

Maatschappelijke visitatie Oost Flevoland Woondiensten

2017 tot en met 2020

Opdrachtgever: Woningstichting Oost Flevoland Woondiensten

Rotterdam, 23 juni 2021



Maatschappelijke Visitatie

2017 tot en met 2020

Opdrachtgever:

Woningstichting Oost Flevoland Woondiensten

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Rixt Bos

Robert Kievit

Rotterdam, 23 juni 2021

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	10
C. Samenvatting	11
D. Korte schets van de corporatie	13
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	14
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
1.1 Inleiding	16
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	16
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	17
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	19
1.6 Beschrijving van de ambities	29
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	31
2 Presteren volgens Belanghebbenden	33
2.1 Inleiding	34
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	34
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	34
2.4 Boodschap	42
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	45
2.6 Aanvullende vraag	45
3 Presteren naar Vermogen	46
3.1 Inleiding	47
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	47
3.3 Vermogensinzet	47
4 Governance van maatschappelijk presteren	51
4.1 Inleiding	52
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	52
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	52
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	57
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	59
Deel 3: Bijlagen	64
Bijlage 1: Position Paper	65
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	75
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	79
Bijlage 4: Onafhankelijkheidverklaring Ecorys en visitatoren	81
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	83
Bijlage 6: Bronnenlijst	87
Bijlage 7: Prestatietabel	88

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

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

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

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

- Presteren naar opgaven en ambities;
- Presteren volgens belanghebbenden;
- Presteren naar vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

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

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

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

De visitatiecommissie

Oost Flevoland Woondiensten heeft Ecorys in 2021 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De voorgaande visitatie, uitgevoerd in 2017, besloeg de periode 2013 tot en met 2016. Voorliggende maatschappelijke visitatie beslaat dan ook de opvolgende jaren 2017 tot en met 2020. De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Rixt Bos en Robert Kievit.

De meetschaal

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

Tabel 1 Meetschaal

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

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

Leeswijzer

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

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

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

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

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

Tot slot

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

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



A. Recensie

Pragmatisch, betrokken en de huurder voorop

Oost Flevoland Woondiensten (hierna: OFW) heeft ongeveer 4.300 woningen in bezit en is actief in de kernen Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant van de gemeente Dronten. Bijzonder aan het werkgebied van OFW is dat het geografisch uitgestrekt is en wordt gekenmerkt door een hoger percentage eengezinswoningen van rond de 65% dan het landelijke gemiddelde (40,4%).

Een andere bijzonderheid die de visitatiecommissie is opgevallen, is dat naast de reguliere woningen OFW circa 400 studenteneenheden in eigendom heeft die verdeeld zijn over de Green Campus van de Aeres Hogeschool, de Warmonderhof en de kern Dronten.

In de voor de visitatie geschreven position paper gaat de bestuurder in op de belangrijkste opgaven voor OFW. Naast de min of meer 'standaard' opgaven in het kader van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid heeft OFW te maken met een veranderende bevolkingssamenstelling, toenemende vergrijzing en de huishoudensverduunning. Hieruit volgt de opgave om naast eengezinswoningen ook kleine(re) woningen te realiseren. De visitatiecommissie onderschrijft het belang van deze opgaven en stelt verder vast dat deze in goede samenwerking met de diverse belanghebbenden zijn opgesteld.

Voorgaande visitatie

OFW is in 2017 over de jaren 2013 tot en met 2016 gevisiteerd. De toenmalige visitatiecommissie kwam tot de conclusie dat OFW goede maatschappelijke prestaties levert en gewaardeerd wordt door haar belanghebbenden. Ook qua financiën en governance presteert de corporatie ruim voldoende tot goed. Toch gaf de toenmalige visitatiecommissie aan dat op onderdelen nog verbeteringen mogelijk zijn die ervoor kunnen zorgen dat OFW nog beter gaat presteren. In dit verband gaf de commissie OFW de volgende agenda mee:

- Vier je successen op het vlak van duurzaamheid en zorg er voor dat andere corporaties van de ervaringen van OFW kunnen leren.
- Gebruik het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan om de relatie met de gemeente een nieuwe frisse start te geven. Probeer samen met de gemeente tot een gedeelde visie op de toekomst te komen. Hierbij is het zaak de problemen uit het verleden zoveel mogelijk te vergeten en met een 'schone lei' vooruit te kijken.
- Geef de belanghebbendenbijeenkomsten een kleinschaligere en nog meer thematisch gefocuste vormgeving. Zorg ervoor dat de belanghebbenden input kunnen leveren die hun eigen beleidsterrein betreft.
- Neem de verbeter suggesties van de belanghebbenden serieus en ga met de belanghebbenden in gesprek over het 'hoe en waarom' van deze suggesties.

Huidige visitatie

Tijdens de huidige visitatie is gebleken dat OFW met de meeste verbeterpunten aan de slag is gegaan. De visitatiecommissie is van mening dat de relatie met de gemeente bijvoorbeeld duidelijk is verbeterd en OFW goed het gesprek aan met de belanghebbenden aangaat. De belanghebbenden waarderen dit bovendien erg. Tijdens de visitatieperiode is bovendien sprake geweest van een bestuurswissel. Deze is volgens de belanghebbenden rimpelloos verlopen. Ook is het de visitatiecommissie opgevallen dat er een duidelijke verandering in de oriëntatie van OFW is doorgevoerd. Er wordt nu meer ingezet op de bredere maatschappelijke opgaven. De belanghebbenden zijn hierover geraadpleegd en herkennen en ondersteunen de koerswijziging. In de ogen van de visitatiecommissie is dit een belangrijke voorwaarde voor het succesvol in samenwerking oplossen van deze bredere maatschappelijke opgaven. De goed gecoördineerde inzet van meerdere instanties is hiervoor immers nodig.

OFW heeft over het algemeen tijdens de visitatie ruim voldoende tot goede prestaties geleverd. Door de gesprekken met belanghebbenden, bestuur, medewerkers en RvC en de door de visitatiecommissie onder begeleiding van OFW uitgevoerde bezichtiging van het bezit is bovendien het beeld bijgebleven van een corporatie die pragmatisch te werk gaat, betrokken is en het belang van haar huurders voorop stelt. OFW is verder overgekomen als de spreekwoordelijke goede huisvader die het bezit uitstekend wil verzorgen. Tijdens de bezichtiging bleek regelmatig dat de in rijtjes aanwezige huizen die niet van OFW waren duidelijk opvielen door minder goed onderhoud.

OFW heeft de afgelopen jaren veel inzet gepleegd voor de modernisering van de woningvoorraad en minder aan nieuwbouw. Dit was deels ingegeven door de financiële situatie en deels door de historisch grote vraag naar de al aanwezige eengezinswoningen in een verder ontspannen markt. Inmiddels is echter sprake van toenemende druk op de woningmarkt, waardoor OFW zich meer is gaan richten op nieuwbouw. Een belangrijk en spannend vraagstuk voor OFW is daarom de verandering van focus die de overgang van modernisering van bestaande bouw naar nieuwbouw met zich meebrengt. De focus op nieuwbouw stelt immers andere eisen aan de medewerkers zoals het verwerven van posities en het voeren van projectontwikkelingsopdrachten. In het verlengde hiervan is het de visitatiecommissie opgevallen dat OFW werkzaamheden die binnen het reguliere geplande proces vallen over het algemeen uitstekend oppakt, maar zaken die ineens opspelen of minder standaard zijn moeilijker oppakt. Door belanghebbenden wordt bovendien aangegeven dat er sprake is geweest van veel personele wisselingen. Omdat dit vaak de onderwerpen zijn die belanghebbenden interesseren of opvallen, is het zaak de aanpak van niet-reguliere kwesties bij de organisatieontwikkeling mee te nemen, zodat processen bij het vertrek van medewerkers goed kunnen doorlopen.

Opvallend is verder dat OFW sterk inzet op verduurzaming en dit vanuit een integrale visie doet die verder gaat dan het plaatsen van zonnepanelen of het doorvoeren van renovaties, bijvoorbeeld door bij verduurzaming altijd het belang van de huurder mee te nemen en de ecologische footprint van investeringen te beoordelen. Hierbij worden bovendien de belanghebbenden goed meegenomen en is sprake van een duidelijk brede maatschappelijke oriëntatie.

Tijdens de bezichtiging van het bezit heeft de visitatiecommissie heel goed de uitgestrektheid van het werkgebied kunnen ervaren. Ook viel het op dat de drie kernen duidelijk van elkaar verschillen qua woningbezit en speciale doelgroepen zoals ouderen en studenten. Het verhuren en beheren van studentenwoningen geeft een speciale dynamiek en vraagt om een ander soort beheer die de balans weet te vinden tussen ruimte geven aan het studentenleven en toch duidelijke normen stellen en handhaven. De visitatiecommissie is van mening dat OFW hier in de praktijk goed invulling aan weet te geven door ter plekke aanwezig te zijn en nauwe samenwerking met de hogeschool.

De visitatiecommissie vindt het opvallend dat de overige belanghebbenden zoals zorg, ouderen en studenten, ondanks hun belang, geen betrokkenheid hebben bij het opstellen van de prestatieafspraken. De visitatiecommissie wil daarom aandringen op het onderzoeken van manieren waarop de input van deze overige belanghebbenden, indien daar aanleiding toe is, meegenomen kan worden.

Er zijn ook kritische geluiden. Alhoewel de relatie met de gemeente Dronten inmiddels goed is en partijen goed en constructief samenwerken, is er toch sprake van een wisselende indruk over de prestaties van OFW vanuit de gemeente. Er blijven in de ogen van de gemeente kansen liggen om differentiatie aan te brengen in het woningbezit en zo tijdig in te spelen op toekomstige woningmarktontwikkelingen. OFW is bijvoorbeeld wel aan de slag gegaan met thema's als nieuwbouw, vergrijzing en de gevolgen voor haar bezit, maar is volgens de gemeente er wel laat mee gestart. De visitatiecommissie kan zich voorstellen dat de gemeente deze mening heeft, maar

heeft tegelijkertijd ook gemerkt dat OFW de aandacht op andere zaken heeft gelegd in de bewuste periode. De visitatiecommissie wil OFW daarom meegeven het managen van verwachtingen ten aanzien van het beleid beter vorm te geven, ook door duidelijker te vertellen en laten zien wat je wel en niet doet.

Opvallend is verder het verschil in beoordeling op het thema leefbaarheid tussen de huurders en de visitatiecommissie. Dit onderwerp wordt door de huurdersvertegenwoordiging lager gescoord dan de visitatiecommissie. Hierbij moet echter worden bedacht dat de door de visitatiecommissie gegeven scores gebaseerd zijn op het invullen van de prestatieafspraken door OFW. Door de huurdersvertegenwoordiging zijn andere aspecten ook meegenomen. OFW is in de ogen van de huurdersvertegenwoordiging regelmatig traag met handelen. Dit heeft de score duidelijk negatief beïnvloed.

Richting de toekomst

Net als in de vorige visitatie zijn geen grote tekortkomingen geconstateerd. De visitatiecommissie wil daarom een aantal punten meegeven die de prestaties van OFW kunnen optimaliseren. Deze zijn:

- Wees naar buiten toe meer zichtbaar en laat zien hoe je de interne en externe opgaven oppakt, zeker richting overige belanghebbenden, waarmee vaak een minder hoge overlegfrequentie is, is dit van belang;
- Overweeg een manier om de input van partijen die niet direct betrokken zijn bij het opstellen van prestatieafspraken toch op inhoud mee te nemen in het proces;
- Verantwoord de maatschappelijke oriëntatie van de RvC duidelijker in het jaarverslag. Wees daarbij niet alleen feitelijk, maar geef aan waarom iets is gedaan en betrek daar de maatschappelijke opgaven bij;
- Maak in de begrotingen de relatie met de maatschappelijke opgaven duidelijker zichtbaar. Deze relatie is zeker aanwezig, maar komt door de gekozen financiële opzet van de begroting minder goed naar voren;
- Ontwikkel een integraal overzicht van de concrete doelstellingen vanuit de jaarplannen (en de prestatieafspraken), naar de gerealiseerde prestaties in de periodieke rapportages;
- Zoek overleg met de huurdersvertegenwoordiging om de onvrede over het onderwerp leefbaarheid op te pakken;
- Probeer in de samenwerking met overige belanghebbenden de goede prestaties bij reguliere werkzaamheden door te zetten en tevens open te blijven staan voor bijzondere of plotseling opspelende ontwikkelingen. Het is zaak om de aanpak van niet-reguliere kwesties bij de organisatieontwikkeling mee te nemen, zodat processen bij bijvoorbeeld het vertrek van medewerkers goed kunnen doorlopen en de woningcorporatie zich daar eveneens pragmatisch toont.

B. Scorekaart

Tabel 2 Scorekaart

Tabel 2 – Scorekaart									
Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Thema 6	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar opgaven en ambities									
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,7	7,3	7,2	7,4	7,3	7,3	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
Prestaties	7,8	8,5	8,4	7,5	7,7	7,0	7,8	50%	7,9
Relatie en communicatie							8,3	25%	
Invloed op beleid							7,7	25%	
Presteren naar vermogen									
Vermogensinzet							8,0	100%	8,0
Governance van maatschappelijke presteren									
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming					8,0	7,5	33%	7,8
	Prestatiesturing					7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen							8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				8,0	8,0	33%		
	Openbare verantwoording				8,0				

Thema 1: De ontwikkeling van de woningvoorraad

Thema 2: De duurzaamheid van de woningvoorraad

Thema 3: De woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van de woningvoorraad

Thema 4: Het inspelen op de vergrijzing op de woningmarkt

Thema 5: Het huisvesten van specifieke doelgroepen

Thema 6: De leefbare en veilige kernen

C. Samenvatting

Oost Flevoland Woondiensten krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 3 Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar opgaven en ambities	7,2
Presteren volgens belanghebbenden	7,9
Presteren naar vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,8

Presteren naar opgaven en ambities

7,2 De visitatiecommissie constateert dat OFW ruim voldoende heeft gepresteerd in het licht van de volkshuisvestelijke opgaven. OFW heeft in toenemende mate ingezet op het realiseren van nieuwbouwwoningen en de woningvoorraad gemoderniseerd en verduurzaamd. De corporatie behaalt een gemiddeld label A voor de woningvoorraad. Daarnaast heeft OFW bijgedragen aan het huisvesten van specifieke doelgroepen, waaronder senioren, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en statushouders. OFW heeft de leefbaarheidsmonitor gebruikt om gericht leefbaarheidsactiviteiten in te zetten en geeft huurders de ruimte om eveneens initiatieven te ontplooiën.

De volkshuisvestelijke prestaties sluiten aan bij de opgaven in het werkgebied, de prestatieafspraken en de eigen ambities. OFW zoekt de aansluiting bij de opgaven en onderbouwt de ambities uitgebreid. In de periode van 2017 tot en met 2020 is een verschuiving zichtbaar van aandacht voor de bestaande woningvoorraad (verduurzamen en moderniseren) naar het realiseren van nieuwbouwwoningen.

De prestatieafspraken zijn voldoende SMART uitgewerkt en -op onderdelen- wederkerig. Het proces om te komen tot prestatieafspraken heeft zich ontwikkeld. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van een procesbegeleider. Vermeldenswaardig is daarnaast dat het monitoren van de prestatieafspraken zich in de periode heeft uitgebreid en gestructureerd. Als gevolg van deze maatregelen heeft ook de samenwerking zich goed kunnen ontwikkelen. Partijen delen veel meer kennis en informatie uit, waardoor doelen beter worden gerealiseerd.

Presteren volgens belanghebbenden

7,9 De belanghebbenden zijn alles overziend erg tevreden over de samenwerking met OFW en de prestaties die de corporatie heeft geleverd. Op bijna alle onderwerpen wordt de inzet van OFW door de drie belanghebbendengroepen beoordeeld tussen de ruim voldoende en zeer goed. Uitzondering hierop is de onvoldoende van huurders ten aanzien van de inzet op leefbaarheid, waarop OFW in hun ogen slagvaardiger moet handelen. Betaalbaarheid en verduurzaming worden door alle belanghebbenden relatief hoog beoordeeld. Voor de gemeente is de inzet ten aanzien van de vergrijzing een aandachtspunt, men ziet dat OFW deze opgave relatief laat heeft opgepakt.

Opvallend is de hoge beoordeling van de relatie en communicatie met OFW, waarbij de toegankelijkheid, openheid en betrokkenheid centraal staan. De huurders en overige belanghebbenden zijn ook erg tevreden over de invloed op beleid bij OFW, en voelen zich betrokken en serieus genomen door de corporatie. De gemeente heeft een wisselend beeld van de invloed op beleid. In het sociaal domein loopt dit goed, maar men heeft in de visitatieperiode ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad een andere ervaring, waarbij de visies

uiteenliepen en de invloed op beleid beperkt was. Verder wordt aangegeven dat zowel het proces als de kwaliteit van de prestatieafspraken de afgelopen periode positieve ontwikkelingen hebben doorgemaakt.

Presteren naar vermogen

8,0

OFW heeft een duidelijk en uitgebreid integraal afwegingskader om haar vermogensinzet voor de diverse opgaven te bepalen. De onderbouwing van de keuzen is bovendien helder en gaat in op de invloed van de keuze op de diverse thema's zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. OFW scoort verder goed in de Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten en heeft geen opmerkingen gekregen over de financiële continuïteit van de toezichthouders. De kengetallen voor vermogen en kasstromen tonen aan dat OFW financieel gezien nog ruimte heeft voor investeringen. Deze ruimte is de afgelopen jaren opgebouwd en wordt de komende jaren ingevuld met investeringen in nieuwbouw.

Governance van maatschappelijk presteren

7,8

De visitatiecommissie concludeert dat OFW goed scoort op de governance van het maatschappelijk presteren. De strategievorming is bij OFW goed onderbouwd en volgbaar uitgewerkt. Daarnaast is de PCDA-cyclus vormgegeven zodat de ambities en doelstellingen inherent in de organisatie verankerd zijn. OFW laat ten aanzien van prestatiesturing zien dat er de afgelopen periode duidelijk stappen zijn gemaakt, onder meer in het inzicht in de eigen prestaties en de periodieke rapportages.

De RvC heeft duidelijk een gedeelde visie op de maatschappelijke rol en heeft deze vastgelegd. Daarnaast is de RvC vanuit die rol actief betrokken bij de strategievorming en de uitvoering en borging van maatschappelijke opgaven hierin. De visitatiecommissie constateert verder dat de RvC een goed zicht heeft op de lokale context, onder meer via de inherente lokale binding, ervaring en achtergrond van de leden, maar ook door actief contacten met het netwerk van OFW op te zoeken.

Tot slot heeft OFW haar visie op het belanghebbendennetwerk vastgelegd in het ondernemingsplan en de visitatiecommissie constateert dat OFW deze goed in praktijk brengt. OFW zoekt constructief naar samenwerkingen om de maatschappelijke opgaven in te vullen. Dit doet de corporatie onder meer via reguliere overlegstructuren, persoonlijk contact en georganiseerde bijeenkomsten. In de jaarverslagen en op de website wordt hierover gerapporteerd. De openbare verantwoording is verder erg toegankelijk en persoonlijk, door veelvuldig gebruik van figuren en eigen foto's. Bovendien wordt de koppeling gemaakt tussen de voorgenomen en gerealiseerde prestaties.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

Oost Flevoland Woondiensten (hierna: OFW) is actief in de gemeente Dronten in het midden van de provincie Flevoland. De gemeente Dronten is in oppervlakte één van de grootste gemeenten van Nederland en bestaat uit de kernen Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant. OFW heeft in alle kernen woningen in eigendom.

Woningbezit

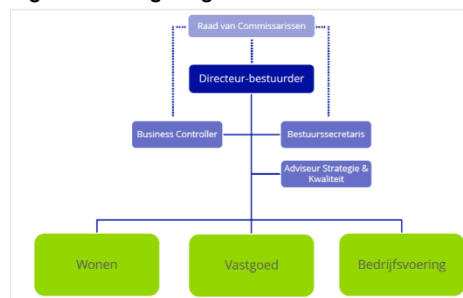
OFW heeft ongeveer 4.300 woningen, waarvan ongeveer 60% een eengezinswoning, 11% een appartement en 18% een levensloop- of seniorenwoning betreft. Het aandeel eengezinswoningen is daarmee beduidend hoger dan het landelijke gemiddelde (40,4%). Om deze reden heeft OFW onder andere in het licht van de veranderende bevolkingssamenstelling, de toenemende vergrijzing en de huishoudensverdunding de opgave om -in aanvulling op de woningvoorraad aan (grote) eengezinswoningen- kleine(re) appartementen te realiseren. Naast de reguliere woningen heeft OFW circa 400 studenteneenheden in eigendom op de Green Campus van de Aeres Hogeschool, in de Warmonderhof en verspreid over de kern Dronten.

De gemiddelde huurprijs voor een DAEB-woning van OFW bedroeg in 2020 € 574 per maand, hetgeen boven het landelijke gemiddelde van € 544 lag. Indien de gemiddelde huurprijs wordt afgezet tegenover de maximaal redelijke huurprijs, dan wordt zichtbaar dat de woningen van OFW relatief goedkoop zijn voor de kwaliteit die een huurder krijgt. De gemiddelde huurprijs lag in 2020 op 65,7% van de maximaal redelijke huurprijs. Het landelijke gemiddelde was 72,1%. De technische kwaliteit, uitgedrukt in de energie-index, is eveneens beter dan het landelijke gemiddelde. De woningcorporatie behaalde in 2020 een gemiddeld energielabel A voor de woningvoorraad. De hoge(re) absolute gemiddelde huurprijs kan worden verklaard door het grote aandeel eengezinswoningen.

Organisatiestructuur

De organisatie van OFW bestond aan het einde van 2020 uit 46,4 fte (51 medewerkers), exclusief 6 fte inhuur. De stichting kent een twee-lagen-structuur. De directeur-bestuurder heeft de (dagelijkse) leiding over de werkorganisatie en bezit zelfstandige bevoegdheden. De raad van commissarissen houdt onder andere toezicht op de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie. De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van de Huurders Belangen Vereniging. Daarnaast heeft de stichting een ondernemingsraad.

Figuur 1.1: Organogram OFW



Deel 2:

Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van OFW wordt beoordeeld is 'Presteren naar opgaven en ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s). De prestatieafspraken zijn aangevuld met verschillende convenanten omdat de betreffende documenten in de prestatieafspraken zijn benoemd (zie paragraaf 1.3).

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

Tabel 1.1: Presteren naar opgaven en ambities

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

Thema 1: De ontwikkeling van de woningvoorraad

Thema 2: De duurzaamheid van de woningvoorraad

Thema 3: De woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van de woningvoorraad

Thema 4: Het inspelen op de vergrijzing op de woningmarkt

Thema 5: Het huisvesten van specifieke doelgroepen

Thema 6: De leefbare en veilige kernen

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Prestatieafspraken in gemeente Dronten

OFW heeft voor de periode van 2017 tot en met 2020 jaarlijks prestatieafspraken opgesteld met de gemeente Dronten en de Huurders Belangen Vereniging. De basis voor de prestatieafspraken wordt gevormd door de woonvisie van de gemeente Dronten voor de periode van 2016 tot en met 2021. Het naderende einde van de looptijd van de woonvisie heeft ervoor gezorgd dat inmiddels verschillende onderzoeken worden uitgevoerd voor het actualiseren van de woonvisie. De behoefte aan wonen met zorg en de toekomstige huisvestingsbehoeften van studenten en arbeidsmigranten worden bijvoorbeeld inzichtelijk gemaakt.

In de prestatieafspraken zijn vanuit de woonvisie en de daarbij behorende 'kern van de zaak' afspraken geformuleerd. De kern van de zaak kan worden samengevat als 'een woningvoorraad die kwalitatief en kwantitatief aansluit bij de samenstelling en de vraag van de huidige en toekomstige bewoners, die inspeelt op de vergrijzing en kleinere huishoudens, die bijdraagt aan langer zelfstandig thuiswonen voor kwetsbare inwoners en waarbij aandacht is voor alle bijzondere doelgroepen en leefbare gemengde wijken'.

De prestatieafspraken zijn gestructureerd aan de hand van zes thema's, die allen zijn voorzien van een passende en bondige beschrijving van de opgave:

- De ontwikkeling van de woningvoorraad;
- De duurzaamheid van de woningvoorraad;
- De woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van de woningvoorraad;
- Het inspelen op de vergrijzing op de woningmarkt;
- Het huisvesten van specifieke doelgroepen;
- De leefbare en veilige kernen.

De prestatieafspraken hebben gedeeltelijk een meerjarig en doorlopend karakter, terwijl tevens prestatieafspraken zijn vastgelegd die uitsluitend voor het betreffende jaar gelden. Daarbij zijn de thema's in de prestatieafspraken gekoppeld aan de thema's die worden voorgeschreven in de herziene Woningwet (2015). De zes thema's die zijn gebruikt in de prestatieafspraken zijn tevens gebruikt om het voorliggende hoofdstuk te structureren.

De rijksprioriteiten volkshuisvesting zijn in de prestatieafspraken verwerkt.

Convenanten

Naast de prestatieafspraken met de gemeente Dronten en de Huurders Belangen Vereniging heeft OFW verschillende samenwerkingsverbanden vastgelegd in convenanten. De belangrijkste convenanten of samenwerkingsovereenkomsten zijn:

- Samenwerkingsovereenkomst Aeres Hogeschool en OFW, waarin de verantwoordelijkheden met de betrekking tot het beheer van studenteneenheden op de Green Campus zijn vastgelegd;
- Convenant Vroegsignalering Schulden, waarin de verantwoordelijkheden met betrekking tot vroegsignalering en schuldhulpverlening zijn vastgelegd;
- Convenant Buurtbemiddeling Dronten, waarin de samenwerking met betrekking tot de buurtbemiddeling en overlast is vastgelegd;
- Hennepconvenant Midden-Nederland 2019-2022, waarin de verantwoordelijkheden met betrekking tot het voorkomen, het opsporen en het bestrijden van hennepsteelt zijn vastgelegd.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De prestatieafspraken zijn compleet, concreet en onderbouwd

De visitatiecommissie is van mening dat de opgestelde prestatieafspraken passend zijn bij en dekkend zijn voor de opgaven in de kernen Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant. De jaarlijkse prestatieafspraken zijn afgeleid van de woonvisie van de gemeente Dronten voor de periode van 2016 tot en met 2021. In de prestatieafspraken is zichtbaar dat reeds een voorschot wordt genomen op het actualiseren van de woonvisie, bijvoorbeeld ten aanzien van de opgaven met betrekking tot wonen en zorg. Daarnaast zijn de jaarlijkse prestatieafspraken voorzien van een toelichtende onderbouwing, die waardevol is voor het duiden van de prestatieafspraken.

De visitatiecommissie ziet voor wat betreft concreetheid dat de prestatieafspraken -indien mogelijk- SMART zijn uitgewerkt. De prestatieafspraken zijn namelijk vaak voorzien van een tijdgebonden en meetbare eenheid, zoals de omvang van de kernvoorraad van 4.300 woningen. Het SMART formuleren van prestatieafspraken maakt dat zowel de corporatie als de gemeente beter aanspreekbaar zijn op de behaalde resultaten.

De prestatieafspraken zijn voldoende wederkerig

De visitatiecommissie merkt op dat de prestatieafspraken over het algemeen voldoende wederkerig zijn en tegelijkertijd hoofdzakelijk gericht zijn op het leveren van prestaties door OFW. Indien de gemeente eveneens een verantwoordelijkheid heeft om een bijdrage te leveren aan de opgaven of

de prestatieafspraken van OFW mogelijk kan maken, dan wordt de inbreng van de gemeente eveneens benoemd. In de prestatieafspraken is bijvoorbeeld benoemd dat de gemeente voor nieuwbouw een aangepaste grondprijs rekent voor sociale huurwoningen en dat de gemeente en OFW samenwerken aan aardgasvrije wijken.

De prestatieafspraken zijn actueel en passend bij de opgaven in het werkgebied

De visitatiecommissie is van mening dat de jaarlijkse prestatieafspraken continu aansluiten bij de actualiteit en de ontwikkelingen in de gemeente Dronten. De jaarlijkse prestatieafspraken geven een toelichting op de ontwikkeling in het werkgebied. Voor wat betreft het thema 'huisvesten van specifieke doelgroepen' wordt bijvoorbeeld toegelicht dat 'vaker dan voorheen mensen met psychische, verstandelijke of lichamelijke kwetsbaarheid in de toekomst in wijken en buurten gehuisvest zullen moeten worden'. In lijn met de opgave worden regionaal bestuurlijke afspraken gemaakt via een vertaling van het Aedes/VNG-programma Weer Thuis (wonen) en het Zorglandschap Wmo (zorg). Daarnaast voert Hogeschool Windesheim een actiegericht onderzoek uit naar op welke wijze de draagkracht van een wijk of buurt in de gemeente Dronten bij de betreffende opgave versterkt kan worden. De gemeente Dronten en OFW zijn daarbij nauw betrokken en verwerken de resultaten in de prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen door actieve betrokkenheid

De visitatiecommissie constateert op basis van de gesprekken met OFW, de gemeente Dronten en de Huurders Belangen Vereniging dat de partijen een intensief proces hebben doorlopen om te komen tot prestatieafspraken. Het proces en de relaties binnen het proces hebben zich ontwikkeld naar een samenwerking waarbij de partijen meer vanuit gelijkwaardigheid deelnemen. Hierdoor is een situatie ontstaan waarbij gemeente, OFW en de Huurders Belangen Vereniging vanuit de woonvisie en prestatieafspraken meer zijn gaan werken aan gezamenlijke doelen, actiever zijn gestart met nieuwbouwprojecten voor jongeren en ouderen, taakstellingen hebben gerealiseerd (vergunninghouders, zorgdoelgroepen) en op het gebied van duurzaamheid veel meer hebben gedeeld.

Het proces is begeleid door een procesbegeleider, waarbij aandacht is geweest voor de onafhankelijkheid van de (gemeentelijke) procesbegeleider. Bovendien is het monitoren van de prestatieafspraken uitgebreid en gestructureerd, waardoor het eenvoudig is om elkaar aan te spreken.

De prestatieafspraken kennen geen (directe) betrokkenheid van andere belanghebbenden

De visitatiecommissie ziet dat de prestatieafspraken (nog) geen directe betrokkenheid kennen van andere belanghebbenden. De prestatieafspraken hebben echter wel betrekking op opgaven die relevant zijn voor bijvoorbeeld zorg- en welzijnspartijen. De wijzigingen op de Woningwet (2021) geven gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties meer ruimte om het proces om te komen tot prestatieafspraken naar eigen inzicht vorm te geven en tevens andere belanghebbenden, zoals onderwijsinstellingen en zorg- en welzijnsorganisaties, te betrekken. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om dergelijke partijen eveneens te betrekken, met name als de onderzoeken naar de behoefte aan wonen met zorg en de toekomstige huisvestingsbehoeften van studenten en arbeidsmigranten daar aanleiding toe geven.

Indien naast de prestatieafspraken tevens de woonvisie, de samenwerkingsovereenkomsten en de convenanten worden beschouwd, dan is wel degelijk sprake van betrokkenheid van andere belanghebbenden. OFW heeft bijvoorbeeld convenanten op specifieke onderwerpen en een samenwerkingsovereenkomst met Aeres Hogeschool. Bovendien heeft OFW in toenemende mate aandacht voor de opgaven met betrekking tot wonen en zorg. Daarbij vraagt de corporatie aandacht voor de betreffende opgaven in het netwerk.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van OFW worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestaties uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Dronten.

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

1.5.1 Thema 1: De ontwikkeling van de woningvoorraad

7,0

De visitatiecommissie concludeert dat OFW ruim voldoende heeft gepresteerd ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad. De corporatie heeft in toenemende mate ingezet op het realiseren van nieuwbouw en de modernisering van de woningvoorraad uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw afgerond. De toenemende aandacht voor het realiseren van nieuwbouw sluit aan bij de veranderende opgave; van een ontspannen woningmarkt naar meer druk op de woningmarkt en een oplopende wachttijd. Tegelijkertijd hebben het feit dat de nieuwbouw met name in de periode na 2020 opgeleverd wordt en de verkoop van woningen geresulteerd in een afname van de kernvoorraad.

OFW heeft de opgave om zorg te dragen voor een evenwichtige groei van de woningvoorraad, die zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit bij de samenstelling en de vraag van de huidige en de toekomstige inwoners van de gemeente Dronten. De verschillende ontwikkelingen die daarbij een rol spelen zijn onder andere de toenemende behoefte aan woningen die geschikt zijn voor (her)starters, kwetsbare inwoners en senioren en de geleidelijke afname in de behoefte aan (grote) eengezinswoningen.

OFW heeft nieuwbouwwoningen gerealiseerd en bestaande woningen verkocht

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat OFW ervoor zorgt dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn, overeenkomend met een kernvoorraad van ongeveer 4.300 woningen. Daarnaast is vastgelegd dat OFW -in aanvulling op de woningvoorraad aan (grote) eengezinswoningen- woningen/verhuureenheden realiseert voor specifieke doelgroepen en dat OFW jaarlijks tussen 30 en 35 bestaande huurwoningen, die onderdeel zijn van de verkoopvijver, verkoopt.

OFW heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken ingezet op het realiseren van nieuwbouw en de verkoop van woningen. De nieuwbouw is echter als gevolg van de ontwikkeltijd achtergebleven, waardoor de kernvoorraad als gevolg van de verkoop van woningen is afgenomen van 4.304 woningen in 2017 naar 4.226 woningen in 2020.

Tabel 1.2 Ontwikkeling woningvoorraad (2017-2020)

	2017	2018	2019	2020
Nieuwbouwwoningen	85*	10	0	0
Verkochte woningen	31	30	35	18
Administratieve omzetting	- 5	+3	-1	0
Totaal:	4.304	4.287	4.234	4.226

* studentenwoningen

OFW heeft in 2018 aan de Morinel in Dronten een voormalig kantoorgebouw getransformeerd naar 10 appartementen voor jongeren. Daarbij is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het bestaande gebouw, de bestaande materialen en zijn extra duurzaamheidsmaatregelen getroffen (vanuit de gedachte van circulair bouwen). OFW heeft in 2017 50 studentenkamers en in 2018 35 kamers op de Green Campus (Aeres Hogeschool) gebouwd.

Naast het opleveren van nieuwbouw zijn verschillende nieuwbouwprojecten in aanbouw of in ontwikkeling/onderzoek. OFW startte in 2020 met de bouw van 78 woningen in Dronten. Daarnaast zijn voor 114 woningen in Dronten en Swifterbant de plannen in voorbereiding. De belangrijkste ontwikkelingen zijn beschreven in de prestatietabel (bijlage 7).

De visitatiecommissie heeft voor de omvang van de kernvoorraad geen plus- of minpunten toegekend. Voor de inzet van het realiseren van nieuwbouw aan de hand van verschillende projecten is één pluspunt toegekend. OFW zal met de oplevering van de projecten voldoen aan de opgave om 250 woningen in vijf jaar op te leveren. De verkoop van woningen is in lijn met de prestatieafspraken, waardoor volledig is voldaan en één pluspunt is toegekend. Opgemerkt dient te worden dat de opgave in Dronten nadrukkelijk is veranderd: van een ontspannen woningmarkt naar meer druk op de woningmarkt en een oplopende wachttijd. OFW heeft in lijn met de veranderende opgave ingezet op het realiseren van nieuwbouw. Als gevolg van de doorlooptijd van nieuwbouwprojecten zijn er in de periode van 2017 tot en met 2020 een beperkt aantal woningen opgeleverd. In de periode na 2020 zullen verschillende nieuwbouwprojecten worden opgeleverd.

OFW heeft ingezet op een toekomstbestendige woningvoorraad

Naast het kwalitatief aanpassen van de woningvoorraad door middel van het realiseren van nieuwbouw heeft OFW een opgave om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat OFW moderniseringsprojecten uitvoert, met name bij woningen uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw.

OFW heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken alle woningen uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw gemoderniseerd. OFW heeft in 2017 in de Greente-Zuid in Swifterbant 95 woningen gemoderniseerd, waarbij de buitenschil is gemoderniseerd en in veel woningen de keukens, de badkamer en het toilet zijn vervangen. Daarnaast hebben veel bewoners gekozen voor een tweede toilet. De woningen hebben dankzij de isolatie-maatregelen (vloer, dak, kozijnen, beglazing en buitengevel) een energie-index van 0,56 tot 0,96.

Foto 1: Nieuwbouw het Palet

In 2019 heeft OFW het laatste grootschalige moderniseringsproject van 48 woningen in de wijk Spelwijk in Swifterbant afgerond en in 2020 is het groot onderhoud aan 104 woningen aan de Spiegelstraat en omgeving in Dronten uitgevoerd. Het project omvatte het isoleren van de daken, het opwaarderen van de gevelisolatie, het vervangen van de dakpannen en goten, het aanbrengen van nieuw voegwerk en het plaatsen van HR++-glas in de kozijnen op de begane grond. De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken en door extra inzet inmiddels alle woningen uit de jaren '60 en '70 (+/- de helft van de woningvoorraad) heeft gemoderniseerd.



1.5.2 Thema 2: De duurzaamheid van de woningvoorraad

7,7

De visitatiecommissie concludeert dat OFW goed heeft gepresteerd ten aanzien van de duurzaamheid van de woningvoorraad. OFW heeft woningen verduurzaamd en gemoderniseerd, waardoor de woningvoorraad over een gemiddeld energielabel A beschikt. Bovendien heeft OFW de risico's in de bestaande woningvoorraad gereduceerd en de eerste stappen gezet naar een aardgasvrije woningvoorraad. Aan het einde van 2020 waren 187 woningen gasloos.

OFW heeft de opgave om de woningvoorraad te verduurzamen en de CO²-uitstoot te reduceren, waarbij de eerste stap is om de gemiddelde energie-index van de woningvoorraad te verlagen naar maximaal 1,4 (energielabel B) en vervolgens toe te werken naar een aardgasvrije woningvoorraad.

OFW heeft de bestaande woningvoorraad verduurzaamd

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat OFW dient te voldoen aan de doelstelling uit het Convenant Energiebesparing Huursector, waarin een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 (energielabel B) in 2020 is vastgelegd. Daarbij dient het aandeel van woningen met een energielabel E, F of G te worden teruggebracht naar minder dan 1% en worden zonnepanelen geplaatst.

OFW heeft de woningvoorraad in overeenstemming met de prestatieafspraken verduurzaamd. De corporatie behaalde in 2017 reeds een gemiddelde energie-index van 1,29 en heeft ervoor gezorgd dat de energie-index verder is gedaald naar 1,14 in 2020 (energielabel A). Daarmee stond OFW in 2019 op de zevende plaats van woningcorporaties met de laagste gemiddelde energie-index in Nederland. Het aandeel van woningen met een energielabel E, F of G is teruggebracht tot onder 0,1%, waarbij OFW concludeert dat er een aantal woningen overblijft, waarvan de huurders (nog) niet mee wilden doen aan een modernisering. Aan het einde van 2020 had OFW slechts 44 woningen met een energielabel E en geen woningen met energielabel F of G in eigendom.

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend, omdat OFW de doelstelling uit het Convenant Energiebesparing Huursector ruimschoots heeft behaald. De woningvoorraad heeft zelfs gemiddeld label A. Voor de inzet om te komen tot een minimale aantal woningen met een energielabel E, F of G waardoor OFW ook de goede positie op de ranglijst met de gemiddelde energie-index in Nederland heeft bereikt, zijn drie pluspunten toegekend.

Naast het beperken van het energieverbruik in woningen heeft OFW ingezet op het opwekken van energie aan de hand van het plaatsen van zonnepanelen. OFW is in 2016 gestart met een proef voor het plaatsen van zonnepanelen op OFW-woningen en heeft in de periode tot en met 2020 op 748 woningen zonnepanelen geplaatst. OFW brengt voor de investering en het onderhoud de helft van de theoretische besparing als servicekosten in rekening, waardoor huurders ongeveer €20 per maand besparen. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

OFW heeft ingezet op het vergroten van het energiebewustzijn bij huurders

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de gemeente Dronten en OFW energiebewustzijn bij bewoners en ontwikkelende/bouwende samenwerkingspartners zouden bevorderen. OFW heeft in overeenstemming met deze afspraken een campagne opgezet waarmee huurders inzicht verkrijgen in en worden gestimuleerd om energiezuiniger te leven. OFW heeft hiervoor energiedisplays beschikbaar gesteld, die inzicht geven in het werkelijke energieverbruik. Daarnaast neemt OFW deel aan de campagne 'Ontdek je lekje' in samenwerking met Natuur en Milieu Federatie Flevoland. De verhalen van gebruikers zijn opgehaald en verzameld op de website van het

Energieloket Flevoland. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

OFW heeft stappen gezet in de richting van een aardgasvrije woningvoorraad

OFW hanteert in overeenstemming met de prestatieafspraken een strategie die is gericht op het realiseren van een aardgasvrije woningvoorraad. OFW heeft in Dronten bijvoorbeeld de eerste eengezinswoningen gasloos opgeleverd, één all-electric-woning opgeleverd waarmee ervaringen worden opgedaan voor een no-regret-aanpak en woningen uit de jaren '60 en '70 gemoderniseerd. Daarnaast is het plaatsen van zonnepanelen gecombineerd met een programma voor hybride installaties en elektrisch koken en zijn woningen voorzien van elektrische kookmogelijkheden. Een uitgebreidere beschrijving van de projecten is opgenomen in de prestatietabel (zie bijlage 7).

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend, omdat OFW ruimschoots heeft voldaan aan de prestatieafspraken én extra inzet heeft gepleegd om gestructureerd aan een aardgasvrije woningvoorraad te werken, hetgeen geresulteerd heeft in 187 gasloze woningen.

OFW heeft de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad verbeterd

OFW heeft naast het moderniseren van woningen tevens de kwaliteit van woningen verbeterd door onder meer:

- Het vervangen van alle open verbrandingstoestellen;
- Het vervangen van zachtboard plafonds door gipsplaten;
- Het aanpassen van meterkasten aan de huidige veiligheidsnormen;
- Het aanpassen van gasleidingen.

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én extra inzet heeft gepleegd door gestructureerd te werken aan het terugdringen van risico's in de bestaande woningvoorraad.

1.5.3 Thema 3: De woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van de woningvoorraad

7,3 De visitatiecommissie concludeert dat OFW ruim voldoende heeft gepresteerd ten aanzien van de woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van de woningvoorraad. OFW heeft zich ingezet voor het beperken van de wachttijden, het voorkomen van huurachterstanden en een gematigd huurbeleid gevoerd. De omvang van de goedkope woningvoorraad is daarbij drastisch toegenomen.

OFW heeft de opgave om de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroepen te waarborgen en de wachttijd te beperken.

OFW heeft de ambitie om de wachttijd te beperken tot maximaal 2 jaar

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat OFW de ambitie heeft om de wachttijd voor een woning te beperken tot maximaal 2 jaar. OFW ziet dat de wachttijd over de periode van 2017 tot en met 2020 over het algemeen is toegenomen en dat in verschillende wijken niet wordt voldaan aan de afspraken. Dit geldt onder andere voor eengezinswoningen in het centrum van Dronten, Dronten Noord en De Gilden. Om deze reden concludeerde OFW in 2018 reeds dat een maximale wachttijd van 2 jaar voor de gemeente Dronten niet langer realistisch is. Het aantal mutaties/verhuringen is vanaf 2014 aanzienlijk gedaald en laag gebleven, hetgeen mede het gevolg is van het dalende aantal huuropzeggingen. De gemeente en OFW hebben geconcludeerd dat een maximale wachttijd van 2 jaar niet langer realistisch is. Zij deden voor de nieuwe prestatieafspraken onderzoek naar de wachttijden in de kernen om zodoende realistische ambities op te kunnen stellen. OFW heeft het bouwprogramma verhoogd, maar onder invloed van extra toestroom van vergunninghouders, een

toeloop van aanvragen voor voorrang, de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen en de ingezette vergrijzing is er sprake van een extra woningvraag.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken. OFW heeft het bouwprogramma verhoogd om te voorkomen dat de wachttijden verder oplopen. Het resultaat daarvan zal met name na 2020 zichtbaar worden.

OFW heeft gezorgd voor streefhuur onder de maximale huurprijs voor huurtoeslag

OFW heeft er in overeenstemming met de prestatieafspraken voor gezorgd dat OFW dat vrijwel alle woningen een streefhuur onder de maximale huur(toeslag)grens hebben. Daarbij heeft OFW het aandeel woningen met een streefhuur onder de kwaliteitskortingsgrens laten toenemen van 4,4% (2017) naar 11,4% (2020).

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én daarbij ook specifieke aandacht heeft geschonken aan het behoorlijk laten toenemen van de goedkope woningvoorraad.

OFW heeft ingezet op het voorkomen van huisuitzettingen en betalingsachterstanden

OFW heeft -in overeenstemming met de prestatieafspraken- de woningtoewijzing ingericht zodat huisuitzettingen en dakloosheid zoveel mogelijk worden voorkomen. OFW heeft bij het aangaan van een nieuw huurcontract het uitgangspunt van 'succesvol huren'. Indien sprake is van twijfel of mensen zelfstandig kunnen wonen of hun huur kunnen betalen, wordt gekeken of hulp/begeleiding nodig is. Daarbij is de voorwaarde als vanzelfsprekend dat mensen -indien noodzakelijk- hulp willen ontvangen. OFW kan dan bijvoorbeeld een huurcontract afsluiten met een begeleidingsovereenkomst waarin aanvullende voorwaarden zijn vastgelegd, bijvoorbeeld over woon- of financiële begeleiding. Het betreft een zogenaamde 'omklapconstructie', waarbij de zorgpartij die de begeleiding biedt in eerste instantie als huurder optreedt.

OFW hanteert daarnaast een sociaal incassobeleid, waarvan persoonlijk contact met huurders (huisbezoek) en de samenwerking met Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland (MDF) onderdeel zijn. Het aantal huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstanden was in de periode van 2017 tot en met 2020: 1 huisuitzetting, 4 huisuitzettingen, 4 huisuitzettingen en 2 huisuitzettingen.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

1.5.4 Thema 4: Het inspelen op de vergrijzing op de woningmarkt

7,2

De visitatiecommissie concludeert dat OFW ruim voldoende heeft gepresteerd ten aanzien van het inspelen op de vergrijzing. OFW heeft in het nieuwbouwprogramma ingezet op het realiseren van gelijkvloerse woningen en aan de hand van de nieuwbouw, een doorstroommakelaar en het programma Lang Zult U Wonen ingezet op doorstroming van senioren. Een onderzoek naar de huisvestingsopgave met zorg geeft richting aan de toekomstige prestaties.

OFW heeft de opgave om in te spelen op de toenemende vergrijzing op de woningmarkt. Het belangrijkste uitgangspunt is dat senioren zelf kunnen kiezen hoe en waar zij willen wonen en hoe een passende woning er voor hen uitziet. Tegelijkertijd levert doorstroming van senioren de langste verhuisketens op, en daarmee het grootste aantal vrijkomende woningen voor andere doelgroepen.

OFW heeft nultreden- of seniorenwoningen in de woningvoorraad

OFW heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken nultreden- of seniorenwoningen in eigendom die geschikt zijn voor de betreffende doelgroep. OFW heeft circa 700 senioren- en levensloopwoningen in eigendom. Naast nultreden- of seniorenwoningen heeft OFW 76 verzorgingshuiseenheden in de Regenboog die verhuurd worden aan Coloriet. Daarnaast verhuurt OFW 101 wooneenheden aan stichtingen voor begeleid (zelfstandig) wonen. De volgende stichtingen met betrekking tot wonen en zorg vinden onderdak bij OFW: Coloriet, Vitree, Triade, Kwintes, 's Heerenloo, Philadelphia, InteraktContour, Omega Zorg, Leger des Heils en Gezinshuis Stanvaste.

De gemeente Dronten en OFW hebben in 2019 een adviesbureau opdracht gegeven de huisvestingsopgave te onderzoeken met betrekking tot wonen en zorg van ouderen, mensen met een verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische problematiek en jeugdzorg. Het rapport was aan het begin van 2021 gereed. OFW neemt deel aan een werkgroep van de gemeente Dronten om te komen tot een gezamenlijke woon-zorgvisie. De analyse van de toekomstige woon-zorgvraag voor het sociale segment wordt vergeleken met de kenmerken van de woningvoorraad woningbezit. OFW stelt in 2021 een plan op om invulling te geven aan de woon-zorgvisie en maakt in 2022 een vertaling naar het Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw.

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én omdat de corporatie bovendien extra inzet heeft getoond om bij nieuwbouw vooral levensloopbestendige/nultredenwoningen te realiseren. Hierdoor wordt goed ingespeeld op een belangrijke opgave als de vergrijzing in de kernen.

OFW heeft doorstroming bevordert via nieuwbouw, een doorstroommakelaar of LZUW

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat OFW doorstroming bevordert via het realiseren van nieuwbouw, het inzetten van een doorstroommakelaar, een experiment met huurverlaging/-gewenning en/of de campagne 'Lang zult u wonen'.

OFW heeft in 2019 een start gemaakt met de ontwikkeling van 54 appartementen voor senioren aan de Lijzijde in Dronten en 12 levensloopwoningen aan de Vincent van Goghstraat De Gilden/Het Palet in Dronten. Van de 54 appartementen aan de Lijzijde in Dronten komen 23 huurders uit een bestaande huurwoning van OFW, terwijl één derde van de 12 levensloopwoningen (4 huurders) een doorstromer uit een woning van OFW betreft. Daarnaast heeft OFW onderzoek gedaan naar de woonwensen van senioren en de drijfveren om te blijven of te verhuizen. De corporatie heeft in samenwerking met de gemeente Dronten (nog) geen doorstroommakelaar ingezet of een experiment met huurverlaging/-gewenning uitgevoerd.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

OFW heeft een bijdrage geleverd aan langer zelfstandig thuiswonen

In de prestatieafspraken zijn -naast de prestatieafspraken over het bevorderen van doorstroming- afspraken vastgelegd over het faciliteren van langer zelfstandig thuiswonen, onder andere door middel van het inrichten van een zogenaamde Belevingswoning.

OFW en de gemeente zijn, als bijdrage aan de gemeentelijke bewustwordingsactie 'Lang zult u wonen' en in het kader van het 50-jarig jubileum van OFW, in 2018 gestart met de voorbereidingen voor het inrichten van een modelwoning in Dronten; de Belevingswoning. In de Belevingswoning worden allerlei mogelijke (betaalbare) voorzieningen getoond die ouderen helpen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. In het najaar van 2019 is de woning technisch opgeleverd en

hebben de eerste belangstellenden een rondleiding in de woning gehad. OFW heeft samen met de gemeente en Seniorennetwerk Bijenkorf afspraken gemaakt over de momenten waarop vrijwilligers beschikbaar zijn voor een rondleiding en informatieverstrekking. ICare ledenvereniging, De Meerpaal Welzijn en het Deltion College zijn eveneens bij de Belevingswoning betrokken.

Naast het informeren van senioren via de Belevingswoning heeft OFW -in overeenstemming met de prestatieafspraken- eerste stappen gezet naar het aanpassen van woningen. De levensloopwoningen binnen het project Het Palet voldoen bijvoorbeeld aan Woonkeur. OFW laat projecten voor ouderen of minder valide doelgroepen toetsen door Stichting Onder Dak, hetgeen waardevolle feedback oplevert over het ontwerp van het gebouw van rolstoelgebruikers. OFW gaat tevens meerdere servicemedewerkers opleiden om senioren te adviseren over het aanbrengen van voorzieningen. Deze opleiding is door de vertraging in de openstelling van de Belevingswoningen (vanwege corona) nog niet gegeven. Als laatste heeft OFW in 2019 een interne werkgroep 'Wenkend perspectief voor senioren' gestart, waarbij een opdrachtomschrijving is gemaakt en contact is gezocht met een hbo-afstudeerder voor onderzoek. In het onderzoek stond de volgende onderzoeksvraag centraal. 'Welke strategie moet de woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten de komende vijf jaar hanteren om voorbereid te zijn op de aankomende vergrijzing in de gemeente Dronten?'. In 2020 is het onderzoek afgerond, waarna de uitkomsten worden gebruikt om samen met de gemeente in 2021 te werken aan een visie op vergrijzing en het opstellen van een thema-/actieplan.

De visitatiecommissie heeft voor de verschillende prestaties steeds één pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

1.5.5 Thema 5: Het huisvesten van specifieke doelgroepen

7,4

De visitatiecommissie concludeert dat OFW ruim voldoende heeft gepresteerd ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. OFW heeft zich ingezet voor de beschikbaarheid van woningen voor jongeren en starters aan de hand van nieuwbouw en startersleningen. Daarnaast heeft OFW een bijdrage geleverd aan het huisvesten van personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen, studenten en statushouders.

OFW heeft een opgave in het huisvesten van specifieke doelgroepen. De specifieke doelgroepen nemen een steeds grotere plaats in op de woningmarkt. OFW ziet dat voor verschillende doelgroepen specifieke woonvormen nodig zijn, terwijl voor andere doelgroepen een goede en verantwoorde invulling van de bestaande woningvoorraad volstaat.

OFW heeft jongeren en studenten gehuisvest

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat OFW extra aanbod van 10 kleine appartementen/studio's voor jongeren c.q. starters realiseert en dat de corporatie bijdraagt aan de huisvestingsopgave voor studenten. OFW heeft in overeenstemming met het principe circulair bouwen 10 startersappartementen in het voormalig kantoorpand te Dronten gerealiseerd. Daarnaast is OFW in 2019 gestart met de voorbereidingen voor het realiseren van 12 starters-/eengezinswoningen aan de Vincent van Goghstraat De Gilden/Het Palet te Dronten. Bovendien heeft OFW 13 startersleningen verstrekt. De visitatiecommissie heeft twee pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én met de starterslening heeft bijgedragen aan de beschikbaarheid voor starters.

Foto 2: Campus Aeres Hogeschool



OFW heeft daarnaast ingespeeld op de behoefte aan uitbreiding van woonruimten bestemd voor huisvesting van studenten, omdat het aantal studenten op de Aeres Hogeschool groeit. OFW heeft in 2017 50 studentenkamers en in 2018 35 studentenkamers op de Green Campus (Aeres Hogeschool) gerealiseerd. OFW heeft ca. 400 verhuureenheden voor studenten in eigendom op de Green Campus, in de Warmonderhof en overige studentenkamers. Daarbij heeft OFW in 2020 een convenant afgesloten over het beheer van de studentenkamers en de woonomgeving. De leefbaarheid heeft met name in de periode van de geldende coronamaatregelen een hoge prioriteit, waarbij is ingezet op de aanwezigheid van beheerders, het doorbelasten van kosten aan studenten, het plaatsen van camera's en het ontwikkelen van projecten om studenten te activeren en sociale activiteiten te ondersteunen. De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend, omdat OFW een belangrijke bijdrage levert aan het huisvesten van studenten en het beheer van de campus.

OFW heeft statushouders gehuisvest

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat OFW bijdraagt aan de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders en dat de corporatie betrokken wordt bij een integraal plan vanuit de gemeente Dronten voor wat betreft de integratie van statushouders. OFW heeft statushouders gehuisvest en zodoende bijgedragen aan de gemeentelijke taakstelling.

Tabel 1.3 Huisvesting statushouders

	2017	2018	2019	2020	Totaal:
Taakstelling*	83	58	18	27	186
Huisvesting	82	68	19	29	198
Totaal	-1	+10	+1	+2	+12

* Inclusief tekort/overschot vanuit het voorgaande jaar

Naast het huisvesten van statushouders is OFW aangesloten bij een overleg over de begeleiding van statushouders bij integratie in de wijk, waaruit als idee naar voren is gekomen om statushouders te introduceren aan de burens. MDF Buurtbemiddeling heeft aangegeven hier een rol in te kunnen spelen en is een proef gestart met twee tot drie gezinnen, waarbij Vluchtelingenwerk de buurtbemiddelaars introduceert bij de statushouders. De buurtbemiddelaars gaan de mensen welkom heten en gaan na of en op welke manier zij kennis willen maken met de burens. De

visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend, omdat OFW een omvangrijke bijdrage heeft geleverd aan het huisvesten en het integreren van statushouders.

OFW heeft verschillende specifieke doelgroepen gehuisvest

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat OFW woningen beschikbaar stelt voor verschillende specifieke doelgroepen, waaronder personen in nood- en crisisopvang, jongeren die uitstromen uit jeugdhulpinstellingen, cliënten die uitstromen volgens de 'Werkwijze Medisch Noodzakelijk Verblijf' en urgente doelgroepen.

OFW heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken jaarlijks twee woningen beschikbaar gesteld voor nood- en crisisopvang. Het plaatsen van huishoudens vindt plaats door de Centrale Toegang Centrumgemeente Almere. Daarnaast heeft OFW woningen verhuurd aan onder begeleiding zelfstandig wonen, gezinsvervangend tehuis en de 'Werkwijze Medisch Noodzakelijk Verblijf'. Daarbij is OFW in gesprek met de gemeente Dronten over het realiseren van kleine(re) studio's.

In het kader van de omvangrijke uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen is onder begeleiding van Aedes en in samenwerking met collega-corporaties, de Federatie Opvang, GGZ en het Leger des Heils een actieplan opgesteld. De afronding en laatste afstemming van de aanpak in het actieplan in Flevoland zal in 2021 gerealiseerd worden.

De visitatiecommissie heeft voor de verschillende prestaties steeds één pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

1.5.6 Thema 6: De leefbare en veilige kernen

7,3

De visitatiecommissie concludeert dat OFW ruim voldoende heeft gepresteerd ten aanzien van de leefbare en veilige kernen. OFW heeft voor het tuinonderhoud een zogenaamde TuinAPK gehanteerd en heeft op basis van de leefbaarheidsmonitor gericht leefbaarheidsactiviteiten ingezet. Daarnaast heeft OFW huurders de mogelijkheid gegeven om zelf initiatieven te ontplooiën.

OFW heeft de opgave om bij te dragen aan de leefbaarheid en de veiligheid in de kernen van de gemeente Dronten. Daarbij worden bewonersinitiatieven ondersteund, wordt sociale problematiek via de wijknetwerkenesignaleerd en wordt het spreiden van kwetsbare doelgroepen nagestreefd. De toenemende huisvesting van kwetsbare doelgroepen in wijken en buurten levert af en toe spanningen op door bijvoorbeeld botsende leefstijlen, beperkte begeleidings(capaciteit) en gedragsproblemen.

OFW heeft gebruikgemaakt van de leefbaarheidsmonitor

De gemeente, OFW en De Meerpaal Welzijn hebben op basis van de leefbaarheidsmonitor (2017) gezamenlijk bepaald welke wijken nader aandacht behoeven. OFW is in 2019 gestart met een werkgroep wijkinterventie. De werkgroep gaat onderzoeken hoe OFW een wijk een positieve 'boost' kan geven. Daarbij wordt meer aansluiting gezocht bij planmatig onderhoud en moderniseringsprojecten, en wordt onderzocht of OFW hier meer cyclisch mee aan de slag zou kunnen gaan samen met de netwerkpartners. Hierbij zijn onder andere de volgende prestaties geleverd (zie bijlage 7 voor verdere informatie):

- OFW heeft voor de Kruizemunt een voorzet voor de aanpak gemaakt, waarbij studenten van de Aeres Hogeschool onderzoek hebben gedaan naar leefbaarheid in de straat en een mogelijke

andere invulling in de straat. OFW heeft de uitkomsten gebruikt voor de verdere aanpak die in 2018 is uitgerold;

- OFW is in 2018 aan de slag gegaan om samen met de bewoners bij te dragen aan de verbetering van de leefbaarheid in Dronten Zuid, met name in de Kruizemunt, waar OFW onder andere met cliënten van Triade en bewoners zwerfvuil heeft opgeruimd;
- OFW heeft in 2018 deelgenomen aan een buurtontmoeting in de Spelwijk die was georganiseerd door de gemeente. OFW heeft uitleg gegeven over de aanstaande modernisering in de Spelwijk bij de Heraut/Blazoën;
- OFW heeft in samenspraak met Vraag Elkaar in 2019 een buurtontmoeting georganiseerd voor de Kruizemunt, waarbij het onderlinge contact tussen bewoners is bevorderd en is opgehaald welke bewoners willen meedenken/meedoen om de leefbaarheid in de straat te verbeteren. OFW is met Vraag Elkaar in gesprek om de bijeenkomst een vervolg te geven in de vorm van een leefbaarheidsactie in 2020.

De visitatiecommissie heeft twee pluspunten toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én de uitkomsten van de leefbaarheidsmonitor heeft gebruikt om gericht leefbaarheidsactiviteiten te ontplooiën.

OFW heeft actief burgerschap en bewonersinitiatieven ondersteund

OFW heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken en samen met het gemeentelijk team Samen Actief ingezet op actief burgerschap en het faciliteren van bewonersinitiatieven. OFW organiseerde vanaf 2016 bijvoorbeeld samen met Samen Actief van de gemeente Dronten en Maatschappelijk Dienstverlening Flevoland (MDF) voor de vierde keer de Beste Buurverkiezing. De inwoners van de gemeente Dronten konden hun burens hiervoor nomineren.

Daarnaast heeft OFW bewonersinitiatieven gefaciliteerd. Een voorbeeld hiervan betreft het gebruik van de recreatieruimte De Kajuit/Tussendek in appartementencomplex het Tussendek in Dronten. De ruimte werd al een tijd lang niet meer gebruikt, omdat er geen vrijwilligers meer waren die het beheer van de ruimte op zich wilden nemen. Om deze reden was besloten om de recreatieruimte om te bouwen tot een appartement. Aan het einde van 2016 heeft een aantal bewoners aangegeven dat De Kajuit toch werd gemist en dat zij het weer samen willen oppakken. Een aantal bewoners heeft vervolgens vereniging De Kajuit opgericht, die in 2017 het beheer van De Kajuit op zich heeft genomen, waarbij activiteiten voor de bewoners van Het Tussendek zijn georganiseerd. De vereniging is verantwoordelijk voor het beheer en de verhuur van De Kajuit. OFW heeft een huurovereenkomst opgesteld.

Voor bewonersinitiatieven worden buurtbewoners in de gelegenheid gesteld om een beroep te doen op het leefbaarheidsfonds. Voorbeelden zijn het leveren van een bijdrage aan een toestel in sportpark Biddinghuizen (2017), het realiseren van een fruittuin (2018), het realiseren van een buurtbibliotheek of het plaatsen van een tuinhuisje/schuurtje in de wijk (2019). OFW krijgt jaarlijks meerdere aanvragen voor het leefbaarheidsfonds. Indien mogelijk wordt het toegekend, vaak in overleg met de gemeente.

Als laatste neemt OFW deel aan ZamenEen. ZamenEen is een initiatief van de netwerken Burgers in de Knel en Seniorennetwerk De Bijenkorf Dronten, waarbij verschillende (maatschappelijke) organisaties samenwerken aan het bestrijden van eenzaamheid. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

OFW heeft huurders doorgestuurd naar buurtbemiddeling

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de gemeente Dronten samen met partners zoals OFW, de politie en zorgpartners de verantwoordelijkheid draagt voor het bevorderen van sociale

samenhang en leefbaarheid in Dronten. De leefbaarheid in buurten en wijken kan onder druk komen te staan door burenruzies, klachten over geluidsoverlast, problemen in de buitenruimte en andere onderlinge irritaties. Buurtbemiddeling is een methode om het proces te ondersteunen. OFW heeft met betrekking tot buurtbemiddeling met name een signalerende en verbindende functie. In 2020 is de samenwerking met betrekking tot buurtbemiddeling vastgelegd in Convenant Buurtbemiddeling Dronten 2021. De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

OFW heeft ingezet op een veilige woonomgeving

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat OFW werkt aan veilige wijken en buurten, onder andere door middel van het toepassen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, het stimuleren van deelname aan Burgernet en Waaks en het voorkomen van hennepsteelt in woningen.

OFW heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken ervoor gezorgd dat nieuwbouwwoningen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De grootste opgave met betrekking tot veiligheid lag echter in Dronten-Noord, onder andere door het grote aantal studentenwoningen in de betreffende wijk. De gemeente Dronten heeft in deze wijk een gerichte leefbaarheidsinterventie uitgevoerd, maar omdat het met name particuliere woningen betrof is OFW verder niet betrokken. Daarnaast heeft OFW regelmatig aandacht voor Burgernet en Waaks op de verschillende mediakanalen.

OFW werkt voor het voorkomen, opsporen en vervolgen van hennepcriminaliteit, zowel voor wat betreft criminele netwerken als voor individuele daders, samen met convenantpartners in het Hennepconvenant Midden-Nederland 2019-2022. Vooral de samenwerking met de politie is actief, waardoor bij een melding, OFW direct de huurovereenkomst opzegt (*zie bijlage 7 voor verdere informatie*).

De visitatiecommissie heeft voor de verschillende prestaties steeds één pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

OFW zet in op maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)

OFW draagt in overeenstemming met de prestatieafspraken en in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen bij aan de sociale doelstellingen van de gemeente: OFW stimuleert bedrijven en aannemers waarmee zij samenwerkt tot het bieden van werkervaringsplekken bij bijvoorbeeld de schoonmaak van woningcomplexen, het tuinonderhoud, het klein onderhoud of klussen in de woonomgeving. Ook heeft OFW meerdere stageplaatsen en afstudeeropdrachten in verschillende vakdisciplines en opleidingsniveaus aangeboden. Voor een aantal opleidingen is OFW 'Erkend leerbedrijf'.

De visitatiecommissie heeft één pluspunt toegekend, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.

1.6 Beschrijving van de ambities

OFW heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in ondernemingsplannen. In de periode van 2017 tot en met 2020 waren twee ondernemingsplannen van kracht: 'Samenwerken aan kansrijk en duurzaam wonen' (2012-2017) en 'Inspireren en verbinden' (2018-2023).

Ondernemingsplan Samenwerken aan kansrijk en duurzaam wonen (2012-2017)

In de periode van 2012 tot en met 2017 was het ondernemingsplan 'Samenwerken aan kansrijk en duurzaam wonen' van kracht. In het ondernemingsplan spreekt OFW uit zich in te zetten voor een woon- en leefomgeving in de gemeente Dronten waarin mensen prettig samenleven en waar het rijk- of arm zijn niet doorslaggevend is voor de kansen die men krijgt. Daarbij heeft OFW de volgende missie vastgelegd:

'We bieden een kansrijke woon- en leefomgeving in de gemeente Dronten voor mensen die niet in hun eigen woonbehoefte in de vrije marktsector kunnen voorzien'.

OFW is zich ervan bewust dat de prestaties van de woningcorporaties samengaan met de inspanningen van maatschappelijke samenwerkingspartners. Van daaruit neemt OFW verantwoordelijkheid voor een goede samenwerking met de huurders en de andere partners.

De missie is vertaald naar vier speerpunten die moeten leiden tot een kansrijke woon- en leefomgeving voor iedereen:

- Alle doelgroepen onder dak: OFW richt zich op het beschikbaar houden van voldoende woningen in het goedkope marktsegment in de kernen Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant;
- Goed wonen: OFW richt zich met het onderhoud op toekomstbestendige woningen die voldoen aan de standaard kwaliteitseisen;
- Kansrijke woonomgeving: OFW draagt met de kernkwaliteiten van ontwikkelen, bouwen, verhuren en beheren en een solide lokale verankering bij aan de infrastructuur van duurzame, toekomstbestendige wijken. Daarbij wil OFW dichtbij de huurders staan, die in de eerste plaats zelf verantwoordelijk zijn voor het functioneren van de wijk;
- Energiesprong: OFW heeft een verantwoordelijkheid naar de huurders en de samenleving om een actieve bijdrage te leveren aan een toekomstbestendig energiesysteem. OFW zet langs de drie lijnen van de Trias Energetica in op een energieneutrale woningvoorraad: beperk de energievraag, gebruik duurzame energiebronnen en gebruik eindige energiebronnen efficiënt.

Ondernemingsplan Inspireren en verbinden (2018-2023)

In aansluiting op de veranderingen in het 'dynamische werkveld' van OFW heeft de woningcorporatie voor de periode van 2018 tot en met 2023 een nieuw ondernemingsplan opgesteld. De veranderende omgeving en de toenemende noodzaak om de volkshuisvestelijke opgaven, uitdagingen en ambities samen met anderen op te pakken hebben ervoor gezorgd dat het ondernemingsplan zich meer richt op 'de bedoeling', waarbij met name stil wordt gestaan bij het hoe en waarom van het handelen van OFW. De opgaven, uitdagingen en ambities zijn te herleiden tot de missie van OFW:

'Wij bieden onze doelgroep voldoende beschikbare, betaalbare, passende, kwalitatief goede en duurzame huisvesting in wijken waar het prettig samenwonen is'.

OFW geeft invulling aan deze missie aan de hand van een klantgerichte, efficiënte en transparante organisatie en een doeltreffende inzet van (financiële) middelen. De missie is vertaald naar zes zogenoemde planthema's, die de opgaven weerspiegelen waar OFW zich samen met huurders en andere partners voor in wil zetten:

- Onze doelgroep onder dak: OFW biedt de huishoudens binnen de doelgroep passende, betaalbare woonruimte in de gemeente Dronten, zodat zij op een positieve manier invulling kunnen geven aan hun eigen woonbehoefte. Indien mogelijk staan de woningen van OFW in wijken waar zowel koop- als huurwoningen beschikbaar zijn voor een mix van (doel)groepen;

- Duurzaam goed wonen: OFW streeft naar duurzame, kwalitatief goede woningen, waarin de doelgroep prettig kan wonen en zich thuis voelt. De woningen zijn technisch in orde, goed onderhouden, veilig, gezond en comfortabel;
- Inclusieve samenleving: OFW bewaakt de grens van wat een wijk aankan en stimuleert een positieve wisselwerking tussen de verschillende bewonersgroepen in de wijk;
- Goed contact met de klant: OFW biedt de huurder meerdere contactmogelijkheden passend bij zijn gedrag en behoefte;
- Inspireren en verbinden: OFW nodigt en daagt partners uit om samen met de woningcorporatie invulling te geven aan de opgaven en geeft medewerkers voldoende regelruimte om zelfstandig invulling te geven aan het werk;
- Duurzaam organisatie: OFW stelt de ambities en doelen duurzaam vast, gaat rollend op de doelen af en toetst alles wat zij doet aan haar duurzaamheidschecks.

In het nieuwe ondernemingsplan laat OFW zien zich in de toenemende mate in te zetten voor een constructieve samenwerking met huurders en maatschappelijke partners. De corporatie is zich er nadrukkelijk van bewust dat samenwerking binnen en buiten de organisatie van essentieel belang is.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide en gedegen onderbouwing van de ambities zodat deze ruim voldoende passen bij de externe opgaven. OFW houdt bovendien via verschillende onderzoeksmethoden de vinger aan de pols voor wat betreft de ontwikkeling van de opgaven en past de ambities zo nodig aan om ze actueel te houden.

OFW heeft de eigen ambities vastgelegd, uitgewerkt en onderbouwd in ondernemingsplannen, het strategisch voorraadbeleid en de jaarplannen. Daarbij sluit OFW aan bij de ontwikkelingen in het werkgebied. Voorbeelden zijn het realiseren van kleine(re) appartementen passend bij de veranderende woningbehoefte, het verbreden van de taakopvatting passend bij de sociaalmaatschappelijke opgaven en het versterken van de samenwerking passend bij de complexiteit van de opgaven en de gedeelde verantwoordelijkheden.

OFW heeft de eigen ambities in de ondernemingsplannen onderbouwd door een uitgebreide analyse van de ontwikkelingen in het werkgebied en de betrokkenheid van de medewerkers, de huurders, de gemeente Dronten en andere samenwerkingspartners. OFW heeft intensief overleg gevoerd met de Huurders Belangen Vereniging en de gemeente Dronten. Daarnaast hebben belanghebbenden deelgenomen aan brainstorm- en informatiesessies en gereflecteerd op de meeleeversie van het ondernemingsplan.

OFW heeft de visie van de belanghebbenden op de ontwikkelingen en de opgaven tevens gebruikt bij de ontwikkeling van het strategisch voorraadbeleid. Het strategisch voorraadbeleid is verder tot stand gekomen aan de hand van verschillende onderzoeken. De basis voor het strategisch voorraadbeleid ligt in het woningmarktonderzoek van de Dronter woningmarkt. Daarnaast heeft OFW het eigen woningzoekendenbestand geanalyseerd op woontrends en -voorkeuren en is een literatuurstudie gedaan naar de behoeften en het gedrag van senioren, omdat de betreffende

doelgroep groeiende is binnen het klantenbestand van OFW en senioren zich anders gedragen op de woningmarkt.

Het feit dat de ambities in het ondernemingsplan meer vanuit 'de bedoeling' zijn geschreven geeft OFW de ruimte om continu aan te blijven sluiten bij de opgaven in het werkgebied. Een goed voorbeeld is het verleggen van de aandacht in de periode van 2017 tot en met 2020 van het verduurzamen en moderniseren van de bestaande woningvoorraad naar het uitbreiden van de woningvoorraad. De corporatie heeft inmiddels verschillende projecten in de pijplijn, waarmee wordt voldaan aan de doelstelling om 250 woningen in 5 jaar te realiseren. OFW toont hiermee ook ambitieuze ambities te hebben. Bovendien laat OFW zien zich steeds meer te richten op het volkshuisvestelijke opgaven met betrekking tot wonen en zorg.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

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

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

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

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeente zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken.

Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissie heeft gesprekken gevoerd met een aantal zorg- & welzijnspartners, diverse wijkpartners, twee onderwijsorganisaties en twee partijen op het gebied van verduurzaming. Dit waren groeps gesprekken of persoonlijke gesprekken.

De visitatie is uitgevoerd tijdens de coronacrisis. Om deze reden zijn de gesprekken met de belanghebbenden digitaal gevoerd via Teams. De belanghebbenden hebben daarom extra tijd gekregen voor het beoordelen en eventueel aanvullen van het gespreksverslag.

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

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

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

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

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

Tabel 2.1 Presteren volgens belanghebbenden

Thema	Huurders	Gemeente	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: ontwikkeling woningvoorraad	8,3	7,0	8,0	7,8
Thema 2: duurzaamheid woningvoorraad	9,3	8,0	8,3	8,5
Thema 3: woonruimteverdeling en betaalbaarheid	8,7	8,0	8,5	8,4
Thema 4: vergrijzing woningmarkt	8,3	6,5	7,8	7,5
Thema 5: huisvesting specifieke doelgroepen	7,0	8,0	8,0	7,7
Thema 6: leefbaarheid en veilige kernen	5,3	7,5	8,3	7,0
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	8,0	8,0	8,9	8,3
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed op beleid	8,3	6,5	8,2	7,7
Gemiddeld				7,9

2.3.1 Thema 1: De ontwikkeling van de woningvoorraad

7,8

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van OFW ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad met een goed.

Huurders

De HBV geeft aan dat OFW zich goed inzet voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. OFW heeft nadrukkelijk geïnvesteerd in modernisering van de woningen. Daarnaast voegt OFW nu woningen toe aan haar voorraad en laat ze zien actief naar mogelijkheden voor nieuwbouw te zoeken. In Dronten zijn bijvoorbeeld woningen opgeleverd en in ontwikkeling, en staan er nog appartementen op de planning. In Swifterbant ontwikkelt OFW een multifunctioneel centrum gecombineerd met appartementen en in Biddinghuizen zoekt OFW nog naar mogelijkheden voor de realisatie van appartementen. De HBV wordt goed betrokken bij deze projecten.

Gemeente

De gemeente geeft aan dat OFW zich voorheen (2012-2016) vooral richtte op de bestaande voorraad en terughoudend was in het realiseren van nieuwbouw. Men leek terughoudend om te realiseren voor leegstand en heeft grondposities teruggegeven aan de gemeente. Sinds het verschijnen van de gemeentelijke woonvisie in 2016 heeft de corporatie een duidelijke kentering gemaakt. OFW zet nu in op uitbreiding van de voorraad en dit komt echt op gang.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben beperkt zicht op de prestaties van OFW op dit onderwerp. De belanghebbenden die er wel zicht op hebben, beoordelen de ontwikkeling van de woningvoorraad door OFW als goed. Men ziet dat OFW zoekt naar mogelijkheden om de beschikbaarheid te vergroten. Waar OFW met partners samenwerkt is de corporatie open en transparant over de mogelijkheden, dit wordt gewaardeerd. OFW kijkt hierbij nadrukkelijk naar de behoefte. Bijvoorbeeld bij de realisatie van nieuwbouw op de studentencampus, waarbij de studenten zijn betrokken bij de uitwerking van de plannen.

Wel merkt een belanghebbende op dat niet altijd snel wordt doorgepakt op dit onderwerp, waardoor ontwikkelingen lang kunnen duren. Dit is echter niet volledig aan OFW te wijten. Zorg- en welzijnspartijen hopen verder dat OFW de komende periode gaat realiseren in het kleinere, betaalbare segment. Men constateert dat er vraag is naar dit type woning, onder meer voor starters en cliënten.

2.3.2 Thema 2: De duurzaamheid van de woningvoorraad

8,5

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van OFW ten aanzien van de duurzaamheid van de woningvoorraad met een zeer goed.

Huurders

De HBV is zeer tevreden over de inzet van OFW ten aanzien van de verduurzaming van woningen. OFW heeft geïnvesteerd in de modernisering en verduurzaming van woningen. OFW heeft bijvoorbeeld gewerkt aan de isolatie, verwarmingssystemen en zonnepanelen in haar bezit. Het resultaat is dat er grote stappen zijn gezet met de energielabels.

De HBV geeft aan dat OFW in dergelijke onderhouds- en verduurzamingsprocessen op goede wijze contact heeft met de huurders. Dit gebeurt bijvoorbeeld via bewonerscommissies, zowel voor, tijdens, als na het project. OFW luistert hierbij naar de wensen van haar huurders en neemt deze mee in haar plannen.

Gemeente

De gemeente is erg tevreden over de inzet van OFW ten aanzien van de verduurzaming van de woningvoorraad. OFW is een absolute voortrekker op dit onderwerp. Gekeken naar de energieprestaties heeft OFW goede initiatieven genomen. Wel merkt de gemeente op dat OFW, in haar ogen, nog integraler en creatiever naar de opgave kan kijken, bijvoorbeeld door de toegankelijkheid van een woning en soortgelijke opgaven direct mee te nemen. Sommige opties die de gemeente daarin ziet, lijken niet overwogen te worden door OFW.

Overige belanghebbenden

Partijen zijn erg tevreden met de inzet van OFW ten aanzien van de kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad. OFW heeft grote stappen gezet in de verduurzaming van haar bezit. OFW is welwillend in het oppakken van onderhoud en het meedenken met partners in mogelijkheden. De corporatie investeert hier zichtbaar in, en zoekt de middelen en mogelijkheden bij de behoefte en wensen. In nieuwbouw worden bijvoorbeeld innovaties en nieuwe technieken toegepast. Huurders worden nadrukkelijk centraal gezet in deze projecten en goed betrokken door OFW. Een belanghebbende noemt het uniek wat OFW doet op dit vlak.

In het kader van verduurzaming neemt OFW echt, in de breedte, een voorlopersrol in. Tegelijkertijd maakt OFW hierin afgewogen keuzes, en laat men zich niet verleiden tot nieuwe risicovolle projecten. OFW werkt ook niet alleen aan de schilbenadering, maar betreft nadrukkelijk de gedragscomponent van huurders zelf en zet hier op in. Een voorbeeld is het project 'Ontdek je lekje'. OFW zoekt bij haar inzet daarnaast samenwerkingen met partners, om gezamenlijk meerwaarde te creëren.

Enkele belanghebbenden noemen als aandachtspunt het oplossen van zaken die niet lopen zoals gehoopt. Men noemt bijvoorbeeld

Foto 3: Renovatie Spelwijk Swifterbant



een pilot met isolatie van oudere woningen, waardoor de woningen klankkasten werden en geluiden in het hele blok te horen waren. Het duurt lang voor OFW tot oplossingen komt voor dergelijke zaken.

2.3.3 Thema 3: De woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van de woningvoorraad

8,4

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van OFW ten aanzien van de woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van de woningvoorraad met een goed.

Huurders

De HBV geeft aan dat OFW zich goed inzet voor de betaalbaarheid van de huurwoningen. Men heeft nadrukkelijk invloed op het huurverhogingsbeleid en wordt hierin meegenomen. OFW wilde vorig jaar bijvoorbeeld de huren verhogen bij lang zittende huurders, om de huren meer gelijk te trekken. De HBV heeft toen aangegeven dat dit alleen kan als het geleidelijk wordt geïntroduceerd. OFW heeft dit vervolgens meegenomen in haar beleid en langzamer opgebouwd dan eerder beoogd.

Gemeente

De gemeente vond het lastig om dit onderwerp te beoordelen, maar beoordeelt de inzet van OFW als goed. Over het algemeen zet OFW zich goed in voor de betaalbaarheid en kijkt breed naar deze opgave. OFW heeft bijvoorbeeld de discussie verlegd van huurprijs naar woonlasten, waarbij de corporatie heeft geïnvesteerd in een lagere energierekening voor de huurders. Desalniettemin heeft de gemeente onvoldoende zicht op de verdeling van de woningvoorraad in het licht van de inkomensverdeling. Uit een woningmarktonderzoek bleek wel dat OFW een hoog aantal woningen tot aan de aftoppingsgrens bezit, wat voor de gemeente positief is.

Overige belanghebbenden

Belanghebbenden hebben weinig zicht op de prestaties van OFW ten aanzien van de woningtoewijzing en betaalbaarheid van de woningvoorraad. De belanghebbenden weten dat OFW voldoet aan de wettelijke normen en regelgeving, en kunnen hier het gesprek met OFW over aangaan. In de coronapandemie is OFW bovendien huurders tegemoetgekomen in de huur, indien nodig.

Belanghebbenden die genoeg zicht hebben om een cijfer te geven, geven aan dat OFW de woonlasten nadrukkelijk centraal stelt in haar handelen. OFW is bijvoorbeeld kostenbewust in het realiseren van nieuwbouw, en bij verduurzamingsmaatregelen is een netto verlaging van de woonlasten belangrijk. OFW rechtvaardigt bijvoorbeeld een verhoging van de huurprijzen bij verduurzamingsmaatregelen, als hier een verlaging van andere woonlasten tegenover staat. Uiteindelijk moeten de netto lasten worden verlaagd. OFW kijkt hierin echt op wijkniveau wat er nodig is, en betreft hier de HBV bij.

2.3.4 Thema 4: Het inspelen op de vergrijzing van op de woningmarkt

7,5

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van OFW ten aanzien van het inspelen op de vergrijzing op de woningmarkt met een goed.

Huurders

De HBV is erg tevreden als het gaat om de inzet van OFW ten aanzien van de vergrijzingsopgave in Dronten. OFW houdt in de nieuwbouwplannen rekening met de meer seniore doelgroepen, door de realisatie van appartementen en levensloopbestendige woningen. Daarnaast houdt OFW er

rekening mee dat niet iedereen wil verhuizen. In Dronten wonen nog veel pioniers die de gemeente ooit hebben opgebouwd, welke lastig te bewegen zijn om te verhuizen. In deze gevallen worden aanpassingen gedaan, die (waar mogelijk) ook worden hergebruikt als de bewoner verhuist.

Gemeente

De gemeente beoordeelt de inzet van OFW ten aanzien van de vergrijzing als ruim voldoende. De gemeente merkt dat OFW terughoudend is op dit onderwerp. De corporatie heeft lang het idee gehad dat senioren niet geneigd zijn te verhuizen. Hierdoor ontstaat in Dronten het risico dat er over 5 à 10 jaar achter de feiten aan wordt gelopen. De gemeente merkt dat OFW dit standpunt langzaam lijkt te veranderen en een perspectiefonderzoek heeft uitgevoerd. Daarnaast worden er discussies gevoerd over de noodzakelijke maatregelen ten aanzien van de opgave.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben weinig zicht op de prestaties van OFW ten aanzien van de vergrijzing van de woningmarkt. Twee belanghebbenden hebben genoeg zicht om deze prestaties te kunnen beoordelen. Zij geven aan dat OFW de wil en ambitie heeft om de opgave invulling te geven. OFW neemt goede initiatieven en zoekt goede samenwerkingen op. De corporatie realiseert bijvoorbeeld relatief kleine nieuwbouwwoningen, en heeft in het 'Huis van de toekomst' nadrukkelijk ingezet op domotica. Een andere belanghebbende merkt nog op dat OFW bij aanpassingen in woningen kijkt naar de behoefte, en bijvoorbeeld workshops geeft bij de overgang naar inductiekoken.

Een aandachtspunt dat wordt genoemd is dat de brede uitvoering van deze opgave niet snel genoeg gaat. Men begrijpt echter ook dat OFW haar capaciteit en middelen moet verdelen over een ingewikkeld werkgebied en meerdere opgaven.

2.3.5 Thema 5: Het huisvesten van specifieke doelgroepen

7,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van OFW ten aanzien van het huisvesten van specifieke doelgroepen met een goed.

Huurders

De HBV is verdeeld in het oordeel ten aanzien van inzet van OFW voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. OFW voldoet aan de gemaakte afspraken en zoekt naar mogelijkheden voor nieuwe projecten die gericht zijn op deze doelgroepen. Een voorbeeld is de tweede gerealiseerde crisiswoning.

Een belangrijk aandachtspunt voor de HBV is de begeleiding van de bijzondere doelgroepen in de wijken en buurten. Men begrijpt dat OFW dit niet alleen kan oppakken, maar zou in de ogen van de HBV wel meer in gezamenlijkheid met de gemeente en zorgpartijen moeten optrekken om deze situatie te verbeteren, vooral ten behoeve van de leefbaarheid en de veiligheid.

Gemeente

De gemeente is erg tevreden over de inzet van OFW ten aanzien van de huisvesting van specifieke doelgroepen. De corporatie ziet bijvoorbeeld een proactieve rol voor zichzelf in de huisvesting van studenten. OFW heeft daarnaast altijd kunnen voldoen aan de afspraken ten aanzien van de huisvesting van statushouders. Bovendien onderzoekt OFW de mogelijkheden voor tijdelijke woonvormen om bijzondere doelgroepen tijdig huisvesting te kunnen bieden. De gemeente merkt op dat de samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen bijdraagt aan de goede prestaties.

Overige belanghebbenden

Alleen de wijkpartners hebben voldoende zicht op de prestaties van OFW ten aanzien van de huisvesting van specifieke doelgroepen om deze te kunnen beoordelen in brede zin. Zij geven aan dat OFW zich goed inzet voor de huisvesting van deze doelgroepen. De corporatie heeft er oog voor en zoekt samen met partners actief naar mogelijkheden en oplossingen. OFW is hierin bereid om gezamenlijk grenzen op te zoeken, wat erg wordt gewaardeerd.

De zorgpartners herkennen bovenstaand beeld voor hun gedeelde doelgroep. De gerealiseerde crisiswoning wordt genoemd als mooi initiatief dat OFW snel beschikbaar kon stellen. Verder is men pas recent begonnen om gezamenlijk breder te kijken naar de opgaven op dit vlak, en hier zijn nog stappen in te zetten. De gemeente trekt dit traject, en OFW doet en denkt hier actief in mee.

Foto 4: Kwintes locatie OFW



Tot slot geven de onderwijspartners aan dat OFW de huisvesting van studenten op een goede en passende manier oppakt. Hierbij is aandacht voor het beheer en de begeleiding die reguliere en specifieke studenten hierbij nodig hebben.

2.3.6 Thema 6: De leefbare en veilige kernen

7,0

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van OFW ten aanzien van de leefbare en veilige kernen met een ruim voldoende.

Huurders

De HBV is van mening dat OFW zich beter zou kunnen inzetten voor de leefbaarheid van wijken en buurten. De HBV geeft aan dat zij zelf en OFW veel klachten van huurders ontvangen ten aanzien van leefbaarheid. De sociale cohesie en het beperken en voorkomen van overlast worden steeds belangrijkere opgaven in de ogen van de HBV. Om deze reden is dit ook opgenomen in de prestatieafspraken, maar OFW zou op onderwerpen echt passender mogen handelen.

De HBV geeft aan dat OFW zich inzet voor de leefbaarheid, bijvoorbeeld via het gewaardeerde leefbaarheidsfonds en het stimuleren van leefbaarheidsaanvragen. OFW laat echter vervolgens de aanvragen lang liggen. Een ander punt van aandacht is de communicatie van OFW richting huurders op dit onderwerp. Huurders krijgen bijvoorbeeld de indruk dat buurtbemiddeling verplicht is, terwijl het op vrijwillige basis moet plaatsvinden. Hierbij is het middel van OFW bij overlast vaak verhuizing, maar dit is niet altijd een goede oplossing in de ogen van de HBV. Daarnaast zouden de gemeente en OFW nauwer moeten samenwerken op dit onderwerp, zodat ze één loket vormen voor huurders en initiatieven sneller opgepakt kunnen worden.

Gemeente

Volgens de gemeente is een positieve ontwikkeling zichtbaar ten aanzien van de inzet van OFW op de leefbaarheid. In de voorgaande periode beperkte OFW zich tot de woning en de huurder. Tegenwoordig zijn inspanningen voor de wijken en buurten juist iets waar de corporatie aan kan en wil meewerken. Als voorbeeld wordt het project bij de Aakstraat ("eerste buurtje") genoemd, waarbij een integrale aanpak met de gemeente, huurders en politie is opgezet. Daarnaast denkt OFW in nieuwbouwprojecten steeds meer mee over de inrichting van de buurt in relatie tot de opgave.

Overige belanghebbenden

De belanghebbenden zijn onverdeeld erg tevreden over de inzet van OFW ten aanzien van de leefbaarheid van wijken en buurten. Men geeft aan dat OFW duidelijk investeert in deze opgave en de bereidheid heeft om hierin mee te denken. Als voorbeeld wordt het tuinonderhoud genoemd, waarvoor OFW uiteindelijk is teruggefloten, maar wat een mooi gezamenlijk initiatief was. Andere voorbeelden zijn het leefbaarheidsfonds voor huurders en de aandacht voor de leefomgeving ten aanzien van bijvoorbeeld klimaatadaptatie.

Belanghebbenden geven verder aan dat OFW duidelijk oog heeft voor de sociale kant van de opgaven. Bijvoorbeeld ten aanzien van verwarde cliënten in relatie tot de veiligheid van de woonomgeving. OFW zet in dit kader nadrukkelijk in op de spreiding van doelgroepen. Bij incidenten kan men elkaar eveneens goed vinden.

Daarnaast wordt met partners gezocht naar preventieve oplossingen voor overlast. Bijvoorbeeld rondom de integratie van arbeidsmigranten en statushouders in wijken en buurten, en in het realiseren van een veilige en leefbare campus voor studenten. OFW moest weer groeien in de rol als studentenhuysvester nadat ze vier jaar geleden de verhuur van de hogeschool overnam, maar dit hebben ze goed opgepakt.

2.3.7 Relatie en communicatie

8,3

De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met OFW met een goed.

Huurders

De HBV is erg tevreden over de relatie en communicatie met OFW. De HBV heeft reguliere overleggen met de corporatie die goed verlopen. Daarnaast kan men elkaar goed vinden als er iets speelt, OFW is altijd benaderbaar en toegankelijk. Verder wordt er snel geschakeld en wordt informatie steeds opener en sneller gedeeld. Men ervaart een goede, gelijkwaardige en persoonlijke samenwerkingsrelatie.

De HBV is ook erg tevreden over de snelheid waarmee OFW doorgaans zaken oppakt. Wel wordt hierbij opgemerkt dat het helpt om elkaar fysiek te spreken, en dat afstemming via e-mail of telefoon soms lastiger verloopt en zaken minder snel worden opgepakt. Dit kwam vooral naar voren tijdens de coronapandemie.

Een ander aandachtspunt dat wordt genoemd door de HBV is de communicatie richting individuele huurders. OFW communiceert soms te beperkt en onduidelijk richting huurders in de ogen van de HBV. Hierdoor krijgt de HBV veel vragen die op hun bordje terecht komen. De medewerkers van OFW zouden echter meer tijd moeten nemen om de vragen van huurders snel en op een begrijpelijke manier te beantwoorden. De HBV begrijpt hierbij dat niet alles direct te beantwoorden is of uitgezocht moet worden, maar dan zou het al helpen als OFW dat in ieder geval terugkoppelt.

Gemeente

De gemeente is erg tevreden over de relatie en communicatie met OFW. Men weet elkaar goed te vinden en er is sprake van goed contact, zowel bestuurlijk als ambtelijk. Beide partijen kunnen goed met elkaar het gesprek aangaan, ook als men het niet eens is.

Aandachtspunt voor de gemeente is de bestuurlijke sensitiviteit van OFW ten aanzien van de gemeentelijke processen. Gemeentelijke besluitvormingsprocessen werken bijvoorbeeld anders dan bij een corporatie, waardoor de communicatie niet altijd goed loopt, of OFW sneller gaat dan de gemeente. Dit komt bijvoorbeeld naar voren in grote gezamenlijke projecten, zoals MFC Swifterbant, waarin de gemeente breder moet kijken dan de corporatie. Men zou gezamenlijk meer begrip voor en afspraken moeten maken over elkaars verantwoordelijkheden. Verder merkt de gemeente op dat er soms sprake lijkt te zijn van een verschil tussen de strategie en de implementatie van OFW, wat invloed heeft op de communicatie.

Overige belanghebbenden

De relatie en communicatie met OFW wordt door de overige belanghebbenden gemiddeld als zeer goed beoordeeld. De belanghebbenden geven aan dat OFW een toegankelijke, benaderbare en bereikbare corporatie is. De lijnen zijn kort, er vindt op verschillende niveaus regelmatig overleg plaats en men weet elkaar tussendoor eveneens goed te vinden. Kortom, de samenwerking verloopt soepel.

De open, constructieve en meedenkende houding van OFW, waarbij de huurders centraal staan, wordt bovendien erg gewaardeerd door de overige belanghebbenden. Hierbij wordt opgemerkt dat men ziet dat OFW, waar nodig, proactief partners en expertise opzoekt om de gezamenlijke opgaven voor Dronten invulling te geven. Dit betekent niet dat men het altijd eens is, en er geen sprake is van tegengestelde belangen, maar men kan goed met elkaar discussiëren en komt er altijd uit.

Verder wordt door belanghebbenden nog opgemerkt dat de praktische uitvoering om mensen bij elkaar te brengen het afgelopen jaar lastiger is geweest vanwege corona. Er is wel contact, maar het breder inzetten op projecten en werkgroepen is lastiger geweest. Men hoopt dat dit gezamenlijk de komende periode weer opgepakt gaat worden.

2.3.8 Invloed op beleid

7,7

De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van OFW met een goed.

Huurders

De HBV voelt zich erg serieus genomen door OFW en ervaart in goede mate invloed op beleid. OFW luistert naar ideeën, meningen en adviezen van de HBV en neemt deze mee in haar eigen overwegingen. Men is en wordt het niet altijd eens, maar het gesprek kan altijd gevoerd worden met OFW. De HBV is hier uitermate tevreden over.

Wel is het zo dat de HBV op sommige onderwerpen een lange adem moet hebben, om daadwerkelijk zaken gedaan te krijgen. Als voorbeeld wordt genoemd dat de HBV bij gelijksoortige klachten vanuit huurders het beleid van OFW gaat bekijken. Op één specifiek beleidspunt loopt het al jaren niet goed, en dat is voor de HBV vervelend, omdat ze moeten blijven duwen en op hun strepen moeten gaan staan.

Gemeente

De gemeente beoordeelt de invloed op beleid bij OFW wisselend. In de uitvoering van het sociaal domein is er veel ruimte voor informele afstemming tussen de gemeente en OFW en kan er snel gehandeld worden om tot een oplossing te komen. Tegelijkertijd ziet de gemeente dat OFW zich de afgelopen periode vooral heeft geprofileerd op duurzaamheid. In de ogen van de gemeente bleven

er daardoor kansen liggen, bijvoorbeeld om meer differentiatie in het bezit aan te brengen en in te spelen op toekomstige woningmarktontwikkelingen. Er lijkt bij OFW echter wel een trend te zijn ingezet richting een bredere kijk op de opgaven, maar de corporatie zal zich hierin nog wel moeten bewijzen. Als deze ontwikkeling doorzet, gaat OFW in de toekomst boven de 7 uitkomen op dit onderwerp.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden beoordelen de invloed op beleid bij OFW als goed tot zeer goed. OFW wordt getypeerd als maatschappelijk betrokken partner, die zich bewust is van haar rol als sociale woningcorporatie. In dit kader zoekt men belanghebbenden op, om de samenwerkingen en afspraken concreter invulling te kunnen geven. De samenwerkingen gaan hiermee verder dan opspelende casuïstiek, en zijn juist gericht op het gezamenlijk maken van afspraken en beleid aan de voorkant. In sommige gevallen is dit nog wel in ontwikkeling, maar men ervaart dat OFW hier zeker voor open staat, onder meer omdat OFW belanghebbenden actief betreft wanneer ze zelf beleid maken. Belanghebbenden merken op dat OFW hierbij processen en opgaven logisch aan elkaar verknoopt.

Het wordt bovendien gewaardeerd dat OFW creatief en innovatief wil kijken naar oplossingen en bereid is om maatwerk te leveren, zolang het uitlegbaar blijft. OFW is uitgesproken nieuwsgierig naar nieuwe thema's, en zoekt hierin ook andere geluiden en partners op. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld circulariteit en klimaatadaptatie. De volgende stap is dat ze dit gaan verwerken in het assetmanagement, en hierin laten ze zien echt open te staan voor leren en ervaringen.

Als aandachtspunt noemen belanghebbenden wel dat er in de uitvoering nog stappen te maken zijn. Bijvoorbeeld in een actievere deelname en inbreng in werkgroepen, hierin is men nog zoekende naar elkaars belangen en taal. Een ander aandachtspunt dat wordt genoemd is dat de open houding in het verleden minder werd ervaren, en hiermee persoonsafhankelijk kan zijn.

2.4 Boodschap

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

2.4.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende goede punten en complimenten mee.

Huurders

- De hele organisatie van OFW krijgt een compliment van de HBV. De medewerkers dichtbij de huurders worden vaak vergeten, maar zijn echt belangrijk voor de prestaties die OFW levert;
- OFW is heel meedenkend met de HBV.

Gemeente

- De nieuwbouw van OFW zit wat betreft architectuur en uitstraling goed in elkaar;
- De wisseling van een bestuurder die 23 jaar heeft gezeten naar een nieuwe bestuurder die in coronatijd ingewerkt moest worden heeft vrijwel "rimpelloos" plaatsgevonden. Het is knap dat de continuïteit bij OFW goed is gewaarborgd.

Overige belanghebbenden

- OFW is als organisatie erg betrouwbaar;
- OFW is een gelijkwaardige partner in de omgeving, die in Dronten en de polder een bredere taakstelling wil realiseren. OFW heeft hierbij een optimale wil tot samenwerken met huurders en partners, en men weet elkaar goed te vinden. De corporatie is hierin proactief, en wil nadrukkelijk verbeteren, ten behoeve van de huurders;
- OFW zet de regelgeving niet centraal, maar kijkt eerst naar de eigen visie op een onderwerp, en zoekt bij deze standaard vervolgens de mogelijkheden en middelen. De corporatie is hierdoor authentiek;
- OFW heeft een goede houding ten aanzien van investeren en innoveren, en laat zien een goede verantwoordelijkheid te nemen in de combinatie van sociale, maatschappelijke, bewoners- en verduurzamingsverantwoordelijkheid;
- De belanghebbendenbijeenkomsten bij OFW worden gewaardeerd. De ontmoetingen tussen huurdersorganisaties, samenwerkingspartners en de corporatie zijn effectief. Men wil OFW stimuleren om hiermee door te gaan de komende periode;
- OFW is vaandeldrager voor de verduurzaming in de corporatiewereld. Binnen Flevoland was OFW lang koploper, en nu er meerdere koplopers zijn, blijft OFW een goede rol vervullen;
- OFW, en de directeur-bestuurders, zijn authentiek en hebben een eigen geluid. Men durft zaken aan te kaarten ten behoeve van de huurders. Dit blijft OFW uitdragen, ook als iets op het eerste oog niet kan, of als het in het veld gevoelig/anders ligt. OFW neemt hierin echt een goede en gelijkwaardige rol in. Niet alleen in de Drontse context, maar ook landelijk.
- Op het gebied van urgenties is alles bespreekbaar met OFW, dit pakken ze goed en voortvarend op. OFW heeft vertrouwen in de beoordeling van haar partners hierin;
- OFW gaat echt voor de betaalbaarheid vanuit een integrale visie. OFW maakt hierbij de koppelingen met bijkomende kosten, zoals energie- en servicekosten.

2.4.2 Leer- en verbeterpunten

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

Huurders

- OFW zou minder vaak in vaktermen moeten communiceren richting de HBV en individuele huurders. Het toepassen van begrijpelijker taalgebruik zou echt verbeterd kunnen worden;
- Communicatie en vooral de terugkoppeling naar individuele huurders moet sneller en beter.

Gemeente

- De leefwereld van een gemeente met een college en een raad is anders dan bij een corporatie met directeur-bestuurder en raad van commissarissen. De politieke verantwoording waarvan sprake is bij een gemeente mag iets meer op de radar van de corporatie komen. Dit vraagt om ontwikkeling van meer bestuurlijke sensitiviteit;
- De gemeente zou graag een betere spreiding van het bezit over de drie kernen zien. Het zou mooi zijn om te kijken of de concentratie in het centrum meer gespreid kan worden, onder meer bij nieuwbouwprojecten.

Overige belanghebbenden

- De zorg- en welzijnspartijen hopen echt gezamenlijk grote slagen te kunnen maken in de geschetste blik op de toekomst in de position paper. In dit kader wil men OFW uitdagen en stimuleren actiever mee te gaan doen in de uitvoering, en hierin soms meer buiten de lijntjes te

kleuren als dit nodig is. Bijvoorbeeld als het gaat om het toewijzingsbeleid, waarbij meer maatwerk nodig is en men eigenlijk sociaal passend zou moeten gaan toewijzen;

- OFW wordt in sommige overleggen gemist door de wijkpartners. Men heeft soms het idee dat de corporatie zich een eiland kan voelen tussen de zorgpartners, maar men zoekt ook actief naar de betrokkenheid van OFW. Partijen zouden richting de toekomst graag nog breder met OFW naar opgaven willen kijken, buiten de casuïstiek om. Men heeft het idee dat de corporatie hier een positieve bijdrage aan kan en wil leveren, en dat dit de gezamenlijke dienstverlening aan huurders verbetert;
- OFW zou circulariteit en klimaatadaptatie moeten integreren in het assetmanagement volgens een belanghebbende op het gebied van verduurzaming, bijvoorbeeld door te kijken hoe hitteproblematiek te voorkomen is in nieuwbouw en hoe blauw/groene oplossingen te bedenken zijn om dergelijke problemen op te lossen. Hier hebben bewoners echt iets aan.
- OFW zou nog meer kunnen doen aan de eigen zichtbaarheid in de ogen van een zorgpartner. OFW doet de goede dingen voor de samenleving, maar men hoort of ziet OFW niet vaak in het nieuws. Meer zichtbaarheid op dit vlak zou de organisatie kunnen helpen;
- Beide partijen (zorgpartij en OFW) moeten gezamenlijk meer tot de uitvoering van projecten en trajecten komen. Hierin zou men elkaar wellicht nog kunnen verstevigen, om bij externe partijen meer voor elkaar te krijgen. OFW moet hier wel het voortouw in nemen.

2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende boodschappen mee.

Huurders

De HBV heeft, aanvullend op hetgeen eerder beschreven, geen boodschap of advies voor OFW.

Gemeente

- Kijk naar pilots/kleinschalige experimenten, in plaats van de verplichting te voelen om maatregelen gelijk over het hele werkgebied uit te rollen;
- Onderzoek mogelijkheden voor de eigen verwerving van ontwikkelposities, al dan niet in samenwerking met marktpartijen.

Overige belanghebbenden

- Om beter te volgen en bij te houden waar men gezamenlijk staat, zouden zorg- en welzijnspartners graag op managementniveau een aantal keer per jaar bij elkaar komen. Dit zou wellicht echt meerwaarde kunnen opleveren;
- Aandachtspunt voor wijkpartners is het gemeenschappelijke proces rondom urgentie en de beschikbaarheid van woningen. Door de schaarste lopen de wachttijden op, waardoor mensen langer in onwenselijke situatie moeten blijven wonen. Partijen moeten hierin lastige afwegingen maken. Er is een gesprek en begrip hierover tussen betrokkenen, maar dit zou nog meer als gezamenlijk proces, aan de voorkant opgepakt kunnen worden;
- Een wijkpartner zou graag met OFW weer projecten oppakken op het gebied van verlichting en schoonmaak. In het verleden heeft men dit soort acties gedaan, en zou nu weer passend kunnen zijn;
- Een belanghebbende op het gebied van duurzaamheid heeft de hoop dat OFW partners vindt om de circulariteitsambities waar te kunnen maken en de lussen te kunnen sluiten. OFW hoeft niet alles zelf te doen, en moet juist weer slimme partners op dit vlak zoeken;
- OFW zit in een heel groene polder, maar de kernen zijn versteend. Een duurzaamheidspartner geeft aan dat het een uitdaging is om de groene omgeving door te trekken in de steden. Dit is niet alleen een opgave voor OFW, maar voor de hele omgeving.

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

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

Proces om te komen tot prestatieafspraken

Men geeft aan dat het proces om te komen tot prestatieafspraken een ontwikkeling heeft doorgemaakt. De afspraken werden eerder jaarlijks gemaakt, en zijn nu juist meerjarig opgesteld. Dit is de gemeente goed bevallen.

De HBV had in eerdere jaren het idee niet gehoord te worden. Dit heeft men uitgesproken richting de gemeente en OFW, omdat ze als gelijkwaardige partner wilden meedoen in het proces. OFW heeft dit uiteindelijk goed opgepakt en serieus genomen. In het opvolgende proces ging dit veel beter.

Verder geeft de HBV aan dat de prestaties goed te volgen zijn. De afspraken worden regelmatig geëvalueerd, waarbij een stoplichtsysteem wordt gehanteerd in de ambtelijke gesprekken. De gemeente merkt op dat er op dit punt eveneens een ontwikkeling is geweest, en er nu meer aandacht is voor de monitoring en evaluatie.

Kwaliteit van de prestatieafspraken

De gemeente geeft aan dat men vooral zoekt naar afspraken waar alle betrokkenen zich in kunnen vinden. Hierdoor zijn de afspraken in sommige gevallen meer algemeen van inhoud. Wel is hierin een positieve ontwikkeling zichtbaar: de afspraken worden steeds concreter en beter meetbaar. De gemeente zou wel nog graag meer focus op hoofdpunten zien, in plaats van overleg over casuïstiek.

De HBV is van mening dat de kwaliteit van de afspraken goed op orde is. De HBV geeft aan dat de prestatieafspraken passen bij de opgaven die spelen in Dronten. Als er iets mist, kan men het agenderen en wordt erover gesproken. De wederkerigheid tussen de betrokken partijen is goed geborgd. Wel merkt de HBV op dat de meeste afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en OFW, en de HBV vooral een toehoordersrol heeft. De gelijkwaardigheid hierin zou nog wel verbeterd kunnen worden.

2.6 Aanvullende vraag

OFW heeft de visitatiecommissie verzocht om tijdens de gesprekken met de belanghebbenden gericht in te gaan op de ontwikkelingen die OFW ziet en verwachtingen die zij van OFW hebben. Hierdoor kreeg de visitatie voor OFW extra waarde. De uitkomst volgt hieronder.

Herkennen belanghebbenden de position paper en de ontwikkelingen en verwachtingen die worden omschreven?

De gesproken partijen herkennen nadrukkelijk het geschetste beeld en karakter van OFW in de position paper. Daarnaast wordt vooral de inzet op verduurzaming herkend, waarbij wordt opgemerkt dat OFW de opgaven goed in het vizier heeft.

Belanghebbenden geven aan dat ze geen aanvullende verwachtingen van OFW hebben, aan hetgeen eerder beschreven. Men hoopt de goede relatie en samenwerkingen voor te kunnen zetten en verder uit te kunnen bouwen, op basis van de gedeelde maatschappelijke opgaven. Een belanghebbende merkt nog wel op dat op onderwerpen nog meer samenwerkingspartners opgezocht zouden kunnen worden, OFW hoeft niet alles zelf te doen.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

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

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

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

Tabel 3.1 Presteren naar vermogen

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

3.3 Vermogensinzet

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de inzet om haar vermogensinzet goed af te wegen tussen de diverse opgaven en de heldere onderbouwing daarvan. Hierbij worden zeer duidelijk de belangen van de belanghebbenden meegenomen, door in een investeringsbesluit ook de maatschappelijke verankering te beoordelen in overleg met deze belanghebbenden. OFW kan zich nog wel verbeteren door in haar begrotingen de koppeling met maatschappelijke opgaven beter zichtbaar te maken.

OFW heeft begrotingen die aansluiten op haar ondernemingsplan en strategisch voorraadbeleid
OFW heeft voor ieder jaar van de visitatieperiode een jaarplan met daarin opgenomen een begroting opgesteld. In het jaarplan gaat OFW gedetailleerd en uitgebreid in op thema's waar zij vanuit haar missie, visie en strategie aan wil werken. Hierdoor ontstaat een goed beeld van de mogelijkheden die OFW heeft voor haar vermogensinzet. Er is een goede balans tussen enerzijds maatschappelijke opgaven en doelen en anderzijds de financiële vertaling daarvan. De financiële vertaling in de begroting is echter niet een op een te herleiden naar de eerder in het plan beschreven opgaven. Er wordt een meer functionele indeling gekozen.

Naast de jaarlijkse begrotingen stelt OFW voortschrijdende meerjarenbegrotingen op voor de komende 10 jaar. In deze documenten wordt echter niet een directe relatie zichtbaar met de bovenliggende strategie en beleid. Deze relatie is zeker aanwezig, maar omdat de opzet vooral financieel kwantitatief van aard is, is zij minder goed te herleiden. De visitatiecommissie wil OFW daarom meegeven in de jaarlijkse begroting en de meerjarenbegrotingen een duidelijkere relatie te leggen met de maatschappelijke opgaven die OFW wil invullen.

OFW heeft verschillende toetsen vastgelegd in het investeringsstatuut

Het investeringsstatuut geeft gestructureerd aan op welke wijze investeringen en desinvesteringen door OFW worden voorbereid, beoordeeld en uitgevoerd. Hierbij is het aansluiten van de (des-) investeringen op de strategische koers en de prestatieafspraken een belangrijk onderdeel. In 2018 heeft OFW het investeringsstatuut voor het laatst geactualiseerd, maar in 2021 werkt men aan een nieuwe update. Deze zal in september gereed zijn.

In het statuut wordt aangegeven dat de er diverse checks worden uitgevoerd om te bepalen of een investering passend is. Deze bestaan onder meer uit strategische, sociaal-culturele en ecologische checks.

Foto 5: Nieuwbouw Lijzijde



Strategische checks

OFW toetst in welke mate de investering past binnen de ondernemingsstrategie en de uitwerking daarvan in het strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw en de strategische labeling van het woningbezit. Daarmee wordt geborgd dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. De volkshuisvestelijke doelen zijn vastgelegd in de prestatieafspraken die met de gemeente Dronten en Huurders Belangen Vereniging zijn gemaakt.

Indien een investering niet is opgenomen in de prestatieafspraken, dan wordt gemotiveerd wat de verwachte consequenties hiervan zijn en welke acties zijn ondernomen richting de gemeente en de HBV om hen te informeren dan wel tot aangepaste afspraken te komen.

Sociaal-culturele toets (markttoets)

Daarnaast voert OFW een markttoets uit die de ontwikkeling van de vraag naar het type te ontwikkelen vastgoed onderzoekt. In het geval van woningen toetst OFW of op korte, middellange en lange termijn voldoende vraag (in product, kwaliteit en in aantallen) bestaat naar het product dat zij wil ontwikkelen of moderniseren. In deze kwalitatieve toets wordt minimaal omschreven welke invloed de volgende factoren hebben op de vraag naar het betreffende type vastgoed:

- Demografische ontwikkelingen
- Woningmarktontwikkelingen
- Economische ontwikkelingen op lokaal niveau
- Locatie van het project ten opzichte van voorzieningen en/of de ontwikkeling van toekomstige voorzieningen

Ecologische- en duurzaamheidschecks

OFW heeft in het SBVN en de beleidsnotitie 'OFW op weg naar Energieneutraal' haar duurzaamheidsbeleid vastgelegd. Investerings dienen aan te sluiten bij het duurzaamheidsbeleid van OFW.

Resultaat van de checks

Het resultaat van de hiervoor beschreven checks is dat:

- Het project past binnen het ondernemingsplan, strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw en de labeling van het bezit.
- Het project past binnen de prestatieafspraken met gemeente en HBV.
- De vraag naar het project, beoordeeld aan de hand van een analyse van demografische, economische en locatie-specifieke ontwikkelingen, blijft op korte en lange termijn bestaan.
- Het project voldoet aan het duurzaamheidsbeleid van OFW.

OFW weegt meerdere belangen goed af bij haar vermogensinzet

Uit het voorgaande blijkt dat OFW uitgebreide toetsen uitvoert en haar afwegingen goed onderbouwt bij het inzetten van haar vermogen voor de verschillende doelen. Daarnaast wordt door OFW veel aandacht gegeven aan de maatschappelijke meerwaarde van een investering. Hierbij worden de belangen van de huurders en de inhoud van de prestatieafspraken duidelijk meegenomen. De onderstaande figuur geeft dit weer voor het onderwerp duurzaamheid.

Uit enkele door de visitatiecommissie beoordeelde investeringsbesluiten blijkt dat OFW bij haar vermogenskeuzen heel duidelijk diverse belangen op elkaar afweegt en daar scenario's voor hanteert. Ook wordt heel duidelijk aangegeven wat het maatschappelijk belang van de investering is en of de investering echt meerwaarde heeft voor de huurders. Voor de investering in het Kulturhus in combinatie met 30 sociale huurappartementen wordt bijvoorbeeld aangegeven dat de wachttijden oplopen en dat vanuit het oogpunt van beschikbaarheid de investering wenselijk is. Daarnaast worden de woningen vanuit de betaalbaarheidsgedachte bewust onder de eerste aftoppingsgrenzen gehouden.

OFW monitort de vrije bestedingsruimte

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

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

- | | | |
|----------------------------------|------|------------------|
| • Loan-to-Value (beleidswaarde): | 59 % | (norm Aw ≤ 85 %) |
| • Interest Coverage Ratio (ICR): | 1,9 | (norm Aw ≥ 1,4) |
| • Solvabiliteit (beleidswaarde): | 39 % | (norm Aw ≥ 20 %) |

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

Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat OFW op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit. Verder is er de komende jaren sprake van een situatie waarbij de kengetallen zich 'de goede kant' op ontwikkelen. De ICR en solvabiliteit stijgen en de LTV daalt namelijk in de meerjarenbegroting voor de periode 2021 – 2030. OFW heeft in haar meerjarenbegrotingen opgenomen dat de bestedingsruimte ingevuld gaat worden met nieuwbouw.

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

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

OFW scoort in de Aedes-benchmark op het onderdeel Bedrijfslasten voor ieder jaar in de visitatieperiode een A-score. Een C-score is de laagste klassering, een A-score de hoogst haalbare. De lasten zijn ondanks de toegenomen administratieve lasten en heffingen zelfs gedaald van 678 euro per vhe in 2017 tot 649 euro per vhe in 2020. De visitatiecommissie is daarom van mening dat OFW een goed kostenbewustzijn heeft. Het lage kostenniveau betekent dat er in principe meer geld beschikbaar is voor de maatschappelijke opgaven, OFW plant dit in te zetten voor de modernisering van de bestaande bouw en nieuwbouw.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

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

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

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

Tabel 4.1 Governance van maatschappelijk presteren

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

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

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

4.3.1 Strategievorming

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de tijdige en goed onderbouwde en volgbare uitwerking van het ondernemingsplan. OFW heeft hierbij belanghebbenden betrokken via informatie- en brainstormsessies, en de mogelijkheid om feedback te geven op de meeleesversie van het plan. De doorvertaling naar concrete doelstellingen en activiteiten vindt op logische wijze plaats in de deelbeleidsplannen. De opbouw van de beleidscyclus zorgt ervoor dat het beleid ook in de praktijk verankerd is.

OFW heeft in 2018 een nieuw ondernemingsplan opgesteld

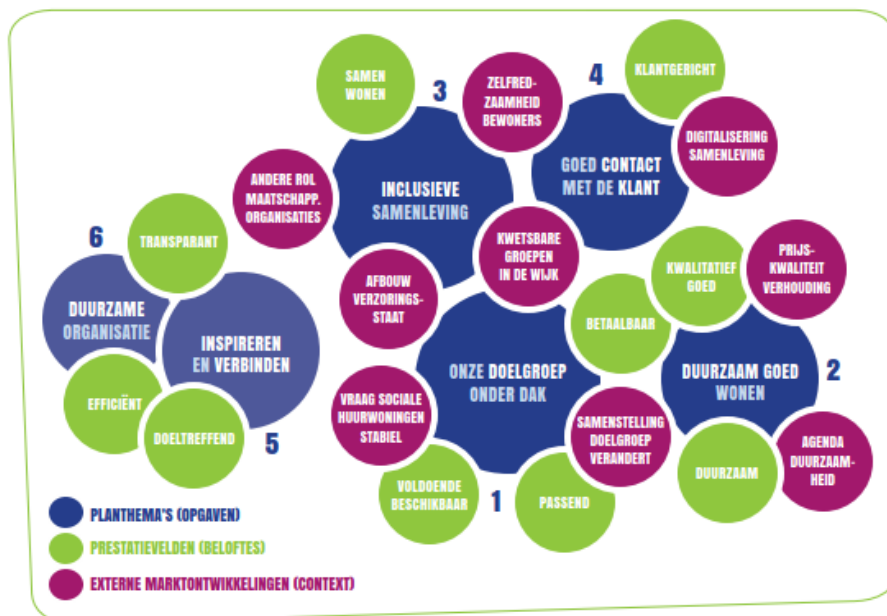
De visitatiecommissie stelt vast dat OFW tijdig haar ambities en doelstellingen heeft geactualiseerd. OFW heeft in 2018 een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de periode 2018 tot en met 2023. Het ondernemingsplan met de titel 'Inspireren & verbinden', verving het voorgaande aflopende ondernemingsplan 'Samenwerken aan kansrijk en duurzaam wonen' (2012-2017). De veranderende (externe) omgeving van OFW is de basis geweest voor het nieuwe ondernemingsplan, waarin de focus meer kwam te liggen op 'de bedoeling' van de corporatie, en de benodigde samenwerking met partners om de opgaven in te vullen. Het ondernemingsplan is daarom richtinggevend van aard.

Om de missie invulling te geven heeft OFW zes opgaven, 'planthema's', benoemd waar OFW zich, samen met huurders en maatschappelijke partners, voor inzet:

- Onze doelgroep onderdak;
- Duurzaam goed wonen;
- Inclusieve samenleving;
- Goed contact met de klant;
- Inspireren en verbinden;
- Duurzame organisatie.

Vervolgens zijn per planthema prestatievelden en beloften uitgewerkt. OFW wil werken aan haar opgaven door middel van een klantgerichte, efficiënte en transparante organisatie en een doeltreffende inzet van (financiële) middelen.

Figuur 4.1 Overzicht uitwerking opgaven OFW (Ondernemingsplan 2017-2023, p.3)



OFW heeft haar doelstellingen goed onderbouwd

De visitatiecommissie constateert dat OFW haar planthema's goed heeft onderbouwd in haar ondernemingsplan, en de onderbouwing en samenhang heeft geborgd in het proces van totstandkoming van het plan. De visie en beloften en ontwikkelingen worden per planthema uitgewerkt in een apart hoofdstuk in het ondernemingsplan. De opgaven en ontwikkelingen worden op deze manier logisch aan elkaar gekoppeld. Vervolgens worden hier 'principes' bij uitgewerkt die aangeven hoe OFW invulling wil geven aan een thema. OFW maakt in haar onderbouwing gebruik van figuren en illustraties om de relaties duidelijk te maken (zie bijvoorbeeld Figuur 4.2).

Figuur 4.2 Voorbeeld illustratie bij uitwerking ontwikkeling 'samenstelling doelgroep verandert'
(Ondernemingsplan 2017-2023, p.5)



Daarnaast zijn de huurders, samenwerkingspartners en medewerkers betrokken bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. De bewoners en samenwerkingspartners zijn betrokken via brainstorm- en informatiesessies. Ook konden zij een reactie geven op de 'meeleesversie' van het plan. De opbrengsten vanuit deze betrokkenheid is verwerkt in het plan. De medewerkers, OR en RvC hebben daarnaast nadrukkelijk meegedacht met de uitwerking van het plan.

Noemenswaardig is verder dat expliciet wordt gemaakt dat de prestatieafspraken en het visitatierapport zijn gebruikt als input voor het ondernemingsplan. Er vindt dus duidelijk een logische wisselwerking plaats tussen deze cycli. Tot slot heeft OFW de eigen mogelijkheden vanuit randvoorwaardelijke kaders, en de eigen organisatie betrokken in de uitwerking van het ondernemingsplan. De laatste drie planthema's gaan nadrukkelijk in op ambities voor de eigen organisatie in relatie tot de externe opgaven.

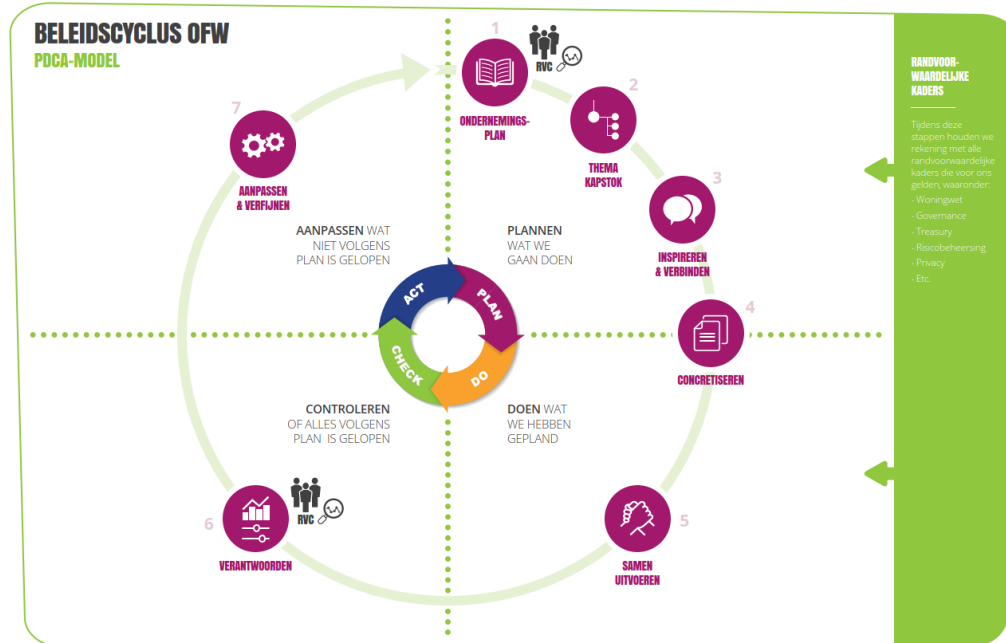
OFW heeft haar visie en ambities doorvertaald naar concrete doelstellingen

De visie en ambitie van OFW zijn in het ondernemingsplan op hoofdlijnen en richtinggevend doorvertaald in de 'principes'. De opgave duurzaam goed wonen wordt bijvoorbeeld uitgewerkt via het principe: integrale aanpak. Hierbij zijn vervolgens de volgende subdoelstellingen op hoofdlijnen uitgewerkt, waarmee duidelijk wordt waar OFW aan wil werken:

- Kwaliteit: basiskwaliteit op orde, je thuis voelen (woonbeleving), buitenruimte ook onderdeel van de kwaliteitsbeleving;
- Duurzaamheid: toepassen trias energetica, rekening houden met de bewoner, circulair bouwen;
- Betaalbaarheid: integraal sturen op woonlasten.

Deze subdoelstellingen zijn nog niet SMART doorvertaald, het wordt bijvoorbeeld niet duidelijk wanneer en hoe de doelstellingen ingevuld gaan worden. Deze meer concrete doorvertaling naar doelen, acties en maatregelen, vindt plaats in deelbeleidsplannen. Voorbeelden van deelbeleidsplannen zijn bijvoorbeeld de jaarplannen, het strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw, de prestatieafspraken, en samenwerkingsafspraken. In het laatste hoofdstuk van het ondernemingsplan wordt duidelijk toegelicht hoe OFW vanuit de interne organisatie invulling gaat geven aan de genoemde opgaven (Figuur 4.3), door haar beleidscyclus toe te lichten. De visitatiecommissie constateert dat door het toepassen van deze beleidscyclus en directe koppelingen, eveneens wordt geborgd dat de doelstellingen in de praktijk verankerd zijn en gehanteerd worden.

Figuur 4.3 PCDA-cyclus OFW (Ondernemingsplan 2017-2023, p.31)



4.3.2 Sturing op prestaties

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de ontwikkeling die OFW de afgelopen periode heeft doorgemaakt ten aanzien van het inzicht in prestaties en daarmee de mogelijkheid om hierop te sturen. Ontwikkelruimte zit nog in het integrale inzicht in de voortgang van de prestaties.

OFW maakt gebruik van periodieke rapportages voor het monitoren van prestaties

OFW legt, conform haar beleidscyclus, verantwoording af over wat de corporatie heeft gedaan in een bepaalde periode. De verantwoording vindt plaats in het jaarverslag en de kwartaalrapportages. De visitatiecommissie constateert dat OFW slagen heeft gemaakt in de sturing op prestaties tijdens de visitatieperiode.

In de jaarverslagen (vanaf 2017) en de kwartaalrapportages (vanaf 2020, Q2), worden nadrukkelijk dezelfde themakapstukken gebruikt als in het ondernemingsplan, zodat inzichtelijk wordt hoe de realisatie hiervan vordert. Ieder thema kent een eigen hoofdstuk, waarin de doelstelling en wat hieraan is gedaan wordt toegelicht. In het jaarverslag wordt daarnaast de jaaractie of -doelstelling herhaald, waardoor de koppeling goed te maken is tussen de voorgenomen en gerealiseerde prestatie. Verder wordt er gebruik gemaakt van verduidelijkende figuren. In de kwartaalrapportages van vóór 2020 kwamen de thema's beperkt terug, alleen in de statusmonitoring van de jaarafspraken. De periodieke rapportages worden besproken met het MT en de RvC.

Naast jaarverslagen en kwartaalrapportages monitort OFW via thematische operationele rapportages de voortgang op specifieke onderwerpen. Deze rapportages worden gebruikt door de betrokken manager ten behoeve monitoring en sturing binnen de teams. Opvallende en belangrijke constatering krijgen vervolgens een plek in de kwartaalrapportage. Belangrijke input voor deze rapportages komt vanaf 2019 uit dashboard Sonar, waarin de ontwikkelingen op operationeel

niveau op dagbasis in te zien zijn. Het gebruik hiervan is nog in ontwikkeling, maar heeft op onderwerpen al voor belangrijke inzichten gezorgd, bijvoorbeeld ten aanzien van huurincasso. OFW heeft daarnaast via de control monitor real-time de financiële stand van zaken en prognoses van projecten inzichtelijk. Dit is eveneens een belangrijke bron van bijsturinginformatie op projectniveau.

De visitatiecommissie constateert dat de fasen in de beleidscyclus goed op elkaar zijn afgestemd en onderdeel zijn van de dagelijkse praktijk, waardoor men overzichtelijk de ambities en doelstellingen zou kunnen volgen in de prestaties. Desalniettemin ontbreekt een integraal overzicht van de concrete doelstellingen vanuit de jaarplannen (en de prestatieafspraken), naar de gerealiseerde prestaties in de periodieke rapportages. Hierdoor is het voor de lezer nog niet direct duidelijk wat de precieze voortgang is ten aanzien van de doelstellingen en het ondernemingsplan als geheel. Iets wat bijvoorbeeld op projectniveau wel wordt weergegeven in de kwartaalrapportages.

Figuur 4.4 Projectenoverzicht (Q4 2019, p.7)

stat.	project	type	waar	aantal	or	in	on	aa	ui	af	i-besluit	budget	realisatie
→	Spelwijk	modernisering	SW	48	✓	✓	✓	✓	✓	✓	17-09-17	4.154	3.888
→	Groenlandstraat	groot onderhoud	DR	104	✓	✓	✓	✓	✓	✓	19-03-19	4.575	1.539
→	Het Palet	nieuwbouw	DR	24	✓	✓	✓	✓	✓	✓	19-03-19	4.731	552
→	Lijzijde appartementen	nieuwbouw	DR	54	✓	✓	✓	✓	✓	✓	19-03-19	11.442	708
→	MFC Swifterbant	nieuwbouw	SW	1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	19-03-19	2.534	
→	Appartementen MFC SW	nieuwbouw	SW	30	✓	✓	✓	✓	✓	✓	19-03-19	7.066	41
→	PV / Hybride inst. / E-koken	energieproject			✓	✓	✓	✓	✓	✓	17-07-18	1.500	727
→	Appartementen Magic Mix	nieuwbouw	DR	60									
→	Hanzekwartier	nieuwbouw	DR	24									

LEGENDA PROJECTENOVERZICHT

Hardheid project

- Harde projecten (grond in eigendom + ovk gesloten)
- Zachte projecten (intentie vastgelegd)
- Kans projecten (nog geen toezeggingen)

Financieel overzicht (x 1.000)

Budget = goedgekeurd investeringsbudget

Realisatie = uitgaven t/m huidige Q (*1000)

Status project

- Project afgerond (zie evaluatie)
- Project gestopt (zie evaluatie)
- Project loopt (geen wijziging t.o.v. vorige Q)
- Projectwijziging (zie update)
- Projectontwikkeling/kans/risico (zie update)

Projectfasen

- or = oriëntatiefase
- in = initiatiefase
- on = ontwerpfas
- aa = aanbestedingsfase
- ui = uitvoeringsfase
- af = afrondingsfase

OFW stuurde -indien nodig- bij

Wanneer prestaties achterblijven of afwijken van de gestelde doelstellingen, heeft OFW tijdig bijgestuurd. De managers sturen binnen de teams bij wanneer dit nodig is, waarbij de verantwoordelijkheden belegd zijn binnen de teams. Verder bespreken de managers en directeur-bestuurder wekelijks de belangrijkste stand van zaken met elkaar, en worden waar nodig beheersmaatregelen genomen. Daarnaast wordt ieder kwartaal de kwartaalrapportage besproken met het MT en de RvC. OFW heeft onder meer bijgestuurd door doelstellingen alsnog te behalen (eerste orde bijsturing) of door de doelstellingen aan te passen (tweede orde bijsturing).

Enkele sprekende voorbeelden van bijsturing de afgelopen periode bij OFW zijn:

- OFW heeft de focus verlegd van bestaande bouw (modernisering) naar het realiseren van nieuwbouw en de groei van de woningvoorraad. Dit is een belangrijke bijsturing geweest, op basis van de lokale ontwikkelingen. Men constateerde dat de wachtlijsten opliepen en uit marktonderzoeken bleek dat er steeds meer behoefte was aan sociale huurwoningen. OFW is

hier in 2018/2019 op gaan anticiperen, onder meer door actief posities te verwerven en plannen te maken. Van deze inspanningen worden nu langzaam de vruchten geplukt;

- De interne organisatie van OFW maakt een ontwikkeling door, als gevolg van de veranderende lokale vraag en opgaven die op de corporatie afkomen. Een voorbeeld is dat de OR weer op sterkte is gebracht met nieuwe leden en energie;
- Tijdens de coronapandemie heeft OFW continu moeten bijsturen. Wekelijks zijn de huurachterstanden, het welzijn, de overlast en het ziekteverzuim gemonitord. Waar het nodig was heeft men direct gehandeld. OFW heeft bijvoorbeeld met de gemeente stappen gemaakt rondom de aanpak van huurachterstanden en vroegsignalering, om problemen te voorkomen. De campus vroeg daarnaast extra aandacht in termen van overlast van studenten, waarin OFW samen met de hogeschool is opgetrokken. Intern heeft OFW daarnaast expliciet aandacht besteed aan het welzijn van medewerkers, onder meer door bloemetjes en kaartjes te versturen. Daarnaast heeft OFW bijvoorbeeld af en toe een belronde gedaan naar oudere huurders.

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

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

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de vastgelegde visie op de maatschappelijke rol, de actieve betrokkenheid bij de strategievorming en de uitvoering en borging van maatschappelijke opgaven hierin. De RvC heeft inherent een binding met de lokale context en het brede werkveld van een woningcorporatie, vanwege de diverse achtergronden en ervaringen van de leden. Ook zoekt de RvC actief naar eigen informatie en contacten in het netwerk. Ontwikkelruimte zit nog in het expliciteren van de maatschappelijke oriëntatie in het jaarverslag.

De RvC heeft een gedeelde visie op de eigen maatschappelijke rol als toezichthouder van OFW

Op basis van het gesprek met de RvC en de bestudeerde documentatie, stelt de visitatiecommissie vast dat de RvC een gedeelde visie heeft op de maatschappelijke rol als toezichthouder bij een maatschappelijke organisatie in de Dronter context, deze expliciet heeft vastgelegd en hier regelmatig op reflecteert.

De RvC heeft in de visitatieperiode haar visie op toezicht vastgelegd in de in 2017 vastgestelde 'Visie op besturen en toezicht'. In 2020 heeft de RvC gewerkt aan een herijking van deze visie, die begin 2021 is vastgesteld. In de toezichtsvisie wordt duidelijk dat de RvC de vastgelegde koers in het ondernemingsplan als uitgangspunt neemt. Hierbij hanteert de RvC de volgende doelstelling:

“Doelstelling van het interne toezicht is daarom de corporatie op de gekozen maatschappelijke koers te houden. Het op hoofdlijnen toezicht houden op deze vastgestelde koers biedt bij de uitvoering aan het bestuur en medewerkers ruimte voor initiatieven en inventiviteit.”

Aan de in 2021 vastgestelde visie is hierbij nog toegevoegd dat de RvC OFW niet alleen op koers te houden, maar ook de organisatie hierop uitdaagt en waar nodig zal adviseren. De visitatiecommissie herkent de beschreven visie en de houding vanuit het gevoerde gesprek met de RvC, en constateert dat de RvC zich steeds meer richt op de maatschappelijke opgaven en de lokale context.

De RvC ziet toe op de borging van maatschappelijke opgaven in strategie en uitvoering

De visitatiecommissie stelt vast dat de RvC oog heeft voor de maatschappelijke opgaven in de strategievorming en de uitvoering hiervan. In dit kader zoekt de RvC onder meer actief naar binding en contact met het netwerk (intern en extern) van OFW. Daarnaast heeft de RvC een advies- en klankbordrol richting de directeur-bestuurder en worden er actief onderwerpen aangedragen op de agenda.

De RvC heeft in de ogen van de visitatiecommissie een goede binding met de context waarin OFW functioneert en opereert. De RvC heeft een diverse samenstelling in achtergrond en ervaring, waardoor de RvC een brede blik heeft op de maatschappelijke perspectieven en opgaven en deze in zijn afwegingen kan betrekken. Twee leden van de RvC wonen, in overeenstemming met het eigen functieprofiel, in de gemeente Dronten. De RvC kan hierdoor de lokale context specifiek borgen in haar toezicht.

Om de maatschappelijke opgaven nog verder te kunnen plaatsen en borgen, oriënteert de RvC zich op interne, lokale en bredere relevante maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. De RvC spreekt bijvoorbeeld verschillende keren per jaar met de huurdersorganisatie, de controller en de OR. Ook het MT sluit regelmatig aan bij overleggen van de RvC. Daarnaast bezoekt de RvC bijeenkomsten met bewoners en belanghebbenden van OFW, gaat de RvC op rondrit met de huurdersorganisatie, spreekt de RvC met andere corporaties en RvC's in de omgeving en onderhoudt men informele contacten tijdens gelegenheden. Verder bezoekt de RvC algemene bijeenkomsten gericht op volkshuisvesting en toezichthouden, bijvoorbeeld van de VTW, maar houdt men eveneens de ontwikkelingen buiten de sector in de gaten.

De visitatiecommissie stelt vast dat de RvC vanuit deze uitgangspositie een actieve en kritische rol vervult in strategievorming en het plaatsen van accenten hierin. In de visitatieperiode was de corporatie bijvoorbeeld sterk gefocust op duurzaamheid, waardoor er minder aandacht was voor andere maatschappelijke onderwerpen. Met het vorderen van het moderniseren van de woningvoorraad en de bestuurswissel in zicht, heeft de RvC tevens gesprekken gevoerd met medewerkers en de nieuwe directeur-bestuurder om de focus in de uitvoering van het ondernemingsplan te verbreden. De organisatie maakt inmiddels slagen om een bredere opgave eveneens op te pakken. Daarbij wordt meer structureel de samenwerking en verbinding met belanghebbenden opgepakt.

In de uitvoering en realisatie van de strategie en maatschappelijke opgaven, maakt de RvC een afweging tussen de maatschappelijke doelen enerzijds en de risico's en financiële slagkracht anderzijds. Investeringsvoorstellen worden vanuit beide perspectieven bekeken en bediscussieerd. Vervolgens weegt de RvC af of de investeringen een bijdrage leveren aan (woon)behoeften van de huurders of de maatschappij. Als voorbeeld wordt een voorstel voor vastgoed met een maatschappelijke functie voor een bijzondere doelgroep genoemd, waar de RvC uiteindelijk wel akkoord mee is gegaan vanuit het maatschappelijk rendement van de realisatie. In het gesprek met de RvC wordt verder aangegeven dat men nadrukkelijk niet zoekt naar compromissen, maar juist duidelijk de verschillende perspectieven onderzoekt en uitdiept, zodat men een weloverwogen beslissing kan nemen. De verscheidenheid in de samenstelling van de RvC zorgt er voor dat de RvC in staat is om besluiten vanuit verschillende perspectieven te bezien. De RvC heeft bijvoorbeeld leden met een financiële, meer maatschappelijke en een corporatie-achtergrond.



Foto 6: Woningen de Boeg

De relatie tussen de RvC en de directeur-bestuurder is goed. Men kan wederzijds kritisch zijn, stevige discussies voeren en onderwerpen agenderen. Voorafgaand aan iedere RvC-vergadering is bijvoorbeeld een voorbereidingsoverleg tussen de voorzitter, de vicevoorzitter, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. Daarnaast vervult de RvC regelmatig een advies- of klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder.

De RvC heeft een duidelijke en passende rol in het lokale netwerk

In haar toezichtsvisie heeft de RvC transparantie en toegankelijkheid als één van de drie uitgangspunten benoemd. Het uitgangspunt betekent dat de RvC transparant wil zijn in haar handelen en actief de dialoog opzoekt met interne en externe belanghebbenden.

Zoals benoemd heeft de RvC contacten met belanghebbenden in het lokale netwerk van OFW. Het voeren van gesprekken en de aanwezigheid bij bijeenkomsten draagt eraan bij dat de RvC zichtbaar en aanspreekbaar is voor het lokale netwerk. De RvC verantwoordt daarnaast haar activiteiten en toezicht in het jaarverslag. Aanvullend wordt het jaarverslag van de RvC als separaat document op de website van OFW gepubliceerd.

De maatschappelijke rol en afwegingen van de RvC zouden in de ogen van de visitatiecommissie nog wel explicieter in het jaarverslag kunnen worden vastgelegd. Het jaarverslag geeft een feitelijk overzicht van de activiteiten die de RvC heeft uitgevoerd, terwijl de geconstateerde maatschappelijke oriëntatie van de RvC minder expliciet terugkomt. De gedeelde visie van de RvC kan daarbij als basis worden gebruikt.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

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

4.5.1 Externe legitimatie

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de doordachte en vastgelegde visie op de betrokkenheid van belanghebbenden in het ondernemingsplan. Ook heeft OFW verantwoord welke contacten en samenwerkingen jaarlijks hebben plaatsgevonden, beknopt in het jaarverslag en uitgebreider op de website. OFW zoekt daarnaast actief naar constructieve samenwerkingspartners om de maatschappelijke opgaven te realiseren. Dit doet de corporatie onder meer via reguliere overlegstructuren, persoonlijk contact en georganiseerde bijeenkomsten.

OFW werkt vanuit haar strategie aan de betrokkenheid van haar omgeving

De visitatiecommissie stelt vast dat OFW een heldere visie heeft op haar netwerk van belanghebbenden en dit heeft vastgelegd. OFW werkt vanuit haar strategie aan de betrokkenheid van haar omgeving, onder het planthema 'inspireren en verbinden'. OFW werkt dit in haar jaarverslag uit door de prestaties ten aanzien van de specifieke acties bij dit planthema te beschrijven. In 2019 ging het bijvoorbeeld om (1) het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, HBV en OFW, en (2) belanghoudersbijeenkomst(en) organiseren. OFW geeft in haar jaarverslag aan dat de HBV en de gemeente Dronten hierbij de belangrijkste samenwerkingspartners zijn.

Daarnaast verwijst OFW in haar jaarverslag, via een link, naar een overzicht van haar belanghebbenden op de website. In dit overzicht zijn alle belanghebbenden en de samenwerkingen met hen beschreven. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om dit overzicht, met daarbij de dialoog of prestaties in het betreffende jaar, in het jaarverslag mee te nemen. Op deze manier wordt direct duidelijk dat het netwerk en de prestaties ten aanzien van betrokkenheid en samenwerking breder zijn dan de genoemde acties.

OFW betreft haar belanghebbenden actief bij beleid en in de uitvoering

In de visitatieperiode heeft OFW haar belanghebbenden nadrukkelijk betrokken bij beleid en de uitvoering. In het genoemde overzicht heeft OFW beschreven contact te hebben met de HBV, gemeente Dronten, partijen rondom wonen, zorg en welzijn, onderwijsorganisaties, de provincie Flevoland, partners in het Henneconvenant, en collega-corporaties in De Groene Huisvesters.

OFW onderhoudt op verschillende manieren de betrokkenheid van huurders. De huurders worden betrokken via de reguliere overleggen en contacten met de HBV. In de overleggen wordt veelvuldig gesproken over activiteiten en beleid vanuit OFW. Tijdens besprekingen is vanaf 2019 een medewerker van OFW aanwezig bij de reguliere overleggen met de HBV om iets te vertellen over actuele onderwerpen. Daarnaast heeft de HBV jaarlijks een ontmoeting met de RvC, waarbij bijvoorbeeld een bustour (2019) wordt gedaan. Verder is de HBV betrokken bij de prestatieafspraken die gemaakt worden met OFW en de gemeente. Naast de HBV heeft OFW bovendien contact met individuele huurders, bijvoorbeeld via de jaarlijkse bewonersavond en bewonerscommissies. Dit contact gaat vaak over specifieke onderwerpen of thema's die relevant zijn voor de bewoners, zoals een renovatietraject of leefbaarheid. OFW heeft samen met de HBV bijvoorbeeld een belanghebbendenbijeenkomst georganiseerd over tuinonderhoud. In 2020 is OFW daarnaast de samenwerking met Citizenlab aangegaan rondom burgerparticipatie.

De gemeente wordt door OFW onder meer betrokken via het reguliere overleg met de gemeente, en het proces om te komen tot prestatieafspraken. Er vindt op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau

overleg plaats. Thema's die hierbij ter sprake komen zijn bijvoorbeeld: voldoende passende woningen voor de doelgroep, nieuwbouw, inspelen op vergrijzing, bijzondere doelgroepen, leefbare en veilige kernen en duurzaamheid. Verder voeren OFW en de gemeente gezamenlijk woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek uit. Op uitvoeringsniveau is er daarnaast contact in de wijkteams en Dronter Koers. Hierin werkt men samen met de gemeente en zorg- (Dronter Koers) en welzijnsorganisaties (wijkteams).

Naast de huurders en gemeente, is er contact met andere belanghebbenden. Zo is er naast het contact op uitvoeringsniveau in de genoemde netwerken, eveneens samenwerking met verschillende zorg- en welzijnsorganisaties op het grensvlak van wonen en zorg. Daarnaast werkt OFW samen met onderwijsinstellingen, onder andere in de huisvesting van studenten voor Aeres Hogeschool, Warmonderhof, en Almere College. Regionaal participeert OFW daarnaast in het Henneconvenant Midden-Nederland en landelijk in Groene Huisvesters.

Noemenswaardig is bovendien dat OFW belanghoudersbijeenkomsten organiseert, zoals symposiums, wedstrijden, en themabijeenkomsten. Deze zijn veelal kleinschalig, zoals project WoonDroom over het wonen in de toekomst met basisschoolleerlingen, maar soms ook grootschalig, zoals het symposium in het kader van het 50-jarig jubileum.

OFW heeft de betrokkenheid toegespitst op de doelgroep

Zoals in voorgaande duidelijk naar voren komt, betreft OFW haar belanghebbenden onder meer via reguliere overlegstructuren, individuele betrokkenheid en thematische bijeenkomsten. Hierdoor is de betrokkenheid veelal inherent toegespitst op de doelgroep. De terugkoppeling vindt eveneens veelal plaats via deze reguliere structuren en persoonlijke contacten. De visitatiecommissie is van mening dat OFW laat zien nadrukkelijk de samenwerking en betrokkenheid van partners op te zoeken. Dit komt ook tot uiting in de relatief hoge cijfers van de gesproken brede belanghebbendengroep van OFW.

4.5.2 Openbare verantwoording

8,0

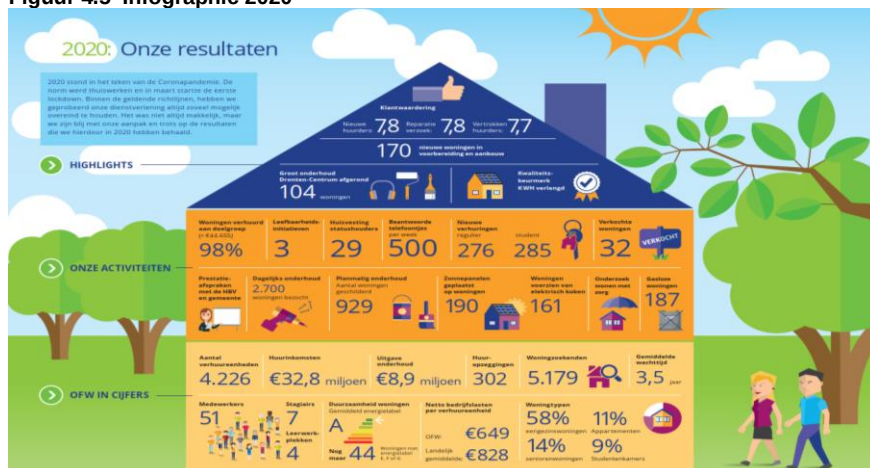
In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de toegankelijke wijze waarop OFW de openbare verantwoording vorm heeft gegeven. OFW maakt hierbij veelvuldig gebruik van figuren en eigen foto's, waardoor de informatie persoonlijk wordt voor een brede doelgroep. Verder maakt OFW de koppeling tussen de voorgenomen en gerealiseerde prestaties in de formele en steeds meer in de informele verantwoordingsinformatie.

OFW maakt gebruik van formele en informele kanalen voor haar openbare verantwoording

De visitatiecommissie stelt vast dat OFW haar openbare verantwoording op een transparante en goed leesbare wijze heeft vormgegeven en gecommuniceerd. OFW verantwoordt haar prestaties onder meer in het jaarverslag, de website, sociale media, bewonersblad OFW Vizier en een e-nieuwsbrief.

De formele verantwoording in het jaarverslag is compleet en goed leesbaar uitgewerkt. Om de tekst te ondersteunen is veel gebruik gemaakt van foto's, figuren en tabellen. OFW heeft daarnaast jaarlijks een infographic gemaakt met daarin de belangrijkste cijfers en prestaties uit het jaarverslag (zie Figuur 4.5). De verantwoordingsinformatie wordt hierdoor toegankelijk voor een brede doelgroep.

Figuur 4.5 Infographic 2020



OFW heeft naast formele verantwoording ingezet op meer informele verantwoording van haar prestaties. Vijfmaal per jaar brengt de corporatie haar bewonersblad 'OFW Vizier' uit, waarin nieuwsberichten, informatie en prestaties worden beschreven. Op de website en sociale media worden daarnaast nieuwsberichten en updates gepubliceerd. Tot slot heeft OFW vanaf 2020 enkele video's gepubliceerd, met name gericht op het laten zien van prestaties, maar ook een video om de huurdersorganisatie te feliciteren met haar verjaardag. De visitatiecommissie merkt op dat OFW in haar uitingen veel gebruik maakt van foto's en interviews (met huurders en medewerkers), wat de uitingen persoonlijk en toegankelijk maakt voor uiteenlopende doelgroepen.

OFW maakt de koppeling tussen voorgenomen en gerealiseerde prestaties

OFW maakt in haar verantwoordingsinformatie de koppeling tussen de voorgenomen en gerealiseerde prestaties, zoals toegelicht onder 'sturing op prestaties'. Onderstaande afbeelding is een voorbeeld van hoe dit gebeurt. Hierdoor kan de lezer de context van de prestaties goed plaatsen. Een integraal overzicht of beschouwing van de voortgang ontbreekt echter nog, evenals een verwijzing naar de prestatieafspraken.

Figuur 4.6 Voorbeeld koppeling voorgenomen en gerealiseerde prestaties (JV 2019, p.26)



Naast het jaarverslag probeert OFW ook in andere, meer informele, uitingen de koppeling te leggen tussen de voorgenomen prestaties en de opgaven enerzijds, en de gerealiseerde prestaties anderzijds. Eén van de YouTube-video's laat bijvoorbeeld een nieuwbouwproject zien, waarbij toelichting wordt gegeven over de aanleiding, context en opgave van het project. De visitatiecommissie vindt dit een mooi voorbeeld waarin de koppeling tussen de opgave en prestaties expliciet wordt gemaakt. In andere uitingen, zoals in nieuwsberichten en in het bewonersblad, zou de koppeling nog explicieter gemaakt kunnen worden.

Deel 3: Bijlagen

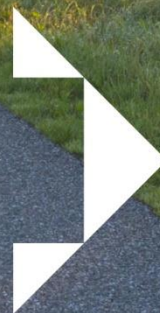


Bijlage 1: Position Paper

Dronten daar doen we het voor!

‘Eens de Zuiderzee.
Nu een vruchtbare
bodem met een
zee van ruimte’

DRONTEN
GEEFT JE DE
RUIIMTE



“WAAR WIJ NU STAAN”

WAAR WIJ NU STAAN (EEN TERUGBLIK)

De visitatie blikt terug op de afgelopen 4 jaar (2017 t/m 2020). We werkten de eerste tijd nog aan ons (vorige) ondernemingsplan “Samen werken aan kansrijk en duurzaam wonen 2012-2017”. Het accent lag sterk op de modernisering en verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad. We noemden dat de “Energiesprong”, met de Trias Energetica als leidend principe.

De Energiesprong (naar label A)

Met de aanpak van onze woningen uit de jaren '60/begin jaren '70 wilden we vanuit de people-planet-profit gedachte een drie dubbelslag slaan: meer kwaliteit en comfort voor onze huurders, minder energieverbruik en daarmee minder belasting van het milieu, en lagere woonlasten voor onze huurders. Doel was een gemiddeld energielabel B. Deze aanpak is succesvol geweest en we zijn hier tot op de dag van vandaag consequent mee doorgegaan. We hebben de afgelopen jaren de laatste 250 woningen van in totaal ruim 2.200 woningen volledig gemoderniseerd en daarnaast een flink aantal woningen kunnen voorzien van zonnepanelen. De gemiddelde energie index is gedaald naar 1,16, wat gelijk staat aan gemiddeld energielabel A. We zijn daarmee een van de duurzaamste corporaties van Nederland. Uit de laatste Aedes benchmark blijkt dat OFW het ook op de (werkelijke en ervaren) woningkwaliteit en op prijskwaliteit van de woningen goed doet.

In ons vorige ondernemingsplan waren 52 doelstellingen opgenomen. Naast duurzaamheid bijvoorbeeld ook op betaalbaarheid, beschikbaarheid en klanttevredenheid. De ambitie op sommige doelstellingen is verlaagd (door beperkingen van de Woningwet), maar soms ook verhoogd (zoals voor het moderniseren van woningen). Eén doelstelling is niet gerealiseerd: om voor alle wijken een leefbaarheidsscore te realiseren van minimaal 7 (op basis van de Lemon-meting). We zagen ook dat door de veranderende woningvraag (meer 1- en 2-persoonshuishoudens) een tijdige beschikbaarheid onder druk kwam te staan. Deze thema's hebben daarom een meer centrale plek gekregen in ons huidige ondernemingsplan “Inspireren en verbinden” (2018-2023).

Doelgroep onder dak: naar een passende woningvoorraad

OFW heeft in de afgelopen jaren vanwege een veranderende en toenemende woningvraag actief gewerkt aan plannen om kleinere woningen toe te voegen aan de sociale woningvoorraad. Appartementen voor studenten, kwetsbaren en ouderen, maar ook kleine eengezinswoningen en levensloopwoningen. In 2017/'18 realiseerden we al 85 studentenwoningen op de Green Campus. In 2020 startten we de bouw van 78 woningen in Dronten. Voor nog eens 114 woningen in Dronten en Swifterbant hebben we de plannen in voorbereiding. Om deze transformatie te ondersteunen, verkochten we de afgelopen jaren zo'n 35 bestaande (eengezins)woningen per jaar. Van dit woningtype heeft OFW er van oudsher relatief veel.

Inclusieve samenleving

We zien dat door landelijke ontwikkelingen (Woningwet, extramuralisering) er een instroom is van minder draagkrachtige en meer kwetsbare bewoners in onze woningen. Het vraagt een extra inspanning om ervoor te zorgen dat zij zelfstandig kunnen wonen en de leefbaarheid gewaarborgd is. We zijn hiermee de afgelopen periode nadrukkelijker aan de slag gegaan, in aansluiting op de *Dronter Koers* van de gemeente. Dit heeft o.a. geleid tot het convenant Vroegsignalering en een nieuw convenant Buurtbemiddeling. In ontwikkeling zijn een plan voor de gezamenlijke aanpak van zwakkere buurten, betere begeleiding van statushouders en een convenant ter voorkoming van huisuitzettingen.

OFW 'in gesprek met...'

HOE vindt
u dat we het
doen? Wat
gaat goed of
kan beter?

"BLIK OP DE TOEKOMST"

BLIK OP DE TOEKOMST

In 2020 heeft OFW, na 23 jaar, een nieuwe directeur-bestuurder gekregen. Hoewel het huidige ondernemingsplan nog tot 2023 loopt, is dit in samenhang met interne en externe ontwikkelingen voor OFW nadrukkelijker aanleiding om nu al naar de toekomst te kijken. Wat heeft Dronten nodig? En wat vraagt dat van OFW? De visitatie komt om die reden voor ons op een heel goed moment. Wij delen graag onze visie en plannen en horen graag wat u, als partner, ervan vindt. Op onze agenda voor de komende tijd staan:

1. Groei sociale woningvoorraad

Wij zien de wachtlijsten voor een betaalbare woning oplopen, terwijl we tegelijkertijd te maken krijgen met hogere taakstellingen (vergunninghouders, zorgdoelgroepen) en een ouder wordende bevolking die vraagt om nieuwe woonvormen. Het is ons streven om in de komende jaren, door meer nieuwbouw, een netto groei van de sociale woningvoorraad te realiseren. Wij hopen hiervoor een aantal extra projecten te kunnen toevoegen aan onze portefeuille, bijvoorbeeld levensloopwoningen, kleine en betaalbare appartementen en een vorm van flexwonen voor urgent woningzoekenden.

2. Thuis in de wijk

We kiezen weer nadrukkelijk voor de wijk, hebben samenwerkingsafspraken gemaakt met onze partners en weten elkaar steeds beter te vinden. Maar we zijn er nog niet. Voor een effectieve inzet is het van belang dat we duidelijk onze positie bepalen en nog beter samenwerken. We gaan daarvoor aan de slag met een visie op Leefbaarheid om, vanuit een duidelijke en herkenbare rolopvatting, meer -letterlijk- de wijk in te gaan.

3. Duurzaamheid 2.0

We gaan de komende tijd, als een van de eerste corporaties, aan de slag met een plan van aanpak voor de modernisering van woningen van medio jaren '70/begin jaren '80. Duurzaamheid zal hierbij een bredere lading hebben dan in de afgelopen jaren, toen de focus vooral lag op goede woningisolatie. Circulariteit, klimaatadaptatie, energietransitie, ecologie en sociale duurzaamheid zijn begrippen die we zullen moeten laden. Het gaat dan om onze woningen, maar ook de buitenruimte, woonomgeving en de menskant: wat hebben onze huurders nodig voor duurzaam goed wonen? Met deze nieuwe definitie van woon- en leefkwaliteit willen we samen met onze stakeholders aan de slag.

4. Welkom bij OFW

Wij geloven in de kracht van verbinding. Daarvoor willen we in de komende tijd opnieuw kijken naar hoe we met onze klanten omgaan (klantvisie), hoe we onze partners en huurders nog meer kunnen betrekken bij ons werk (ook digitaal) en hoe wij als collega's meer integraal en vanuit ieders kracht kunnen samenwerken.

Dit zijn de ontwikkellijnen die we voor de komende tijd zien en die graag, ook met u, zouden willen oppakken.

Tot slot

Wij zijn trots op de resultaten die we, met onze partners, hebben behaald, maar geloven ook in de kracht van kwetsbaarheid. Als pioniers weten we dat er nog veel te doen is en dingen altijd beter kunnen. Wij zijn daarom erg benieuwd naar de reactie van onze huurders, partners en de visitatiecommissie. Net als 4 jaar geleden, nemen we de visitatie zeer serieus en zullen wij die aangrijpen om onze prestaties verder te verbeteren. We hebben toen de aanbevelingen besproken, daarop acties benoemd en de voortgang gemonitord. Dat heeft ons gebracht dat de relatie met de gemeente de afgelopen jaren sterk is verbeterd, we met gemeente en HBV vanuit de woonvisie en prestatieafspraken meer samenwerken aan gezamenlijke doelen, we actiever nieuwbouwplannen zijn gestart voor jongeren en ouderen, onze taakstellingen hebben gerealiseerd (vergunninghouders, zorgdoelgroepen) en op het gebied van duurzaamheid onze kennis veel meer hebben gedeeld. Wij kijken uit naar nieuwe aanbevelingen en de samenwerking in de komende 4 jaar. In het najaar van 2021 organiseren we graag een bijeenkomst om de resultaten met u te bespreken. Samen voor goed wonen in een bloeiend Dronten!

Alvast hartelijk dank voor uw bijdrage!

De Raad van Commissarissen, directeur-bestuurder en alle medewerkers van Oost Flevoland Woondiensten

Werken als een pionier!

AVONTUURLIJK

ECHT VERBONDEN

DOORZETTER

POSITIEF

INITIATIEFRIJK

TROTS



Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Woord vooraf

Deze reactie willen we graag beginnen met een dankwoord aan iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan de visitatie van OFW: onze stakeholders, onze Huurders Belangen Vereniging, alle betrokken collega's en natuurlijk de visitatiecommissie. Ondanks de beperkingen van COVID-19 is het gelukt om iedereen tijdig en persoonlijk te spreken en om ons werk ook in de praktijk te laten zien aan de commissie (middels een rondleiding waaraan verschillende partners van OFW een bijdrage hebben geleverd). Wij zijn dankbaar voor dit rapport, dat ons een onafhankelijke spiegel voorhoudt. Niet om ons te veroordelen, maar om ons werk verder te kunnen verbeteren. Wij zijn zeer gemotiveerd om met de adviezen aan de slag te gaan.

*Een harmonie, een balans
die ons
na verstrijken van jaren
iets moois heeft gegeven
een plek om te leven
als stromend water
vooruit
naar later*

(uit het gedicht "Samen stromen" van voormalige stadsdichter van Dronten, Petra Buis)

Dronten, daar doen we het voor!

Het ontstaan van Dronten, wij waren er bijna vanaf het eerste begin bij. Door goede en betaalbare woningen te bouwen in een fijne, groene woonomgeving hebben we harten veroverd voor dit nieuwe land. Van de eerste polderpioniers tot de ruim 42.000 inwoners nu. Een kwart van hen woont in een woning van OFW.

Onze aanpak is in al die jaren hetzelfde geweest. Goed kijken en luisteren naar wat Dronten nodig heeft, nu maar vooral ook in de toekomst. Daar, met de gemeente, onze Huurders Belangen Vereniging en overige partners, een plan voor maken. En dan vooral: aan de slag!

Zo hebben we de afgelopen 50 jaar, binnen onze mogelijkheden, ervoor gezorgd dat Dronten een fijne plek is om te wonen. Ook voor mensen met een kleinere beurs. Veilig, comfortabel, gezond en gemoedelijk. Zo willen wij de beste woningcorporatie zijn voor Dronten!

Werken als een pionier

Het goed willen presteren voor Dronten zit diep in onze genen. Veel van onze medewerkers wonen in Dronten, kennen mensen in een OFW-woning of wonen er zelf in één. Wij willen al onze huurders het best mogelijke bieden: een goed onderhouden woning, een duurzame woning, in een prettige en groene omgeving, en natuurlijk betaalbaar. Een fijn thuis in Dronten.

Wij zijn daarbij niet snel tevreden. Zo kon het gebeuren dat na het lezen van het visitatierapport verschillende collega's oprecht teleurgesteld waren, bijvoorbeeld over de 7,3 op betaalbaarheid en woonruimteverdeling ("we voeren een zeer gematigd huurbeleid, waarin we gemiddeld minder dan 2/3^e vragen van de maximaal toegestane huur") of over de 7,7 op duurzaamheid ("we staan toch in de top 10 van duurzaamste corporaties?"). Het is OFW eigen om in een zin uit het rapport als hieronder vooral te focussen op het tweede deel van de zin: dat wat beter moet.

“Net als in de vorige visitatie zijn geen grote tekortkomingen geconstateerd. De visitatiecommissie wil daarom een aantal punten meegeven die de prestaties van OFW kunnen optimaliseren.”
(p.9 van het rapport)

Met gepaste trots

Als polderpioniers zijn we bij OFW niet snel tevreden of trots. We zijn samen bezig met het opbouwen en ontwikkelen van “ons Dronten” en daarin is er altijd nog werk dat moet worden gedaan. Ook kunnen dingen altijd beter. Gelukkig hebben we, met onze Raad van Commissarissen en een nieuwe directeur (die alleen het laatste visitatiejaar heeft meegemaakt) ook een aantal mensen in ons midden die met wat afstand naar de resultaten kunnen kijken. En dan kun je niet anders dan trots zijn op dit mooie resultaat!

Een paar observaties:

- Ten opzichte van andere corporaties in Nederland zijn al onze scores gelijk of hoger.
- Ten opzichte van de vorige visitatie is onze score op 3 van de 4 onderdelen verbeterd. Alleen op presteren naar opgaven en ambities is het oordeel gedaald (wat vooral wordt veroorzaakt door een verzwaring in de beoordelingsmethodiek).
- Ten opzichte van de vorige meting zijn de scores van onze belanghebbenden op alle drie de deelonderwerpen -prestaties, relatie en communicatie en invloed op beleid- gestegen. Het verbeteren van deze relatie was een belangrijk advies uit het vorige rapport en daar hebben we de afgelopen jaren veel aandacht aan besteed. Wat betreft prestaties krijgen we van onze belanghebbenden op alle thema's een ruime voldoende (7 of hoger).

	OFW 2021	OFW 2017	Nederland*
Presteren naar opgaven en ambities	7,2	8,0	7,2
Presteren naar vermogen	8,0	7,0	7,3
Presteren volgens belanghebbenden	7,9	7,7	7,4
Governance van maatschappelijk presteren	7,8	7,4	7,2

* Uit het rapport “Corporaties in beeld, update 2020 Analyse visitatie woningcorporaties 2011-2019”. De gepresenteerde cijfers zijn de gemiddelde scores van woningcorporaties gemeten volgens de methodiek 6.0

Naar een nieuw ondernemingsplan

Hoewel we zeker stil mogen staan bij deze mooie resultaten en de goede samenwerking binnen Dronten zullen vieren, zit het in onze natuur om snel aan de slag te willen met de aanbevelingen uit het rapport. We hebben de commissie actief gevraagd die op te halen en zullen er dankbaar gebruik van maken. We zijn blij dat veel van de aanbevelingen ook al bij ons in beeld zijn. Dat betekent dat we goed in verbinding zijn met onze stakeholders, en dat we weten wat zij belangrijk vinden. Je leest dit in het rapport terug. Onze belanghebbenden geven aan dat ze zien dat we met de juiste dingen bezig zijn, zoals de ontwikkeling van nieuwbouw en de verbreding van onze maatschappelijke inzet in Dronten.

De 7 aanbevelingen uit het rapport pakken we als volgt op:

1. Wees naar buiten toe meer zichtbaar en laat zien hoe je de interne en externe opgaven oppakt, zeker richting overige belanghebbenden, waarmee vaak een minder hoge overlegfrequentie is, is dit van belang; 2. Overweeg een manier om de input van partijen die niet direct betrokken zijn bij het opstellen van prestatieafspraken toch op inhoud mee te nemen in het proces;	We hebben het contact met overige belanghebbenden zoals De Meerpaal, Coloriet, MDF en Kwintes aangehaald en willen ook meer strategisch en bestuurlijk met hen in verbinding zijn. Bij het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan, dat we naar 2023 opstellen, willen wij deze partijen nadrukkelijk betrekken. Dat zal vervolgens ook haar weg vinden naar de prestatieafspraken met de gemeente.
3. Verantwoord de maatschappelijke oriëntatie van de RvC duidelijker in het jaarverslag. Wees daarbij niet alleen feitelijk, maar geef aan waarom iets is gedaan en betrek daar de maatschappelijke opgaven bij; 4. Maak in de begrotingen de relatie met de maatschappelijke opgaven duidelijker zichtbaar. Deze relatie is zeker aanwezig, maar komt door de gekozen financiële opzet van de begroting minder goed naar voren; 5. Ontwikkel een integraal overzicht van de concrete doelstellingen vanuit de jaarplannen (en de prestatieafspraken), naar de gerealiseerde prestaties in de periodieke rapportages;	OFW bestaat uit doeners. Taakgericht. Het rapporteren schiet er dan weleens bij in. Met de komst van een nieuwe bestuurder en RvC-voorzitter is hier aandacht voor. We herijken onze planning & control cyclus en besteden aandacht aan omgevingsanalyse, (markt)onderzoek en de stem van onze huurders om onze opgaven te bepalen. We vertalen deze opgaven eerst naar concrete doelstellingen en van daaruit naar (de juiste) acties. Deze lijn zal haar neerslag vinden in onze rapportages en de prestatieafspraken.
6. Zoek overleg met de huurdersvertegenwoordiging om de onvrede over het onderwerp leefbaarheid op te pakken;	Dat overlast en leefbaarheid meer aandacht vraagt, erkennen we. We zien dat rond dit thema het werk toeneemt en complexer wordt. Om ons werk goed te kunnen doen, hebben we onze personeelsformatie uitgebreid. Daarnaast gaan we in de tweede helft van 2021 aan de slag met onze visie op leefbaarheid. Daar wordt de Huurders Belangen Vereniging bij betrokken.
7. Probeer in de samenwerking met overige belanghebbenden de goede prestaties bij reguliere werkzaamheden door te zetten en tevens open te blijven staan voor bijzondere of plotseling opspelende ontwikkelingen. Het is zaak om de aanpak van niet-reguliere kwesties bij de organisatieontwikkeling mee te nemen, zodat processen bij bijvoorbeeld het vertrek van medewerkers goed kunnen doorlopen en de woningcorporatie zich daar eveneens pragmatisch toont.	Door meer in verbinding te staan met onze stakeholders zullen we eerder kunnen participeren op bijzondere of plotseling opspelende ontwikkelingen. Hoewel vanuit oogpunt van betaalbaarheid een efficiënte organisatie van belang blijft, gunnen we ons daarnaast in de komende jaren iets meer lucht in onze personele formatie. Om zodoende, naast al het reguliere werk, met onze partners een goede en zo nodig vernieuwende invulling te geven aan de grote en brede opgave die op ons bord ligt.

Samen bouwen aan de 5 sterren corporatie

Om met de titel van het openingsgedicht te eindigen: we streven ernaar om de komende vier jaar nog weer meer "samen te stromen". De goede samenwerking te vinden met onze stakeholders, huurders en leveranciers om samen het beste voor Dronten te realiseren. Tijdens een stakeholdersbijeenkomst in het najaar van 2021 gaan we daar graag het gesprek over aan. Hoe blijven we ook de komende jaren de beste corporatie voor Dronten? Hoe worden we een 5 sterren corporatie voor onze huurders en woningzoekenden? Wij nodigen u als onze belanghebbende van harte uit met ons mee te denken en te werken aan duurzaam goed wonen in Dronten voor iedereen. Wij kijken uit naar de samenwerking in de komende jaren!

Dronten, 7 juli 2021

Noek Pouw,
Directeur-bestuurder
Commissarissen

Janita Tabak,
Voorzitter Raad van

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Tabel B 1 OFW

Naam	Functie
Bestuur	
De heer Pouw	Directeur-bestuurder
RvC	
Mevrouw Tabak	Voorzitter RvC
Mevrouw Van Balen	Lid RvC
De heer Kerkvliet	Lid RvC
De heer Huijsmans	Lid RvC
De heer Bakker	Lid RvC
Organisatie	
Mevrouw Crone	Manager wonen
De heer Van Doorn	Manager bedrijfsvoering
De heer Kersing	Manager vastgoed
Mevrouw Lassche	Bestuurssecretaris
Mevrouw De Wilde	Business controller
De heer Muilwijk	Adviseur strategie en kwaliteit
De heer Kos	Voorzitter OR
Mevrouw Lilach	Lid OR
De heer Verweg	Lid OR

Tabel B 2 Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Huurders	
Mevrouw Van Loveren	Voorzitter HBV en coördinator Biddinghuizen
Mevrouw Wobben	Bestuurslid HBV en coördinator Swifterbant en Dronten
De heer Van der Laan	Secretaris-penningmeester HBV
Gemeente	
De heer Van Bergen	Wethouder gemeente Dronten
Mevrouw Tijsma	Beleidsadviseur wonen gemeente Dronten
De heer Nitrau	Beleidsadviseur wonen gemeente Dronten
De heer Smit	Directeur ruimtelijk domein & dienstverlening gemeente Dronten
Overige belanghebbenden	
Mevrouw Reinders	Bestuurder Coloriet
De heer Boersma	Accountmanager Kwintes
Mevrouw Wouda	Sociaal werker Meerpaal
Mevrouw Hoogveld	Bestuurder en manager schuldhelpverlening MDF
Mevrouw Rademakers	Coördinator buurtbemiddeling MDF
De heer Mossing	Zorgcoördinator GGD-Flevoland
Mevrouw Brust	Teammanager sociaal domein Dronten koers gemeente Dronten
Mevrouw van der Leest	Regisseur zorg en veiligheid gemeente Dronten
De heer de Jong	Teammanager Groen technisch beheer gemeente Dronten
Mevrouw Dijkhuis	Operationeel expert Politie

Naam	Belanghebbende / organisatie
Mevrouw Berntsen	Directeur Aeres Hogeschool Dronten
De heer Vosjan	Manager facilitaire zaken Aeres Hogeschool Dronten
Mevrouw Schoones	Afdelingsleider praktijkonderwijs Almere College
Mevrouw Dam	Directeur Natuur- en Milieufederatie Flevoland
Mevrouw Boerbooms	Energie ambassadeur Groene Huisvesters

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

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

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

Rotterdam, 1 januari 2021

Maarten Nieland
Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

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

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

Rotterdam, 1 januari 2021

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Rixt Bos verklaart hierbij dat de visitatie van OFW in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 1 januari 2021

Rixt Bos

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

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

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

Rotterdam, 1 januari 2021

Robert Kievit

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland



Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Principal Consultant

Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

2017 - Principal Consultant Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties

2012 - 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielschets:

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

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

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

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

Secretaris

Rixt Bos

Naam, titel, voorletters:

Bos, MSc, R.A.

Geboorteplaats en –datum:

Hengelo, 9 maart 1993



Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2016 - 2017	Master Urban and Regional Planning, Universiteit van Amsterdam
2015 - 2016	Premaster Spatial, Transport, and Environmental Economics, Vrije Universiteit Amsterdam (7 maanden)
2012 - 2016	Bachelor Sociale Geografie en Planologie, Rijksuniversiteit Groningen
2014 - 2015	Minorvakken buitenland, Lunds Universitet in Zweden (5 maanden)
2005 - 2011	Atheneum, Montessori College Twente

Loopbaan:

Sinds 2017	Consultant Regions and Cities, Ecorys
April - juni 2017	Afstudeerstagiaire Omgevingswet, Rho Adviseurs voor Leefruimte
Maart - juli 2016	Stagiaire Actieprogramma Slim Ruimtegebruik, Provincie Zuid-Holland

Profielschets:

Rixt Bos MSc is projectleider voor deze visitatie. Rixt is gespecialiseerd in ruimtelijke vraagstukken en planologie. Recent heeft zij onderzoek gedaan naar de verantwoordelijkheden binnen lokale overheden rond de Omgevingswet in het kader van integraal werken.

Vanuit haar studie en werkervaring heeft Rixt kennis van en ervaring met het organiseren en uitvoeren van onderzoek naar vraagstukken waarin de uiteenlopende invalshoeken en belangen van stakeholders samenkomen. Ze heeft een brede interesse in ruimtelijke vraagstukken in het publieke domein, is analytisch sterk en is in staat om te verbinden.

Deze achtergrond en eigenschappen zet zij als consultant bij Ecorys in bij verscheidene onderzoeks- en adviesopdrachten. Rixt werkt voor woningcorporaties, lokale overheden, regio's en ministeries. Zij voert onder andere onderzoek uit met betrekking tot flexwonen en wonen & zorg.

Commissielid

Robert Kievit



Naam, titel, voorletters:

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

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Senior Consultant

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Profielchets:

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

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

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

Bijlage 6: Bronnenlijst

Tabel B 3 Bronnenlijst

Documenten	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Prestatieafspraken (2017 t/m 2020) Ondernemingsplan Samenwerken aan kansrijk en duurzaam wonen (2012-2017) Ondernemingsplan Inspireren en verbinden (2018-2023) Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw (2015-2019) Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw (2019-2023) Beleidsplan Basiskwaliteit Asbestbeleid Huurbeleid Jaarplannen (2017 t/m 2020) Jaarverslagen (2017 t/m 2020) Periodieke rapportages (2017 t/m 2020) Beleidsdocumenten over specifieke onderwerpen Woonvisie gemeente Dronten 2016-2021 Samenwerkingsovereenkomst Aeres Hogeschool en OFW Convenant Vroegsignalering Schulden Convenant Buurtbemiddeling Dronten (2021) Hennepconvenant Midden-Nederland (2019-2022)
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Samenwerkingsovereenkomst Huurders Belangen Vereniging en OFW Samenwerkingsovereenkomst Aeres Hogeschool en OFW
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen (2017 t/m 2020) Meerjarenbegrotingen (2017 t/m 2020) Treasuryjaarplannen (2017 t/m 2020) Periodieke rapportages (2017 t/m 2020) IC-plan controller Treasury- en investeringsstatuut (2019) Inkoop- en aanbestedingsbeleid Financieringsstrategie (2020) Reglement financieel beleid en beheer (2019)
Governance van maatschappelijk presteren	Ondernemingsplan Samenwerken aan kansrijk en duurzaam wonen (2012-2017) Ondernemingsplan Inspireren en verbinden (2018-2023) Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw (2015-2019) Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw (2019-2023) Jaarplannen (2017 t/m 2020) Jaarverslagen (2017 t/m 2020) Periodieke rapportages (2017 t/m 2020) Jaarplannen RvC (2017 t/m 2020) RvC-notulen (2017 t/m 2020) Zelfevaluatie RvC (2017 t/m 2020) Visie op besturen en toezichthouden (2020 en 2021) Visie op werkgeversrol (2020) Rapportage Governanceinspectie (2017 en 2019)

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: De ontwikkeling van de woningvoorraad

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Kernvoorraad: OFW heeft voldoende sociale huurwoningen beschikbaar: Het streven is een kernvoorraad van ca. 4.300 woningen (excl. studentenwoningen) (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020). 	Kernvoorraad: OFW heeft sociale huurwoningen in de verhuur: 2017: 4.304 woningen (JV2017) 2018: 4.287 woningen (JV2018) 2019: 4.234 woningen (JV2019) 2020: 4.226 woningen (concept JV2020) OFW voert een woningmarktonderzoek uit, omdat een actueel woningmarktonderzoek ontbreekt. OFW heeft na jaren van woningverkoop ten behoeve van differentiatie en modernisering de ambitie om de woningvoorraad in de komende jaren te laten groeien. <i>De visitatiecommissie kent geen plus- of minpunten toe. OFW heeft ingezet op verschillende nieuwbouwprojecten, die allen na 2020 worden opgeleverd. De verkoop van woningen heeft tegelijkertijd geresulteerd in een afname van de kernvoorraad.</i>	6
Nieuwbouw: OFW realiseert de komende vijf jaar circa 250 woningen/verhuureenheden voor specifieke doelgroepen, aanvullend op de woningvoorraad aan (grote) eengezinswoningen (PA2019/PA2020). OFW realiseert: 18 appartementen te Dronten (centrum Dronten-West-Lidl (PA2018). 10 startersappartementen in het voormalig kantoorpand te Dronten (PA2018). 30 appartementen bij MFA te Swifterbant (PA2019/PA2019/PA2020). 54 appartementen aan de Lijzijde te Dronten (PA2019/2020). 24 woningen aan de Vincent van Goghstraat De Gilden/Het Palet te Dronten (planning is n.t.b) (PA2019/PA2020). - Een onderzoek naar de herinrichting van De Oost als dementievriendelijke route naar het centrum (in samenspraak met de doelgroep) (PA2019/PA2020). - Een onderzoek naar de mogelijkheid om tot kleinschalig wonen in één of meerdere hofjes voor verschillende doelgroepen te komen (PA2020). - Een verkenning met de gemeente van de betrokkenheid van OFW bij de ontwikkelingen in en rond het centrum van Dronten (PA2020).	Nieuwbouw: OFW heeft nieuwbouw- en transformatieprojecten gerealiseerd voor verschillende doelgroepen: 1. OFW is niet langer betrokken bij het project. De planning van ontwikkelaar/bouwer was dat aan het einde van 2018 gestart zou worden met de realisatie van een nieuwe Lidl supermarkt in Dronten-West. Het project omvatte 18 twee- en driekamerappartementen voor kleine huishoudens boven de supermarkt. OFW was bij de ontwikkeling van het project betrokken en is met de supermarkt en de ontwikkelaar in gesprek geweest om tot overeenstemming te komen over afname van de appartementen. De partijen zijn echter niet uit de prijsonderhandeling gekomen. Daarmee zijn 2. OFW heeft aan de Morinel in Dronten een voormalig kantoorgebouw getransformeerd naar 10 appartementen voor jongeren. Daarbij is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het bestaande gebouw, de bestaande materialen en zijn extra duurzaamheidsmaatregelen getroffen (vanuit de gedachte van circulair bouwen) (JV2018). 3. De gemeente en OFW hebben in 2019 de samenwerkings- en huurovereenkomst getekend voor het Multifunctioneel Centrum (MFC) Swifterbant.	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	OFW realiseert op de betreffende locatie tevens 30 appartementen (inclusief 8 appartementen voor zorg (JV2019). 4. OFW is in 2019 gestart met de voorbereiding voor het realiseren van 54 appartementen verdeeld over twee appartementencomplexen aan de Lijzijde te Dronten. In 2019 is de omgevingsvergunning voor de 54 appartementen verleend. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. In bouwteamverband is onderzocht of OFW tot een passende prijs kon komen, hetgeen niet is gelukt. OFW is vervolgens een traditionele aanbesteding gestart die geleidt heeft tot een passende aanbieding van een aannemer met wie in 2020 een aannemings-overeenkomst gesloten. De bouw is september 2020 gestart. De verhuur staat gepland in kwartaal één 2022. 5. OFW is in 2019 gestart met de voorbereiding voor het realiseren van 12 starters-/eengezinswoningen en 12 levensloopbestendige woningen aan de Vincent van Goghstraat De Gilden/Het Palet te Dronten (JV2019). De woningen zijn gerealiseerd en de woningen zijn in het voorjaar van 2021 opgeleverd. 6. Samen met bouwbedrijf Koopmans heeft OFW een stedenbouwkundige studie laten doen naar 3 hoven met als principe de maximaal gemengde wijk. Uitgangspunt was veel verschillende doelgroepen mengen (de maximaal gemengde wijk). Ook koopwoningen (Koopmans) en huurwoningen staan door elkaar in de hofjes. De eerste studies door het gemeentelijke kwaliteitsteam niet akkoord bevonden. De stedenbouwkundige opzet van Palazzo was niet helder genoeg door een onduidelijke verkaveling. OFW is samen met Koopmans na overleg met het kwaliteitsteam gestart met een andere studie. Er is hiervoor een andere stedenbouwkundige (BDG) aangesteld. 7. OFW heeft, om in te spelen op een veranderende doelgroep, in 2019 onderzoek gedaan naar de haalbaarheid om 60 appartementen te realiseren (op de stationslocatie Dronten) voor een mix van doelgroepen in combinatie met dagbestedings-activiteiten op de begane grond van het woningcomplex. Daarnaast heeft het Almere College samen met de gemeente Dronten onderzoek laten uitvoeren voor de nieuwbouw van de praktijkschool voor het Almere College op de naastgelegen locatie. Hier ligt een kansrijke samenwerkingsmogelijkheid tussen gemeente (als huisvester van het Almere College) en OFW. (JV2019).	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	OFW heeft in 2017 50 studentenkamers en in 2018 35 kamers op de Green Campus (Aeres Hogeschool) gebouwd (JV2017/JV2018). De volgende woningaantallen zijn opgenomen in de prestatieafspraken voor de komende jaren: • 2021: 78 woningen • 2022: 30 appartementen (MFC Swift) + 10 woningen (Van de Steeg in het Palet) + 40 appartementen (Van Wijnen) • 2023: 60 appartementen (Praktijkschool) + 20 woningen en 12 appartementen (Koopmans Spoorzone) Daarmee komt OFW uit op een gemiddelde van 50 woningen per jaar over een periode van 7 jaar, hetgeen in lijn is met de wenselijke realisatie van 250 woningen over vijf jaar. De visitatie kent één pluspunt toe, omdat OFW nadrukkelijk heeft ingezet op het realiseren van nieuwbouw en over de volledige vijf jaar die wordt benoemd in de prestatieafspraken tenminste 250 woningen zal opleveren.	
Toekomstbestendige woningvoorraad: OFW maakt in de komende tien jaar circa 480 woningen toekomstbestendig, met name woningen uit de jaren '60 en '70 die nog niet zijn gemoderniseerd: OFW voert een pilot uit bij 48 woningen Heraut en Blazoën in Spelwijk. De lessen en de ervaringen vanuit de pilot worden verwerkt in de reguliere aanpak (PA2017/PA2018/PA2019). OFW werkt in schil-moderniseringsprojecten vanaf 2020 met de gemeente en de HBV samen aan aardgasvrije woningen en flexibilisering van de woningvoorraad. De eerste locatie waarvan gezamenlijk bekeken wordt of zij hiervoor in aanmerking komen zijn Fazant, Dronten-Zuid en Schuttershof/Banier (PA2020).	Toekomstbestendige woningvoorraad: OFW heeft in 2017 in de Greente-Zuid in Swifterbant 95 woningen gemoderniseerd. De buitenschil is gemoderniseerd en in veel woningen zijn de keuken, de badkamer en het toilet vervangen. Daarnaast hebben veel bewoners hebben gekozen voor een tweede toilet. De ruim vijftig jaar oude woningen hebben dankzij de isolatie-maatregelen (vloer, dak, kozijnen, beglazing en buitengevel) een energie-index van 0.56 tot 0.96 (JV2017). OFW heeft in 2019 het laatste grootschalige moderniseringsproject van 48 woningen in de wijk Spelwijk (Heraut, Blazoën, Vendelier en Jachthoorn) in Swifterbant afgerond. Het laatste moderniseringsproject was vertraagd onder meer door het gebrek aan productiecapaciteit bij onderaannemers en de aanwezigheid van een kraamkolonie vleermuizen (JV2019). OFW heeft in 2020 het groot onderhoud aan 104 woningen af aan de Spiegelstraat/Kombuisstraat/Galjoenstraat/Groenlandstraat in Dronten afgerond. De woningen waren in 2002 reeds (gedeeltelijk) gemoderniseerd. Het project heeft betrekking op het isoleren van de daken, het opwaarderen van de gevelisolatie, het vervangen van de dakpannen en goten,	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	het aanbrengen van nieuw voegwerk en het plaatsen van HR++-glas in de kozijnen op de begane grond (JV2019). OFW heeft daarmee alle woningen uit de jaren '60 en '70 (2.129 woningen) gemoderniseerd (JV2019). De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken en inmiddels alle woningen uit de jaren '60 en '70 (+/- de helft van de woningvoorraad) heeft gemoderniseerd.	
Woningverkoop: OFW verkoopt in de komende tien jaar circa 300 woningen. Daartoe heeft OFW circa 500 woningen als geschikt voor verkoop gelabeld. Daarbij is de volkshuisvestelijke opgave voor OFW altijd leidend 2017: Geen prestatieafpraak 2018: 30 woningen (PA2018) 2019: 35 woningen (PA2019) 2020: 35 woningen (PA2020) OFW verkoopt geen woningen waarvoor een moderniseringsplan c.q. renovatieplan is opgesteld, voordat de woningen zijn gemoderniseerd (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020).	Woningverkoop: OFW heeft woningen verkocht, die gelabeld waren als 'geschikt voor verkoop'. Daarbij heeft OFW de volkshuisvestelijke opgave altijd als leidend beschouwd: 2017: 33 woningen (JV2019) 2018: 30 woningen (JV2019) 2019: 35 woningen (JV2019) 2020: 32 woningen (JV 2020) Daarnaast 7 verkochte woningen nog 'in voorraad'. De woningen zijn begin 2021 geleverd zodat de kopers geen overdrachtsbelasting hoefden te betalen (concept JV2020) OFW heeft door middel van groot onderhoud 104 woningen aan de Groenlandstraat en omgeving gemoderniseerd, waarvan 20 woningen het strategisch label 'verkoop' hebben (JV2018). De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie concludeert dat OFW ruim voldoende heeft gepresteerd ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad. De corporatie heeft in toenemende mate ingezet op het realiseren van nieuwbouw en tegelijkertijd de modernisering van de woningvoorraad uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw afgerond. Tegelijkertijd hebben het feit dat de nieuwbouw met name in de periode na 2020 opgeleverd wordt en de verkoop van woningen geresulteerd in een afname van de kernvoorraad.		
Gemiddelde beoordeling		7,0

Thema 2: De duurzaamheid van de woningvoorraad

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Convenant Energiebesparing Huursector: OFW voldoet aan de doelstelling uit het Convenant Energiebesparing Huursector (PA2017/PA2018). 	Convenant Energiebesparing Huursector: 2017: 1,29 (energielabel B) (JV2017) 2018: 1,22 (energielabel B) (JV2018) 2019: 1,19 (energielabel A) (JV2019) 2020: 1,14 (energielabel A) (Vabi) OFW stond in 2019 op de zevende plaats van woningcorporaties met de laagste energie-index van Nederland (JV2019). De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, omdat OFW de doelstelling uit het Convenant Energiebesparing Huursector ruimschoots heeft behaald. De woningvoorraad heeft zelfs gemiddeld label A.	8
Energielabel E, F en G: OFW brengt het aandeel woningen met een energielabel E, F en G terug tot minder dan 1 % van de woningvoorraad (PA2017).	Energielabel E, F en G: OFW heeft het aandeel woningen met een energielabel E, F en G teruggebracht: 2017: 0,6% (JV2017) 2018: 0,2% (78 woningen) (JV2018) 2019: 0,1% (45 woningen) (JV2019) 2020: 0,1% (44 woningen met een E-label, geen F en G labels meer (concept JV2020). OFW concludeert dat er nog een kleine groep woningen overblijft, waarvan de huurders niet mee wilden doen aan een modernisering. Daarbij is sprake van een eigen oude cv-ketel of huurders wilden geen cv-ketel laten plaatsen. Zij zijn benaderd met de vraag of zij dit alsnog willen doen, waarop incidenteel de woning toch is gemoderniseerd. De andere woningen worden bij mutatie gemoderniseerd (JV2019). De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe, omdat OFW -ondanks het feit dat de opgave reeds in 2017 was voldaan- doorgedaan met het aanpakken van woningen met een E, F of G-label. De extra heeft geleid tot een verdere afname van het aantal woningen met een E, F of G-label, waardoor uiteindelijk de opgave zeer ruim overtroffen is. OFW heeft bovendien zeer veel inspanning geleverd om de huurders die wonen in een woning met een E, F of G-label te benaderen om mee te werken.	9
Zonnepanelen: OFW plaatst zonnepanelen ten behoeve van de huurders van de woningcorporatie. OFW maakt gebruik van de extra opbrengsten vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging en vraagt een	Zonnepanelen: OFW is in 2016 gestart met een proef voor het plaatsen van zonnepanelen op OFW-woningen. De corporatie heeft het plaatsen van zonnepanelen in de daaropvolgende jaren doorgezet:	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
bijdrage aan huurders (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020).	2017: 176 woningen (JV2017) 2018: 124 woningen (JV2018) 2019: 155 woningen (JV2019) 2020: 293 woningen (concept JV2020) Totaal: 748 woningen. De verwachte opbrengst per woning is bij 8 zonnepanelen 2.250 KWh, overeenkomend met ongeveer €40 per maand. OFW brengt voor de investering en het onderhoud de helft van de theoretische besparing als servicekosten in rekening, waardoor huurders ongeveer €20 per maand besparen. De opbrengst wordt gemonitord en is afhankelijk van de ligging van de woning, de vorm van het dak en de hoeveelheid zon in een jaar (JV2018). De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	
Aardgasvrije woningvoorraad: De gemeente en OFW zetten de ontwikkeling in naar een aardgasvrije woningvoorraad. De gemeente neemt het initiatief om samen met OFW, Liander en bewoners een Transitievisie Warmte op te stellen. De partijen starten in 2020 een onderzoek dat moet leiden tot de eerste pilots, waarbij Fazant, Dronten-Zuid en/of Schuttenshof/Banier wellicht in aanmerking komen (PA2020). De strategie van OFW is gericht op: 1. Het realiseren van gasloze nieuwbouw voor projecten waarvan de ontwikkeling na 1 januari 2018 start (PA2018). 2. Het projectmatig toepassen van aardgas besparende hybride verwarmingsketels als tussenstap naar volledige aardgasvrij (PA2019/PA2020). 3. Het uitvoeren van een pilot om woningen van label B volledig all-electric te maken (PA2019/PA2020). 4. Het aanbieden van een overgang naar elektrisch koken bij keukenvernieuwing (PA2019/PA2020).	Aardgasvrije woningvoorraad: OFW had aan het einde van 2020 187 woningen gasloos onder andere in de woningcomplexen De Wiekslag, De Woonark en Galjoenstraat in Dronten en De Tas in Biddinghuizen (JV2020). De gemeenteraad van de gemeente Dronten heeft het plan van aanpak voor de Transitievisie Warmte in januari 2021 goedgekeurd. Vervolgens is er een bijeenkomst georganiseerd om te starten met de daadwerkelijke warmtetransitie en wordt gekeken naar de koppelkansen van de WTV. 1. OFW hanteert bij de ontwikkeling van nieuwbouw als uitgangspunt gasloos en nul-op-de-meter (NOM). OFW heeft op uitbreidingslocatie Vincent van Goghstraat De Gilden/Het Palet in Dronten de eerste eengezinswoningen gasloos opgeleverd (JV2019). De bouw is gestart in mei 2020, de verwachte oplevering is begin 2021. 2. OFW heeft bij het plaatsen van zonnepanelen (zie bovenstaande prestatie) een programma voor hybride installaties uitgevoerd, zoals een elektrische luchtwater warmtepomp die naast de traditionele Cv-ketel wordt aangebracht en elektrisch koken. OFW plaatst hybride installaties en aansluitingen voor elektrische kookplaten in bestaande woningen op natuurlijke momenten (bijvoorbeeld bij een modernisering, verhuizing of het vervangen van een keuken). OFW heeft in 2019 bijvoorbeeld 30 woningen voorzien van hybride warmtepomp en 28 woningen voorzien van hybride warmtepomp op retour lucht mechanische ventilatie (JV2019).	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	3. OFW heeft één all-electric woning opgeleverd aan de Galjoenstraat. De woning wordt gemonitord, waardoor ervaringen worden opgedaan voor het ontwikkelen van een no-regret aanpak voor wat betreft installaties (JV2019). 4. OFW heeft woningen voorzien van de mogelijkheid voor elektrisch koken en daarbij gezorgd voor de ontkoppeling van de gasaansluiting naar de keuken en de installatie van de elektra-aansluiting (2018: 43 woningen, 2019: 120 woningen en 2020: 431 woningen). Een kookplaat, geschikte pannen en eventueel een oven zijn voor rekening van de huurder. OFW heeft in verschillende mediakanalen (nieuwsberichten, bewonersblad Vizier) aandacht besteed aan de mogelijkheid van koken op elektra (JV2018/JV2019). De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, omdat OFW ruimschoots heeft voldaan aan de prestatieafspraken. OFW werkt gestructureerd aan een aardgasvrije woningvoorraad, hetgeen geresulteerd heeft in 187 gasloze woningen.	
Woningkwaliteit: OFW verbetert de kwaliteit van woningen en verkleint de risico's in woningen (PA2018/2019)	Woningkwaliteit: OFW heeft naast het moderniseren van woningen tevens de kwaliteit van woningen verbeterd door: - Het vervangen van open verbrandingstoestellen: OFW had in 2017 geen open verbrandingstoestellen meer in eigendom. Alle open verbrandingstoestellen in woningen van OFW zijn in eigendom van de betreffende huurders (JV2017). Alle woningen met eigen open verbrandingstoestellen zijn aangeschreven en bezocht door OFW. Daarbij is aangeraden om de verbrandingstoestellen te laten vervangen door een Cv-installatie van OFW. Daar is toen niet door alle huurders gebruik van gemaakt. OFW zorgt bij mutatie dat alsnog een Cv-installaties van OFW wordt aangebracht. - Het vervangen van zachtboard plafonds: OFW heeft bij het moderniseren van 95 woningen in Greente-Zuid de laatste zachtboard plafonds vervangen door gipsplaten (JV2017). - Het aanpassen van meterkasten: OFW is in 2017 gestart met het steekproefsgewijs inspecteren van installaties in meterkasten in woningcomplexen die zijn gebouwd tussen 1960 en 1995. Indien noodzakelijk heeft OFW de aanwezige installaties, zoals groepen, aardlekautomaten en zichtbare aard, aangepast aan de huidige veiligheidsnormen (JV2017/JV2018/JV2019).	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	- Het aanpassen van gasleidingen: OFW is gestart met het controleren van gasleidingen in woningen die zijn gebouwd vóór 1995. Indien noodzakelijk zijn gasleidingen vervangen. Daarnaast wordt direct nagedacht over de toekomstige energievoorziening van woningen naar gasloos (JV2017/JV2018/JV2019). - Het inventariseren en verwijderen van asbest: OFW heeft woningen geïnventariseerd op de aanwezigheid van asbest en is gestart met het saneren van asbest. In de periode tot en met 2019 is bij 1.687 woningen asbest gesaneerd (JV2019). - Het plaatsen van rookmelders (toelichting OFW). De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken. OFW heeft gestructureerd gewerkt aan de risico's in de bestaande woningvoorraad.	
Energiebewustzijn: De gemeente en OFW bevorderen bewustzijn bij bewoners en ontwikkelende/bouwende samenwerkingspartners. De eenvoudige middelen die worden ingezet zijn (PA2020): - Het verzorgen van voorlichting via het energieloket. - Het beschikbaar stellen van 100 energiedisplays door OFW, zodat huurders het energieverbruik kunnen monitoren. De gemeente stelt via het energieloket energiedisplays beschikbaar aan woningeigenaren. - Het opzetten van een lokaal platform door de gemeente en OFW om kennis te delen en ervaringen uit te wisselen met ontwikkelende/bouwende samenwerkingspartners over circulair bouwen.	Energiebewustzijn: OFW heeft een campagne opgezet waarmee huurders inzichten krijgen in en worden gestimuleerd om energiezuiniger te leven. Een energiedisplay dat inzicht geeft in het werkelijk energieverbruik kan hierbij eventueel ondersteunen. OFW heeft energiedisplays beschikbaar gesteld, waarvan ongeveer 50 huurders gebruik hebben gemaakt (JV2018/JV2019). De campagne 'Ontdek je lekje' is na één jaar geëvalueerd. De campagne is in samenwerking met Natuur en Milieu Federatie Flevoland gestart en loopt via het Energieloket voor alle inwoners van Dronten. De verhalen van gebruikers zijn opgehaald en verzameld op op de website van het Energieloket Flevoland (JV2019). De campagne 'Ontdek je lekje' die OFW in samenwerking met Natuur en Milieu Federatie Flevoland en de Huurders Belangen Vereniging is gestart, is voortgezet in 2020. Door de Coronacrisis, was het helaas niet mogelijk om huurders 1-op-1 van energieadvies te voorzien in het Energieloket in Dronten. OFW gaf huurders door middel van een energiemeter inzicht in het werkelijk energieverbruik in de woning. NMFF heeft de campagne halverwege 2020 samengevoegd met de campagne 'Gebruik Energie Slim' (concept JV2020) De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Hergebruik van materialen: De gemeente en OFW brengen de mogelijkheden voor wat betreft het hergebruik van materiaal in beeld, onder andere voor	Hergebruik van materialen: De gedachte was om tweede hands rollators weer in te kunnen zetten bijvoorbeeld. Hier bleek geen draagvlak voor te bestaan	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
wat betreft WMO-voorzieningen. Het hergebruik van materialen kan bevorderd worden via kortingsregelingen (PA2020).	bij de gemeente. In het MFC Swifterbant is wel gekozen voor circulaire materiaalgebruik. De gevel zal bijvoorbeeld worden gemaakt van losmaakbare keramische tegels in plaats van metselwerk (toelichting OFW). De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie concludeert dat OFW goed heeft gepresteerd ten aanzien van de duurzaamheid van de woningvoorraad. OFW heeft woningen verduurzaamd en gemoderniseerd, waardoor de woningvoorraad over een gemiddeld energielabel A beschikt. Bovendien heeft OFW de risico's in de bestaande woningvoorraad gereduceerd en de eerste stappen gezet naar een aardgasvrije woningvoorraad. Aan het einde van 2020 waren 187 woningen gasloos.		
Gemiddelde beoordeling		7,7

Thema 3: De woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van de woningvoorraad

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Wachttijd: OFW heeft de ambitie om woningen voor woningzoekenden beschikbaar te hebben met een maximale wachttijd van twee jaar (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020). 	Wachttijd: OFW ziet dat de wachttijd over het algemeen toeneemt en dat in verschillende wijken niet wordt voldaan aan de maximaal wachttijd van maximaal 2 jaar, onder andere voor eengezinswoningen in het centrum van Dronten, Dronten Noord en De Gilden. De wachttijd voor een appartement in de wijken De Munten en De Gilden was in 2017 al langer dan 24 maanden (JV2017). Om de reden concludeerde in 2018 dat een maximale wachttijd van 2 jaar voor de gemeente Dronten niet langer realistisch is. Het aantal mutaties/verhuringen is vanaf 2014 aanzienlijk gedaald en laag gebleven, hetgeen mede het gevolg is van het dalende aantal huuropzeggingen (JV2017/JV2018/JV2019). De gemeente en OFW hebben geconcludeerd dat een maximale wachttijd van 2 jaar niet langer realistisch is. Zij voeren voor de nieuwe prestatieafspraken onderzoek naar de wachttijden in de kernen en een realistische ambities (toelichting OFW). OFW heeft het bouwprogramma verhoogd, maar onder invloed van extra toestroom van vergunninghouders, een toeloop van aanvragen voor voorrang, de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen en de ingezette vergrijzing, is er een extra woningvraag (JV2020). De wachttijd voor een woning wordt berekend op basis van datum inschrijving tot datum tekening huurovereenkomst. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken. OFW heeft het bouwprogramma verhoogd om te voorkomen dat de wachttijden verder oplopen. Het resultaat daarvan zal met name na 2020 zichtbaar worden.	7
Streefhuur: OFW zorgt ervoor dat de streefhuur van tenminste 97% van de woningvoorraad onder de maximale huurgrens voor huurtoeslag valt (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020).	Streefhuur: OFW heeft de streefhuur uitgewerkt naar de huurprijs categorieën van de huurtoeslag: OFW heeft ervoor gezorgd dat vrijwel alle woningen een streefhuur onder de maximale huur(toeslag)grens hebben (€710,68, prijspeil 2017). 2017: 99,6% (JV2017) 2018: 99,9% (JV2018) 2019: 99,9% (JV2019) 2020: 98% (concept JV2020)	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	OFW heeft het aandeel woningen met een streefhuur onder de kwaliteitskortingsgrens (€414,02, prijspeil 2017) laten toenemen: 2017: 4,4% (JV2019) 2018: 4,5% (JV2019) 2019: 10,8% (JV2019) 2020: 11,4% (JV2019) De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én de goedkope woningvoorraad drastisch heeft laten toenemen.	
Voorkomen van huisuitzettingen: De gemeente en OFW zetten de afspraken over het voorkomen van huisuitzettingen voort, waarbij de gemeente en OFW bezien hoe zij via samenwerking en signalering 'aan de voorkant' meer preventief kunnen werken aan het voorkomen en het escaleren van schulden (PA2019/PA2020). De gemeente Dronten, OFW, nutsbedrijven en zorgverzekeraar werken samen aan het voorkomen van problematische schulden bij inwoners van de gemeente Dronten (Convenant Vroegsignalering Dronten 2020).	Voorkomen van huiszettingen: OFW heeft de toewijzing van een woning op een dergelijke wijze ingericht dat zoveel mogelijk huisuitzettingen en dakloosheid worden voorkomen. OFW heeft bij het aangaan van een nieuw huurcontract het uitgangspunt van 'succesvol huren'. Indien sprake is van twijfel of mensen zelfstandig kunnen wonen of hun huur kunnen betalen, wordt gekeken of hulp/begeleiding nodig is. Daarbij is de voorwaarde als vanzelfsprekend dat mensen -indien noodzakelijk- hulp willen ontvangen. OFW kan dan bijvoorbeeld huurcontract afsluiten met een begeleidingsovereenkomst waarin aanvullende voorwaarden zijn vastgelegd, bijvoorbeeld over woonbegeleiding of financiële begeleiding. Het betreft een zogenaamde 'omklapconstructie', waarbij de zorgpartij die de begeleiding biedt in eerste instantie als huurder optreedt. OFW hanteert daarnaast een sociaal incassobeleid, waarvan persoonlijke contact met huurders (huisbezoek) en de samenwerking met Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland (MDF) onderdeel zijn. Het aantal huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstanden: 2017: 1 huisuitzetting (JV2017) 2018: 4 huisuitzettingen (JV2018) 2019: 4 huisuitzettingen (JV2019) 2020: 2 huisuitzettingen (concept JV 2020) OFW heeft in 2020 het Convenant Vroegsignalering schulden Dronten ondertekend met de gemeente, zorgverzekeraars en nutsbedrijven. Daarnaast wordt gewerkt aan een convenant voor het voorkomen van huisuitzettingen (toelichting OFW).	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie concludeert dat OFW ruim voldoende heeft gepresteerd ten aanzien van de woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van de woningvoorraad. OFW heeft zich ingezet voor het beperken van de wachttijden, het voorkomen van huurachterstanden en een gematigd huurbeleid gevoerd. De omvang van de goedkope woningvoorraad is daarbij drastisch toegenomen.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Thema 4: Het inspelen op vergrijzing op de woningmarkt

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Nultreden-/seniorenwoningen: De gemeente, OFW en de HBV voeren gesprekken over het realiseren van nultredenwoningen voor senioren nabij wijk- en dorpscentra. De gemeente, OFW en de HBV voeren het gesprek over mogelijke locaties, waaronder locatie waar mogelijk functieverandering aan de orde kan zijn (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020). OFW realiseert in 2018 25 appartementen in Dronten (PA2017). 	Nultreden-/seniorenwoningen: OFW heeft circa 700 senioren- of levensloopwoningen in eigendom (JV2020). OFW heeft in 2019 een start gemaakt met de ontwikkeling van 54 appartementen voor senioren aan de Lijzide in Dronten en 12 levensloopwoningen aan de Vincent van Goghstraat De Gilden/Het Palet in Dronten (JV2019). OFW heeft naast seniorenwoningen 76 verzorgingshuiseenheden in de Regenboog die verhuurd worden aan Coloriet. OFW verhuurt 101 wooneenheden aan stichtingen voor begeleid (zelfstandig) wonen. De volgende stichtingen met betrekking tot wonen en zorg vinden onderdak bij OFW: Coloriet, Vitree, Triade, Kwintes, 's Heerenloo, Philadelphia, InteraktContour, Omega Zorg, Leger des Heils, stichting Zorgzaamheid (JV2018). De gemeente Dronten en OFW hebben in 2019 Companen opdracht gegeven de huisvestingsopgave te onderzoeken m.b.t. tot wonen en zorg van ouderen, mensen met een verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische problematiek en jeugdzorg. In 2021 was het rapport gereed. OFW neemt deel aan een werkgroep van de gemeente Dronten om te komen tot een gezamenlijke woon-zorg-visie. De analyse van de toekomstige woon-zorgvraag voor het sociale segment wordt vergeleken met de kenmerken van de woningvoorraad woningbezit. OFW stelt in 2021 een plan op om invulling te geven aan de woon-zorg-visie en maakt in 2022 een vertaling naar het Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw. <i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken. De corporatie zet bij nieuwbouw in op levensloopbestendige/nultredenwoningen. Daarmee wordt ingespeeld op de vergrijzing in de kernen.</i>	8
Belevings-/modelwoning: OFW doet een campagne in het kader van 'Lang zult u wonen': een informatiecampaigned met betrekking tot bewustwording over de huidige en de toekomstige woonsituatie en gericht op het geschikt maken van de huidige woning en/of verhuizing naar een meer geschikte andere woning (PA2018). OFW heeft voor een jaar een Belevingswoning, waarin de technische mogelijkheden voor het aanpassen van woningen zichtbaar worden gemaakt ('Lang zult u wonen'). De gemeente levert een	Belevings-/modelwoning: De gemeente en OFW zijn - als bijdrage aan de gemeentelijke bewustwordingsactie 'Lang zult u wonen' en in het kader van het 50-jarig jubileum, in 2018 gestart met de voorbereidingen voor het inrichten van een modelwoning in Dronten; de Belevingswoning. In de Belevingswoning worden allerlei mogelijke (betaalbare) voorzieningen getoond die ouderen helpen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. In het najaar van 2019 is de woning technisch opgeleverd en hebben de eerste belangstellenden een	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
bijdrage van €10.000 (PA2020). OFW zal de ervaringen vanuit de Belevingswoning gebruiken om senioren te adviseren over de eigen mogelijkheden en het gebruik van de WMO-subsidie van de gemeente (PA2020).	rondleiding in de woning gehad. OFW heeft samen met de gemeente en de Seniorennetwerk Bijenkorf afspraken gemaakt over de momenten waarop vrijwilligers beschikbaar zijn voor een rondleiding en informatieverstrekking. ICare ledenvereniging, De Meerpaal Welzijn en het Deltion College zijn eveneens bij de Belevingswoning betrokken. Aan het begin 2020 zou de woning officieel geopend worden, maar de opening is uitgesteld vanwege het Coronavirus (JV2019). <i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i>	
Doorstroming: De gemeente, OFW en de HBV onderzoeken de mogelijkheden om doorstroming van senioren te bevorderen. Daarbij worden de inzet van een seniorenmakelaar, een experiment met huurgewenning/-verlaging, het voorlichten van senioren en de blijverslening onderzocht (PA2017). De gemeente, OFW en de HBV organiseren samen de inzet van stimulerende tussenpersonen, zoals bijvoorbeeld een wooncoach en/of seniorenmakelaar (PA2018). OFW bevordert de doorstroming van senioren door middel van de nieuwbouw van nultredenwoningen (PA2018/PA2019/PA2020). OFW stimuleert senioren via de pilot 'Lang zult u wonen' bewust te worden van de eventuele mogelijkheden om te verhuizen naar een meer geschikte woning (PA2018). De gemeente en OFW stimuleren senioren via 'Lang zult u wonen' om te verhuizen naar een meer geschikte woning (PA2019/PA2020).	Doorstroming: OFW heeft onderzoek gedaan naar de wensen van de senioren en de drijfveren achter het blijven wonen in hun huidige woning. De blijverslening is als instrument door de gemeente ingezet bij de particuliere eigenaren. Daarnaast bezoeken de vrijwilligers van De Meerpaal bezoeken senioren binnen de gemeente Dronten, waarbij aandacht wordt gevraagd voor het langer zelfstandig thuis wonen en wat hier voor nodig is (toelichting OFW). OFW heeft in 2019 een start gemaakt met de ontwikkeling van 54 appartementen voor senioren aan de Lijzide in Dronten en 12 levensloopwoningen aan de Vincent van Goghstraat De Gilden/Het Palet in Dronten (JV2019). Van de 12 levensloop woningen is 33% een doorstromer uit een woning van OFW. Van de 54 appartementen komt 43% uit een bestaande huurwoning van OFW (toelichting OFW). Als bijdrage aan de gemeentelijke bewustwordingsactie 'Lang zult u wonen' en in het kader van het 50-jarig jubileum, heeft OFW eind 2019 samen met de gemeente Dronten een modelwoning in Dronten ingericht met allerlei mogelijke (betaalbare) voorzieningen die ouderen helpen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen; de Belevingswoning. De vrijwilligers hebben geïnteresseerden rondgeleid en van informatie voorzien, maar vanwege het coronavirus kon de Belevingswoning nog niet in gebruik worden genomen. Studenten hebben wel gebruikgemaakt van de Belevingswoning voor een meesterproef zorgtechnologie. Daarnaast wordt onderzocht of een virtuele tour kan worden ontwikkeld. De Belevingswoning maakt onderdeel uit van de visie op vergrijzing en een themaplan-/ actieplan welke in samenwerking met de gemeente in 2021 worden opgesteld (concept JV2020).	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	
Afstemming en informatievoorziening: De gemeente, OFW en de HBV organiseren samen een goede afstemming en informatievoorziening tussen de inzet van 'Lang zult u wonen', de inzet van de woonconsulenten van OFW, de inzet van De Meerpaal Welzijn en het advies vanuit verschillende initiatieven op het gebied van senioren (PA2019/PA2020).	Afstemming en informatievoorziening: OFW is in 2019 een interne werkgroep 'Wenkend perspectief voor senioren' gestart, waarbij een opdrachtschrijving is gemaakt en contact is gezocht met een hbo-afstudeerder die gaat assisteren bij het onderzoek. In de eerste helft van 2020 wordt een aanpak uitgewerkt hoe en met welke maatregelen senioren kunnen worden gefaciliteerd met het verkennen van de woonmogelijkheden (JV2019). In het onderzoek stond onderstaande onderzoeksvraag centraal. 'Welke strategie moet de woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten de komende vijf jaar hanteren om voorbereid te zijn op de aankomende vergrijzing in de gemeente Dronten?'. In het derde kwartaal van 2020 is het onderzoek afgerond. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt om samen met de gemeente in 2021 te werken aan een visie op vergrijzing en het opstellen van een thema-/ actieplan (JV2020). De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Woningaanpassing: OFW onderzoekt de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter geschikt te maken voor senioren, zodat de woningen minimaal geschikt zijn voor rollator gebruik (PA2017/PA2018/PA2019). OFW past de bestaande woningvoorraad, onder andere via schilmodernisering, aan. OFW maakt daarbij gebruik van de uitkomsten van het onderzoek 'Huisvestingsopgave Wonen met zorg' (PA2020). OFW onderzoekt de inzet van een MiVa-vakman die senioren kan helpen en adviseren over het aanbrengen van voorzieningen (PA2020).	Woningaanpassing: De gemeente Dronten en OFW hebben in 2019 een adviesbureau opdracht gegeven de huisvestingsopgave te onderzoeken m.b.t. tot wonen en zorg van ouderen, mensen met een verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische problematiek en jeugdzorg. In 2021 was het rapport gereed. OFW neemt deel aan een werkgroep van de gemeente Dronten om te komen tot een gezamenlijke woon-zorg-visie. De analyse van de toekomstige woon-zorgvraag voor het sociale segment wordt vergeleken met de kenmerken van de woningvoorraad woningbezit. OFW stelt in 2021 een plan op om invulling te geven aan de woon-zorg-visie en maakt in 2022 een vertaling naar het Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw. Daarnaast zijn verschillende schilmoderniseringsprojecten uitgesteld vanwege het maken van een gemeentelijke Warmtetransitie Visie (toelichting OFW). Na nader onderzoek zou er geen één Miva-vakman worden aangesteld maar verschillende servicemedewerkers zouden worden opgeleid op dit thema. De servicemedewerkers zouden gelijktijdig met de vrijwilligers van de Belevingswoning worden opgeleid. Deze opleiding is door de vertraging in de openstelling van de Belevingswoningen nog niet gegeven. De opleiding wordt komend jaar gegeven (toelichting OFW).	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	
Woonkeur: OFW hanteert bij nieuw te bouwen woningen de eisen van Woonkeur (basispakket). Daarbij wordt de relatie gelegd met het Verdrag Handicap, waarin de verantwoordelijkheden van de overheid zijn vastgelegd om de rechten en de positie van mensen met een handicap te verbeteren (PA2017/2018/PA2019/PA2020).	Woonkeur: De levensloopwoningen Het Palet voldoen aan Woonkeur. De starterswoningen in Het Palet niet. Bij projecten voor ouderen of een minder valide doelgroep laat OFW de plannen toetsen door Stichting onder dak. Dit vanuit de overtuiging dat iemand die daadwerkelijk in een rolstoel zit waardevolle feedback kan leveren over het ontwerp van het gebouw m.b.t. toegankelijkheid. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie concludeert dat OFW ruim voldoende heeft gepresteerd ten aanzien van het inspelen op de vergrijzing. OFW heeft in het nieuwbouwprogramma ingezet op het realiseren van gelijkvloerse woningen en aan de hand van de nieuwbouw, een doorstroommakelaar en het programma Lang Zult U Wonen ingezet op doorstroming van senioren. Een onderzoek naar de huisvestingsopgave met zorg geeft richting aan de toekomstige prestaties.		
Gemiddelde beoordeling		7,2

Thema 5: Het huisvesten van specifieke doelgroepen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Jongeren/starters: OFW realiseert een extra aanbod kleine appartementen/studio's voor jongeren c.q. starters. In 2017 realiseert OFW 9 appartementen voor éénpersoonshuishoudens. In 2018 realiseert OFW 10 startersappartementen (PA2017). 	OFW heeft in overeenstemming met het principe circulair bouwen 10 startersappartementen in het voormalig kantoorpand te Dronten gerealiseerd (JV2018). OFW is in 2019 gestart met de voorbereiding voor het realiseren van 12 starters-/eengezinswoningen aan de Vincent van Goghstraat De Gilden/Het Palet te Dronten (JV2019). Naast het realiseren van extra aanbod voor jongeren c.q. starters heeft OFW startersleningen verstrekt. 2017: 4 startersleningen (JV2017) 2018: 0 startersleningen (JV2018) 2019: 6 startersleningen (JV2019) 2020: 3 startersleningen (JV2020) OFW heeft in 2020 het besluit genomen om de starterslening alleen nog toegankelijk te maken voor huurders van OFW, die hun (huur)woning willen kopen en huurders die vijf jaar (of langer) van OFW huren en een andere woning van OFW willen kopen. Daarbij is vastgelegd dat het gaat om maximaal € 120.000 totaal per jaar (toelichting OFW). <i>De visitatiecommissie kent twee pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én met de starterslening heeft bijgedragen aan de beschikbaarheid voor starters.</i>	8
Uitstromende cliënten: OFW werkt mee aan de uitvoering van de 'Werkwijze Medisch Noodzakelijk Verblijf' ten behoeve van het -binnen zes maanden- huisvesten van uitstromende cliënten. OFW stelt drie woningen beschikbaar en de gemeente organiseert de zorg (PA2019/PA2020).	Uitstromende cliënten: Het actieplan 'WeerThuis' is gerealiseerd, dat tot stand is gekomen in samenwerking met o.a. Aedes (de branchevereniging van woningcorporaties), Federatie Opvang, GGZ en Leger des Heils. Als gevolg van de grote uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen is er een integrale aanpak nodig ter voorkoming van mensen op straat en in de crisisopvang. Het plan is in 2020 door Aedes gefaciliteerd richting OFW en omliggende corporaties in Flevoland. De samenwerking heeft geleid tot een concreet plan van aanpak. De afronding en laatste afstemming van de aanpak in Flevoland zal in 2021 gerealiseerd worden. Daarbij onderzoekt OFW de mogelijkheid om door tijdelijke verhuur bepaalde doelgroepen beter van dienst te kunnen zijn. Naast het doel van Flexwonen onderzoekt OFW bijvoorbeeld Tiny Houses. Daarnaast zijn leegstaande panden of een andere vorm van nieuwbouw opties. Het effect op de wachttijden binnen Dronten en een mogelijke oplossing voor	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	problematische huurders zal meegenomen worden in het onderzoek. Dit kan zich vanaf 2021 vertalen naar een planinitiatief (toelichting OFW). De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	
Jongeren uit jeugdhulpinstellingen: OFW stelt voldoende woonruimte beschikbaar voor jongeren die uitstromen uit de residentiële jeugdhulpinstellingen. OFW stemt de huisvestingsbehoefte periodiek af met de gemeente en zorgt met de verschillende zorginstellingen voor passende woonruimte (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020).	Jongeren uit jeugdhulpinstellingen: OFW verhuurt meer dan honderd woningen aan bijzondere doelgroepen, zoals begeleid zelfstandig wonen en gezinsvervangend tehuis) (JV2017/JV2018). De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Studenten: OFW draagt bij aan de huisvestingsopgave voor studenten: OFW draagt goed bij aan een goed functionerende samenwerking met Aeres Hogeschool en een goed beheer van de campus. Daarnaast volgt OFW de ontwikkelingen met betrekking tot de vraag naar kamers. Indien noodzakelijk doet OFW voorstellen of denkt OFW mee over het uitbreiden, verplaatsen of reduceren van kamers (PAPA2017/PA2018/PA2019/PA2020). OFW draagt zorg voor de verhuur van haar studentenkamers op de campus van Aeres Hogeschool Dronten. Deze zijn primair beschikbaar voor Nederlandse studenten en lang verblijvende (> 12 maanden) buitenlandse studenten van Aeres Hogeschool Dronten. Aeres Hogeschool en OFW werken intensief samen aan goed beheer van de campus (met betrekking tot de woningen en woonomgeving). Aeres Hogeschool en OFW treden in overleg bij signalering van een wens of noodzaak voor de uitbreiding (of het verminderen) van het aantal studentenwoningen (Samenwerkingsovereenkomst Aeres Hogeschool Dronten – Oost Flevoland Woondiensten).	Studenten: OFW heeft woonruimte voor studenten in eigendom (studenteneenheden Green Campus + studenteneenheden Warmonderhof + studentenkamers): 2017: $321 + 26 + 0 = 347$ (JV2017) 2018: $356 + 26 + 21 = 403$ (JV2018) 2019: $348 + 26 + 21 = 395$ (JV2019) 2020: $339 + 26 + 8 = 373$ (JV2020). OFW heeft ingespeeld op de behoefte aan uitbreiding van woonruimten bestemd voor huisvesting van studenten, omdat het aantal studenten op de Aeres Hogeschool groeit. De gemeente, OFW en Aeres Hogeschool hebben daarbij nadrukkelijk aandacht voor geluiden uit de samenleving. De betrokken partijen willen met nieuwbouw op de campus een overconcentratie van studenthuisvesting in de woonwijken zo veel mogelijk voorkomen. OFW heeft een bijdrage geleverd aan de huisvestingsopgave door in 2017 50 studentenkamers en in 2018 35 kamers op de Green Campus (Aeres Hogeschool) gebouwd (JV2017/JV2018). De toewijzing en de verhuur van de studentenwoningen (eigendom OFW) werd tot 2017 door Aeres Hogeschool uitgevoerd, OFW deed het technisch beheer. Aeres stopte met de toewijzing en verhuur, omdat het niet tot de primaire activiteiten van de school behoorde. Vanaf 1 januari 2017 doet OFW de toewijzing, de verhuur en het beheer (JV2017). OFW heeft in 2020 een Samenwerkingsovereenkomst met Aeres en een beheerovereenkomst voor de Campus gesloten (toelichting OFW).	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, omdat OFW een belangrijke bijdrage levert aan het huisvesten van studenten en het beheer van de campus.	
Nood- en crisisopvang: OFW heeft twee appartementen beschikbaar voor crisisopvang. Indien de behoefte aan uitbreiding bestaat, dan doet de gemeente hiervoor een voorstel aan OFW (PA2017/PA2018). OFW heeft crisisopvang beschikbaar en is bereid om de capaciteit met één woning uit te breiden (PA2019). OFW stelt twee woningen beschikbaar voor nood- en crisisopvang. Het plaatsen van huishoudens vindt plaats door de Centrale toegang centrumgemeente Almere (PA202).	Nood- en crisisopvang: OFW heeft woningen beschikbaar gesteld voor crisisopvang: 2017: 2 woningen (JV2017) 2018: 2 woningen (toelichting OFW) 2019: 2 woningen (toelichting OFW) 2020: 2 woningen (toelichting OFW) De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Arbeidsmigranten: OFW stelt woonruimte beschikbaar voor arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten maakt onderdeel uit van de regulier door OFW te huisvesten doelgroepen (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020).	Arbeidsmigranten: Arbeidsmigranten kunnen zich evenals andere woningzoekenden inschrijven voor een woning. OFW heeft geen huisvesting specifiek voor arbeidsmigranten. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Statushouders: OFW verleent medewerking bij het invullen van de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Daarbij geeft OFW aandacht aan het spreiden van statushouders en het toelichten van regels over (woon)gedrag (PA2019/PA2020). 2017: 55 (+ 28) = 83 statushouders (JV2017) 2018: 57 (+ 1) = 58 statushouders (JV2018) 2019: 28 (- 10) = 18 statushouders (JV2019) 2020: 28 (- 1) = 27 statushouders (concept JV 2020) De gemeente werkt aan een integraal plan voor de integratie van statushouders, waarbij OFW wordt betrokken (PA2019). De gemeente, OFW en de HBV delen relevante signalen over de integratie van statushouders in wijknetwerken/wijkteams en trekken gezamenlijk op in het zoeken naar oplossingen (PA2017/PA2020).	Statushouders: OFW heeft statushouders gehuisvest en zodoende bijgedragen aan de gemeentelijke taakstelling: 2017: 82 statushouders (JV2017) 2018: 68 statushouders (JV2018) 2019: 19 statushouders (JV2019) 2020: 29 statushouders (toelichting OFW) (voorstand van 2). OFW is aangesloten bij een overleg over de begeleiding van statushouders bij integratie in de wijk, waaruit als idee naar voren is gekomen om statushouders te introduceren aan de burens. MDF Buurtbemiddeling heeft aangegeven hier een rol in te kunnen spelen en start een proef met twee tot drie gezinnen in 2019. Vluchtelingenwerk zal de buurtbemiddelaars introduceren bij de statushouders. De buurtbemiddelaars gaan de mensen welkom heten en gaan na of en op welke manier zij kennis willen maken met de burens. De buurtbemiddelaars gaan het eerste contactmoment samen met de bewoners proberen te organiseren. Indien noodzakelijk wordt een tolk ingeschakeld (JV2018).	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, omdat OFW een omvangrijke bijdrage heeft geleverd aan het huisvesten en het integreren van statushouders.	
Woonwagens(tandplaatsen): OFW neemt het beheer en het eigendom van woonwagenstandplaatsen c.q. woonwagens op de locatie Ganzendreef over van de gemeente. De gemeente en OFW werken onder begeleiding van een externe deskundige de feitelijke overdracht uit (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020).	Woonwagens(tandplaatsen): OFW neemt deel aan een gezamenlijk project om de overdracht van woonwagenstandplaatsen c.q. woonwagens goed te regelen. De gemeente heeft de regie over het project, OFW is volgend. Het project heeft enige tijd stil gelegen maar is in het voorjaar van 2021 weer opgestart (toelichting OFW). De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie concludeert dat OFW ruim voldoende heeft gepresteerd ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. OFW heeft zich ingezet voor de beschikbaarheid van woningen voor jongeren en starters aan de hand van nieuwbouw en startersleningen. Daarnaast heeft OFW een bijdrage geleverd aan het huisvesten van personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen, studenten en statushouders.		
Gemiddelde beoordeling		7,4

Thema 6: De leefbare en veilige kernen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Tuinonderhoud: OFW en de HBV onderzoeken een passend aanbod voor wat betreft ondersteuning bij tuinonderhoud voor huurders van OFW (PA2017). 	Tuinonderhoud: OFW is in 2018 als pilot gestart met de TuinAPK, waarbij een hovenier tegen betaling twee keer per jaar de tuin onderhoudt. De oudere huurders, de huurders met een lichamelijke beperking en de huurders waarvoor het tuinonderhoud een zware belasting is, krijgen voorrang op de TuinAPK (JV2018). De huurders die er gebruik van maken, zien de TuinAPK als een oplossing voor het onderhouden van hun tuin. OFW heeft zestien huurders die gebruikmaken of gebruik maakten van de TuinAPK. Een deel van de huurders kregen een korting van €16,50 per maand omdat het tuinonderhoud een te zware belasting is en/of omdat zij geen netwerk en financiële middelen hebben om een hovenier in te schakelen. De Autoriteit Woningcorporaties heeft echter te kennen gegeven dat de korting niet meer is toegestaan, waarop de korting is daarom stopgezet per 1 april 2020. Meerdere deelnemers aan de TuinAPK hebben aangegeven €33,00 per maand (te) veel geld te vinden. Daarnaast hebben verschillende deelnemers aangegeven niet tevreden te zijn over o.a. de kwaliteit en de frequentie (2 x per jaar). OFW zou de TuinAPK bij voorkeur in aangepaste vorm doorzetten en gaat hierover in gesprek met de betrokken partijen (JV2019). OFW is op zoek gegaan naar alternatieve mogelijkheden om zo toch specifieke huurders te kunnen helpen bij het tuinonderhoud. Ondanks enkele initiatieven om tot een samenwerking te komen met derden is het als gevolg van de Corona-crisis niet gelukt. OFW heeft zelfs de samenwerking met het AZC vanwege Corona-maatregelen tijdelijk moeten stoppen, maar zodra er weer meer ruimte is voor alternatieve aanpak, zal OFW deze benutten (concept JV2020). <i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken om een alternatief te onderzoeken en vervolgens de TuinAPK heeft ingevoerd.</i>	8
Leefbaarheidsmonitor: De gemeente en OFW voeren samen de Lemon leefbaarheidsmonitor uit. De gemeente en OFW maken op basis van de leefbaarheidsmonitor actieplannen om wijken en buurten die lager dan een 7 scoren aan te pakken. Daarbij wordt tevens bezien in hoeverre er gericht gevraagd kan worden naar een eigen inbreng van bewoners (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020).	Leefbaarheidsmonitor: De gemeente en OFW hebben in 2020 gezamenlijk de leefbaarheidsmonitor uitgevoerd (JV2019). De gemeente, OFW en De Meerplan Welzijn hebben op basis van de leefbaarheidsmonitor, die is uitgevoerd in 2017, gezamenlijk bepaald welke wijken nader aandacht behoeven. OFW is in 2019 gestart met een werkgroep op het thema wijkinterventie. Het idee hierbij is om te onderzoeken hoe OFW een wijk een positieve 'boost' kan geven. Daarbij wordt meer aansluiting gezocht bij planmatig onderhoud en	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	moderniseringsprojecten en onderzoek uitgevoerd naar of OFW hier meer cyclisch mee aan de slag kunnen gaan samen met de netwerkpartners (waaronder de gemeente Dronten en de Meerpaal) (JV2019). De gemeente, OFW en De Meerplan Welzijn hebben daarbij onder andere: • OFW heeft voor de Kruizemunt een voorzet voor de aanpak gemaakt, waarbij studenten van de Aeres Hogeschool onderzoek hebben gedaan naar leefbaarheid in de straat en een mogelijke andere invulling in de straat. OFW heeft de uitkomsten gebruikt voor de verdere aanpak die in 2018 is uitgerold (JV2017). • OFW is in 2018 aan de slag gegaan om samen met de bewoners bij te dragen aan de verbetering van de leefbaarheid in Dronten Zuid, met name in de Kruizemunt, waar OFW onder andere met cliënten van Triade en bewoners zwerfvuil heeft opgeruimd (JV2018). • OFW heeft in 2018 deelgenomen aan een buurtontmoeting in de Spelwijk die was georganiseerd door de gemeente. OFW heeft uitleg gegeven over de aanstaande modernisering in de Spelwijk bij de Heraut/Blazoen (JV2018). • OFW heeft in samenspraak met Vraag Elkaar in 2019 een buurtontmoeting georganiseerd voor de Kruizemunt, waarbij het onderlinge contact tussen bewoners is bevorderd en is opgehaald welke bewoners willen meedenken/meedoen om de leefbaarheid in de straat te verbeteren. OFW is met Vraag Elkaar in gesprek om de bijeenkomst een vervolg te geven in de vorm van een leefbaarheidsactie in 2020 (JV2019). • De gemeente heeft in Dronten-Noord, waar veel studenten wonen, een klankborggroep opgericht vanuit de bewoners. Het betreft geen woningen van OFW, maar OFW denkt wel mee over mogelijke oplossingen en de behoefte van studenten en aantallen kamers (JV2019). • OFW heeft met bewoners een buurtwandeling gemaakt in de Koolzaadhof (JV2017). OFW heeft in de Koolzaadhof een aantal actieve contactpersonen gevonden, waarop een aanvraag ingediend voor het Leefbaarheidsfonds (JV2018/JV2019). • Het wijkteam Biddinghuizen heeft een bewonersavond georganiseerd om te inventariseren hoe bewoners het grasveld bij voorkeur heringericht zouden willen zien. Helaas zijn hier geen	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	bewonersinitiatieven uit voortgekomen (JV2019). Het Leefbaarheidsfonds heeft 6 aanvragen ontvangen, waarvan drie aanvragen zijn gehonoreerd: te weten een tweede kast voor de buurtbibliotheek aan de Jachthoorn (€ 210), drie warmtekasten voor AED's in Biddinghuizen (€ 2.500,00) en materialen voor de inrichting van de buurtontmoetingsplek in de Koolzaadhof (€ 1,941,10). De andere drie aanvragen zijn nog in behandeling. Het betreft spullen voor een pluktuin en een ontmoetingsplek in de binnentuin van De Tas, vervanging van een parasol in de binnentuin van Het Tussendek en een gemeenschappelijke opbergkast voor de bewoners van De Werf (concept JV2020). Eén Leefbaarheidsfondsaanvraag uit 2019 werd in 2020 jaar verder in behandeling genomen. Het gaat om een aanvraag van bewoners aan de Koolzaadhof voor het plaatsen van een tuinhuisje/schuurtje. Deze aanvraag is geparkeerd omdat de benodigde vergunning (nog) niet is afgegeven. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken én de uitkomsten van de leefbaarheidsmonitor heeft gebruikt om gericht leefbaarheidsactiviteiten te ontplooiën.	
Actief burgerschap en bewonersinitiatieven: De gemeente, OFW en de HBV bevorderen actief burgerschap en faciliteren bewonersinitiatieven. Het gemeentelijk team 'Samen Actief' heeft een sleutelpositie bij het verder positioneren van wijkgericht werken, waarbij de inhoud en de rolverdeling wordt afgestemd met de woonconsulenten van OFW en De Meerpaal Welzijn (PA2017/PA2018/PA2019). Het gemeentelijk team 'Samen Actief' fungeert als aanspreekpunt voor bewoners om initiatieven in een vroeg stadium voor te leggen. Het gemeentelijk team werkt nauw samen met de woonconsulenten van OFW en De Meerpaal Welzijn (PA2020). De gemeente en OFW verbeteren de informatievoorziening in de richting van bewoners over de voorwaarden en de inzet van financiële middelen via het leefbaarheidsfonds van OFW en het bewonersbudget van de gemeente (PA2020).	Actief burgerschap en bewonersinitiatieven: OFW heeft samen met het gemeentelijk team 'Samen Actief' ingezet op actief burgerschap en het faciliteren van bewonersinitiatieven. OFW organiseerde vanaf 2016 bijvoorbeeld samen 'Samen Actief' van de gemeente Dronten en Maatschappelijk Dienstverlening Flevoland (MDF) Buurtbemiddeling voor de vierde keer de 'Beste Buurverkiezing'. De inwoners van de gemeente Dronten konden hun buur/buren Nomineren (JV2018/JV2019/concept JV2020). Een voorbeeld van een bewonersinitiatief betreft het gebruik van de recreatieruimte De Kajuit/Tussendek. De recreatieruimte De Kajuit in appartementencomplex het Tussendek in Dronten werd al een tijd lang niet meer gebruikt, omdat er geen vrijwilligers meer waren die het beheer van de ruimte op zich wilden nemen. Om deze reden was besloten om de recreatieruimte om te bouwen tot een appartement. Aan het einde van 2016 heeft een aantal bewoners aangegeven dat de Kajuit toch werd gemist en dat zij het weer samen willen oppakken. Een aantal bewoners heeft vervolgens	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	vereniging De Kajuit opgericht. In 2017 heeft de vereniging het beheer van De Kajuit op zich genomen, waarbij activiteiten voor de bewoners van Het Tussendek zijn georganiseerd. De vereniging is verantwoordelijk voor het beheer en de verhuur van De Kajuit. OFW heeft een huurovereenkomst opgesteld (JV2017). Daarnaast worden buurtbewoners in de gelegenheid gesteld om een beroep te doen op het leefbaarheidsfonds. Voorbeelden zijn het leveren van een bijdrage aan een toestel in sportpark Biddinghuizen (JV2017), het realiseren van een fruittuin (JV2018), het realiseren van een buurtbibliotheek of het plaatsen van een tuinhuisje/schuurtje in de wijk (JV2019). OFW neemt deel aan ZamenEen. ZamenEen is een initiatief van de netwerken Burgers in de Knel en Seniorennetwerk De Bijenkorf Dronten. Vanuit de netwerken vormden onder meer Bureau LWPC, Buurtzorg Dronten, Coloriet, FlevoMeer Bibliotheek, Stichting De Herberg, Humanitas, KBO, PCOB, Voedselbank, Vraagelkaar, kerken en gemeente een voorbereidingswerkgroep. Inmiddels zijn de GGD, InteraktContour, Kwintes, De Meerpaal, OFW, de politie en het Rode Kruis ook aangehaakt. Bij het bestrijden van eenzaamheid is noodzakelijk om sectoren als verzorging en verpleging, medische zorg, welzijnsactiviteiten, maatschappelijk werk, kerken en moskeeën, overheid en financiers bij elkaar te brengen. Het doel van ZamenEen is dat zij hun activiteiten en plannen op elkaar afstemmen, dan wel bijstellen. Zo kunnen bijvoorbeeld factoren als wonen, leefomgeving en mantelzorg vanuit integratie een belangrijke rol spelen (https://www.zamen-een.nl/) <i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i>	
Buurtbemiddeling: OFW draagt (vooralsnog) €10.000 bij aan de kosten van 'Buurtbemiddeling' (PA2017). De gemeente, OFW, MDF en de HBV verbeteren het instrument 'Buurtbemiddeling'. De partijen bespreken de kwalitatieve resultaten, omdat de voortgangsrapportages met name kwantitatief van karakter zijn (PA2020). De gemeente Dronten heeft samen met partners zoals OFW, de politie en zorgpartners de verantwoordelijkheid voor het bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid in Dronten. De leefbaarheid in buurten en wijken kan onder druk komen te staan door burenruzies, klachten over geluidsoverlast, problemen in de buitenruimte en andere onderlinge irritaties. De	Buurtbemiddeling: OFW draagt in overeenstemming met de prestatieafspraken bij aan buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een bestaande, jarenlange samenwerking. De samenwerking is in 2021 tevens vastgelegd in het Convenant buurtbemiddeling met de gemeente Dronten en MDF (toelichting OFW). <i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
gemeente Dronten wil burgers stimuleren om eerst zelf met elkaar in gesprek te gaan om burenruzies en andere onderlinge irritaties in goed overleg samen op te lossen. Door mensen weer met elkaar in gesprek te brengen en een gezamenlijke oplossing te laten bedenken, worden bewoners betrokken bij de eigen leefomgeving. Het resultaat is een sterkere buurt met een grotere sociale samenhang. Buurtbemiddeling is een methode die dit proces kan ondersteunen (Convenant Buurtbemiddeling Dronten 2021).		
Politiekeurmerk Veilig Wonen: OFW zorgt ervoor dat nieuwbouwwoningen en de woonomgeving voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De gemeente en OFW zorgen ervoor dat bij bestaande wijken en buurten wordt ingezet op een combinatie van veilige woningen in een veilige woonomgeving. Het gericht toepassen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen wordt zodoende onderdeel van een bredere aanpak. De betreffende benadering wordt ingezet in Dronten-Noord (Morinel, Oeverloper en Grutto) (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020).	Politiekeurmerk Veilig Wonen: Nieuwbouw voldoet aan PKVW maar er wordt geen certificatie aangevraagd. In Dronten Noord was er veel problematiek met betrekking tot de leefbaarheid door het grote aantal studentenwoningen in deze wijk. Hiervoor heeft de gemeente een gerichte leefbaarheidsinterventie uitgevoerd (of is hier nog mee bezig). Omdat dit particuliere woningen betrof zijn wij hier verder niet bij betrokken. <i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i>	7
Burgernet en Waaks: OFW stimuleert deelname van de huurders aan Burgernet en Waaks door actief aandacht te besteden aan Burgernet en Waaks in de verschillende communicatiekanalen (onder andere het bewonersblad, de website en Facebook) (PA2017/PA2018/PA2019/PA2020).	Burgernet en Waaks: OFW heeft aandacht besteed aan Burgernet en Waaks in het bewonersblad. Daarnaast is het bericht gedeeld op Facebook en op de website (toelichting OFW). <i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i>	7
Hennepteelt: De convenantpartners, waaronder OFW, zetten zich in voor het voorkomen, opsporen en vervolgen van hennepcriminaliteit, zowel voor wat betreft criminele netwerken als voor individuele daders (Hennepconvenant Midden-Nederland 2019-2022).	Hennepteelt: OFW doet de handhaving op het hennepconvenant op basis van signalen. In de regel zullen meldingen meestal binnenkomen via de politie of eventueel van een omwonende of OFW-medewerker. De signalen kunnen komen uit eigen onderzoek, bijvoorbeeld na waarnemingen van de woonconsulenten of servicemonteurs of na een melding van burens/omwonenden of van de wijkpartners. Daarnaast voert OFW buurtonderzoek uit waarbij de corporatie onder andere afgaat op geuren. Bij verdachte situaties schakelt OFW meestal de politie in: OFW heeft nauw contact met de politie en bij sterke vermoedens kan de politie binnentreden. 2017: 7 ontruimingen (toelichting OFW) 2018: 0 ontruimingen (toelichting OFW) 2019: 2 ontruimingen (toelichting OFW) 2020: 2 ontruimingen (toelichting OFW) <i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.</i>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Maatschappelijke verantwoord ondernemen: OFW draagt in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen bij aan de sociale doelstellingen van de gemeente: OFW stimuleert bedrijven en aannemers waarmee zij samenwerkt tot het bieden van werkervaringsplekken bij bijvoorbeeld de schoonmaak van woningcomplexen, het tuinonderhoud, het klein onderhoud of klussen in de woonomgeving (PA2017/2018/PA2019/PA2020).	Maatschappelijke verantwoord ondernemen: OFW vindt het als maatschappelijk ondernemer belangrijk om jongeren de kans te bieden om praktijkervaring op te doen. OFW ziet stagiairs als een kans en investeert in de ontwikkeling van mensen. OFW biedt stageplaatsen (en afstudeeropdrachten) in verschillende vakdisciplines en opleidingsniveaus. Voor een aantal opleidingen is OFW 'Erkend leerbedrijf'. OFW heeft stage-/afstudeerplekken én leerwerkplekken aangeboden: 2017: 22 + 0 (JV2017) 2018: 16 + 10 (JV2018) 2019: 12 + 9 (JV2019) 2020: 7 + 4 (concept JV2020) De visitatiecommissie kent één pluspunt toe, omdat OFW volledig heeft voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie concludeert dat OFW ruim voldoende heeft gepresteerd ten aanzien van de leefbare en veilige kernen. OFW heeft voor het tuinonderhoud een zogenaamde TuinAPK gehanteerd en heeft op basis van de leefbaarheidsmonitor gericht leefbaarheidsactiviteiten ingezet. Daarnaast heeft OFW huurders de mogelijkheid gegeven om zelf initiatieven te ontplooiën.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Over Ecorys

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

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

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

ECORYS Nederland B.V.

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas