Fryslân heeft ongeveer 90.000 inwoners.

Dynhus maakt met beide gemeenten prestatieafspraken, dit doet zij samen met de huurdersverenigingen.

Het werkgebied van Dynhus, het zuidwesten van Friesland, kenmerkt zich door vergrijzing, ontgroening en aanstaande krimp van de bevolking. Dit vraagt een evenwichtige strategie om betaalbaar wonen aan te laten sluiten op de doelgroep en de omstandigheden. Dynhus wil een meerwaarde zijn voor de samenleving als geheel en in het bijzonder voor haar huurders. Dynhus gelooft dat goede woningen in een fijne woonomgeving het fundament is van persoonlijk welbevinden en persoonlijke ontwikkeling. Dynhus kijkt daarom ook verder dan enkel naar haar woningen. Samen met haar huurders en stakeholders is Dynhus op zoek naar de beste manier om goed, prettig en veilig te wonen. Daarnaast investeert Dynhus in haar eigen gebied, zodat zij kan inspelen op uitdagingen als vergrijzing, krimp en verduurzaming. Dynhus is trots op het gebied waarin ze actief is en de mensen die er wonen.

De dagelijkse leiding van Dynhus is in handen van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan een raad van commissarissen, bestaande uit vijf leden. Er werken 27,3 fte.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden normaliter de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. In samenspraak met Dynhus is ervoor gekozen om deze visitatie over een periode van vijf jaar te laten lopen (2016 t/m 2020).

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.

3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Lyaemer Wonen heeft in deze visitatieperiode prestatieafspraken met de gemeente De Fryske Marren; Wonen Zuidwest Friesland heeft prestatieafspraken met de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân.

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

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen met zorg

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 2016 t/m 2020 zijn:

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

De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen.

Ook functioneert Dynhus (Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland) 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 Dynhus (Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland) binnen kaders toegevoegd.

3.3 Relevante ontwikkelingen

Dynhus is een fusiecorporatie per 1 januari 2020 ontstaan uit de woningcorporaties Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen. De fusie werd per 21 december 2020 afgerond. Daarom zijn de eerste jaren van de visitatieperiode beschreven vanuit de corporaties Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland.

3.4 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 beoordeling van de partijen in het tripartite overleg over de samenwerking en tenslotte volgt een beschouwing van de visitatiecommissie. Voor de Fryske Marren zijn over alle jaren prestatieafspraken gemaakt, voor Súdwest Fryslân vanaf 2019.

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

De Fryske Marren:

De afspraken zijn wederkerig en de prestaties van de onderscheiden partijen worden benoemd. Ook beschrijven de afspraken de diverse onderwerpen waarop partijen gezamenlijk actie nemen (bijv. in het kader van onderzoeken of samenwerkingsvormen).

Súdwest Fryslân:

In de prestatieafspraken over 2019 (de eerste tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisatie) en 2020 zijn voor alle betrokken partijen acties opgenomen en deze borgen voldoende wederkerigheid in de invulling van het gemeentelijke woonbeleid.

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

De Fryske Marren:

In 2016 zijn de afspraken gebaseerd op voor de periode 2014-2018 gemaakte raamafspraken. Daarbij wordt per jaar gekeken naar actualiteit en worden afspraken voor dat specifieke jaar gemaakt. De afspraken zijn compleet, concreet en onderbouwd (o.a. Woonvisie De Friese Meren). De afspraken zijn veelal SMART. Voor 2017 t/m 2019 geldt dat in 2016 de raamafspraken zijn aangepast voor de periode 2017-2021. Ook daarbij wordt per jaar gekeken naar actualiteit en worden per jaar specifieke afspraken gemaakt. De afspraken zijn compleet, concreet en onderbouwd (o.a. Woonvisie De Friese Meren, rapport Woonlasten in De Friese Meren en Uitvoeringsprogramma Wonen 2016 t/m 2026 d.d. mei 2017). De afspraken zijn veelal SMART.

Voor 2020 zijn de afspraken gebaseerd op de Woonvisie De Fryske Marren 2019 – 2023: “Kwaliteit van leven in De Fryske Marren”. De corporaties en de huurdersverenigingen hebben bijgedragen aan de totstandkoming van deze woonvisie. De afspraken zijn compleet, concreet en deugdelijk onderbouwd. Daarbij is rekening gehouden met de lokale en landelijke onderwerpen. Vanwege de aanstaande fusie zijn de prestaties van Lyaemer Wonen/Wonen Zuidwest Friesland gezamenlijk gedeut. De afspraken zijn veelal SMART.

Súdwest Fryslân:

Súdwest Fryslân: over 2016, 2017 en 2018 was er geen vastgestelde gemeentelijke woonvisie. Over die jaren hebben partijen geen prestatieafspraken gemaakt. In april 2018 is tussen de gemeente Súdwest Fryslân, de woningcorporaties en de huurdersvereniging een raamovereenkomst vastgesteld (Sociaal Wonen gemeente Súdwest Fryslân 2017-2022). Deze raamovereenkomst dient als basis voor de gezamenlijke invulling van het gemeentelijk woonbeleid en wordt jaarlijks (voor het eerst over 2019) uitgewerkt in concrete afspraken per partij. Deze concrete afspraken omvatten de lokale en landelijke onderwerpen en zijn veelal SMART en concreet.

Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

De Fryske Marren:

De afspraken tussen partijen komen tot stand via bestuurlijke overleggen waarin ook aandacht is voor de geleverde prestaties en bespreking van de biedingen van de corporaties plaatsvindt. Ook is er betrokkenheid bij overstijgende gemeentelijke beleidsstukken als de gemeentelijke woonvisie.

Súdwest Fryslân:

Ondanks het ontbreken van de gemeentelijke woonvisie en een gezamenlijke raamovereenkomst heeft Wonen Zuidwest Friesland in juni 2016 wel aan de gemeente haar bod als bedoeld in de Woningwet uitgebracht. Dat bod was gericht op de te leveren prestaties in 2017 en daarna en is gebaseerd op de eigen ambities waarbij landelijke afspraken zijn meegenomen. In juni 2017 heeft Wonen Zuidwest Friesland schriftelijk aan de gemeente bericht dat zij geen bod zal uitbrengen vanwege het ontbreken van een gemeentelijke woonvisie; daarbij werd gesteld dat Wonen Zuidwest Friesland haar verantwoordelijkheid voor wat betreft beheer en ontwikkeling van haar woningbezit zal nemen en zal blijven streven naar een optimale dienstverlening aan de huurders. De gemeenteraad van Súdwest Fryslân heeft op 20 juli 2017 de gemeentelijke woonvisie vastgesteld.

Op initiatief van Wonen Zuidwest Friesland én de collega corporaties en hun huurdersorganisaties, hebben de partijen in 2018 een gezamenlijke raamovereenkomst opgesteld.

Betrokkenheid van partijen

In de voorbereiding op de afspraken vindt er binnen zowel De Fryske Marren als Súdwest Fryslân overleg plaats met zorg- en welzijnsinstellingen. De inbreng van deze partijen wordt meegenomen in de uiteindelijke afspraken. Deze partijen ondertekenen de afspraken niet mee.

De actualiteit van de prestatieafspraken

De Fryske Marren:

Jaarlijks worden de (raam)afspraken besproken op actualiteit en worden nieuwe afspraken voor het komende jaar gemaakt. Ook is er via de bestuurlijke overleggen ruimte voor tussentijdse bijsturing.

Súdwest Fryslân:

Door te werken met een raamovereenkomst die jaarlijks op basis van het bod van de corporaties (WoonFriesland, Wonen Zuidwest Friesland, Accolade en Elkien) wordt uitgewerkt in concrete afspraken voor het betreffende jaar, kan worden ingespeeld op de actualiteit en de uitdagingen in de regio.

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 woordwolk¹.



De partijen tonen zich in het algemeen tevreden met kwaliteit en inhoud van de afspraken die zijn gemaakt. In de gesprekken met de commissie geven zij aan dat partijen samen zich de nodige inspanningen getroosten om de prestatieafspraken van goede kwaliteit te laten zijn en inhoudelijk die thema's en afspraken betreffen die relevant zijn in de gemeenten.

Tegelijkertijd zien alle betrokkenen mogelijkheden tot verbetering. De huurdersvertegenwoordiging benoemt het zorgen voor inbreng van alle kanten, het betrekken van de financiën bij het maken van nieuwe plannen en het praktischer maken van het overleg, dat zij nu vaak te theoretisch vinden. De gemeenten benoemen als verbeterpunten het maken van duidelijke afspraken met duidelijke deadlines en het inzetten op eindresultaat. Dynhus geeft als verbeterpunten aan het op een goede manier betrekken van zorg- en welzijnsinstellingen en het handhaven van de externe procesbegeleiding.

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 start om tot goede afspraken te komen, is niet zonder rimpels verlopen. De gemeente Súdwest Fryslân heeft pas in de loop van 2017 een woonvisie vastgesteld. De gang van zaken maakt duidelijk dat een woonvisie een belangrijk fundament vormt voor de te maken prestatieafspraken. Wonen Zuidwest Friesland heeft de gemeente onder druk gezet door aan te geven dat zij zonder actuele woonvisie geen bod uit zou brengen, maar wel professioneel en klantgericht beheer en ontwikkeling van haar woningbezit vorm en inhoud zal geven en zal blijven streven naar een optimale dienstverlening aan de huurders. Vervolgens is er naast een woonvisie ook een raamovereenkomst gesloten tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties.

Inmiddels is er sprake van een proces en samenwerking rond de prestatieafspraken, dat positief wordt ervaren en waar lokale omstandigheden en vraagstukken goed een plaats krijgen.

De visitatiecommissie vindt het mooi om te zien hoe in met name de voorbereiding op de prestatieafspraken de belangrijkste vraagstukken in de beide gemeenten, namelijk de problematiek van de kleine kernen, nieuwbouw en verduurzaming en het mogelijk maken van langer thuis wonen, intensief worden besproken. In de prestatieafspraken is dat ook terug te zien.

¹ In een woordwolk worden de gemaakte opmerkingen weergegeven. Een woord is groter naarmate het vaker is genoemd.

Waardering door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

Lyaemer Wonen/Wonen Zuidwest Friesland/Dynhus is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging. 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. Dynhus 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'¹. 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.

	Gemeente	Huurdersorganisatie	Corporaties	Gemiddelde
Initiële condities	8,3	7,9	7,8	8,0
Niveaubepalende condities	8,0	7,8	8,0	7,9
Effectuerende condities	8,3	8,3	7,5	8,0
Faciliterende condities	8,7	6,3	8,5	7,8
Gemiddelde	8,3	7,5	7,9	7,9

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,9. Dat is een goede score en toont dat de partijen tevreden zijn met het tripartite overleg en de invulling van de condities voor een resultaatgerichte samenwerking. Dit is ook het beeld dat uit de gesprekken naar voren komt. De verschillen tussen de partijen zijn gering. De huurdersorganisaties geven gemiddeld een 7,5, de gemeente een 8,3 en Dynhus geeft zelf een 7,9. De gedetailleerde beoordeling rondom het tripartite overleg per kenmerk en per partij staan in de bijlagen.

Gemeenten

De gemeenten tonen zich het meest positief over de samenwerking in het tripartite overleg. Als positief noemen de gemeenten de gezamenlijke voorbereiding, het gezamenlijk bepalen van de samenwerkingsdoelen en het urgentiebesef bij alle partijen in het overleg om de vraagstukken die spelen, te agenderen. De gemeenten zijn eveneens positief over het feit dat de contacten ook goed zijn buiten het overleg om. Men weet elkaar te vinden als het nodig is. Minder positief zijn de gemeenten over het extra beschikbaar stellen van middelen om problemen op te lossen, boven het gereserveerde budget. Het is goed om hierbij aan te tekenen dat het eventueel beschikbaar stellen van extra budget in de samenwerking rond de prestatieafspraken niet alleen een zaak is van de corporatie, maar dat ook de gemeente een partij is die zo nodig extra budget beschikbaar kan stellen.

Huurdersvertegenwoordiging Dynhus

Ook de beide huurdersorganisaties zijn positief over de samenwerking en de gezamenlijke voorbereiding, de betrokkenheid van de partners en de uitwerking van de afspraken. De huurdersorganisaties zijn net als de gemeenten minder positief over het zo nodig beschikbaar stellen van extra budget om vraagstukken op te lossen.

Dynhus

Dynhus is ook positief over de samenwerking, de betrokkenheid van de partners en de gezamenlijke uitwerking van de afspraken. Dynhus noemt ook de bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken als een positief kenmerk van de samenwerking. Dynhus is uitgesproken negatief waar het gaat om de bereidheid extra budget beschikbaar te stellen om vraagstukken op te lossen.

3.5 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 prestatie-monitor in de bijlagen zijn de afspraken en geleverde prestaties gedetailleerd weergegeven.

Thema 1: Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Betaalbaarheid is één van de belangrijkste thema's voor woningcorporaties en is de eerste van de vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2020.

Binnen het thema betaalbaarheid zijn door Dynhus (Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland) met de gemeenten afspraken gemaakt gericht op borging van de huisvesting van de primaire doelgroep. Bij Dynhus is betaalbaarheid een van de pijlers van beleid. Dat dit beleid effectief is, blijkt uit de Aedes Benchmark, waar Dynhus (i.c. haar rechtsvoorgangers) een beduidende lagere verhouding huur en maximale huur heeft dan de sector. In de visitatieperiode was inflatievolgend huurbeleid het uitgangspunt (en in overeenstemming met de afspraken met de gemeenten). Ook werd in samenspraak met de gemeente De Fryske Marren een instrumentenkoffer betaalbaarheid ingericht waardoor maatwerk kon worden toegepast.

Het bezit van de corporatie(s) is voor het overgrote deel betaalbaar (98%). De woningen worden praktisch allemaal binnen de staatssteunnorm toegewezen en voor 99% passend toegewezen.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De feitelijke prestaties evenaren de gemaakte prestatieafspraken
- Dynhus heeft op een creatieve manier de zogenaamde instrumentenkoffer ontwikkeld, samen met de gemeente De Fryske Marren. De instrumentenkoffer betreft een set van maatregelen die ingezet kunnen worden voor het (waar mogelijk) voorkomen en verlagen van betalingsrisico's en het vroegtijdig signaleren en oplossen van betalingsproblemen. Gemeente Fryske Marren en Dynhus willen gezamenlijk zoveel mogelijk betalingsrisico's bij huurders voorkomen en verlagen, en betalingsproblemen in een vroeg stadium signaleren en oplossen o.a. door inzet van integraal maatwerk in individuele gevallen.
- Betaalbaarheid is een van de pijlers van het beleid van Dynhus, dit betekent dat Dynhus ook naast de prestatieafspraken actief is om de betaalbaarheid van woningen te bevorderen. Zo harmoniseert Dynhus een lage huur niet bij het vertrek van de zittende huurder, maar handhaaft de lagere huur. De

lagere verhouding huur en maximale huur in de Aedes Benchmark is een goede illustratie van het door Dynhus gevoerde beleid.

Hiermee komt de commissie tot het oordeel van een 8 voor betaalbaarheid.

Thema 2: Beschikbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De afspraken in deze zijn gericht op toevoeging van sociale huurwoningen (nieuwbouw) en beperkte verkoop. Deze afspraken betreffen meerdere, relatief kleinschalige (10-20 woningen) in diverse plaatsen in de gemeenten waar Dynhus werkzaam is. Deels betreffen deze projecten nieuwbouw en daarmee toevoeging aan de voorraad. Deels betreft het herstructurering, waarbij na sloop nieuwe woningen worden gebouwd. Daar waar nieuwe locaties nodig waren om de nieuwbouw te realiseren, is in drie gevallen in de visitatieperiode de nieuwbouw niet gerealiseerd vanwege het, buiten de invloedssfeer van de corporatie, niet beschikbaar zijn van een locatie. De gemeente bleek niet in staat de benodigde locaties tijdig te verzorgen. In een enkel geval is de nieuwbouw op een later tijdstip wel gerealiseerd.

Dynhus en haar rechtsvoorgangers hebben, op de hierboven genoemde uitzonderingen, de afspraken in de verschillende jaren steeds gerealiseerd. Dynhus en haar rechtsvoorgangers hebben in de visitatieperiode laten zien om de nieuwbouw en renovatieprojecten goed te plannen, waardoor de realisatie veelal volgens de voornemens verloopt.

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

Thema 3: Duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Duurzaamheid is een van de rijksprioriteiten waar de afgelopen jaren veel nadruk op is komen te liggen. Dynhus investeert in duurzaamheid. Met name Lyaemer Wonen heeft tijdens de visitatieperiode een groei doorgemaakt in labelstappen: van 44,1% naar 76,4% bezit met een A/B-score. Wonen Zuidwest Friesland blijft daar iets bij achter: van 56% naar 66,4%. Er is in de visitatieperiode een groot aantal projecten uitgevoerd. Op veel woningen zijn zonnepanelen geplaatst, er zijn tal van verduurzamingsprojecten uitgevoerd, deels als onderdeel van renovatieprojecten. Ook heeft Dynhus sterk geïnvesteerd in voorlichting om het energieverbruik door gedragsverandering te verminderen. Bij planmatig onderhoud worden structureel energetische verbeteringen aangebracht. Dynhus is actief en neemt ook zelf initiatieven om de duurzaamheid te verbeteren. De afspraken met de gemeenten worden door Dynhus gehaald en nagekomen. Dynhus participeert bij de gemeentelijke plannen ten aanzien van de warmtetransitie. De prestatieafspraken zijn, soms met enige vertraging, steeds gerealiseerd. De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 4: Wonen met zorg

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Dynhus heeft veel aandacht voor de kwetsbare groepen en ouderen o.a. door inzet huismeesters en wijkbeheerders. In dit kader wordt ook de samenwerking gezocht met gespecialiseerde organisaties (o.a. in het licht van de extramuralisering) en de gemeenten. Ook zijn er initiatieven als 'buurtmeter' en 'bakkie in de buurt' gericht op verbetering van de leefbaarheid. De afspraken zijn o.a. gericht op voorkoming betalingsproblemen, beperking van overlast en beschikbaarheid van woningen ten behoeve van extramuralisering en statushouders.

De prestatieafspraken betreffen met name afspraken over huisvesting van statushouders, het levensloopgeschikt maken van woningen en het ondersteunen van initiatieven van bewoners om zelf aanpassingen aan te brengen om hun woning meer levensloopgeschikt te maken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over participatie van Dynhus in initiatieven (van gemeente en/of provincie) als "Weer Thuis" (decentralisatie beschermd wonen) en onderzoeken naar inzicht in behoefte bijzondere doelgroepen (o.a. ambulantisering en extramuralisering). De prestatieafspraken met de gemeente worden nagekomen. Naast de gemaakte prestatieafspraken investeert Dynhus ook zelf in het ondersteunen van bewoners in het langer zelfstandig thuis wonen. Dynhus doet dit op de eerste plaats door personeel in dienst te nemen specifiek voor werkzaamheden die de bewoners ondersteuning geven. Het gaat dan om huismeesters, wijkbeheerders, maar ook om een coördinator leefbaarheid. Daarnaast werkt Dynhus mee aan diverse initiatieven, waarbij soms het initiatief van Dynhus komt, zoals "buurtmeter", "bakkie in de buurt" en "Actieplan Zelfstandig Wonen". Tenslotte stelt Dynhus budget beschikbaar om initiatieven van bewoners financieel te ondersteunen.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van:

- De prestaties evenaren de gemaakte afspraken
- Dynhus investeert, zoals hierboven beschreven, boven op de prestatieafspraken in personeel, werkt mee aan initiatieven en geeft financiële ondersteuning aan bewonersinitiatieven.

3.6 Beoordeling van de ambities

3.6.1 Beschrijving van de ambities

De fusie is in 2020 geformaliseerd. Vanwege de beperkingen door de Corona pandemie bleek het niet mogelijk een goed interactief proces met de belanghouders te organiseren. De bestaande strategische plannen van Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland zijn daarom van toepassing verklaard voor de eerste periode van Dynhus. Er is wel een doorkijk naar het strategisch plan van Dynhus per 2021 opgenomen.

Lyaemer Wonen: "Klaar om te wenden" 2012-2016

Het plan is ook voor de jaren 2017, 2018 en 2019 vastgesteld als strategisch uitgangspunt. Lyaemer Wonen wil meer zijn dan een woningbeheerder. Zij ziet voor zichzelf een bredere taakopvatting. De woning is een hulpmiddel en geen doel op zich. Immers, niet de woning moet centraal staan maar de mensen die erin wonen. En die mens is meer dan alleen een huurder; die mens is een individu dat zelf zoveel mogelijk zijn eigen keuzes wil maken.

De missie luidt als volgt: *"Wij faciliteren mensen om hun eigen plek in de maatschappij goed in te vullen. Dit doen wij in eerste instantie voor mensen in de buurten en wijken van Lemmer en omgeving. Wij kennen onze klanten: de mens en zijn/haar leefsituatie staat centraal. Wij zorgen voor goed wonen en richten ons specifiek op de woonbehoeften van hen die op ons zijn aangewezen. Wij zijn een betrouwbare, ondernemende en maatschappelijk gedreven organisatie die mensen en organisaties wil verbinden."*

Het motto luidt: *"Onbelemmerd de ruimte"*. Dit motto heeft niet alleen betrekking op het wonen in Lemmer en omgeving: in een vrije, groene en ruimtelijke omgeving. Het motto heeft vooral ook betrekking op de ontplooiingsruimte die Lyaemer Wonen haar huurders wil bieden.

De hoofddoelstellingen uit het Ondernemingsplan “Klaar om te wenden” zijn:

- Goed leven en wonen
- De woningvoorraad sluit duurzaam aan bij de klant;
- Lyaemer Wonen is/wordt een partner en bondgenoot.

De hoofddoelstellingen worden langs de aangegeven lijnen uitgewerkt in jaarplannen en vormen de basis voor de beleidsstukken van Lyaemer Wonen.

Goed leven en wonen:

De hoofddoelstelling is vertaald naar 7 thema's: Streven naar sociale duurzaamheid en leefbaarheid; Huurders betrekken bij leefbaarheid; Van buiten naar binnen werken; Wederkerigheid als uitgangspunt; Welzijn van bewoners bevorderen; Maatwerk bieden in wonen en Inzetten nieuwe mediavormen.

De woningvoorraad sluit duurzaam aan bij de klant:

Dit is vertaald naar Rollen Lyaemer Wonen gericht inzetten; Kennen van de wensen van de klant; Kwaliteit en betaalbaarheid voorraad behouden en verbeteren; Duurzaamheid bevorderen en totale woonlasten verminderen en Onderhoud flexibeler inzetten;

Dienstverlening blijvend verbeteren; (Zorg)geschikte woningen bieden; Keuzemogelijkheden huurders vergroten;

Verkoop woningen is geen doel op zich; Maatschappelijk vastgoed ontwikkelen; Kansen van innovatie benutten.

Lyaemer Wonen als partner en bondgenoot:

Deze hoofddoelstelling is vertaald in: Rol bij activiteiten en projecten bewuster bepalen; Zicht op de belanghouders verbeteren; Actiever belanghouders management inzetten; Prestatieafspraken met belanghouders maken; Samenwerking met de zorg; Samenwerking met welzijn.

Wonen Zuidwest Friesland: Corporatieplan 2012-2018

Wonen Zuidwest Friesland wil voorzien in een woonbehoefte, als mensen dat niet zelf kunnen. Het corporatieplan wil voor de periode 2012-2018 richting geven aan de uitdaging om het aanbod aan te passen aan de toekomstige vraag.

In het Corporatieplan 2012-2018 is de missie van Wonen Zuidwest Friesland als volgt geformuleerd: *“We leveren aan de sociale doelgroep, op een klantgerichte wijze, kwalitatief goede, betaalbare en duurzame woningen in een prettige en vitale woonomgeving in Zuidwest-Friesland.”*

Het motto luidt: *“Fantastisch betaalbaar wonen!”*

De kernpunten van het Corporatieplan zijn:

- Wonen;
- Leefbaarheid en de voorzieningen in de kernen;
- Wonen, zorg en welzijn;
- Bedrijfsvoering;
- Financiën.

De kernpunten zijn weer onderverdeeld in concrete acties gericht op:

Wonen:

Beschikbaarheid van woningen voor de sociale doelgroep (o.a. nieuwbouw 115 woningen en monitoren verhuurgegevens); huisvesten van senioren (o.a. toevoeging levensloopbestendige won.); huisvesten van middeninkomens (monitoring vraag in dit segment); betaalbare huren (objectivering prijs/kwaliteit verhouding); lage bijkomende woonlasten (verduurzaming bezit en nieuwbouw); een hoge kwaliteit van de woningvoorraad (aanleggen minimale norm); veranderingen van de goede dienstverlening (optimalisatie klantprocessen);

Leefbaarheid:

Een prettige en vitale leefomgeving in de kernen (revitalisering bezit in de kernen); regionalisering (o.a. maken prestatieafspraken en samenwerking met betrokken belanghouders);

Wonen, zorg en welzijn:

Wonen en zorg (samenwerken met zorginstellingen; realisering WMO-aanpassingen);

Bedrijfsvoering:

Verbetering interne processen; opstellen pop's; en uitvoeren mto;

Financiën:

Opstellen overzichten op basis van bedrijfswaarde en stellen van prestatienormen; opstellen treasury statuut.

Volgens het jaarverslag 2018 werden de voorbereidingen voor een nieuw strategisch ondernemingsplan in afwachting van de uitkomsten van het fusieproces met Lyaemer Wonen geparkeerd.

Dynhus: Strategisch plan (2021 en verder)

De ambitie om te komen tot een fusie van Lyamer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland bestaat al vele jaren. Eerdere pogingen om te fuseren zijn vastgelopen. In 2018 is opnieuw het voornemen geuit om tot een fusie te komen. Aan dit voornemen ligt een analyse ten grondslag dat:

- de huurders ouder worden en dat hiervoor aanpassingen nodig zijn in de woningvoorraad;
- het aantal kwetsbare bewoners in onze woningen of hier een beroep op doen neemt toe;
- er dient zicht een krimp van de bevolking en het aantal huishoudens aan;
- de ambitie op het terrein van verduurzaming (het CO2 neutraal maken) en het kwalitatief verbeteren van de woningen;
- het organiseren en mede zorgdragen voor de leefbaarheid van de steden, dorpen en wijken waar de woningen staan;
- de impact van de wet- en regelgeving en de daarbij behorende verantwoording de druk op de organisaties doet toenemen en het moeilijker maakt om de dienstverlening naar behoren in te vullen.

Van een fusie wordt verwacht dat door het bundelen van de krachten de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woningen verbeterd kan worden. Met het bundelen van onze krachten denken de beide fusiepartners in staat te zijn om:

- de kwaliteit van de dienstverlening beter te kunnen garanderen, nu én in de toekomst;
- vanuit een grotere organisatie, met voldoende mensen en kennis, de nieuwe organisatie zich nog beter kan inzetten voor de huurders;
- beter de lokale verankering vorm te kunnen geven in de steden, dorpen, wijken en buurten in het werkgebied.

Om het draagvlak voor de fusie tot stand te brengen is een uiterst zorgvuldig proces gevolgd met grote betrokkenheid van de huurdersvertegenwoordiging en de overige belanghouders. Uiteindelijk is deze ambitie gerealiseerd.

Dynhus heeft een concept Strategisch Plan Dynhus opgesteld.

“Dynhus is een thuis voor jou en een thuis is meer dan alleen een dak boven je hoofd.”

De missie voor de fusie-corporatie is als volgt omschreven:

Het bieden van een betaalbaar, duurzaam en kwalitatief goed (t)huis in een leefbare woonomgeving. Voor huidige en toekomstige huurders in de regio Zuidwest Friesland, die voor hun woonbehoefte gebruik willen of moeten maken van het woningaanbod van Dynhus.

Dynhus draagt bij aan de leefbare woonomgeving, daar waar het een belang heeft. Dat kan ook in de vorm van een materiele bijdrage zijn, passend binnen de daarvoor geldende normen van de Woningwet.

De rode draad is de participatie van de huurders. Dat wordt vertaald in de visie:

Dynhus is een woningcorporatie, een toegelaten instelling volgens de (Woning)wet die het betrekken van mensen bij het wonen hoog in het vaandel heeft omdat we vinden dat alleen doordat mensen daadwerkelijk

betrokken worden zij zich kunnen ontplooiën en het beste kunnen betekenen voor de maatschappij waarin zij leven.

Als kernwaarden worden benoemd: betrokken, daadkrachtig en creatief.

De thema's in het strategisch plan zijn:

Betaalbaarheid; beschikbaarheid; duurzaamheid; inclusieve wijk en leefbaarheid/participatie.

De thema's zijn voor de jaren 2021 en verder vertaald in concrete acties. Gelet op de scope van deze visitatie wordt op de nadere uitwerking van de thema's hier niet verder ingegaan.

Het concept Strategisch Plan Dynhus wordt gebruikt als fundament voor interactie en communicatie met de belanghouders. Dynhus heeft de visitatie aangegrepen om op een drietal belangrijke thema's de opvattingen van de belanghouders te inventariseren. In paragraaf 3.8 worden de uitkomsten van deze inventarisatie besproken.

3.6.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Dynhus met een 8.

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

Het werkgebied van Dynhus, het zuidwesten van Friesland, kenmerkt zich door vergrijzing, ontgroening en aanstaande krimp van de bevolking. Dit vraagt een evenwichtige strategie om betaalbaar wonen aan te laten sluiten op de doelgroep en de omstandigheden. De visie van Dynhus en van beide rechtsvoorgangers past hier uitstekend bij. De aandacht voor leefbaarheid en voor wonen met zorg zijn een goede duiding van inspelen op de thema's die van belang zijn in het werkgebied. Ook de aandacht voor de bedrijfsvoering, als facilitator van het betaalbaar houden van de woningen past in deze lijn.

Belanghebbenden herkennen de koers die Dynhus (en haar rechtsvoorgangers) vaart en waarderen deze. Dynhus is een echte partner in het vinden van antwoorden op de demografische ontwikkelingen in het werkgebied. Dynhus zoekt duidelijk naar oplossingen die een passend antwoord geven op de verschillende problematieken van de regionale woningmarkt of het nu om beschikbaarheid gaat, betaalbaarheid, leefbaarheid of verduurzaming.

De ambitie om tot een fusie te komen is gegeven de eerder niet gelukte pogingen zeer ambitieus te noemen. De onderbouwing van deze ambitie is zeer degelijk van de volkshuisvestelijke ontwikkelingen, maar ook op het financiële vlak zijn zeer degelijke onderzoeken uitgevoerd. Het getuigt van moed om opnieuw de ambitie tot fusie uit te spreken, maar ook van realiteitszin dat een fusie noodzakelijk is om een antwoord te hebben op de ontwikkelingen in het werkgebied.

Op grond van bovenstaande geeft de visitatiecommissie een 8.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Het inspelen op de ontwikkelingen in het werkgebied (vergrijzing, ontgroening en aanstaande krimp van de bevolking) door Dynhus en haar rechtsvoorgangers in goede samenwerking met de partners.

Verwonderpunten

- Het pas laat beschikbaar hebben van een woonvisie van de gemeente Súdwest Fryslân als basis voor de prestatieafspraken.

3.8 Opvattingen over opgaven

Dynhus heeft de visitatiecommissie gevraagd om zowel intern als extern de opvattingen rond drie belangrijke thema's te inventariseren. Dynhus wil deze informatie gebruiken voor het opstellen van het nieuwe strategische plan en ook als input voor het gesprek over zowel het strategisch plan als de thema's met de belanghouders. De thema's zijn:

- De problematiek van de kleine kernen
- Uitvoering geven aan nieuwbouw en verduurzaming
- Vraagstukken rondom langer thuis wonen

De visitatiecommissie heeft daartoe in de voorbereidende enquête extra vragen opgenomen en deze vragen zijn zowel in- als extern uitgezet. Daarnaast is over deze thema's gesproken met zowel de belanghebbenden als met de vertegenwoordigers van Dynhus. De volledige beschrijving van wat is opgehaald, is opgenomen in de bijlagen. De belangrijkste bevindingen staan hierna vermeld. Vergrijzing, krimp, leefbaarheidsvraagstukken en het wegvallen/vermindere van voorzieningen zijn de genoemde kenmerken van de problematiek in de kleine kernen. Opvallend is dat de belanghebbenden het ontbreken van woningen (voor jongeren/starters) nadrukkelijk benoemen. Er is verschil in opvattingen over nut en noodzaak van het bouwen van extra woningen in de kleine kernen. Het is in de ogen van de commissie zaak een goed debat te voeren over dit verschil in inzicht. Het behouden van voorzieningen en zorgen voor goede bereikbaarheid worden wel onderkend door alle betrokkenen.

De tweede vraag was of het gewenst is sneller dan de markt te investeren in nieuwbouw en verduurzaming en zo beter in te spelen op de huidige woningmarkt die nu nog ruimte biedt voor verkoop. Ook hier is het zaak in goed overleg een balans te vinden tussen wat belanghebbenden vinden en wat Dynhus voorstaat.

Er is grote overeenstemming in de problemen die worden voorzien als gevolg van het langer thuis wonen. De risico's worden door zowel de belanghouders als door Dynhus als aanzienlijk ingeschat. Het aanpassen van woningen en deze levensloopbestendig maken, wordt veelvuldig door zowel de belanghebbenden als Dynhus genoemd. De samenwerking met zorgpartijen en diverse vormen van mantelzorg zijn ook maatregelen waar beide groepen het met elkaar eens zijn. In de uitwerking van het strategisch plan is het naar mening van de visitatiecommissie zaak dat er naast de maatregelen ook duidelijkheid komt over wie welke bijdrage gaat leveren. De prestatieafspraken zijn daarvoor naar de mening van de visitatiecommissie een goed platform. Aan belanghouders en Dynhus is ook gevraagd of Dynhus meer kleinere woningen moet realiseren om langer thuis wonen te ondersteunen. Ook hier is nog geen eensluidende mening te zien bij alle belanghebbenden en dus ook hier is een nader gesprek wenselijk. In de ogen van de visitatiecommissie bieden de uitkomsten op de vragen een mooie basis voor toekomstig beleid en die kunnen dan weer als onderlegger voor prestatieafspraken gaan gelden.

3.9 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,6 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe deze score tot stand is gekomen. Hierbij tellen de scores op de maatschappelijke prestaties voor 75% en de score op de ambities voor 25%.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	Beoordeling prestaties	Beoordeling ambities
Thema 1: Betaalbaarheid	8	8
Thema 2: Beschikbaarheid	7	
Thema 3: Duurzaamheid	7	
Thema 4: Wonen met zorg	8	
Oordeel	7,5	8
Gewogen oordeel	7,6	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

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

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

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep. De opvattingen van huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek met eventuele verbeterpunten zijn opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Ook is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. De deelnemers aan de gesprekken hebben ook grotendeels de enquête ontvangen. Alle geraadpleegde belanghebbenden zijn in de bijlagen vermeld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie. Het is dit totaal aan geraadpleegde belanghebbenden dat in deze rapportage is opgenomen.

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

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Dynhus is werkzaam in de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân. De visitatiecommissie heeft ook met diverse andere belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. In de bijlagen is een exact overzicht opgenomen waarin is weergegeven met welke personen de visitatiecommissie heeft gesproken en welke personen alleen een digitale enquête hebben ingevuld. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente De Fryske Marren

De gemeente De Fryske Marren is ontstaan in 2013 uit een fusie tussen Gaasterlân-Sleat, Lemsterland, Skarsterlân en een gedeelte van Boornsterhern. De gemeente telt ruim 51.000 inwoners. Het grootste gedeelte van het bezit van Dynhus ligt in de gemeente De Fryske Marren. Dynhus heeft hier anno 2020 3089 woningen in haar bezit.

Gemeente Súdwest Fryslân

Het resterende deel van het bezit van Dynhus ligt in de gemeente Súdwest Fryslân. Anno 2020 waren dit 529 woningen. Ook deze gemeente is het resultaat van een aantal gemeentelijke herindelingen, beginnen in 2011 met een fusie van de gemeenten Bolsward, Nijefurd, Sneek, Wonseradeel en Wymbritseradeel. Hier werd in 2014 een deel van de gemeente Boornsterhern aan toegevoegd en in januari 2018 werd de gemeente verder uitgebreid met een deel van de opgeheven gemeente Littenseradeel. De gemeente Súdwest Fryslân heeft ongeveer 90.000 inwoners.

Zorgpartijen

Maeykehiem: Maeykehiem is een zorginstantie die zich inzet voor mensen met een verstandelijke beperking.

Hof en Hiem: Hof en Hiem biedt lichte tot complexe zorg aan ouderen.

Collega-corporatie Accolade

Accolade is een Friese woningcorporatie met ongeveer 17.000 woningen in haar beheer.

Huurdersvertegenwoordiging

De huurders van Dynhus hebben op het moment van de visitatie nog te maken met twee huurdersverenigingen: huurdersvereniging Zuidwest-Friesland en huurdersvereniging Lemsterland. Huurdersvereniging Zuidwest-Friesland is in 2007 opgericht om de belangen te behartigen van de huurders van de voormalige woningcorporatie Wonen Zuidwest Friesland. Huurdersvereniging Lemsterland komt op voor de belangen van de huurders van de voormalige woningcorporatie Lyaemer Wonen. Waar er gedurende de visitatieperiode nog sprake is van twee huurdersverenigingen, zijn er wel voornemens om beide verenigingen samen te laten gaan om zo één huurdersvereniging te creëren voor alle huurders van Dynhus.

4.4 Belanghebbenden over Dynhus

4.4.1 Typering van Dynhus

Aan de belanghebbenden is gevraagd Dynhus in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Dynhus wordt door haar belanghebbenden getypeerd als maatschappelijk, toegankelijk, laagdrempelig, sociaal, duidelijk en samenwerkend:



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Dynhus

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 8,1

De belanghebbenden zijn over het algemeen genomen tevreden over de maatschappelijke prestaties van Dynhus. Zij geven dan ook een gemiddelde score van een 8,1 voor de maatschappelijke prestaties. Het meest tevreden zijn de belanghebbenden over het thema duurzaamheid (8,5), maar ook de thema's wonen met zorg (8,3) en betaalbaarheid (8,2) scoren goed. Het thema beschikbaarheid scoort met een 7,4 het laagst.

Wanneer we kijken naar de verschillende categorieën belanghebbenden, zien we dat de gemeenten met een gemiddelde score van een 8,5 het hoogst scoren. De overige belanghebbenden, bestaande uit zorgpartijen en collega-corporatie, volgen op de voet met een 8,3 als gemiddelde score. De huurders geven gemiddeld het laagste cijfer, namelijk een 7,6. Dit komt voornamelijk door de relatief lage score van de huurders op het thema beschikbaarheid.

Thema 1: Betaalbaarheid (8,2)

Het thema betaalbaarheid krijgt gemiddeld een 8,2 van de belanghebbenden. Hierbij zijn de huurders het meest positief met een gemiddelde score van een 8,7. De gemeenten en overige belanghebbenden blijken beide met een gemiddelde score van een 8,0 de prestaties van Dynhus op het gebied van betaalbaarheid ook goed te vinden. De gemiddelde huurprijs in combinatie met de goede kwaliteit van de woningen wordt unaniem genoemd als groot pluspunt voor Dynhus. Hierbij wordt ook meerdere malen aangehaald dat Dynhus het in vergelijking met collega-corporaties erg goed doet op het gebied van betaalbaarheid.

Thema 2: Beschikbaarheid (7,4)

Binnen het thema beschikbaarheid, dat gemiddeld met een 7,4 wordt beoordeeld, zien we grote verschillen tussen de verschillende belanghebbenden. Waar de gemeenten en overige belanghebbenden zeer tevreden zijn en het thema respectievelijk met een 9,0 en een 8,0 gemiddeld beoordelen, zijn de huurders een stuk minder tevreden. Zij geven gemiddeld een 5,3 voor de maatschappelijke prestaties van Dynhus op het

gebied van beschikbaarheid. De gemeenten geven aan dat woningen relatief goed beschikbaar zijn, gecombineerd met een niet al te hoge vraagdruk die blijkt uit de monitor sociale huur van de gemeente Súdwest Fryslân. De overige belanghebbenden geven aan dat er voldoende woningen in het gebied zijn, zeker met het oog op de demografische ontwikkelingen. Daarnaast wordt er vanuit de zorgpartijen aangegeven dat er ook altijd ruimte is voor overleg met Dynhus wanneer dit nodig blijkt voor een bepaalde doelgroep. De huurders daarentegen zien dit anders. Zij geven aan dat de wachtlijst fors is, te fors, zeker in Lemmer Centrum. Mensen moeten soms jaren wachten. Graag zouden zij creatieve oplossingen zien, als voorbeeld wordt gesproken over ‘Tiny houses’.

Thema 3: Duurzaamheid (8,5)

Het thema duurzaamheid wordt door de belanghebbenden gemiddeld genomen het hoogst beoordeeld, namelijk met een 8,5. Hierbij geven de huurders gemiddeld een 8,4, waar de gemeenten gemiddeld een 8,0 geven en de overige belanghebbenden een 9,0. De belanghebbenden spreken van een pracht prestatie dat Dynhus als eerste gemiddeld label B heeft gerealiseerd. Daarnaast wordt gezien dat Dynhus gericht is op duurzaamheid, zowel in woorden als daden. De huurders geven ook aan dat de zonnepanelen helpen bij de woonlasten, net als vloerisolatie. Als opmerking geven zij nog wel mee dat het vragen oproept waarom sommige woningen 6 panelen hebben en anderen 8.

Thema 4: Wonen met zorg (8,3)

De belanghebbenden geven gemiddeld een 8,3 voor het thema Wonen met zorg. Hierbij zijn de gemeenten het meest tevreden, zij geven gemiddeld een 9,0 voor dit thema. De overige belanghebbenden en huurders geven beide gemiddeld een 8,0. De zorgpartijen geven aan het te waarderen dat er mee wordt gedacht met belangrijke thema’s. Daarnaast wordt de erkenning van en bekendheid met de link tussen wonen en zorg bij Dynhus zeer gewaardeerd door de zorgpartijen. Ook de gemeenten zijn tevreden met de inspanningen van Dynhus op dit thema, net als de huurders. Ze geven aan dat er voldoende levensloopgeschikte woningen zijn.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,8

De belanghebbenden geven gemiddeld een 8,8 voor hun tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met Dynhus. Hierbij zijn de gemeenten met een gemiddelde beoordeling van een 9,3 het meest tevreden. Zij worden op de voet gevolgd door de huurders die gemiddeld een 8,9 geven. De overige belanghebbenden zijn met een gemiddelde score van een 8,3 ook zeker tevreden te noemen. Zowel de relatie als communicatie met Dynhus wordt bestempeld als open. De lijnen zijn kort en het overleg is goed. Daarnaast wordt het contact getypeerd als zeer vriendelijk, open en laagdrempelig, dit op alle niveaus in de organisatie. Vanuit de gemeente de Fryske Marren komt nog wel de opmerking dat er soms wordt teruggekomen op zaken die beleidsmatig zijn vastgelegd. Dat vinden zij jammer.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,8

De belanghebbenden geven gemiddeld een 7,8 voor hun tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van Dynhus. Hierbij zijn de overige belanghebbenden het meest tevreden, zij geven gemiddeld een 8,0. De gemeenten geven gemiddeld een 7,7 en de huurders geven gemiddeld een 7,8. Het algemene beeld dat wordt geschetst door de belanghebbenden in zowel de gesprekken als in de enquête, is dat er voldoende invloed is. Er wordt serieus geluisterd naar de inbreng van de belanghebbenden en ze worden tijdig betrokken bij plannen van de corporatie.

4.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de digitale enquête ontleend. In de enquête is betrokkenen gevraagd een oordeel te geven over respectievelijk de maatschappelijke prestaties, over de relatie en wijze van communicatie en de mate van invloed op het beleid van de corporatie. De resultaten van de enquête zijn

gebruikt om in de gesprekken te verdiepen en op basis van beide bronnen zijn de definitieve scores ontstaan.

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

Thema's		Huurders	Gemeenten	Overige belanghebbenden	Gemiddelde cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Betaalbaarheid	8,7	8,0	8,0	8,2
	Thema 2: Beschikbaarheid	5,3	9,0	8,0	7,4
	Thema 3: Duurzaamheid	8,4	8,0	9,0	8,5
	Thema 4: Wonen met zorg	8,0	9,0	8,0	8,3
	Gemiddelde	7,6	8,5	8,3	8,1
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,9	9,3	8,3	8,8
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,8	7,7	8,0	7,8

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

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

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

Gemeenten

- Een wat pro-actievere houding
- Tijdig delen van voorgenomen investeringen
- Heldere communicatie
- Professionalisering aan schaalgrootte gemeente
- Meer dialoog over beleid en werkwijze

Huurders

- Meer woningen
- Nieuwbouw kleinere woningen
- Vaker informeel overleg
- Wat meer informatie communiceren naar bewoners
- Beleid aanpassen m.b.t. kleine kernen

Overige belanghebbenden

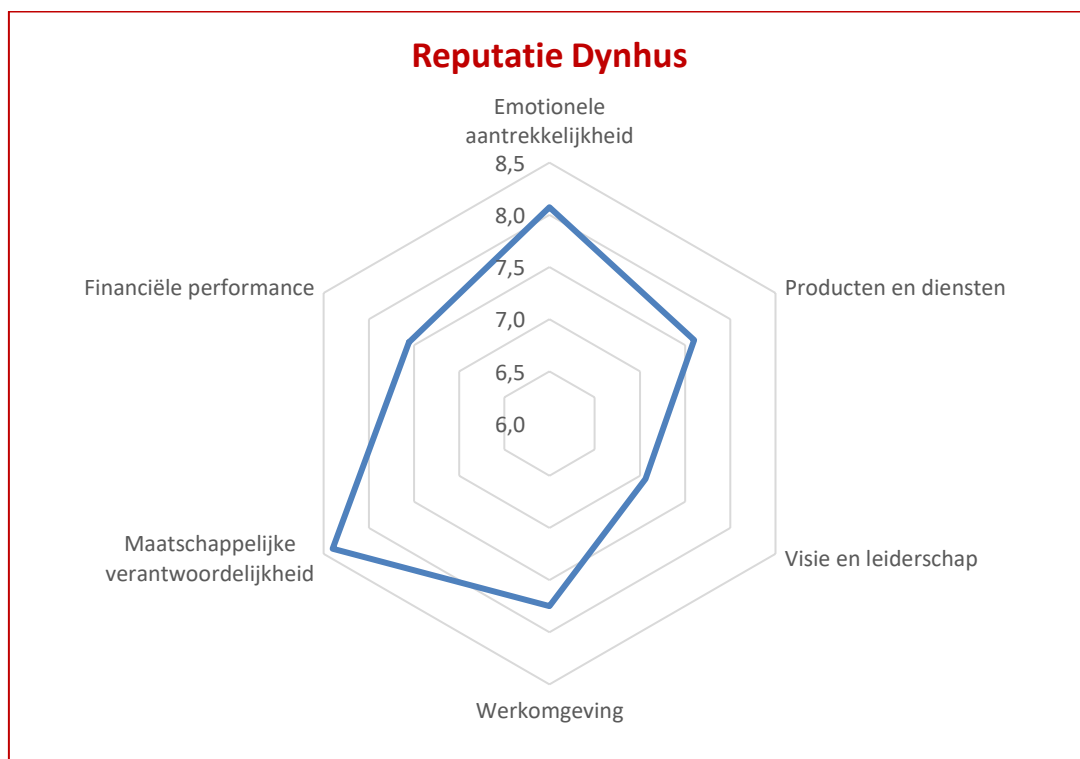
- Innovatiever zijn
- Minder bescheiden zijn
- Aanwezigheid VFW (vereniging Friese woningcorporaties)
- Samen inkopen
- Voor technische uitdagingen samen over oplossingen nadenken
- Samen strategische lijnen op huisvesting bespreken

4.5 De reputatie van Dynhus

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 de 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 Dynhus. 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.

Dynhus scoort een 7,8 voor haar reputatie. Dat is een mooi cijfer. Hoger dan gemiddeld scoren de dimensies emotionele aantrekkelijkheid (8,1) en maatschappelijke verantwoordelijkheid (8,4). Lager dan het gemiddelde, maar met alsnog keurige cijfers, scoren de dimensies producten en diensten (7,6), visie en leiderschap (7,1) en financiële performance (7,6). De dimensie werkomgeving scoort met een 7,8 precies op het gemiddelde.

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



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

4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Dynhus heeft een goede reputatie bij haar belanghebbenden.
- Er is een hoge tevredenheid bij de belanghebbenden over de maatschappelijke prestaties van Dynhus.

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

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

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren, is vooral voor de visitatieperiode fors gewijzigd. Het beleid tot garantstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd aangescherpt, evenals het externe en interne toezicht en met de invoering van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting medio 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding Daeb en niet-Daeb en waardering op marktwaarde). Tenslotte werd de Governance Code na 2015 in 2020 opnieuw vernieuwd. De visitatieperiode werd ook gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door de Verhuurderheffing en wijzigingen in het belastingregime.

Dynhus kende daarnaast een eigen problematiek die met name veroorzaakt werd door de voorgenomen fusie. De rechtsvoorgangers Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland zijn, na een langdurige verkenning, ultimo 2020 formeel gefuseerd tot Dynhus. Uit de oordeelsbrieven kwamen gedurende de visitatieperiode voor beide rechtsvoorgangers vrijwel geen opmerkingen naar voren. In 2020 signaleerde de Aw bij Lyaemer Wonen een risico op het onderdeel sturing en beheersing, i.v.m. het ontbreken van een gevoel van urgentie. Dat is opgepakt binnen de organisatie. Lyaemer Wonen voldeed voor het WSW aan alle financiële ratio's. Het WSW constateerde bij Wonen Zuid West Friesland een sterke financiële situatie en een laag risico. Na de fusie stelt Dynhus in 2021 een nieuw ondernemingsplan en een portefeuillestrategie op. Uit de WSW-brief van 2021 komt de conclusie dat Dynhus financieel gezond is met een laag risicoprofiel. In 2020 heeft het accent gelegen op de administratieve integratie en huisvesting en dat ook nog in Corona tijd. Aandachtspunten zijn het opstellen en afronden van de beleidsvorming, de financiële strategie en financiering vóór 1 september 2021, de renterisico's en de risico's van het zorg vastgoed. Uit de beoordeling van de accountant kwamen jaarlijks geen bijzonderheden naar voren: aandachtspunten werden goed opgepakt.

5.3 Basisinformatie

Dynhus (en haar rechtsvoorgangers) hanteert de normen van Aw/WSW als uitgangspunt voor de financiële sturing en verantwoording. De normen zijn in het voorjaar 2020 voor de solvabiliteit en LtV licht verhoogd en er zijn continuïteitsratio's toegevoegd. De visitatiecommissie constateert een sterke financiële positie. De prognose in de concept meerjarenbegroting 2021 - 2025 van Dynhus komt met de versterking voor de solvabiliteit van ongeveer 70% naar 72%, de ICR van 2,5 naar 6,7 en de LtV van ongeveer 28% naar 26%. Deze cijfers moeten echter gecorrigeerd worden voor de in het nieuwe strategische plan te maken keuzes. Dat zal voorjaar 2021 plaats gaan vinden, waarover hieronder meer. De interne sturing en het risicomanagement vormen daarbij een aandachtspunt.

In de Aedes Benchmark scoren Lyaemer Wonen, Wonen Zuidwest Friesland en Dynhus respectievelijk een C, een A en in 2019 een A, beter dan de referentiegroep M: 2.501-5.000 vhe. Voor de Onderhouds- en verbeteringslasten scoort Dynhus in 2019 met een A in de benchmark. De Benchmark Duurzaamheid 2019 levert eveneens een score A met een EI=1,37 op.

Uit het jaarverslag 2019 van Dynhus volgt een marktwaarde van € 383 miljoen en een beleidswaarde van € 171 miljoen, 44% van de marktwaarde. De maatschappelijke bestemming (de zgn. waterval) is € 212 miljoen, waarvan de inzet voor betaalbaarheid € 145 miljoen.

Doel van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2017 t/m 2020, 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, zonder veiligheidsmarge. Het risico is het aangaan van een hoge schuldpositie op de langere termijn. Dynhus, met haar bijna 4.000 vhe, zal naar verwachting en gelet op de in de nabije toekomst verwachte stabilisatie in huishoudensgroei wat minder nieuwbouw plegen dan haar beide rechtsvoorgangers tezamen. Beschikbaarheid van bouwgrond is een thema bij de prestatieafspraken. Daar staat een lichte toename bij de gemiddelde huurverhoging tegenover. De betaalbaarheid is een speerpunt, waarbij voor ingrepen in de duurzaamheid een bescheiden vergoeding aan de huurders in rekening wordt gebracht. Uit de IBW-gegevens komt naar voren dat de al grote bestedingsruimte van de beide rechtsvoorgangers in 2019-2024 sterk toeneemt voor Dynhus: een indicatie van een zeer voorzichtig investeringsbeleid. Op voorhand kan gesteld worden dat Dynhus meer inzet zou kunnen doen dan er in de prognose is verwerkt. Deels wordt dat verklaard door de CO₂-neutraliteit en daaraan gekoppelde verwachtingen in financiële zin, deels door de nog te maken keuzes, waarover hieronder meer wordt gededd. Te denken is aan de vraag hoe de komende jaren is in te spelen op de combinatie van leefbaarheid en dreigende krimp in de woningmarktregio en waar bij de visitatie zelf in de verschillende gesprekken aparte aandacht is besteed waarover elders in dit rapport is geschreven.

5.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan Dynhus 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

Dynhus (en daarvoor haar rechtsvoorgangers) 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 Dynhus aan het ijkpunt voor een 6. Hierna wordt ingegaan op Dynhus en kort haar rechtsvoorgangers Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland.

Lyaemer Wonen

Lyaemer Wonen was een kleine corporatie in de regio ZW-Friesland. Omdat sprake was van een grote opgave en beperkte middelen en daarnaast men zich bewust was van de kwetsbaarheid van een kleine organisatie, is rond 2012 serieus overwogen een fusie aan te gaan. In haar ogen zou dat met Wonen Zuidwest Friesland kunnen, die deels dezelfde vraagstukken had passend bij een kleinere organisatie. Het Ondernemingsplan 2012 - 2016 "Klaar om te wenden" had meer focus in het beleid met concrete actie dan het daarvoor geldende plan. Het plan start met de opgaven in de omgeving: van buiten naar binnen. Vervolgens van binnen naar buiten: de missie en taakopvatting. Uit het plan komen de voornemens naar voren om het strategisch voorraadbeleid te herijken, een investeringsbeleid op te stellen met gedifferentieerde criteria. Het plan is in de kern doorgezet in de jaren na 2016 tot de fusie. Het Strategisch Voorraadbeleid 2018 - 2026 bouwt voort op het ondernemingsplan, met een herijkte markt- en omgevingsanalyse, de vertaling naar een wensportefeuille en complexstrategieën, scenario's voor toekomstige ontwikkelingen, een investeringsstrategie en een financiële doorrekening naar 2050, inclusief de CO₂-neutraliteit. Er ligt een grote opgave in de aanpak van Oud Lemmer, een traject dat jaren gaat vergen. Als het strategisch voorraadbeleid in 2021 is vastgesteld, zal een nieuwe financieringsstrategie voor de komende 5 jaren worden bepaald. Daarmee komt zij ook tegemoet aan een bij het WSW levende wens.

Wonen Zuidwest Friesland

Het Corporatieplan 2012 - 2018 is praktisch ingestoken en dekt het eerste deel van de visitatieperiode. Er is in 2018 expliciet gekozen de herijking uit te stellen tot na de fusie. Wonen Zuidwest Friesland zag de toekomst onder ogen met vergrijzing, ontgroening en op termijn krimp van de bevolking. Er is beleidsmatig een naar blijkt goede koers gevaren in de vraag hoe ingezet kan worden in zowel de dorpen als de grotere kernen. Wonen Zuidwest Friesland werd gezien als een “goede plattelandsclub”. Uitgegaan werd van een stabiele voorraad door enerzijds verkoop en sloop en anderzijds vervangende nieuwbouw en renovaties. De cultuur van de organisatie werd geduid als zeer “hands-on” met een goed oog voor de belangen van de huurders. De gemiddelde huur bedraagt € 400, met het voornemen deze meer in lijn te brengen met de kwaliteit van de woning. Er is sprake van een relatief hoog aandeel zorgvastgoed, zo’n 4,5%. De verduurzamingsopgave is goed opgepakt in de afgelopen jaren.

Dynhus

Het intentiebesluit tot fusie dateert van medio 2018, de discussie over een mogelijk samengaan dateert al van ca. 10 jaar geleden. Expliciet is gekozen voor de beleidsmatige integratie achter in het fusieproces. Het opstellen van het ondernemings-, het portefeuille- en financieringsplan zullen in de loop van 2021 worden afgerond. In de tussentijd zijn de oude plannen geactualiseerd en uitgevoerd. De voornemens en plannen zijn gebaseerd op woningmarkt en andersoortig onderzoek en zijn bij belanghebbenden altijd besproken en getoetst. Dynhus en haar rechtsvoorgangers buigen zich al jaren over de vraag wat de gevolgen van de demografische ontwikkelingen zijn voor de huisvesting. Maar ook de vraag hoever de maatschappelijke verantwoordelijkheid gaat voor een woningcorporatie bij het aanpakken van de leefbaarheid in combinatie met de krimpproblematiek. De visitatiecommissie vond traject waarbij expliciet aan belanghebbenden een aantal vragen is gesteld tijdens de visitatie, mooi. Daaruit blijkt zowel het bewustzijn van Dynhus om problemen op de woningmarkt aan te pakken en tegelijk een goede optimalisering met de eigen bedrijfsprocessen te willen realiseren. Tot ongeveer 2030 verwacht Dynhus nog een groei van 90 woningen, maar daarna speelt de krimp, zo is de verwachting. Maar in meer of anders bouwen zit dan niet alleen de oplossing. De aanwezigheid van winkel-, vervoer-, werk- en schoolvoorzieningen zijn veeleer meer doorslaggevend. Daar wordt ook goed rekenschap van gegeven.

Dynhus kiest er nadrukkelijk voor geen beherende corporatie te willen zijn. Daar lag ook het bewustzijn bij beide rechtsvoorgangers om te fuseren: Wonen Zuidwest Friesland zou haar opgave kunnen realiseren, Lyaemer Wonen niet. Vanuit woningmarktperspectief en vanuit het gegeven dat kleine organisaties kwetsbaar zijn, is de fusie een goed startpunt voor de komende jaren. De visitatiecommissie heeft grote waardering voor beide bestuurders van de rechtsvoorgangers, de werkorganisaties en hun raden van commissarissen dat men dit traject heeft willen volgen om zo slagvaardig de toekomst in te kunnen. De leefbaarheidsvraagstukken in zowel dorpen als kernen en de benodigde transitie van de woningvoorraad zijn erbij gebaat, zo vindt ook de visitatiecommissie. Voor de komende jaren wordt ingezet op de leefbaarheid, het verder inhoud geven aan het klantgericht werken, aan de organisatieontwikkeling en aan wat mooi de “volle bak” variant wordt genoemd bij de verduurzaming. Dynhus wil een breed speelveld kunnen bedienen. De prestaties voldoen aan het ijkpunt en de commissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat op actieve wijze voor, rond en na de fusie, de visie op de inzet van het vermogen is en wordt doorontwikkeld en uitgewerkt.

5.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Het opschalen van twee kleine naar de middelgrote, plattelands corporatie Dynhus.
- Het zoeken van de verbinding naar buiten.
- De “we regelen het wel” mentaliteit: eigenwijs maar wel presteren.
- Vanuit een heldere visie op de problematiek in de woningmarktregio het vermogen inzetten om wonen mooi en betaalbaar te houden.
- Het besef dat goed wonen alleen de vraagstukken van leefbaarheid, vergrijzing en krimp niet op zal lossen van daaruit dat bewust vermogen wordt ingezet waar dat effectief zal zijn.

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

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

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

6.2 Korte beschrijving governance-structuur

Dynhus is een toegelaten instelling voor de volkshuisvesting, met een specifieke toelating in de regio Fryslân. Dynhus wordt geleid door een eenhoofdige raad van bestuur. Er wordt toezicht gehouden door een raad van commissarissen bestaande uit vijf leden. De huurders zijn nog vertegenwoordigd in de oorspronkelijke huurdersvertegenwoordiging van Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen. De Coronapandemie heeft geleid tot vertraging in het samenvoegen van de beide organisaties. Het voornemen om te komen tot één huurdersvertegenwoordiging voor Dynhus is echter expliciet uitgesproken door beide organisaties. Dynhus is lid van Aedes en onderschrijft ook expliciet de Governance Code voor Woningcorporaties.

6.3 Relevante ontwikkelingen

Per 1 januari 2020 zijn Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen juridisch gefuseerd. Per 1 januari 2021 is de fusiecorporatie formeel onder de naam Dynhus actief. De fusie kende een lange aanloop, waar de Coronapandemie ook een grote rol in heeft gespeeld.

Dynhus werkt in de visitatieperiode, ondanks de beperkingen, hard aan een nieuw ondernemingsplan. De interactie daarover met de belanghouders is door de Coronamaatregelen nog beperkt. Men hoopt dat daar nog tijdig de ruimte voor ontstaat. Er is ook een portefeuillestrategie ontwikkeld. Het WSW heeft Dynhus gevraagd deze portefeuillestrategie uiterlijk 1 september 2021 toe te zenden. Dynhus ligt dus voor op schema.

De governance-inspectie bij de beide rechtsvoorgangers dateert uit 2017. De Aw heeft bij de beide rechtsvoorgangers gevraagd om aandacht te blijven besteden aan de balans tussen afstand en betrokkenheid tussen bestuur en raad van commissarissen, onder de vaststelling dat er momenteel sprake is van een juiste balans.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

6.4.1 Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de visitatieperiode wordt de visie en missie feitelijk gevormd door de afzonderlijke strategiedocumenten van de beide rechtsvoorgangers. Er is daarmee een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat de visie en uitgangspunten nog volledig actueel en passend zijn voor de fusiecorporatie Dynhus. De visie past bij de vraagstukken in het werkgebied, waarbij de vraagstukken rond vergrijzing, ontgroening en aanstaande krimp van de bevolking sterk bepalend zijn voor de strategie van Dynhus. De visitatiecommissie heeft volledig begrip voor de vertraging die als gevolg van de Coronapandemie is ontstaan, kort na de juridische fusie ging het land "op slot". Een goed interactief proces met de belanghouders is tot op dit

moment niet te organiseren. De visitatiecommissie heeft echter vast kunnen stellen dat Dynhus hard werkt aan de voorbereiding van een ondernemingsplan, een portefeuillestrategie en daarvan afgeleid een financieel plan. De commissie heeft kennisgenomen van de concepten van deze plannen. De hoofdlijnen van de nieuwe strategie zijn duidelijk en vormen een uitstekende basis voor een interactief proces met de belanghebbenden op het moment dat dit weer mogelijk is. De organisatie staat, maar moet nog wel gaan draaien, zoals iemand het mooi verwoordde. In dat proces van verdere stroomlijning van de fusie wordt goed nagedacht, zo oordeelt de commissie, over de noodzaak van een strategisch personeelsbeleid: Dynhus wil meer diversiteit en zal tegelijk een goede integratie van beide oude culturen moeten bewerkstelligen.

De commissie is van mening dat Dynhus voldoet aan de eisen die de methodiek stelt aan de strategievorming en geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- In zowel de strategie van de beide rechtsvoorgangers als in de (concept)strategie van Dynhus wordt goed ingespeeld op de ontwikkelingen in het werkgebied. Het is duidelijk dat inspelen op de vergrijzing, ontgroening en de toekomstige krimp belangrijke kaders vormen voor de strategie. Mede om deze reden is gevraagd om in de visitatie met de belanghebbenden nader te verdiepen op de vraagstukken rond de kleine kernen en de vergrijzing en bij de belanghebbenden de ideeën over passende maatregelen te inventariseren. In paragraaf 3.8 zijn de resultaten hiervan weergegeven.
- Tegelijkertijd is de visie van Dynhus volstrekt duidelijk, zoals de bestuurder in zijn Position paper formuleert: *"Het bieden van een betaalbaar, duurzaam en kwalitatief goed (t)huis in een leefbare woonomgeving. Voor huidige en toekomstige huurders in Zuidwest Friesland, die voor hun woonbehoefte gebruik willen of moeten maken van het woningaanbod van Dynhus. Dynhus draagt bij aan de leefbare woonomgeving, daar waar het een belang heeft. Dat kan ook in de vorm van een materiële bijdrage zijn, passend binnen de daarvoor geldende normen van de woningwet."*
- De visitatiecommissie heeft in de gesprekken vast kunnen stellen dat Dynhus de strategie actief hanteert bij de besturing van de organisatie, bij het vinden van antwoorden op maatschappelijke vraagstukken en bij het reageren op verzoeken van belanghebbenden. Belanghebbende herkennen de visie van Dynhus.

6.4.2 Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Dynhus 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).

Zowel de rechtsvoorgangers als Dynhus hanteren kwartaalrapportages, die gedegen zijn opgezet, beknopt geformuleerd en integraal gestructureerd. De kwartaalrapportages worden actief ingezet voor het bijsturen op de realisatie van de gestelde doelen. De kwartaalrapportages worden met de raad van commissarissen besproken. Dynhus stuurt adequaat bij tot zowel een realistisch als uitdagend niveau, wanneer omstandigheden de realisatie van doelen belemmeren.

In de kwartaalrapportages ontbreekt het (nog) aan een samenvatting van de voortgang, belangrijkste knelpunten en eventuele beheersmaatregelen en wapenfeiten. De prestatiesturing kan in meer detail en met meer duidelijkheid over maatregelen die worden genomen. Dit wordt door bestuur en MT ook herkend.

De fusie is een markant voorbeeld van bijsturing op exogene omstandigheden.

De commissie is van mening dat Dynhus voldoet aan het ijkpunt, en ziet geen reden voor het toekennen van een pluspunt.

6.4.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

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

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

6.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen

6.5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe vervult de raad van commissarissen zijn maatschappelijke rol? Heeft de raad een visie op zijn maatschappelijke rol 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.

6.5.2 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De raad van commissarissen laat zich kennen, zowel in de gesprekken, maar ook in de diverse functies die de leden uitoefenen, als maatschappelijk betrokken en geëngageerde personen. De leden van de raad van commissarissen toont zich zeer bewust van zijn rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie.

De toezichtvisie en het toezichtkader omschrijven de toegevoegde waarde van de raad van commissarissen als volgt: *" De RvC houdt toezicht op en is een klankbord voor de bestuurder bij de vervulling van de maatschappelijke opdracht. De raad reflecteert vanuit verschillende perspectieven, die de inbreng van de belanghebbenden weergeeft. De raad houdt toezicht op het reilen en zeilen van de organisatie, vooral voor wat betreft de opstelling en realisatie van het strategisch plan."*

Verder is uitgewerkt dat de raad van commissarissen dit doet in relatie tot de belanghouders, door een weloverwogen invulling van de vier governance rollen (toezicht, klankbord, werkgever en netwerker), met wederzijds vertrouwen als vertrekpunt, vanuit de dialoog en in een open relatie en communicatie.

Ook heeft de raad van commissarissen de belangrijkste in- en externe partijen geïdentificeerd:

- Huurders
- Gemeenten (wethouders en ambtenaren)
- Medewerkers (OR, MT, sleutelfunctionarissen)
- Zorg- en welzijnsorganisaties
- Vereniging Friese Woningcorporaties
- Autoriteit woningcorporaties

De raad van commissarissen onderhoudt actief een relatie met deze belanghebbenden. Dit gebeurt op verschillende manieren, van het voeren van gesprekken met bestuurders, maar bijvoorbeeld ook door bijeenkomsten met de raad van commissarissen van een van deze partijen. De raad van commissarissen is actief in het onderhouden van de relevante netwerken. In de gesprekken met de raad van commissarissen, maar ook met bestuurder en management en uit de gesprekken met de belanghebbenden, komt duidelijk naar voren dat de raad van commissarissen met overtuiging en actief inhoud geeft aan de toezichtvisie en

daadwerkelijk de inbreng van de belanghebbenden aan de orde stelt. Bestuurder en raad van commissarissen zijn overtuigd van de toegevoegde waarde van de contacten die zowel raad als bestuurder met de belanghebbenden onderhouden.

De visitatiecommissie is van mening dat de raad van commissarissen zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze rol professioneel vormgeeft. De commissie geeft een pluspunt op grond van:

- De gedeelde en vastgelegde visie op de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen (zoals hierboven beschreven) waarop de raad van commissarissen ook regelmatig reflecteert.
- De wijze waarop de raad van commissarissen actief meedenkt over de rol en mogelijkheden van Dynhus in relatie tot de problematiek van de kleine kernen in het zuidwesten van Friesland.

6.6 Externe legitimering en verantwoording

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

6.6.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Dynhus onderhoudt actief de relatie met haar belanghebbenden. De belanghebbenden tonen zich lovend over de wijze waarop met name de bestuurder hen informeert en meningen inventariseert. Dynhus betreft de belanghebbenden bij het ontwikkelen van beleid, het ontwikkelen van projecten en gaat met de belanghebbenden in gesprek over de uitvoering van projecten. Dynhus staat open voor ideeën en suggesties en is bereid tot overleg. De belanghebbenden zijn ook zeer positief over het luisteren van Dynhus naar de opvattingen van de belanghebbenden. Dynhus past deze opvattingen zo mogelijk in haar aanpak. Als dat niet mogelijk is, dan geeft Dynhus uitgebreid uitleg over de (on)mogelijkheden. Dynhus hoort niet alleen maar aan, maar doet daadwerkelijk iets met de inbreng van de belanghebbenden. Hiermee realiseert Dynhus een breed draagvlak voor haar activiteiten.

Dynhus communiceert intensief over projecten. De bestuurder slaagt er goed in, zo bleek uit de gesprekken, om de verbinding naar buiten te zoeken. Hij wordt daar ook om gewaardeerd. Hij realiseert zich daarbij dat hij zowel binnen de organisatie als naar buiten toe het gezicht van Dynhus moet vormen. Daarmee kan hij de strategische keuze om invulling te geven aan de binding met de woningmarktregio versterken en de beoogde slagkracht om meerwaarde voor de huurder te willen bieden, invullen

Op grond van bovenstaande geeft de visitatiecommissie een 7.

6.6.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in openbare publicaties. Het jaarverslag bevat uitgebreid en goed toegankelijke informatie van zowel de bestuurder als de raad van commissarissen. Daarnaast kent het jaarverslag een uitgebreid volkshuisvestelijk verslag. De website van Dynhus is goed toegankelijk en bevat veel nuttige informatie voor huurders en andere belanghebbenden. Ook de prestatieafspraken zijn op de website te vinden.

Op grond van bovenstaande geeft de visitatiecommissie een 7.

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

Prestatieveld externe legitimatie en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimatie	7
Openbare verantwoording	7
Oordeel	7,0

6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunt

- De goed uitgewerkte visie op toezicht van de raad van commissarissen.

Verwonderpunt

- Het nog ontbreken van een samenvatting in de kwartaalrapportages van de belangrijkste knelpunten met beheersmaatregelen en wapenfeiten.

6.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 7,3:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	6,5
Maatschappelijke rol raad van commissarissen	7
Externe legitimatie en verantwoording	7,0
Oordeel Governance	6,8

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's van de visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Reputatie-Quotiënt
- Waardering netwerk
- Prestatiemonitor
- Opvattingen over de opgaven: uitwerking van de drie vragen (paragraaf 3.8 rapport)
- Definiëring netwerken Pieterjan van Delden

Positionpaper

Position Paper t.b.v. visitatie 2021

1. Wie zijn wij

Dynhus is de nieuwe naam van de fusieorganisatie van twee voormalige corporaties die per 1-1-2020 juridisch gefuseerd zijn. Het gaat om Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen. Beide waren werkzaam in de regio Zuidwest Friesland en wel voor het overgrote deel in de gemeente De Fryske Marren. Daarnaast staat een klein deel (zo'n 500 woningen) van de in totaal zo'n 3.800 woningen in de gemeente Sudwest Fryslân. De naam Dynhus gaat vergezeld van de "pay-off" thuis voor jou. Dat is wat we uiteindelijk beogen: een passende woning voor de huurders die een beroep op ons doen. Een woning waar je je thuis voelt en die voelt als jouw eigen huis.

2. Visie, missie en kernwaarden van Dynhus: betrokken, daadkrachtig en creatief

De visie van Dynhus luidt als volgt:

Het bieden van een betaalbaar, duurzaam en kwalitatief goed (t)huis in een leefbare woonomgeving. Voor huidige en toekomstige huurders in Zuidwest Friesland, die voor hun woonbehoefte gebruik willen of moeten maken van het woningaanbod van Dynhus. Dynhus draagt bij aan de leefbare woonomgeving, daar waar het een belang heeft. Dat kan ook in de vorm van een materiele bijdrage zijn, passend binnen de daarvoor geldende normen van de woningwet.

Dynhus heeft het betrekken van mensen bij het wonen hoog in het vaandel omdat we vinden dat alleen doordat mensen daadwerkelijk betrokken worden zij zich kunnen ontplooiën en het beste kunnen betekenen voor de maatschappij waarin zij leven."

De missie van de organisatie is omschreven als "mensen perspectief bieden met een thuis". Dát is de 'why' van de organisatie. Daarin is ook de 'wederkerigheid' geduid: "Mensen perspectief bieden met een thuis. Een goede woning en een aangename woonomgeving zijn het fundament onder persoonlijke ontwikkeling en persoonlijk welbevinden. Mensen geven zelf invulling aan dat laatste, wij zijn er voor dat eerste."

Dynhus kan een prettige en veilige woonomgeving vrijwel nooit alleen bieden, daar hebben we altijd anderen (zoals huurders en stakeholders) voor nodig. Samen met hen bepalen we wat goed, prettig en veilig is. Daarom zijn we dichtbij en betrokken en daarom luisteren we naar de ander. Draagvlak zorgt immers voor daadkracht. Samen kom je verder!

Dynhus werkt daarom vanuit een aantal kernwaarden om veerkrachtig en effectief te zijn en om de visie te kunnen realiseren. De kernwaarden zijn als een innerlijk kompas voor de corporatie. Betrokkenheid en daadkracht kenmerken veel corporaties, dat zit in het DNA. Daarnaast willen we groeien in creativiteit. "We zijn **betrokken** bij ons werkgebied, de inwoners ervan en bij onze eigen mensen. Vanuit de overtuiging dat wat in het verleden werkte dat in de toekomst niet altijd meer doet, zoeken we **creatief** naar de oplossingen voor de vragen van nu en morgen: veranderende wetgeving, krimp, vergrijzing en dergelijke. Daarbij maken we ook creatief gebruik van nieuwe

mogelijkheden (online en offline). Die oplossingen brengen we ook **daadkrachtig** in de praktijk: we zijn doeners en aanpakkers.

3. Op weg naar een organisatorische fusie; van goed naar nog beter (waar staan we nu)

Dynhus is de nieuwe naam van de fusieorganisatie. Diverse metingen laten goede resultaten van de fusiepartners zien. De benchmark van Aedes is positief, klanttevredenheidsmetingen laten klinkende resultaten zien en de fusie biedt allerlei kansen.

In 2020 vertraagde de wereldwijde Corona-pandemie de 'stormfase' van de fusie. Thuiswerken helpt niet echt bij integratie van systemen, processen en afdelingen. Per 1 januari 2021 is de organisatie overgegaan op een nieuw bedrijfsautomatiseringssysteem en nieuwe kantoorautomatisering. Zowel op ICT-gebied als op inhoudelijk gebied wordt er hard gewerkt aan integratie.

De volgende externe ontwikkelingen zijn als zeer belangrijk geduid :

- Kans: Participatie van huurders vergroten
- Kans: Meer capaciteit om band met huurders en stakeholders te versterken door digitalisering
- Kans: Aandacht voor integrale aanpak met oog voor proces, draagvlak en imago.
- Kans: Samenwerking met bijvoorbeeld Regionale Energie strategie.
- Bedreiging: Landelijk beleid en regelgeving (volkshuisvesting is speelbal politieke partijen)
- Bedreiging: Complexere persoonlijke, economische en sociale problematieken
- Bedreiging: onvoldoende locaties om woningbouwopgave te vervullen.

Ook interne ontwikkelingen zijn in beeld gebracht. De belangrijkste zijn:

- Sterkte: Hoge klanttevredenheid
- Sterkte: Vakbekwame medewerkers
- Sterkte: Kansen die de fusie biedt benutten
- Zwakte: Qua leeftijd en lange dienstverbanden eenzijdig samengestelde formatie
- Zwakte: De omgeving vraagt meer pro-actie en communicatieve vaardigheden
- Zwakte: Nog onvoldoende saamhorige en doelmatige organisatie

4. Strategisch plan (waar willen we naar toe)

In ons strategisch plan kijken we naar de koers van de organisatie. Het plan is op dit moment in concept gereed en zal de komende periode worden besproken met ondernemingsraad, RvC en stakeholders. De koers centreert zich om een aantal min of meer bekende items: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en daarnaast is er aandacht voor de interne organisatie.

Beschikbaarheid

Ook Dynhus heeft te maken met een toenemende vraag naar woningen. Het aantal huishoudens in de oudere leeftijdsgroepen neemt toe. Daarnaast is er een afname van gezinnen en jongeren. Voor ouderen moet gebouwd worden, de ontwikkeling van een nieuw Suderigge is een sprekend

voorbeeld, de locaties zijn dun gezaaid en er zit voor het totale aantal huishoudens krimp aan te komen. Vandaar dat ook tijdelijke huisvesting nadrukkelijk een optie is. De strategie van Dynhus ten aanzien van de beschikbaarheid wordt op dit moment neergelegd in het Strategisch Voorraadbeleid en kenmerkt zich door het versneld invullen van de opgave. De eerste proeve van het beleid zit in de afrondende fase en zal in maart met stakeholders worden besproken. Dynhus bouwt alleen Daeb-bezit. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden om bestaande huurders te laten doorstromen.

Betaalbaarheid

Dynhus is een sociale huisvester en is zich zeer bewust van het feit dat huurders niet beschikken over een grote beurs. Het huurbeleid is vastgelegd in de notitie huurbeleid. De huurverhoging is inflatievolgend, bij mutatie vindt geen harmonisatie plaats, we plaatsen momenteel op alle woningen zonnepanelen voor een verhoging van 5 euro per woning. Ook zijn de nieuwbouwhuren niet hoog en zitten er maar weinig woningen boven de tweede aftoppingsgrens. Dynhus ziet de huurtoeslag als een kerninstrument in het betaalbaar houden van de woningen voor huurders. Bij het overschrijden van de toeslaggrenzen wordt de woning afgetopt. Naast generieke maatregelen om de huur laag te houden ontwikkelde Dynhus samen met anderen de “instrumentenkoffer betaalbaar wonen” waarmee maatwerk op het gebied van betaalbaarheid kan worden geleverd.

Duurzaamheid

Dynhus heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. Te meer daar dat ook voelbaar was in de portemonnee van de huurders en zorgde voor een verlaging van de woonlasten. Het energielabel voldoet al enige tijd aan het gemiddelde label B. Momenteel legt Dynhus zonnepanelen op de daken van de woningen en we zullen hiermee een gemiddeld label A bereiken als dit plan is afgerond. De vervolgstappen in de duurzaamheid daarna voor Dynhus zijn momenteel nog onzeker. Er is nog onvoldoende duidelijkheid over de transitievisie van de gemeente en de initiatieven op lokaal niveau met bijvoorbeeld energiecorporaties zijn in een pril stadium. Dynhus wil in de komende periode een plan maken voor vervolgstappen in het verduurzamen in eerste instantie voor de periode tot 2030. Dynhus probeert mee te denken in de transitievisie en legt verbinding met bijvoorbeeld energiecorporatie Gaasterlân om uit te vinden welke wegen er op provinciaal en gemeentelijk niveau vallen te bewandelen en welke technieken kansrijk zijn. Dynhus is voorstander van een grotere rol van de gezamenlijke Friese woningcorporaties daar waar het gaat om vervolgstappen in de energietransitie. Naast alle onzekerheid is duidelijk dat alleen samen met anderen verdere resultaten vallen te behalen.

Leefbaarheid

Dynhus heeft de leefbaarheid als centraal item benoemd in haar strategie. Naast een passende woningen is een vitale, leefbare, woonomgeving belangrijk. Dat geldt in het bijzonder voor Dynhus. Daar waar er voldoende mogelijkheden zijn en mensen aangeven iets te willen, wil Dynhus meedenken, participeren en investeren. Bij het ontwikkelen van de leefbaarheid staat het samen voorop. Daar maakt Dynhus het verschil door betrokken en creatief mogelijk te maken waar anders alleen stilstand of achteruitgang is te zien. We gaan er op uit, maken leefbaarheidsplannen, leefbaarheidsagenda's en voeren de plannen uit en plannen maatregelen. Dit kan zijn op gebied van sociale herovering, daar waar de leefbaarheidsachteruitgang heeft geleid tot vervreemding van elkaar, vormen van vandalisme en verwaarlozing. Maar ook op het gebied van sociale stimulering

waar mensen met elkaar de schouders er onder willen zetten en iets voor elkaar en voor het dorp of de wijk willen betekenen. In alle gevallen wordt via een projectmatige werkwijze, samen met andere stakeholders die een spil vormen en met het dorp of de wijk zelf samen gewerkt. Het rapport “vertrouwen in de buurt” van de WRR vormt een inspiratiebron. Voor de komende periode zijn een aantal speerpunten in de leefbaarheid benoemd.

Interne organisatie

Dynhus wil een lerende organisatie zijn die werkt volgens de PDCA-cyclus. Hiermee is het doel een excellente status in de metingen op het gebied van Aedes-benchmark en KWH-klantwaardering te bereiken. De organisatie is ingericht als matrix-organisatie met als lijnen: vastgoed en projecten, klant en thuis en huis en bedrijf. Daarnaast is een staf bestaande uit HR, communicatie en beleidsadvies. Daarnaast is er een externe controller. De organisatie wordt geleid door een directeur bestuurder.

De organisatie is sterk op leeftijd en heeft daardoor de komende periode met een hoge uitstroom te maken. Omdat veel van de meerwaarde die Dynhus wil bereiken op het personele vlak ligt is hiervoor de komende periode extra aandacht door MT-ontwikkelbijeenkomsten, een strategisch personeelsbeleid en implementatie van op de strategie van de organisatie geënte personele cyclus.

Naast een uitwerking in een lerende matrix-organisatie is het van belang dat de organisatie “in control” is en voldoet aan de governance-uitgangspunten zoals neer gelegd in de governance code. Hiertoe zijn de governance stukken op orde gebracht, is er een Management Control Framework geïntroduceerd en wordt aandacht besteed aan integriteit en risico management en is er een intern controleplan.

6. Functioneren van de driehoek

De driehoek gemeente, huurdersverenigingen en corporatie die functioneert in het kader van de prestatieafspraken en de woonagenda, weet elkaar goed te vinden en onderhoud een open, praktische relatie met elkaar. Beide gemeenten hebben een woonvisie en een visie op de sociale huurwoningvoorraad. Deze wordt gemonitord en deze feiten vormen de basis onder het overleg in het kader van prestatieafspraken. Lastig voor Dynhus is het feit dat de beide huurdersverenigingen nog niet één zijn alhoewel de wens er nadrukkelijk wel is. Dit maakt ze kwetsbaar, de besturen zijn op leeftijd, maar ook kunnen beslispunten lastig genomen worden als er twee verschillende meningen vanuit de huurdersverenigingen komen.

Factsheet maatschappelijke prestaties

Dynhus

Thuis voor jou



factsheet maatschappelijke prestaties

2016 t/m 2020

Overzicht van onze prestaties



In deze factsheet treft u per thema in het kort wat Dynhus en haar rechtsvoorgangers: Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen, de afgelopen vijf jaar hebben gerealiseerd

Het gaat hierbij om de volgende thema's:

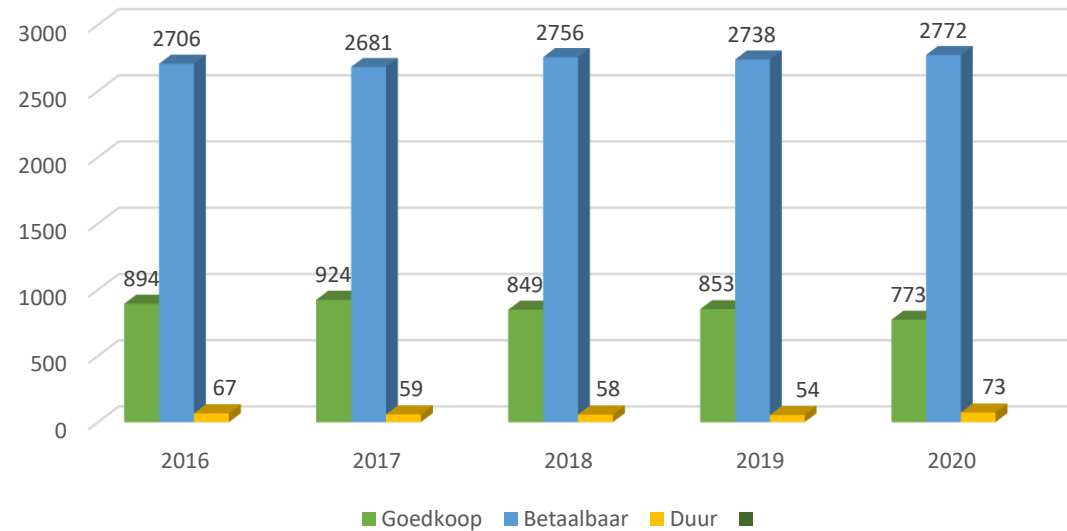
- **Betaalbaarheid**
- **Beschikbaarheid**
- **Duurzaamheid**
- **Wonen met zorg**

Betaalbaarheid



Gemiddelde huurprijs	2016	2017	2018	2019	2020
Lyaemer Wonen	€ 475	€ 476	€ 484		
Wonen Zuidwest Friesland	€ 442	€ 445	€ 451		
Dynhus				€ 459	€ 487

Huurklassen



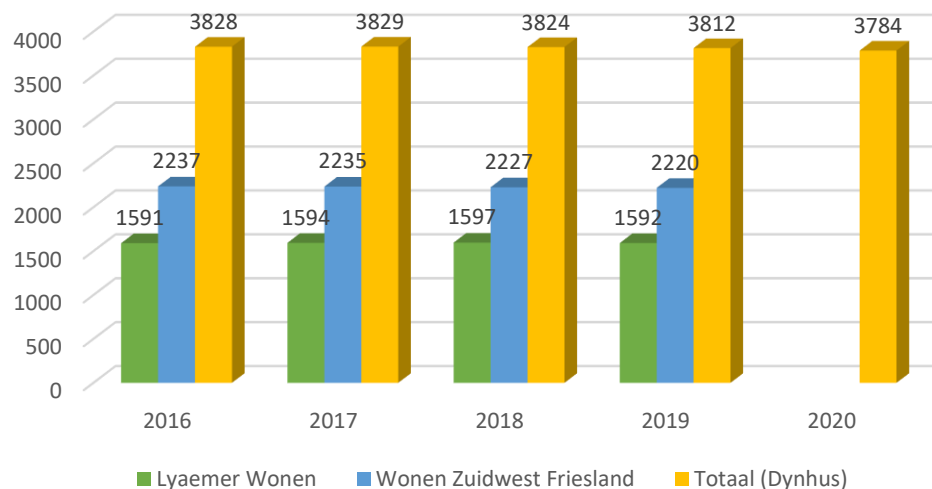
Ontruimingen n.a.v. huurachterstand	2016	2017	2018	2019	2020
Lyaemer Wonen	1	0	0	0	
Wonen Zuidwest Friesland	1	0	3	0	
Dynhus					2

Beschikbaarheid

# Woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020
# Huurwoningen Lyaemer Wonen	1572	1575	1578	1573	
# Huurwoningen Wonen Zuidwest Friesland	2095	2089	2081	2072	
# Huurwoningen Dynhus					3618
# Onzelfstandige/Intramurale eenheden Lyaemer Wonen	19	19	19	19	
# Onzelfstandige/Intramurale eenheden Wonen Zuidwest Friesland	142	146	146	148	
# Onzelfstandige/Intramurale eenheden Dynhus					166

Mutaties in het woningbezit	2016	2017	2018	2019	2020
Toename woningbezit	15	14	17	14	23
Afname woningbezit	0	11	12	0	50

Aantal woongelegenheden



Duurzaamheid

Dynhys

Energielabels	2016	2017	2018	2019	2020
A++	1,9%	1,9%	2,6%	6,1%	7,9%
A+	8,4%	10,7%	11,5%	13,9%	18,2%
B	42,2%	41,4%	42,9%	42,6%	41,6%
C	38,2%	36,8%	33,2%	31,3%	27,7%
D	7,7%	7,7%	8,7%	5,1%	4,1%
E	1,5%	1,4%	0,9%	0,6%	0,5%
F	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,0%
G	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%

Wij vinden het belangrijk om aandacht te geven aan duurzaamheid. Enerzijds vanuit het streven naar betaalbaarheid en het beperken van de woonlasten, anderzijds vanuit het terugbrengen van CO2 uitstoot en te werken aan een beter milieu.



Wonen met zorg

Toewijzingen aan statushouders	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal personen	70	72	22	11	11
Aantal woningen	7	27	5	2	2

Dynhus stelt via verschillende organisaties, zoals Maeykehiem, GGZ en Reik, woningen beschikbaar aan mensen met een beperking of psychische problemen.

Door de demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing, is het van groot belang om de juiste woonkwaliteit te realiseren. Dynhus maakt haar bestaande woningen levensloopgeschikter en bouwt vooral levensloopgeschikte woningen.

Via organisaties als Zienn, Limor en Vluchtelingenwerk wordt op individuele basis ambulante zorg en begeleiding verleend aan mensen die zelfstandig huren.



Overzicht geraadpleegde personen

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie.

Raad van commissarissen Dynhus

De heer E. Wiersma, voorzitter (aftredend)
 De heer J. van der Meer, vicevoorzitter (aftredend)
 De heer M. Wiersma, lid
 Mevrouw A. Roos, lid
 Mevrouw M. Bakker, lid

Directeur-bestuurder Dynhus

De heer A. Rekers

Ondernemingsraad Dynhus

De heer J. Wijnia
 De heer J. Frankema
 De heer K. Bergsma
 De heer M. Hogeveen
 De heer B. Schotpoort

Managementteam Dynhus

De heer Y. Tiemensma, manager Vastgoed en Projecten
 De heer R. Wielenga, manager Klant en Thuis
 De heer H. Olthof, Manager Huis en Bedrijf,
 Mevrouw W. Hoekstra – Vreeling, Beleidsadviseur

Gemeente De Fryske Marren

De heer J. Boerland, wethouder
 De heer G. Born, senior beleidsmedewerker

Gemeente Súdwest Fryslan

De heer M. de Man, wethouder
 De heer S. Brandsma, beleidsmedewerker

Huurdersbelangenvereniging

De heer L. van Tuinen, voorzitter huurdersvereniging Zuidwest Friesland
 Mevrouw A. de Vries – van der Knoop, voorzitter huurdersvereniging Lemsterland

Zorg- en Welzijnsinstellingen

Mevrouw T. van der Meulen, bestuurder Maeykehiem
 De heer J. van Arnhem, bestuurder Hof en Hiem

Collega-corporaties

De heer R. Swart, directeur-bestuurder Accolade

Onderstaand personen hebben geen gesprek gehad met de visitatiecommissie, maar wel een digitale enquête ingevuld.

Zorg- en Welzijnsinstellingen

De heer H. van Esschoten, programmamanager Huisvesting bij Patyna

Dorpsbelangen

De heer T. Trommelen, voorzitter plaatselijk belang Oosterzee

De heer B. Boehlé, voorzitter en penningmeester Bakhuizen

De heer A. Meijer, secretaris plaatselijk belang Sint Nicolaasga

De heer B.R. Rijpma, lid plaatselijk belang Workum

De heer M. Vermeer, voorzitter vereniging initiatiefgroep Woonhof Lemmer.

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.

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

Evelien van Kranenburg-Haagsma (secretaris) heeft cultuursociologie gestudeerd aan de Erasmus Universiteit. Gedurende haar studie is zij betrokken geweest bij de kwantitatieve meting van onderzoekprestaties. Sinds het laatste jaar van haar studie is zij werkzaam als manager van de backoffice en secretaris bij Cognitum, een van de door de Stichting VWN geaccrediteerde bureaus voor het uitvoeren van visitaties bij woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Dynhus** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats: Strijen

Datum: 18 december 2020

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur Cognitum



Jan van der Moolen verklaart hierbij dat de visitatie van de **Dynhus** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan van der Moolen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats: Bussum

Datum: 21 december 2020

Naam, handtekening:

Jan van der Moolen



Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van de **Dynhus** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Strijen

Datum: 21 december 2020

Naam, handtekening:

Jan Haagsma



Evelien van Kranenburg- Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van de **Dynhus** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Evelien van Kranenburg- Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Evelien van Kranenburg-Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

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

Plaats: Strijen

Datum: 18 december 2020

Naam, handtekening:

Evelien van Kranenburg



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 2016 t/m 2020
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2016 t/m 2020

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2016 t/m 2019 (concept 2020)
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2016 t/m 2019 (concept 2020)
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2016 t/m 2020
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2016 t/m 2020
- 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 gemeenten 2016 t/m 2020
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en HBV's 2016 t/m 2020
- Aantal adviezen van de HBV's + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder en OR 2016 t/m 2020
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2016 t/m 2019 (concept 2020)
- dVi 2016 t/m 2020
- Oordeelsbrieven AW 2016 t/m 2020
- Diverse documenten over risicomangement
- Meerjarenbegroting 2016 t/m 2020
- Begroting 2016 t/m 2020
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid 2017
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2016 t/m 2020
- 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	8,7	8,3	9,0	7,9	6,0	7,8
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te	7,3		9,0		7,0	
	De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie.	9,3		7,0		9,0	
	Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven.	6,3		8,0		7,0	
	Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	5,7		4,5		3,0	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	8,7		9,0		9,0	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	8,7		8,0		9,0	
	Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgewerkt.	8,7		9,0		9,0	
	Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt.	8,7		8,0		9,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt.	9,3		9,0		9,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt.	8,7		8,0		9,0	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking	8,7		7,0		7,0	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende	8,0		7,0		7,0	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over	9,0		8,0		9,0	
Niveaubepalende condities	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	8,0	8,0	8,0	7,8	8,0	8,0
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	8,7		8,0		7,0	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden	9,3		7,0		8,0	
	Er is een effectieve structuur van overleg	8,7		8,0		8,0	
	Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken.	7,3		7,0		9,0	
	Er is bestuurskracht om knopen door te hakken.	7,7		7,0		9,0	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven.	7,3		9,0		8,0	
	In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd.	7,3		8,0		7,0	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	8,0	8,3	9,0	8,3	7,0	7,5
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	9,0		9,0		8,0	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties	9,0		8,0		7,0	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties	7,0		7,0		8,0	
Faciliterend	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar.	8,7	8,7	7,0	6,3	8,0	8,5
	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende middelen beschikbaar	8,7		5,5		9,0	

Reputatie-Quotient

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

Opvattingen over de opgaven

Dynhus heeft de visitatiecommissie gevraagd om zowel intern als extern de opvattingen rond drie belangrijke thema's te inventariseren. Dynhus wil deze informatie gebruiken voor het opstellen van het nieuwe strategische plan en ook als input voor het gesprek over zowel het strategisch plan als de thema's met de belanghouders.

De thema's zijn:

- De problematiek van de kleine kernen
- Uitvoering geven aan nieuwbouw en verduurzaming
- Vraagstukken rondom langer thuis wonen

De visitatiecommissie heeft daartoe in de voorbereidende enquête extra vragen opgenomen en deze vragen zijn zowel in- als extern uitgezet. Daarnaast is over deze thema's gesproken met zowel de belanghouders als met de vertegenwoordigers van Dynhus. Hierna worden de belangrijkste bevindingen gepresenteerd.

De problematiek van de kleine kernen

Als eerste is gevraagd om de problematiek van de kleine kernen te typeren. In onderstaande woordwolk is de duiding van de problematiek door de belanghouders weergegeven.

Problematiek Kleine Kernen volgens de belanghouders



In de volgende woordwolk is de problematiek van de kleine kernen volgens Dynhus weergegeven.

Problematiek Kleine Kernen volgens Dynhus



Uit de beide woordwolken blijkt een grote mate van overeenkomst in de problemen die men ziet in de kleine kernen. Vergrijzing, krimp, leefbaarheidsvraagstukken en het wegvallen/verminderen van voorzieningen, zijn de genoemde kenmerken van de problematiek in de kleine kernen. Opvallend is dat de belanghouders het ontbreken van woningen (voor jongeren/starters) nadrukkelijk benoemen, maar Dynhus dit niet ziet als een kenmerk van de problematiek. In de gesprekken komt dit ook naar voren. Belanghouders zien het ontbreken van woningen voor mensen die in de kleine kernen willen (blijven) wonen als een van de oorzaken van de problematiek. Dynhus wijst op het gebrek aan belangstelling voor vrijkomende woningen in de kleine kernen en juist de wil van jongeren/starters om niet in een kleine kern te willen wonen.

Belanghebbenden en Dynhus is ook gevraagd welke maatregelen getroffen zouden moeten worden om de problematiek in de kleine kernen te verminderen. Onderstaande woordwolk geeft de opvattingen van de belanghouders weer.

Maatregelen verminderen problematiek Kleine Kernen volgens belanghouders



In onderstaande woordwolk zijn de gewenste maatregelen volgens Dynhus weergegeven.

Maatregelen verminderen problematiek Kleine Kernen volgens Dynhus



Ook in deze woordwolken komt het verschil in opvattingen over nut en noodzaak van het bouwen van extra woningen in de kleine kernen naar voren. Naar mening van de visitatiecommissie is het zaak een goed debat te voeren over dit verschil in inzicht. De opmerkingen om feiten en fictie naast elkaar te zetten en realiteit en haalbaarheid te bewaken, zijn in de ogen van de commissie opmerkingen die ter harte genomen zouden moeten worden. Het behouden van voorzieningen en zorgen voor goede bereikbaarheid wordt door beide groepen onderkend.

Uitvoering geven aan nieuwbouw en verduurzaming

Aan de belanghouders en aan Dynhus is de vraag voorgelegd of Dynhus sneller dan de markt uitvoering zou moeten geven aan nieuwbouw en verduurzaming. In onderstaande tabel zijn de opvattingen van de belanghouders en Dynhus weergegeven.

Dynhus zou sneller dan de markt uitvoering moeten geven aan nieuwbouw en verduurzaming.

	Belanghouders		Dynhus	
Geheel mee oneens	1	8,3%	0	0,0%
Oneens	2	16,7%	1	11,1%
Enigszins oneens	0	0,0%	1	11,1%
Enigszins eens	1	8,3%	5	55,6%
Eens	5	41,7%	2	22,2%
Geheel mee eens	3	25,0%	0	0,0%
Geen mening/Weet niet	0	0,0%	0	0,0%

De opvattingen over deze stelling lopen uiteen. Bij de belanghouders sterker dan bij Dynhus. Tegelijkertijd laten de uitkomsten zien dat zo'n 70% voorstander is van sneller dan de markt uitvoering te geven aan nieuwbouw en verduurzaming.

Argumenten tegen het sneller dan de markt investeren in nieuwbouw en verduurzaming betreffen de benodigde investeringen, het ontwikkelen van nieuwe technieken bekostigd door huurders en de hoge kosten die gepaard gaan met het ontwikkelen van nieuwe technieken wanneer "voorop" gelopen wordt. De argumenten voor het sneller gaan dan de markt betreffen het inspelen op de huidige woningmarkt die nu nog ruimte biedt voor verkoop en de maatschappelijke noodzaak van verduurzaming. Ook hier is het zaak in goed overleg een balans te vinden.

Vraagstukken rondom langer thuis wonen

De vraagstukken rondom het langer thuis wonen zijn verdeeld in de volgende hoofdvragen:

- Welke problemen worden voorzien door het langer thuis wonen?
- Welke maatregelen zijn nodig om langer thuis te kunnen wonen?

- Moet Dynhus meer kleinere woningen realiseren in verband met langer thuis wonen?
- Moet Dynhus meer investeren in tijdelijke huisvesting?

In de onderstaande tabel zijn de problemen die worden voorzien als gevolg van het langer thuis wonen door de belanghouders weergegeven.

Problemen die worden voorzien door langer thuis wonen

verwaarlozing	vereenzaming	financiële problemen	toename gezondheidsrisico	
tekort appartementen v ouderen	tekort professionele hulp	gelijkvloerse woningen	vereenzaming	tekort mantelzorg
Toenemende dementie	Andere lichamelijke beperkingen			
Niet iedereen is zelfstandig	Oplopende kosten	Hoge zorgkosten huurders	Onvoldoende zorgwoningen	
voldoende thuis zorg	druk op vrijwilligers/mantelzorg			
vereenzaming	risico op ongevallen thuis	weinig levensvreugde door wegvallen netwerk	gevoel van onveiligheid	buurt wordt geconfronteerd met zware zorg
aanpassing woning	de samenleving gericht op het individu	leefbaarheid	eenzaamheid	armoedige samenleving
te weinig geschikte woningen	overbelasting mantelzorg	kwaliteit van leven kan snel dalen/eenzaamheid	toename aantal mensen dat niet goed voor zichzelf kan zorgen	tweedeling in de maatschappij tussen de haves en de nothaves
verwarde mensen in de buurt	minder sociale binding in de wijk	vereenzaming		
Extra hulp	Aangepaste huizen	Wellicht onveilig gevoel		
Vereenzaming / sociaal isolement	Te laat op gang komen hulp/ondersteuning	Vergrijzing van wijken		

De volgende tabel laat zien welke problemen door Dynhus worden voorzien als gevolg van het langer thuis wonen.

Problemen die worden voorzien door langer thuis wonen

Vereenzaming	Te lang wachten met alternatieven			
onvoldoende geschikte woningen	voorzieningen kleine kernen	vereenzaming	beleid WMO	
ontbreken voorzieningen	geen zorg in woning mogelijk	woning niet geschikt		
ongeschikte woningen	vereenzaming	afname leefbaarheid	onvoldoende doorstroom van huurders	
Eenzaamheid	Aanpassen woning	Afhankelijkheid wordt groter	Mantelzorg niet altijd beschikbaar	
woning niet passend (ongelukken in huis)	eenzaamheid	zorgkosten nemen toe		
Aanpassingen nodig	Vereenzaming	Woning niet zelf kunnen onderhouden		
dat men te lang zelfstandig woont	gevaar voor andere bewoners	vereenzamen		
vereenzaming				
te weinig woningen voor woningzoekenden	kan de zorg het probleem wel aan			
Sociale problematiek/vereenzaming	Fysieke problematiek/ gebreken ouderdom	Betaalbaarheid zorg	Aanpasbaarheid woningen	Druk op familie/vriendennetwerk, mantelzorg

Er is grote overeenstemming in de problemen die worden voorzien als gevolg van het langer thuis wonen. De risico's worden door zowel de belanghouders als door Dynhus als aanzienlijk ingeschat.

In de volgende tabel worden de maatregelen die door de belanghouders nodig worden geacht om langer thuis wonen mogelijk te maken weergegeven.

Maatregelen of ondersteuning om langer thuis te blijven wonen

ondersteuning buurtinitiatieven	pro-actieve houding naar buurtbewoners	verdieping in bestaande voorbeelden		
goede zorgverlening (professioneel)	toegankelijkheid woningen	appartementen v ouderen	woningen met voorzieningen(domotica)	aandacht voor mantelzorg
Wonen met zorg	Bestaande huizen leeftijd proof maken			
Mantelzorg	Inzetten op sterk netwerk van inwoners	Vitaliteit stimuleren	Eenzaamheid aanpakken	
aangepaste woningen in het dorp zelf				
(thuis-) zorg moet thuis ontvangen kunnen worden	Woning moet zorggeschikt zijn of te maken zijn	voorzieningen op loopafstand		
buddie projecten	simpele aanpassingen in de woning	verhuisbeweging	aandacht voor wat mensen kunnen	ontmoeting regelen
gelijkvloers woningen	sociaal netwerk in dorpen en kernen	'krasse knarrrren' of vergelijkbare concepten	vrijwilligersnetwerken	initiatieven om samen te eten en andere activiteiten te ontwikkelen
rolstoel toegankelijk bouwen	voldoende groot sanitair	sociale cohesie in de buurt	WMO ondersteuning	goed toegankelijke thuiszorg
gelijkvloers	zelfde woningen bij elkaar			
Levensloop bestendige huizen	Knarrrenhof	Kleinere kwalitatieve huizen		
Levensloopbestendig woning	Primaire zorg in de buurt	Monitoring / feeling met bewoners	Ouderen tijdig bewust maken "verouderen	Alternatieve woonvormen zoals ouderenhofjes geïntegreerd in woonwijken

De volgende tabel laat zien welke maatregelen Dynhus noodzakelijk acht in verband met het langer thuis wonen.

Maatregelen of ondersteuning om langer thuis te blijven wonen

Aanpassingen in de woning	Buurtzorg	Meer gelijkvloerse woningen	Klussendienst	Tuinonderhoud
woningen levensloopgeschikter maken	gerichte toewijzing geschikte woningen	nieuwbouw levensloopgeschikt	samenwerking met zorgpartijen	
woningaanpassing	voorzieningen in de omgeving	gerichte ondersteuning		
woningen levensloopbestendig maken	nieuwe levensloopbestendige woningen realiseren	woningen levensloopbestendig houden		
Domotica	Zorg en voorzieningen dichtbij	Mantelzorg		
samenwerking wonen en zorg	woningaanpassingen	nieuwbouw		
Levensloop bestendig bouwen	Aanpassingen voor levensloop bestendig	Openbaar vervoer optimaliseren	Middenstand in kleine kernen	
gelijkvloersewoningen dicht bij het centrum	voldoende ruimte voor scootmobiel	goede zorg in de buurt		
slaapkamer beneden	fysieke aanpassingen in huis (in badkamer en wc bijv)	zorg aan huis		
huis in richten hiervoor	zorgen voor goed contact zorg			
Aanpassingen woning	Aanpassingen woonomgeving (fysiek)	Sociaal netwerk (vgl. nabuurschap)	Kiezen voor beperkt aantal zorgpartijen, minder krenten voor free riders	Samen met gemeente keuzes maken

Het aanpassen van woningen en deze levensloopbestendig maken, wordt veelvuldig door zowel de belanghouders als Dynhus genoemd. De samenwerking met zorgpartijen en diverse vormen van mantelzorg zijn ook maatregelen waar beide groepen het met elkaar eens zijn. In de uitwerking van het strategisch plan is het naar mening van de visitatiecommissie zaak dat er naast de maatregelen ook duidelijkheid komt over wie welke bijdrage gaat leveren. De prestatieafspraken zijn daarvoor naar de mening van de visitatiecommissie een goed platform.

Aan belanghouders en Dynhus is ook gevraagd of Dynhus meer kleinere woningen moet realiseren om langer thuis wonen te ondersteunen. In onderstaande tabel zijn de opvattingen van de belanghouders en Dynhus weergegeven.

Realiseren meer kleinere woningen i.v.m. langer thuis moeten wonen

	Belanghouders		Dynhus	
Geheel mee oneens	0	0,0%	0	0,0%
Oneens	0	0,0%	1	11,1%
Enigszins oneens	1	8,3%	0	0,0%
Enigszins eens	3	25,0%	2	22,2%
Eens	4	33,3%	6	66,7%
Geheel mee eens	4	33,3%	0	0,0%
Geen mening/Weet niet	0	0,0%	0	0,0%

De uitkomsten laten zien dat Dynhus hierin terughoudender is dan de belanghouders. Een goed onderwerp voor een nader gesprek. De argumenten pro hebben betrekking op het kleiner worden van gezinnen en de toename van het aantal alleenwonenden. De argumenten contra hebben betrekking op het bouwen voor de langere termijn en op het feit dat het niet alleen gaat om kleiner, maar vooral om wonen op de begane grond met daar ook de slaap- en badkamer.

Tenslotte is gesproken over de vraag of Dynhus meer moet investeren in tijdelijke huisvesting. In onderstaande tabel staan de resultaten.

Realiseren meer tijdelijke huisvesting i.v.m. langer thuis moeten wonen

	Belanghouders		Dynhus	
Geheel mee oneens	0	0,0%	0	0,0%
Oneens	2	16,7%	2	25,0%
Enigszins oneens	1	8,3%	1	12,5%
Enigszins eens	2	16,7%	2	25,0%
Eens	4	33,3%	3	37,5%
Geheel mee eens	3	25,0%	0	0,0%
Geen mening/Weet niet	0	0,0%	0	0,0%

Ook hier is Dynhus iets terughoudender dan de belanghouders. De argumenten pro die worden genoemd, zijn het inspelen op een kortdurende groei en het gebruiken van tijdelijke woningen voor andere doelgroepen, zodat woningen voor ouderen beschikbaar komen.

De argumenten contra zijn dat vergrijzing nog meerdere decennia zal aanhouden en dat dan de vraag is of dit dan wel tijdelijk is. Ook het niet te vaak verplaatsen van de doelgroep wordt hierbij aangehaald.

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 aangegane 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 Dynhus 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 2016-2020.

Dynhus

(Lyaemer Wonen + Wonen Zuidwest Friesland)



L036 (Lyaemer Wonen); L0676 (Wonen Zuidwest Friesland)

Woningmarktregio: Fryslân

Inleiding

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

Dynhus is een fusiecorporatie per 1 januari 2020 ontstaan uit de woningcorporaties Wonen Zuidwest Friesland (WZF) en Lyaemer Wonen (LW). De fusie werd per 21 december 2020 afgerond. Deze prestatie-monitor is ingevuld op basis van de gegevens van WZF en LW, alsook van de samenwerkende corporaties WZF en LW.

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Dynhus 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 Dynhus 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 Dynhus Wonen.

Het bezit van Dynhus ligt in de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân.
Meer specifiek in de kernen Lemmer, Bakhuizen, Balk (gemeente De Fryske Marren) en Workum (gemeente Súdwest Fryslân).



	Woningen ultimo 2020
Gemeente De Fryske Marren:	3089
Gemeente Súdwest Fryslân:	529
Totaal	3618

Bron: gegevens corporatie

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2020 zijn:

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

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

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

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

1.2 Regionale afspraken

WZF en LW hebben geen prestatieafspraken op regionaal niveau.

1.3 Lokale afspraken

Het bezit van Dynhus Wonen ligt in de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân.

In deze gemeenten zijn door WZF en LW prestatieafspraken gemaakt. In de gemeente De Fryske Marren hebben beide corporaties bezit; in de gemeente Súdwest Fryslân heeft allen WZF bezit.

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:				
	2016	2017	2018	2019	2020
Gemeente De Fryske Marren, st. Accolade, st. Elkien*, st. WoonFriesland**, hv. Zuidwest Friesland, hv. Haskerland, hv. Lemsterland					
Gemeente Súdwest Fryslân, st. Elkien, st. Accolade, Hv. Sneek, St. WoonFriesland, Hv. Zuidwest Friesland, De Bewonersraad, Nieuw Elan Huurdersplatform					

*t/m 2019 (beperkt bezit – 61 won. - in gem. De Fryske Marren); ** t/m 2018 (beperkt bezit – 25 won. – in gem. De Fryske Marren)

WZF en LW nemen deel aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

	Betreft de jaren:				
	2016	2017	2018	2019	2020
Gemeente De Fryske Marren:					
Huisvesting statushouders (LW en ZWF)					
Samenwerking met sociaal wijkteam integrale aanpak huishoudens met complexe problematiek (LW)					
“Samenwerking en uitvoeringsplan instrumentenkoffer betaalbaarheid” (LW)					
“Samen Thuis in de wijk” (LW en ZWF)					
Gemeente Súdwest Fryslan:					
Gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslan:					
Samenwerkingsconvenant waardebeoordeling wet WOZ					

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

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

De Fryske Marren:

2016 de afspraken zijn gebaseerd op voor de periode 2014-2018 gemaakte raamafspraken. Daarbij wordt per jaar gekeken naar actualiteit en worden afspraken voor dat specifieke jaar gemaakt. De afspraken zijn compleet, concreet en onderbouwd (o.a. Woonvisie De Friese Meren). De afspraken zijn veelal SMART.

2017 t/m 2019: In 2016 zijn de raamafspraken aangepast voor de periode 2017-2021. Ook daarbij wordt per jaar gekeken naar actualiteit en worden per jaar specifieke afspraken gemaakt. De afspraken zijn compleet, concreet en onderbouwd (o.a. Woonvisie De Friese Meren, rapport Woonlasten in De Friese Meren en Uitvoeringsprogramma Wonen 2016 t/m 2026 d.d. mei 2017). De afspraken zijn veelal SMART.

2020: de afspraken zijn gebaseerd op de Woonvisie De Fryske Marren 2019 – 2023: "Kwaliteit van leven in De Fryske Marren". De corporaties en de huurdersverenigingen hebben bijgedragen aan de totstandkoming van deze woonvisie. De afspraken zijn compleet, concreet en deugdelijk onderbouwd. Daarbij is rekening gehouden met de lokale en landelijke onderwerpen. Vanwege de aanstaande fusie zijn de prestaties van LW/WZF gezamenlijk geïdentificeerd. De afspraken zijn veelal SMART.

Súdwest Fryslân:

Súdwest Fryslân: over 2016, 2017 en 2018 was er geen vastgestelde gemeentelijk woonvisie en zijn er geen prestatieafspraken gemaakt. Over die jaren hebben partijen geen prestatieafspraken gemaakt. In april 2018 is tussen de gemeente Súdwest Fryslân de woningcorporaties en de huurdersvereniging een raamovereenkomst vastgesteld (Sociaal Wonen gemeente Súdwest Fryslân 2017-2022). Deze raamovereenkomst dient als basis voor de gezamenlijke invulling van het gemeentelijk woonbeleid en wordt jaarlijks (voor het eerst over 2019) uitgewerkt in concrete afspraken per partij. Deze concrete afspraken omvatten de lokale en landelijke onderwerpen en zijn veelal SMART en concreet.

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

De Fryske Marren:

de afspraken zijn wederkerig en de prestaties van de onderscheiden partijen worden benoemd. Ook beschrijven de afspraken de diverse onderwerpen waarop partijen gezamenlijk actie nemen (bijv. in het kader van onderzoeken of samenwerkingsvormen).

Súdwest Fryslân:

In de prestatieafspraken over 2019 (de eerste tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisatie) zijn voor alle betrokken partijen acties opgenomen en deze borgen voldoende wederkerigheid in de invulling van het gemeentelijke woonbeleid.

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?

De Fryske Marren:

de afspraken tussen partijen komen tot stand middels bestuurlijke overleggen waarin ook aandacht is voor de geleverde prestaties en bespreking van de biedingen van de corporaties plaats vindt. Ook is er betrokkenheid bij overstijgende gemeentelijke beleidsstukken als de gemeentelijk woonvisie.

Súdwest Fryslân:

Ondanks het ontbreken van de gemeentelijke woonvisie en een gezamenlijke raamovereenkomst heeft WZF in juni 2016 wel aan de gemeente haar bod als bedoeld in de Woningwet uitgebracht. Dat bod was gericht op de te leveren prestaties in 2017 e.v. In juni 2017 heeft WZF schriftelijk aan de gemeente bericht dat zij geen bod zal uitbrengen vanwege ontbreken van een gemeentelijke woonvisie; daarbij werd gesteld dat WZF haar verantwoordelijkheid voor wat betreft beheer en ontwikkeling van haar woningbezit zal nemen en zal blijven streven naar een optimale dienstverlening aan de huurders. De gemeenteraad van Súdwest Fryslân heeft op 20 juli 2017 de gemeentelijke woonvisie vastgesteld. Op initiatief van WZF én de collega corporaties en hun huurdersorganisaties, hebben de partijen in 2018 een gezamenlijke raamovereenkomst opgesteld.

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

De Fryske Marren:

voor zover bekend zijn er geen andere partijen betrokken bij het maken van de prestatieafspraken.

Súdwest Fryslân:

voor zover bekend zijn er geen andere partijen betrokken bij het maken van de prestatieafspraken.

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

De Fryske Marren:

jaarlijks worden de (raam)afspraken besproken op actualiteit en worden nieuwe afspraken voor het komende jaar gemaakt. Ook is er via de bestuurlijke overleggen ruimte voor tussentijdse bijsturing.

Súdwest Fryslân:

door te werken met een raamovereenkomst die jaarlijks op basis van het bod van de corporaties (WoonFriesland, Wonen Zuidwerst Friesland, Accolade en Elken) wordt uitgewerkt in concrete afspraken voor het betreffende jaar kan worden ingespeeld op de actualiteit en de uitdagingen in de regio.

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.

n.v.t.

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

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De prestatieafspraken met gemeenten zijn verschillend ingedeeld:

Indeling / thema's De Fryske Marren		
2016	2017/2018/2019	2020
<ul style="list-style-type: none"> Partners in Wonen (organisatie en samenwerking); Aandacht voor kwaliteit (bestaande bouw en nieuwbouw); Een levensloop vriendelijke gemeente (wonen met zorg en welzijn); Goed wonen voor alle doelgroepen (betaalbaarheid en beschikbaarheid). 	<ul style="list-style-type: none"> Partners in Wonen (organisatie en samenwerking); Beschikbaarheid en betaalbaarheid; Aandacht voor kwaliteit; Een levensloop vriendelijke gemeente (wonen met zorg en welzijn); Leefbaarheid en participatie. 	<ul style="list-style-type: none"> Iedereen op de goede plek; Wonen in financieel perspectief; Duurzaam wonen voor onze inwoners; Samenleven in dorpen of stad; Organisatie en samenwerking.

Indeling / thema's Súdwest Fryslân			
2016	2017	2018	2019/2020
Geen prestatieafspraken. Wel afspraak betreffende huisvesting statushouders.	Geen prestatieafspraken. Wel toezegging WZF om voorgenomen werkzaamheden uit de bieding uit te voeren; en afspraak betreffende huisvesting statushouders	Geen prestatieafspraken. Wel toezegging WZF om beheer en ontwikkeling van haar woningbezit uit te voeren en zal blijven streven naar een optimale dienstverlening aan de huurders.	<ul style="list-style-type: none"> Betalbaarheid; Beschikbaarheid; Kwaliteit en duurzaamheid; Wonen bijzondere doelgroepen, welzijn en zorg; Leefbaarheid en participatie;

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken over de jaren 2016 t/m 2020 als volgt weergegeven:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen met zorg

3.2 Realisatie van de afspraken

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

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid		
2016 De Fryske Marren	Prestatie	
LW en WZF: met gemeenten en huurdersorganisatie afspraak maken over minimale omvang van de soc. huurvoorraad incl onderverdeling goedkoop, betaalbaar en bereikbaar	gemeente en huurdersverenigingen worden betrokken bij SVB	✓
2016 Súdwest Fryslân	Prestatie	
Geen afspraken	-	-
2017 De Fryske Marren	Prestatie	
LW: bij mutatie nieuwe huur max 62,2% van max. red. huur	Toegepast	✓
LW: huurverhoging inflatievolgend	Tabel 6	✓
WZF: huurverhoging inflatievolgend; geen huurverhoging bij mutatie	Tabel 6; bij mutatie geen huurverhoging	✓
2017 Súdwest Fryslân	Prestatie	
Geen afspraken	-	-
2018 De Fryske Marren	Prestatie	
LW en WZF: onderzoek naar effecten passend toewijzen	Per gemeente worden vraag en aanbod gemonitord.	✓
LW: bij mutatie nieuwe huur max 62,2% van max. red. huur	Toegepast (jv 2018)	✓
WZF: huurverhoging inflatievolgend;	Tabel 6 (1,4%)	✓
2018 Súdwest Fryslân	Prestatie	
Geen afspraken	-	-
2019 De Fryske Marren	Prestatie	
LW en WZF: participatie in opstellen instrumentenkoffer tbv gezamenlijke ondersteuning huishoudens met betalingsrisico	Overeenkomst getekend in maart 2020 (zie tabel samenwerkingsverbanden op lokaal niveau)	✓
LW: bij mutatie nieuwe huur max 62,2% van max. red. huur	Toegepast.	✓
WZF: huurverhoging inflatievolgend;	Tabel 6 (1,6%)	✓
2019 Súdwest Fryslân	Prestatie	
WZF: participatie in opstellen instrumentenkoffer tbv gezamenlijke ondersteuning huishoudens met betalingsrisico	Is in 2019 van start gegaan	✓
2020 De Fryske Marren	Prestatie	
LW/WZF: inflatievolgend huurbeleid	Toegepast (tabel 6)	✓
2020 Súdwest Fryslân	Prestatie	
WZF: Participatie in plan van aanpak inzichtelijk maken betaalrisico's in de huursector en de aanpak daarvan (verdere uitwerking instrumentenkoffer)	In 2020 geparticipeerd.	✓
WZF: hanteren gematigd huurbeleid (inflatievolgend)	Toegepast (tabel 6)	✓

Afspraken m.b.t. beschikbaarheid		
2016 De Fryske Marren	Prestatie	
LW: nieuwbouw 10 won. Lemmer	Opdracht verstrekt (jv: 2016)	✓
2016 Súdwest Fryslân	Prestatie	
Geen afspraken	-	-
2017 De Fryske Marren	Prestatie	
LW: Oplevering 10 appart. W.Hofstr.	Tabel 2 (10)	✓
LW: voorbereiding nieuwbouw 12 won. Lemstervaart	Gestart (jv 2017)	✓
LW: verkoop max 10 won.	Tabel 2 (7)	✓
LW: geen sloop	Tabel 2 (0)	✓
WZF: voornemen realisatie 20 won.	Niet gerealiseerd, geen locatie beschikbaar	X/✓
WZF: verkoop max 1 won.	Tabel 2 (7)	X
WZF: geen sloop	Tabel 2 (0)	✓
2017 Súdwest Fryslân	Prestatie	
Geen afspraken	-	-
2018 De Fryske Marren	Prestatie	
LW: Oplevering nieuwbouw 12 nom-won. Lemstervaart	Opgeleverd; idem tabel 2 (jv 2018)	✓
LW: verkoop 5 won.	Tabel 2 (9 verkocht)/ jv 2018	X/✓
WZF: start realisatie 6 won. St. Nicolaasga	Niet gerealiseerd, geen locatie beschikbaar	X/✓
WZF: verkoop 1 won.	Tabel 2 (8 verkocht)/ jv 2018	X/✓
2018 Súdwest Fryslân	Prestatie	
Geen afspraken	-	-
2019 De Fryske Marren	Prestatie	
LW: oplevering 10 won. Tramdijk Oost-Lemmer	In voorbereiding 8 won. (jv 2019)	X
LW: geen sloop	Tabel 2 (0)	✓
LW: verkoop 5 won.	Tabel 2 (5)	✓
WZF: realisatie 2 won. Bakhuizen	Tabel 2 (0)	X
WZF: sloop 10 won. Bakhuizen	Tabel 2 (0)	X
WZF: verkoop 1 won.	Tabel 2 (9)	X
2019 Súdwest Fryslân	Prestatie	
WZF: participatie ontwikkeling sociale woningmarkt monitor	Monitoring woningmarktrisico's (jv 2019)	✓
WZF: nieuwbouw 15 app. Doltewâl	Ontwikkeling gestart opgeleverd in 2020 (jv 2019)	✓
WZF: sloop 28 won. Doltewâl	Vorbereiding gestart (jv 2019)	✓
WZF: verkoop 2 won.	Tabel 2 (9)	X
2020 De Fryske Marren	Prestatie	
LW/WZF: realisatie 6 betaalbare won.	Niet gerealiseerd, geen locatie beschikbaar	X/✓
LW/WZF: opstellen nieuw strategisch voorraadbeleid (hv en gemeente worden daarbij betrokken)	In ontwikkeling, gestart in 2020	✓
LW/WZF: voorbereiding project 8 huurwon. Lemmer	Opgeleverd Tramdijk Oost	✓
LW/WZF: voorbereiding/uitvoering herstructurering Zuiderzeestr e.o. Lemmer; sloop 28 won. in 2020; voorbereiding nieuwbouw 20 won. 2021;	Sloop gerealiseerd in 2020, nieuwbouw gestart in 2020	✓
LW/WZF: onderzoek realisatie 10 won. St. Nicolaasga	Niet gerealiseerd, geen locatie beschikbaar	X/✓
LW/WZF: onderzoek realisatie vangnetvoorziening Balk	Onderzoek uitgevoerd	✓
2020 Súdwest Fryslân	Prestatie	
WZF: participatie visie op sociale woningmarkt (in plan van aanpak concretisering opgave)	Is in 2020 van start gegaan	✓
WZF: nieuwbouw 15 app. Doltewâl	Gerealiseerd in 2020	✓

WZF: nieuwbouw 8 llb won. Doltewâl	Later gerealiseerd, hier komen nu 12 huurwoningen (samenvoeging met punt hieronder)	✓
WZF: levering 4 kavels voor goedkope koopwon. In 2022	Zie hierboven	✓
WZF: sloop 28 won. Doltewâl	In voorbereiding	X/✓
WZF: verkoop 2 won.	Gerealiseerd (tabel 2)	✓

Afspraken m.b.t. duurzaamheid		
2016 De Fryske Marren	Prestatie	
LW en WZF: onderzoek mogelikh. om cf nieuwe regelgeving de energielabels en energie-index vergelijkbaar te maken	LW: vergelijkingstabel opgenomen in jv 2016; WZF: vergelijkingstabel gemaakt t.b.v. prestatieafspraken 2017	✓
LW: onderzoek mogelijkheid minimaal B-label in 2020 (concretisering ambitie)	In 2016 energiebeleid 2016-2020 (als onderdeel strategisch voorraadbeleid) vastgesteld.	✓
WZF: onderzoek naar mogelijkheid om alle woningen die worden doorgeëxploiteerd voor 2018 van minimaal een C-label te voorzien	Gerealiseerd	✓
LW: haalbaarheidsstudie herstructurering Zuiderzeestr. e.o. (Lemmer)	Uitgevoerd (samenwerking met gemeente en INBO; jv 2016)	✓
WZF renovatie 12 wo. Burg Mulierstraat (sloten)	Uitgevoerd (jv 2016)	✓
2016 Súdwest Fryslân	Prestatie	
Geen afspraken	-	-
2017 De Fryske Marren	Prestatie	
LW: doel minimaal B-label in 2020	In 2016 energiebeleid 2016-2020 (als onderdeel strategisch voorraadbeleid) vastgesteld.	✓
LW: investering € 1.937.891 bij 132 won.	Uitgevoerd (jv 2017)	✓
LW: investering € 2.500.000 bij 36 won. (incl. onderh.)	Uitgevoerd (jv 2017)	✓
WZF: doel alle woningen die worden doorgeëxploiteerd hebben voor 2018 van minimaal een C-label	Gerealiseerd	✓
WZF: investering € 2.359.500 (incl. onderh.); investering € 24.000 zorgeenheden (incl. onderh.)	Investering 2,6 milj. (jv 2017)	✓
LW en WZF: verstrekken voorlichting over verminderen energieverbr.	Continue proces	✓
2017 Súdwest Fryslân	Prestatie	
Geen afspraken	-	-
2018 De Fryske Marren	Prestatie	
LW: investering € 5.418.458 bij 167 won. (incl. onderh.)	167 won. + 25 won. (jv 2018)	✓
WZF: investering € 2.359.500 (incl. onderh.); investering € 85.500 zorgeenheden (incl. onderh.)	PO ca 2 milj euro (jv 2018)	✓
WZF: aanleg zonnepanelen ca 100 won. (zonder huurverh); investering € 500.000	117 woningen (jv 2018)	✓
WZF: renovatie incl duurzaamheid 21 won. Balk investering: € 630.000	Renovatie (project duurzaam bouwen) uitgevoerd (jv 2018)	✓
LW en WZF: verstrekken voorlichting over verminderen energieverbruik	Continue proces	✓
2018 Súdwest Fryslân	Prestatie	
Geen afspraken	-	-
2019 De Fryske Marren	Prestatie	
LW: bij 50 won. hogere energieprestatie (10 nieuwbouw en 40 projectmatig)	Geen nieuwbouw; 39 won. projectmatig (jv 2019)	X/✓

LW: investering € 1.750.000 in project zonnepanelen	in 2020 van start gegaan. Tijdens fusiegesprekken met Huurdersverenigingen afspraken gemaakt.	✓
WZF: investering € 2.343.500 (incl. onderh.); investering € 94.500 zorgeenheden (incl. onderh.)	Uitgevoerd	✓
WZF: bij renovatie krijgen won. minimaal label B	Uitgevoerd	✓
WZF: aanleg zonnepanelen ca 75 won. investering € 300.000	in 2020 van start gegaan. Tijdens fusiegesprekken met Huurdersverenigingen afspraken gemaakt.	✓
WZF: renovatie incl duurzaamheid 16 won. Balk	Renovatie (project duurzaam bouwen) uitgevoerd (jv 2019)	✓
2019 Súdwest Fryslân	Prestatie	
WZF: participatie opstellen agenda duurzame woningvoorraad 2050	Ambitie wordt vertaald in nieuw SVB 2020 (jv 2019)	✓
WZF: bepalen inzet mbt gedragsverandering	Gerealiseerd	✓
2020 De Fryske Marren	Prestatie	
LW/WZF: streven om in 2050 CO2-neutraal te zijn	Is doelstelling	✓
LW/WZF: participatie bij Transitievisie warmte	Participatie vindt plaats	✓
LW/WZF: verduurzaming 53 won. (inv. € 600.000)	Gerealiseerd	✓
LW/WZF: zonnepanelen op 1.000 won. (inv. € 4,5 milj)	Gerealiseerd	✓
Planmatig onderhoud: LW: investering € 2,2 milj.; WZF: investering € 2,4 milj.	Gerealiseerd	✓
2020 Súdwest Fryslân	Prestatie	
WZF: participatie opstellen agenda duurzame woningvoorraad 2050	Ambitie wordt vertaald in nieuw SVB 2020	✓
WZF: participatie bij Transitievisie warmte	Participatie vindt plaats	✓
WZF: Planmatig onderhoud: € 912.000;	Gerealiseerd	✓
WZF: Zonnepanelen 24 won. (€ 100.000)	Gerealiseerd	✓

Afspraken m.b.t. Wonen met zorg		
2016 De Fryske Marren		Prestatie
LW en WZF: huisvesting statushouders	Tabel 13 (LW: aantal: 27; won.: 4; WZF: aantal: 29 won.: 18)	✓
LW en WZF: met de gem. onderzoeken en definiëren van behoefte aan levensloopbestendige won. en woonomgeving	Niet uitgevoerd	✗
LW: alle nieuwbouw (10 won.) zijn levensloopgeschikt	Project in voorbereiding (jv 2016)	✓
WZF: via vraaggestuurd onderhoud worden won. levensloop geschikter gemaakt (circa 30 per jaar).	o.a. via dynamisch onderhoud (jv 2016)	✓
2016 Súdwest Fryslân		Prestatie
Geen afspraken	-	-
2017 De Fryske Marren		Prestatie
LW en WZF: huisvesting statushouders (20% van de te verhuren woningen)	Tabel 13 (LW: aantal: 33; won.: 12; WZF: aantal: 35; won.: 9)	✓
LW en WZF: ondersteunen initiatieven van bewoners om zelf aanpassingen aan te brengen in de woning om deze meer levensloopgeschikt te maken.	LW: 23 won. (jv 2017); WZF: 15 won. (jv 2017)	✓
LW: oplevering 10 levensloopgeschikte won.	10 appart. W.Hofstr (jv 2017)	✓
LW: Investering in leefbaarheid € 75.000	Div. initiatieven ingezet (jv 2017) € 183.000,00 (wijkbeheer en coördinator leefbaarheid).	✓
LW: inzet wijkbeheerder en coördinator leefbaarheid	Ingezet (jv 2017)	✓
WZF: ca. 30 won. worden via vraaggestuurd onderh. Levensloopgeschikt gemaakt	Investering in 2017 ca € 1,5 milj (jv 2017)	✓
WZF: oplevering 20 levensloopgeschikte won.	Niet gerealiseerd; geen locatie	✗/✓
WZF: inzet huismeester (ambulant)	In dienst via Empatec detachering (jv 2017)	✓
WZF: Investering € 40.000 (gemeenschappelijke voorzieningen; HAT + sen.won.; verbeteren woonomgeving)	Div. initiatieven ingezet (jv 2017) Investering: € 0	✗
2017 Súdwest Fryslân		Prestatie
Geen afspraken	-	-
2018 De Fryske Marren		Prestatie
LW en WZF: huisvesting statushouders (elk 10% van de te verhuren woningen)	Tabel 13 (LW: aantal: 15; won.: 3; WZF: aantal: 6 won.: 1)	✓
LW en WZF: ieder beschikbaar stellen 1 woning tbv Housing First	LW: 1 won. (jv 2018); WZF: 1	✓
LW: ondersteunen initiatieven van bewoners om zelf aanpassingen aan te brengen in de woning om deze meer levensloopgeschikt te maken.	LW: 25 won. (jv 2018); WZF: 15 won. (jv 2018)	✓
LW: Investering in leefbaarheid € 75.000 (wijkbeheerder en coördinator leefbaarheid)	Div. initiatieven ingezet (jv 2018) Investering: € 181.000,00.	✓
WZF: ca. 30 won. worden via vraaggestuurd onderh. Levensloopgeschikt gemaakt	Investering in 2018 ca € 2,2 milj (jv 2018)	✓
WZF: Investering € 50.000 (gemeensch. Voorz.; HAT+= sen.won.; inzet ambulante huismeester en verb. woonomg.)	Div. initiatieven ingezet (jv 2018) Investering: € 0	✗
2018 Súdwest Fryslân		Prestatie
Geen afspraken	-	-
2019 De Fryske Marren		Prestatie
LW en WZF: huisvesting statushouders (elk 10% van de te verhuren woningen)	Tabel 13 (aantal: 11 won.: 2)	✓
LW en WZF: participatie Actieplan Zelfstandig Wonen	Participatie ingezet.	✓
LW en WZF: ieder beschikbaar stellen 1 woning tbv Housing First	LW: 1; WZF: 2 (jv 2019)	✓

LW: ondersteunen initiatieven van bewoners om zelf aanpassingen aan te brengen in de woning om deze meer levensloopgeschikt te maken.	LW/WZF: 40 won. in 2019 (jv 2019)	✓
LW: Investering in leefbaarheid € 184.000 (personeelsktn., projecten Buurtmeter en Bakkie in de buurt beide in Lemmer)	Div. initiatieven ingezet (jv 2019) Investering: € 181.000,00	✓
WZF: Investering € 51.000 (gemeensch. Voorz.; HAT+= sen.won.; inzet ambulante huismeester en verb. woonomg.)	Div. initiatieven ingezet (jv 2019) Investering: € 0.	✗
2019 Súdwest Fryslân	Prestatie	
WZF: huisvesting statushouders naar rato	Tabel 13 aantal: 0; won.: 0	✗
WZF: participatie in onderzoek naar inzicht in behoefte bijzondere doelgroepen (o.a. ambulantisering en extramuralisering)	Aan onderzoek deelgenomen	✗
WZF: monitoren leefbaarheid in wijken en dorpen (wijkmonitor)	Deelname in werkgroep Leefbaarheid en participatie.	✓
2020 De Fryske Marren	Prestatie	
LW/WZF: trekkersrol bij overleg inzake handhaving en inzet in woonomgeving van complexen huurwon.	Continue proces	✓
LW/WZF: bij nieuwbouw/renovatie vroegtijdig raadplegen van onafhankelijke werkgroep toegankelijkheid.	Heeft plaatsgevonden (werkgroep is inmiddels opgeheven)	✓
LW/WZF: huisvesting statushouders (elk 10% van de te verhuren woningen)	Tabel 13 aantal: 11; won.: 2	✓
LW/WZF: 2 woningen beschikbaar stellen 1 woning tbv Housing First	Gerealiseerd	✓
LW/WZF: uitvoeren afspraken covenant Samen thuis in de wijk	Covenant wordt toegepast	✓
LW/WZF: uitvoeren landelijk actieprogramma Weer thuis.	Onderdeel van Samen thuis in de wijk	✓
LW/WZF: inv. Leefbaarheid gemiddeld €125 per won. Te besteden aan: Personeelskosten; Sociale projecten (o.a. bakkie in de buurt); Duurzame woonomgeving.	Informatie niet voorhanden. Jaarrekening 2020.	-
2020 Súdwest Fryslân	Prestatie	
WZF: huisvesting statushouders naar rato	Tabel 13 aantal: 0; won.: 0	✗
WZF: participatie in onderzoek naar inzicht in behoefte bijzondere doelgroepen (o.a. ouderen)	Deelgenomen aan onderzoek	✓
WZF: participatie in Friese aanpak 'Weer Thuis' (decentralisatie beschermd wonen)	Onderdeel Samen thuis in de wijk, nog niet gereed.	✓
WZF: monitoren leefbaarheid in wijken en dorpen (wijkmonitor)	Deelname in werkgroep Leefbaarheid en participatie.	✓
WZF: investering in leefbaarheid € 64.000	Informatie niet voorhanden. Jaarrekening 2020.	-

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

4.1 Ambities

De ambities van LW, WZF en Dynhus zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:				
	2016	2017	2018	2019	2020
LW: "Klaar om te wenden" 2012-2016					
WZF: Corporatieplan 2012-2018					
Dynhus:					In ontwikkeling

LW: "Klaar om te wenden" 2012-2016

Het plan is ook voor de jaren 2017, 2018 en 2019 vastgesteld als strategisch uitgangspunt.

LW wil meer zijn dan een woningbeheerder. Zij ziet voor zichzelf een bredere taakopvatting. De woning is een hulpmiddel en geen doel op zich. Immers, niet de woning moet centraal staan maar de mensen die er in wonen. En die mens is meer dan alleen een huurder; die mens is een individu dat zelf zoveel mogelijk zijn eigen keuzes wil maken.

De missie luidt als volgt: "Wij faciliteren mensen om hun eigen plek in de maatschappij goed in te vullen. Dit doen wij in eerste instantie voor mensen in de buurten en wijken van Lemmer en omgeving. Wij kennen onze klanten: de mens en zijn/haar leefsituatie staat centraal. Wij zorgen voor goed wonen en richten ons specifiek op de woonbehoeften van hen die op ons zijn aangewezen. Wij zijn een betrouwbare, ondernemende en maatschappelijk gedreven organisatie die mensen en organisaties wil verbinden."

Het motto luidt: "Onbelemmerd de ruimte". Dit motto heeft niet alleen betrekking op het wonen in Lemmer en omgeving: in een vrije, groene en ruimtelijke omgeving. Het motto heeft vooral ook betrekking op de ontplooiingsruimte die LW haar onze huurders wil bieden.

De hoofddoelstellingen uit het Ondernemingsplan "Klaar om te wenden" zijn:

Goed leven en Wonen;

De woningvoorraad sluit duurzaam aan bij de klant;

LW is/wordt een partner en bondgenoot.

De hoofddoelstellingen worden langs de aangegeven lijnen uitgewerkt in jaarplannen en vormen de basis voor de beleidsstukken van LW.

Goed leven en wonen:

Streven naar sociale duurzaamheid en leefbaarheid; Huurders betrekken bij leefbaarheid; Van buiten naar binnen werken; Wederkerigheid als uitgangspunt; Welzijn van bewoners bevorderen; Maatwerk bieden in wonen; Inzetten nieuwe mediavormen.

De woningvoorraad sluit duurzaam aan bij de klant:

Rollen LW gericht inzetten; Kennen van de wensen van de klant; Kwaliteit en betaalbaarheid voorraad behouden en verbeteren; Duurzaamheid bevorderen en totale woonlasten verminderen; Onderhoud flexibeler inzetten; Dienstverlening blijvend verbeteren; (Zorg)geschikte woningen bieden; Keuzemogelijkheden huurders vergroten; Verkoop woningen is geen doel op zich; Maatschappelijk vastgoed ontwikkelen; Kansen van innovatie benutten.

LW als partner en bondgenoot:

Rol bij activiteiten en projecten bewuster bepalen; Zicht op de belanghouders verbeteren; Actiever belanghoudersmanagement inzetten; Prestatieafspraken met belanghouders maken; Samenwerking met de zorg; Samenwerking met welzijn.

WZF: Corporatieplan 2012-2018

WZF wil voorzien in een woonbehoefte, als mensen dat niet zelf kunnen. Het corporatieplan wil voor de periode 2012-2018 richting geven aan de uitdaging om het aanbod aan te passen aan de toekomstige vraag.

In het Corporatieplan 2012-2018 is de missie van WZF als volgt geformuleerd:

“We leveren aan de sociale doelgroep, op een klantgerichte wijze, goed, betaalbare en duurzame woningen in een prettige en vitale woonomgeving in Zuidwest-Friesland.”

Het motto luidt: “Fantastisch betaalbaar wonen!”

De kernpunten van het Corporatieplan zijn:

Wonen;

Leefbaarheid en de voorzieningen in de kernen;

Wonen, zorg en welzijn;

Bedrijfsvoering;

Financiën.

De kernpunten zijn weer onderverdeeld in concrete acties gericht op:

Wonen:

Beschikbaarheid van woningen voor de sociale doelgroep (o.a. nieuwbouw 115 won. en monitoren verhuurgegevens); huisvesten van senioren (o.a. toevoeging levensloopbestendige won.); huisvesten van middeninkomens (monitoring vraag in dit segment); betaalbare huren (objectivering prijs/kwaliteit verhouding); lage bijkomende woonlasten (verduurzaming bezit en nieuwbouw); een hoge kwaliteit van de woningvoorraad (aanleggen minimale norm); veranderingen van de goede dienstverlening (optimalisatie klantprocessen);

Leefbaarheid:

Een prettige en vitale leefomgeving in de kernen (revitalisering bezit in de kernen); regionalisering (o.a. maken prestatieafspraken en samenwerking met betrokken belanghouders);

Wonen, zorg en welzijn:

Wonen en zorg (samenwerken met zorginstellingen; realisering wmo-aanpassingen);

Bedrijfsvoering:

Verbetering interne processen; opstellen pop's; en uitvoeren mto;

Financiën:

Opstellen overzichten op basis van bedrijfswaarde en stellen van prestatienormen; opstellen treasurywet.

Blijkens het jaarverslag 2018 werden de voorbereidingen voor een nieuw strategisch ondernemingsplan in afwachting van de uitkomsten van het fusieproces met Lyaemer Wonen geparkeerd.

Dynhus: Strategisch plan (2021 en verder)

In 2020 is het concept strategisch Plan Dynhus opgesteld.

“Dynhus is een thuis voor jou en een thuis is meer dan alleen een dak boven je hoofd.”

De missie voor de fusie-corporatie is als volgt omschreven:

Het bieden van een betaalbaar, duurzaam en kwalitatief goed (t)huis in een leefbare woonomgeving. Voor huidige en toekomstige huurders in de regio Zuidwest Friesland, die voor hun woonbehoefte gebruik willen of moeten maken van het woningaanbod van Dynhus.

Dynhus draagt bij aan de leefbare woonomgeving, daar waar het een belang heeft. Dat kan ook in de vorm van een materiele bijdrage zijn, passend binnen de daarvoor geldende normen van de woningwet.

De rode draad is de participatie van de huurders. Dat wordt vertaald in de visie:

Dynhus is een woningcorporatie, een toegelaten instelling volgens de (woning)wet die het betrekken van mensen bij het wonen hoog in het vaandel heeft omdat we vinden dat alleen doordat mensen daadwerkelijk betrokken worden zij zich kunnen ontplooiën en het beste kunnen betekenen voor de maatschappij waarin zij leven.

Als kernwaarden worden benoemd: betrokken; daadkrachtig en creatief.

De thema's in de strategisch plan zijn:

Betaalbaarheid; beschikbaarheid; duurzaamheid; inclusieve wijk; en leefbaarheid/participatie.

De thema's zijn voor de jaren 2021 en verder vertaald in concrete acties. Gelet op de scope van deze visitatie wordt op de nadere uitwerking van de thema's hier niet verder ingegaan.

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 Dynhus Wonen

In onderstaande kolommen zijn de prestaties over de jaren 2016 t/m 2018 van de individuele corporaties weergegeven (LW en WZF) voor de jaren 2019 en 2020 zijn deze deels individueel en deels gezamenlijk (DH).

TABEL 1: Het bezit (DAEB + niet-DAEB;

Totaal

# = aantal woningen	2016	2017	2018	2019	2020
# Huurwoningen	LW: 1.572 WZF: 2.095	LW: 1.575 WZF: 2.089	LW: 1.578 WZF: 2.081	LW: 1.573 WZF: 2.072	DH 3618
# Onzelfstandige wooneenheden	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	DH 0
# Intramuraal (zorgvastgoed)	LW: 19 WZF: 142	LW: 19 WZF: 146	LW: 19 WZF: 146	LW: 19 WZF: 148	DH 166
# Totaal woongelegenheden	LW: 1.591 WZF: 2.237	LW: 1.594 WZF: 2.235	LW: 1.597 WZF: 2.227	LW: 1.592 WZF: 2.220	DH 3784
% Eengezinswoningen	LW: 98,8% WZF: 93,6%	LW: 98,8% WZF: 93,5%	LW: 98,8% WZF: 93,5%	LW: 98,8% WZF: 93,5%	DH 81,2%
% Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	DH 7,9%
% Meergezinswoningbouw met lift	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	DH 10,9%
% Hoogbouw	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	DH n.v.t.
% Onzelfstandig/intramuraal	LW: 1,2% WZF: 6,4%	LW: 1,2% WZF: 6,5%	LW: 1,2% WZF: 6,6%	LW: 1,2% WZF: 6,6%	DH 7,8%
# Garages	LW: 47 WZF: 43	LW: 47 WZF: 33	LW: 47 WZF: 33	LW: 47 WZF: 33	DH 80
# Maatschappelijk vastgoed	LW: 4 WZF: 3	LW: 4 WZF: 3	LW: 4 WZF: 3	LW: 5 WZF: 2	DH 7
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	DH 0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	LW: 2 WZF: 0	LW: 2 WZF: 0	LW: 2 WZF: 0	LW: 2 WZF: 0	DH 2
# Overig bezit	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	DH 0
# Verhuureenheden ongewogen	LW: 1.644 WZF: 2.283	LW: 1.647 WZF: 2.271	LW: 1.650 WZF: 2.263	LW: 1.646 WZF: 2.255	DH 3871

Bronnen: dVi 2016/2017; 2018/2019/2020 gegevens corporatie

TABEL 2: Mutaties in het woningbezit (DAEB + niet-DAEB; inclusief onzelfstandig en intramuraal)

	2016	2017	2018	2019	2020
Individueel verkocht	LW: 10 WZF: 5	LW: 7 WZF: 7	LW: 9 WZF: 8	LW: 5 WZF: 9	DH 14
Collectief verkocht	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	DH 0
Gesloopt	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	DH 36
Nieuwbouw	LW: 0 WZF: 0	LW: 10 WZF: 1	LW: 12 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	DH 23
Aankoop	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 0	DH 0

Bronnen: dVi 2016/2017; overig gegevens corporatie

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

	2016	2017	2018	2019	2020
goedkoop	LW: 267 WZF: 627	LW: 283 WZF: 641	LW: 256 WZF: 593	DH: 853	DH: 773
betaalbaar	LW: 1.258 WZF: 1.448	LW: 1.248 WZF: 1.433	LW: 1283 WZF: 1.473	DH: 2738	DH: 2772
duur t/m lib.grens	LW: 42 WZF: 20	LW: 40 WZF: 15	LW: 40 WZF: 15	DH: 44	DH: 71
duur boven lib.grens	LW: 5 WZF: 0	LW: 4 WZF: 0	LW: 3 WZF: 0	DH: 10	DH: 2
totaal	LW: 1.572 WZF: 2.095	LW: 1.575 WZF: 2.089	LW: 1578 WZF: 2.081	DH: 3.645	DH: 3.618

Bronnen: dVi 2016/2017; overig gegevens corporatie

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling (DAEB)**Staatssteunnorm (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.

	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	LW: 89 100% WZF: 155 100%	L W: 140 100% WZF: 205 100%	LW: 121 100% WZF: 157 100%	LW: 71 100% WZF: 193 100%	LW: 85 100% WZF: 208 100%
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	LW: 85 96% WZF: 149 96%	LW: 135 96% WZF: 196 96%	LW: 115 95% WZF: 152 97%	LW: 65 92% WZF: 189 98%	LW: 78 92% WZF: 201 97%
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	LW: 2 2% WZF: 2 1%	LW: 2 2% WZF: 6 3%	LW: 1 1% WZF: 2 1%	LW: 3 4% WZF: 2 1%	LW: 3% WZF: 5 2%
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	LW:2 2% WZF: 4 3%	LW: 3 2% WZF: 3 1%	LW: 5 4% WZF: 3 1%	LW:3 4% WZF: 2 1%	LW: 5% WZF: 2 1%
Oordeel Aw	LW: akk. WZF: akk.	LW: akk. WZF: akk.	LW: akk. WZF: akk.	LW: akk. WZF: akk.	LW:nb WZF:nb

Bronnen: 2016 t/m 2019 dVi; Oordeelsbrief Aw staatssteun; 2020: gegevens corporatie

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.

	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal toewijzingen	n.v.t.	LW: 140 WZF: 205	LW: 121 WZF: 157	DH: 281	LW: 85 WZF: 208
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	n.v.t.	LW: 139 99,3% WZF: 204 99,5%	LW: 121 100% WZF: 154 98%	DH: 281 100%	LW: 100% WZF: 205 99%
Oordeel Aw	n.v.t.	LW: akk. WZF: akk.	LW: akk. WZF: akk.	LW: akk. WZF: akk.	LW:nb WZF:nb

Bronnen: 2017 t/m 2019 dVi; Oordeelsbrief Aw; 2020: gegevens corporatie

TABEL 6: Huurverhoging

	2016	2017	2018	2019	2020
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (excl. huur-harmonisatie in 2016 , incl. huurharmonisatie in 2017, 2018, 2019 en 2020)	1,9%	1,3%	2,4%	2,6%	2,6%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	LW: 0,6% WZF: 0,52%	LW: 0,3% WZF: 0,29%	LW: 1,4% WZF: 1,4%	DH: 1,6%	DH: 2,6%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	LW: € 475 WZF: € 442	LW: 476 WZF: € 445	LW: 484 WZF: € 451	DH: € 459	DH: € 487

Bronnen: jaarverslagen corporatie(s)

TABEL 7: Huurachterstand en ontruimingen

	2016	2017	2018	2019	2020
Norm huurachterstand (%)	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	LW: 0,83% WZF: 0,43%	LW: 0,92% WZF: 0,40%	LW: 0,88% WZF: 0,33%	LW: 0,73% WZF: 0,34%	DH: 0,73%
Ontruimingen n.a.v. huurachterstand	LW: 1 WZF: 1	LW: 0 WZF: 0	LW: 0 WZF: 3	LW: 0 WZF: 0	DH: 2

Bronnen: WZF: 2016/2017: dVi, 2018 jaarverslag; LW: 2016/2017/2018: jaarverslag;

TABEL 8: Leeftijd van het bezit (DAEB + niet-DAEB; inclusief onzelfst. eenheden en intramuraal)

Per categorie in % van totaal	2016	2017	2018	2019	2020
Vooroorlogse woningen	LW: 0 WZF: 20	LW: 0 WZF: 20	LW: 0 WZF: 20	LW: 0 WZF: 20	LW: 0 WZF: 20
Jaren 45-59	LW: 222 WZF: 217	LW: 221 WZF: 212	LW: 221 WZF: 212	LW: 221 WZF: 212	LW: 221 WZF: 212
Jaren 60-69	LW: 346 WZF: 397	LW: 344 WZF: 396	LW: 344 WZF: 390	LW: 344 WZF: 385	LW: 316 WZF: 378
Jaren 70-79	LW: 505 WZF: 463	LW: 502 WZF: 462	LW: 502 WZF: 460	LW: 497 WZF: 456	LW: 497 WZF: 456
Jaren 80-89	LW: 263 WZF: 487	LW: 262 WZF: 487	LW: 262 WZF: 487	LW: 262 WZF: 487	LW: 262 WZF: 487
Jaren 90-99	LW: 28 WZF: 265	LW: 28 WZF: 266	LW: 28 WZF: 266	LW: 28 WZF: 266	LW: 28 WZF: 266
Jaren 00-09	LW: 116 WZF: 156	LW: 116 WZF: 156	LW: 116 WZF: 156	LW: 116 WZF: 156	LW: 116 WZF: 156
Jaren 10-19	LW: 92 WZF: 90	LW: 102 WZF: 90	LW: 105 WZF: 90	LW: 105 WZF: 90	LW: 113 WZF: 90
totaal	LW: 1.572 WZF: 2.095	LW: 1.575 WZF: 2.081	LW: 1.578 WZF: 2.081	LW: 1.573 WZF: 2.072	DH: 3.618

Bronnen: 2016/2017: dVi en 2018/2019/2020: gegevens corporatie(s);

TABEL 9: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2017	2018	2019	2020
Letter Onderhoud & Verbetering	LW:A WZF:B	LW:B WZF:A	LW:* WZF:*	LW:A WZF:*
Instandhoudingsindex	LW:A WZF:C	LW:A WZF:B	LW:* WZF:*	LW:A WZF:*
Technische woningkwaliteit	LW:A WZF:A	LW:B WZF:A	LW:A WZF:A	LW:A WZF:*
Ervaren woningkwaliteit	LW:B WZF:A	LW:B WZF:A	LW:A WZF:A	LW:A WZF:*

Bronnen: Aedes Benchmark 2017-2020; * = vanwege de aanstaande fusie is niet volledig aan de Aedes benchmark deelgenomen.

TABEL 10: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2016	2017	2018	2019	2020
Letter Huurdersoordeel	LW:A WZF:A	LW:B WZF:A	LW:B WZF:B	LW:A WZF:B	LW:B WZF:*
Deelscore nieuwe huurders	LW:B WZF:B	LW:B WZF:B	LW:B WZF:B	LW:A WZF:A	LW:B WZF:*
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	LW:A WZF:A	LW:A WZF:A	LW:B WZF:B	LW:A WZF:B	LW:B WZF:*
Deelscore vertrokken huurders	LW:B WZF:B	LW:C WZF:B	LW:B WZF:B	LW:A WZF:A	LW:C WZF:*

Bronnen: Aedes Benchmark 2016-2020; * = vanwege de aanstaande fusie is niet volledig aan de Aedes benchmark deelgenomen.

TABEL 11: Energie-index bezit (DAEB + niet-DAEB)

Energieprestatie (woningen)	2016	2017	2018	2019	2020
Label A (EI= 0,8-1,2)	LW: 10% WZF: 12,3%	LW: 12,2% WZF: 15,6%	LW: 25,2% WZF: 16,1%	LW: 31,4% WZF: 22,1%	LW: 46,1 WZF: 22,3%
Label B (EI= 1,2-1,4)	LW: 34,1% WZF: 43,7%	LW:38% WZF: 46,5%	LW:37,7% WZF: 46,3%	LW: 38,4% WZF: 44,1%	LW: 30,3% WZF: 44,1%
Label C (EI= 1,4-1,8)	LW: 38% WZF: 40,5%	LW: 30,6% WZF: 35,2%	LW: 26,2% WZF: 35,1%	LW: 21,9% WZF: 31,9%	LW: 16,1% WZF: 31,7%
Label D (EI= 1,8-2,1)	LW: 14,6% WZF: 3,3%	LW: 17% WZF: 2,4%	LW: 9,1% WZF: 2,1%	LW: 7,3% WZF: 1,7%	LW: 6,7% WZF: 1,7%
Label E (EI= 2,1-2,4)	LW: 3,1% WZF: 0%	LW: 1,8% WZF: 0,2%	LW: 1,1% WZF: 0,2%	LW: 1,0% WZF: 0,1%	LW: 0,8% WZF: 0,1%
Label F (EI= 2,4-2,7)	LW: 0,2% WZF: 0%	LW: 0,3% WZF: 0,1%	LW: 0,3% WZF: 0,1%	LW: 0% WZF: 0,1%	LW: 0% WZF: 0,1%
Label G (EI > 2,7)	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0,1% WZF: 0%	LW:0,4% WZF: 0,1%	LW: 0% WZF: 0%	LW: 0% WZF: 0%

Bronnen: 2016: dVi; overige jaren: gegevens corporatie(s)

TABEL 12: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2016	2017	2018	2019	2020
Letter Duurzaamheid	nvt	LW:A WZF:B	LW:C WZF:B	LW:A WZF:B	LW:A WZF:*
Deelletter energetische prestatie	nvt	LW:A WZF:A	LW:B WZF:A	LW:A WZF:A	LW:A WZF:*
Deelletter CO 2 uitstoot	nvt	LW:B WZF:C	LW:C WZF:C	LW:B WZF:C	LW:B WZF:*

Bronnen: Aedes Benchmark 2017-2020; * = vanwege de aanstaande fusie is niet volledig aan de Aedes benchmark deelgenomen.

TABEL 13: Toewijzingen aan statushouders

	2016	2017	2018	2019	2020
Toewijzingen aan vergunninghouders	LW: 27 (4)* WZF: 43 (3)*	LW: 33 (12)* WZF: 39 (15)*	LW: 15 (3)* WZF: 7 (2)*	DH: 11 (2)*	DH: 11 (2)*

* (..) =aantal woningen

Bronnen: jaarverslagen corporatie(s)