



Visitatierapport

Plavei
2019-2022

PLAVEI
WEET VAN WONEN

2 december 2022

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Miranda Rovers, visitator

Jan Wachtmeester, secretaris

Voorwoord

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

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

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

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Plavei over de periode 2019-2022.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Plavei	6
1.2 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.3 Recensie	7
1.4 Integrale scorekaart	10
1.5 Samenvatting	11
1.6 Plavei: de meest opvallende zaken uit de visitatie in één oogopslag	13
1.7 SWOT	14
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	15
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
2.1 Beoordelingskader	16
2.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
2.3 Relevante ontwikkelingen	17
2.4 Beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit en proces van de prestatieafspraken	17
2.5 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden	18
2.6 Beoordeling feitelijke prestaties	21
2.7 Beoordeling van de ambities	24
2.8 Bewonderpunten en verwonderpunten	26
2.9 Totale beoordeling opgaven en prestaties	26
3 Presteren volgens Belanghebbenden	27
3.1 Beoordelingskader	27
3.2 Werkwijze	27
3.3 Belanghebbenden in het werkgebied	27
3.4 Belanghebbenden over Plavei	29
3.5 De reputatie van Plavei	29
3.6 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Plavei	30
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	35
4 Presteren naar vermogen	36
4.1 Beoordelingskader	36
4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders	36
4.3 Een nadere analyse van de variabelen	36
4.4 Vermogensinzet	37
4.5 Bewonder- en verwonderpunten	38
5 Governance	39
5.1 Beoordelingskader	39
5.2 Korte beschrijving governance-structuur	39
5.3 Relevante ontwikkelingen	39
5.4 Strategievorming en sturing op prestaties	39
5.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen	41
5.6 Externe legitimering en verantwoording	42

5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	44
5.8 Totale beoordeling Governance	44
6 Bijlagen	45
Positionpaper	46
Factsheet maatschappelijke prestaties	50
Overzicht geraadpleegde personen	59
Korte cv's visitatoren	61
Onafhankelijkheidsverklaringen	62
Meetschaal	63
Werkwijze visitatiecommissie	64
Bronnenoverzicht	65
Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	66
Reputatie-Quotient	67
Definiëring netwerken Pieterjan van Delden	68
Uitgebreid overzicht prestaties	69

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Plavei

Stichting Plavei is per 1 januari 2015 ontstaan door de fusie van Laris Wonen en Diensten en Woningstichting Bergh. Door de fusie werd het werkgebied de gemeenten Zevenaar, Montferland en Westervoort. Het grootste aantal woningen is gelegen in de gemeente Montferland. De woningen in Westervoort betreft een woonzorg-complex. De drie gemeenten liggen alle in de woningmarktregio Arnhem/ Nijmegen. In totaal heeft Plavei ongeveer 3.710 woningen (4.200 verhuureenheden inclusief parkeerplaatsen, zorgeenheden, bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed).

In Montferland zijn naast Plavei ook Woonzorg Nederland (met 184 woningen), De Woonplaats (met 40 woningen) en Mooiland (met 23 woningen) actief. In Zevenaar werken naast Plavei ook Baston Wonen (met bijna 3.800 woningen), Vryleve (met bijna 1.500 woningen), Mooiland (met 96 woningen), Habion (met 25 woningen) en Woonzorg Nederland (met 11 woningen). In Westervoort zijn ook de corporaties Vivare (met 1.900 woningen) en Woonzorg Nederland (met 178 woningen) actief, naast Plavei.

Plavei heeft ook enige jaren meegedaan in de woonruimteverdeling Thuis in de Achterhoek. In de Achterhoek zijn nog meer corporaties actief, zoals Wonion in de gemeente Oude IJsselstreek. In de regio Achterhoek werkt Plavei samen met andere partijen aan maatschappelijke opvang & beschermd wonen, jeugdzorg, regionale energie strategieën en veilig wonen.

De huurders van Plavei zijn verenigd in de huurdersvereniging De Sleutel. Voorheen waren er twee huurdersorganisaties, die tot in 2019 samenwerkten in de Huurderskoepel Montferland. Dit betreft Huurderbelangenvereniging De Schakel en Huurdersvereniging Bergh. Met De Sleutel heeft Plavei een samenwerkingsovereenkomst.

De stichting heeft een eenhoofdig bestuur. Het intern toezicht wordt uitgeoefend door de raad van commissarissen die statutair uit minimaal 5 en maximaal 7 leden bestaat. De huurdersvertegenwoordiging mag 2 leden van de raad van commissarissen voordragen, aangezien de raad feitelijk uit 5 leden bestaat. Er zijn ook daadwerkelijk 2 huurderscommissarissen.

1.2 Terugblik op de vorige visitatie

In het vorige visitatierapport over de periode 2014 – 2017 en gepubliceerd op 13 december 2018 gaf de toenmalige commissie aan dat zij Plavei had leren kennen als een eigentijdse woningcorporatie, opererend tussen stadsregio en platteland, met een duidelijk eigen gezicht en een ambitieuze maatschappelijke opgave. Die opgave wist zij met kracht én visie neer te zetten. Daarin was de hand van de bestuurder duidelijk te herkennen. Belangrijke zaken vlak na de fusie in 2015 tussen Laris Wonen en Diensten en Woningstichting Bergh waren voor de commissie de redding van het zorgvastgoed en een nieuw samenwerkingsverband van zorgpartijen, de voorbereiding en start van de herstructurering van de Bloemenbuurt, de uitwerking van een ambitieus verduurzamingsprogramma en de realisatie van een goed functionerende nieuwe, zelfsturende werkorganisatie. Plavei heeft vanaf 2016 een nieuwe organisatie ingericht met een ambitieus besturingsmodel en zelfsturing met verantwoordelijkheden laag in de organisatie. Maar de maatschappelijke prestaties bleven achter bij de opgaven wat te verklaren was uit de afbouw van een grote leningenportefeuille van één van de rechtsvoorgangers. De financiële situatie had zich in de visitatieperiode echter goed hersteld.

Een belangrijke en omvangrijke opgave was de renovatie van de Bloemenbuurt, waarbij niet alleen 222 sociale huurders maar in totaal 750 huishoudens zijn betrokken. Dit punt komt later in dit rapport ook uitvoerig terug omdat het een mooi succesverhaal is geworden. De governance was aldus de commissie, goed op orde. De bestuurder heeft daarnaast een duidelijke en passende visie en weet de omgeving daarin

goed mee te krijgen. Dat levert hem persoonlijk veel waardering op. In de ogen van de visitatiecommissie had dit ook een kwetsbare kant: Plavei kan niet te afhankelijk van haar bestuurder alleen worden. In de ogen van commissie en van belanghebbenden was dat echter ook niet het geval. De bestuurder werkte goed aan de borging van de door hem ingezette veranderingen in de structuur en werkwijze van de organisatie.

Maar de commissie had ook aandachtspunten. De toen nog bescheiden nieuwbouw- en verduurzamingsinspanningen mochten in prestaties gelijkgetrokken worden met de geformuleerde ambities. Het pièce de résistance voor Plavei was (en overigens is) de herstructurering van de Bloemenbuurt. Activiteiten op het terrein van de verduurzaming van de woningvoorraad, het realiseren van een aantrekkelijke woonwijk waar alle bewoners zich thuis voelen en mogelijk gemaakt door een eigentijdse, responsieve en zelfverantwoordelijke organisatie. De visitatiecommissie vertrouwde erop dat dit Plavei zou gaan lukken.

De rol van de bestuurder als leidsman en boegbeeld van Plavei was onweersproken en zou dat met de opgaven in het verschiep, ook nog blijven, aldus de toenmalige commissie. In het organisatiemodel wekte de positie van de bestuurder de indruk van enige onaantastbaarheid. Vanwege het ontbreken van een managementteam, diende de interne tegenkracht in hoofdzaak van een leidinggevend coach te komen, die (vooral ook) is aangesteld om de organisatieontwikkeling te stimuleren. Hoeveel tegenkracht mag men dan verwachten, aldus de commissie? Daarin schuilde in de ogen van de toenmalige commissie een risico, al leken de bestuursadviseur, de beleidsmedewerkers en de business controller eveneens de tegenkracht-rol te vervullen. De visitatiecommissie was echter van mening dat de organisatie zich verder mag door ontwikkelen, in het bijzonder waar het de zelfverantwoordelijke rol én bijbehorende bevoegdheden van alle functionarissen betreft. De organisatie diende niet alleen door te groeien in volwassenheid, maar de bestuurder zou zich ook met meer afstand tot de organisatie kunnen verhouden.

De rol van de gemeente Montferland als scharnierpunt in de regio was tenslotte ook een punt van aandacht. Hoewel de situatie ten opzichte van vier jaar daarvoor sterk was verbeterd, zal Plavei met verschillen in beleids- en woningmarktregio rekening moeten houden.

De huidige visitatiecommissie heeft kunnen constateren dat alle door de vorige commissie aangeduide thema's en aandachtspunten door Plavei zijn opgepakt en daarmee de organisatie een stap verder hebben gebracht. Op alle vlakken is sprake van een positieve ontwikkeling en dat is terug te vinden in de waardering van alle belanghebbenden.

1.3 Recensie

Plavei wordt door belanghebbenden getypeerd als sociaal betrokken, duurzaam, meedenkend en een samenwerker. Plavei is ambitieus en heeft in de visitatieperiode mooie en goede projecten weten te realiseren waar de visitatiecommissie van onder de indruk is. Mooie voorbeelden zijn de aanpak van de Bloemenbuurt en vlak daarna de Molenwijk met zowel renovatie als verduurzaming en het Waverlo project in het centrum van Didam waar een bibliotheek en diverse zorg en maatschappelijke functies in één gebouw zijn ondergebracht. Beide zijn voorbeelden waar een corporatie goed kan laten zien wat haar maatschappelijke betekenis kan zijn. Er is ook gestart met de vraag hoe de herstructurering van 's Heerenberg-Oost kan worden ingevuld. En dat alles voor een qua omvang beperkte corporatie met ruim 4.000 eenheden. De commissie was ook onder de indruk van de organisatie en haar medewerkers. Er is sprake van een grote daadkracht, men is op de inhoud gedreven en men is goed in staat om innovatief bezig te zijn. Er wordt dus veel kwaliteit geleverd.

Geloven in de (veer)kracht van medewerkers

In het vorige visitatierapport was al aangegeven dat Plavei vanaf 2016 een voor de corporatiesector afwijkend organisatiemodel heeft. In de afgelopen jaren zijn grote stappen gezet op gebied van zelfsturing, resultaatverantwoordelijkheid en taakvolwassenheid. In zijn Position paper geeft de bestuurder ook aan wat daar allemaal voor gedaan is. Er is ruimte voor eigen initiatief en persoonlijke ontwikkeling, er is een meerjaren cultuurprogramma ontwikkeld en tot uitvoering gebracht, de waarderingsmethodiek is aangepast en bij wervingsprocedures voor nieuwe collega's wordt goed gekeken of iemand past in de

cultuur maar ook qua persoonlijke competenties iets nieuws toevoegt. Met dat alles is, aldus de bestuurder, Plavei een wendbare organisatie. Een organisatie die ook gewaardeerd wordt en in 2020 de award voor beste (thuis)werkgever van Gelderland ontving. Met de Corona crisis werd al snel duidelijk dat niet het kantoor centraal diende te staan, maar de aard van het werk. Hybride werken werd het nieuwe normaal. Helemaal mooi is vervolgens dat een vleugel van het kantoor in een paar weken geschikt werd gemaakt voor de opvang van enkele tientallen Oekraïense vluchtelingen. Een prestatie die terecht breed waardering kreeg.

Het is duidelijk dat de gedrevenheid van de bestuurder in het hele proces een grote rol speelt. Waar de vorige visitatiecommissie nog bezorgd was om voldoende tegenkracht, lijkt dat vraagstuk van kracht – tegenkracht anno 2022 goed ingevuld. Zowel vanuit de organisatie als vanuit de raad van commissarissen is in de ogen van de commissie sprake van goede tegenkracht. De afwezigheid van een managementteam is opgelost door een beleidsteam waarin de thema's vastgoed, markt, duurzaamheid en financiën zijn vertegenwoordigd. Daarnaast zijn er een bestuursadviseur, een leidinggevend coach (die alle vraagstukken rond organisatie en personeel voor haar rekening neemt) en een business controller. De leden van het beleidsteam zijn aanwezig in de commissie vergaderingen van de raad van commissarissen.

Alle direct betrokkenen in de organisatie van Plavei geven aan dat deze vorm van werken erg stimulerend is. De commissie wil haar waardering uitspreken voor de ontwikkelde werkwijze in de organisatie. Tegelijk wil zij meegeven dat de kracht van de bestuurder en het samenspel tussen hem en de leidinggevend coach wel heel bepalend zijn. Daar ligt een risico waarover nagedacht moet worden voor een situatie "wat als?". Daarnaast lijken ook nog niet alle teams het thema van zelfsturing en resultaatverantwoordelijkheid al voldoende goed te hanteren. Maar het HRM-beleid heeft terecht de aandacht en er wordt aan gewerkt. Bestuur, medewerkers en raad van commissarissen lijken zich ook goed bewust van de noodzaak van het samenspel en de gevoeligheden en noodzakelijk verdere ontwikkeling binnen dat samenspel.

Plavei in beweging maar blijf de verbinding zoeken

De organisatie van Plavei is dus in beweging. Maar dat geldt ook voor het werk buiten. Waar een aantal jaren geleden nauwelijks werd gebouwd of gerenoveerd, is nu sprake van de uitvoering van een ambitieus programma. De Bloemenbuurt die bedoeld was om de 222 huurwoningen aan te pakken maar met de aanleg van een warmtenet nu ook de particuliere huiseigenaren raakt. Daardoor zijn nu ruim 700 huishoudens betrokken en is een belangrijke stap gezet in de energietransitie. Het project met het warmtenet krijgt terecht veel aandacht uit alle politiek-bestuurlijke lagen in ons land en andere direct betrokkenen. De Bloemenbuurt is ook verkozen tot één van de negen Groene iconen van Gelderland. Maar Plavei neemt ook andere maatregelen in het kader van de energietransitie en klimaatadaptatie. In 2022 heeft ruim 40% van de woningen van Plavei zonnepanelen. In de kernen Giesbeek en Angerlo vindt sloop gevolgd door nieuwbouw (BENG) plaats. Naast verduurzaming is er ook volop aandacht voor het thema beschikbaarheid van woningen. In samenspraak met collega corporaties wil Plavei 50 flexwoningen bouwen. Met de projecten in de Bloemenbuurt en Molenwijk slaagt men erin door een slim gebruik van wisselwoningen, 20 statushouders te huisvesten boven de wettelijke opgave. Plavei weet de volkshuisvestelijke opgave vanuit haar ambities goed op te pakken en te vertalen in mooie projecten, zo vindt de commissie.

De ontwikkeling van de organisatie lijkt de daadkracht dus niet in de weg te staan. Integendeel: er wordt gestuurd op concrete resultaten en dat lukt goed en met mooie en inspirerende voorbeelden zoals hiervoor al aangegeven. De commissie heeft daar veel waardering voor. Wel zijn er bij partijen uit de zorg en het welzijn geluiden dat Plavei voorzichtig is en nog te gesloten is en (te) veel procedures kent. Van belang hierbij is dat Plavei al ruim 9% zorgvastgoed heeft en dus met het oog op externe toezichthouders voorzichtig is met uitbreiding op dit onderdeel van het vastgoed. De commissie vraagt Plavei wel om goed te letten op het (meer) in verbinding komen met andere partijen en daarmee beïnvloeding van buiten af meer en beter mogelijk te maken. Diverse gesprekspartners van de commissie vroegen daar ook om. In het verlengde daarvan lijkt het goed om het gewenste relatiebeheer goed te omschrijven en op basis daarvan

te bezien hoe een goed functionerend netwerk kan beklijven. Zeker met het volgende grote herstructureringsproject 's Heerenberg-Oost is dat in de ogen van de commissie wenselijk. De gebiedsvisie is door de gemeente Montferland in 2022 vastgesteld en het gaat om een groot project van 168 portiekflatwoningen waarbij de 100% sociale huur anders ingevuld moet gaan worden met middenhuur en sociale koop en waar mogelijk, maatschappelijke functies. De wijk kent grote leefbaarheidsproblemen en dat wordt door een ieder erkend. Dat gaat veel aandacht en inzet vragen van veel betrokkenen en voor Plavei daarnaast een goede planning, regie en communicatie. Daarnaast kan ook het goed reageren op wat van individuele bewoners komt, een verbeteringslag maken in zowel het zich inleven van wat bij bewoners leeft en speelt als de stijl van communiceren naar bewoners toe. Dat wat de klantcoaches goed doen, is nog niet organisatiebreed het geval. Op zich is dat opvallend omdat bijvoorbeeld de start van het project Bloemenbuurt juist wel begon met een inventarisatie wat van bewoners willen. Wat op wijkniveau goed gaat, kan in de ogen van de commissie op individueel niveau ook.

Herijking koersplan: goed bezig

In 2022 is het Koersplan van Plavei herijkt. Van belang is nu ook hoe na de gemeenteraadsverkiezingen van begin 2022 de relaties met de gemeenten Zevenaar en Montferland zich ontwikkelen. Die met Montferland was de afgelopen jaren heel goed wat ondermeer tot uitdrukking kwam in de verschillende projecten die zijn gerealiseerd en opgestart. Die met de gemeente Zevenaar lijkt beter te kunnen, zeker nu die gemeente ook de effectuering van haar gemeentelijke fusie achter de rug heeft. Plavei heeft in Zevenaar ongeveer 8% van haar bezit en daarnaast nog een groot woonzorgcomplex in Westervoort. Met de gemeente Westervoort werden in 2021 geen prestatieafspraken gemaakt, met Zevenaar en Montferland wel, evenals de voorafgaande jaren. Er lijkt ook bij de gemeenten behoefte aan beter monitoren van de realisatie van de afspraken. Ook kan in de ogen van de commissie het geheel wat steviger worden beschreven en uitgevoerd, maar in algemene zin zijn partijen tevreden over het proces en de ontwikkeling daarin. De zorgpartijen geven aan dat ze meer en beter betrokken willen zijn bij de prestatieafspraken. Plavei heeft daar meermaals op bestuurlijk niveau aangedrongen en daarmee geeft Plavei ook invulling aan meer partnerschap zoals zorgpartijen ook bepleiten.

Lastig is voor Plavei dat ze te maken heeft met verschillende woningmarktgebieden: het KAN gebied (Arnhem – Nijmegen) en dan daarbinnen specifiek de Liemerse woningmarkt. Maar invloeden vanuit de Achterhoek zijn merkbaar en er wordt samen opgetrokken met corporaties uit die woningmarktregio door het delen van kennis en ervaring. Het is duidelijk dat het thema van de schaal waarop men opereert wel de aandacht van bestuurder en raad van commissarissen heeft, maar geen prioriteit kent. De toekomst zal leren of de vraag over de gewenste schaal en aanwezigheid op lokale woningmarkten een andere invulling moet krijgen. Wel komt het signaal dat Plavei eerder ideeën moet delen. Plavei kent een bijzondere organisatie en is goed bezig in de ogen van velen. Maar de eigenzinnigheid maakt dat externen soms het gevoel hebben dat zaken door Plavei 'plat geslagen' worden. Gelet op de opgaven in de woningmarkt in de komende jaren lijkt iets minder op de eigen organisatie gericht zijn, een welgemeend advies voor de komende jaren. Dat beïnvloeding van buitenaf wel mogelijk is, kan meer zichtbaar gemaakt worden. Op de onderdelen verduurzaming en wonen en zorg levert Plavei inspirerende voorbeelden. Op de thema's betaalbaarheid, leefbaarheid en beschikbaarheid kunnen de ambities in de prestatieafspraken op een hoger niveau getild worden. Plavei kan meer dan het evenaren van de gemaakte afspraken. Zeker als gekeken wordt naar het innovatief vermogen, de daadkracht en het sturen op resultaat. De commissie ziet dit als een uitdaging voor de komende jaren.

Aandachtspunten:

- a. Het ontwikkelde relatiebeheer en het werken in netwerken kan een impuls krijgen door dit goed vast te leggen en naar buiten zichtbaar te maken.
- b. Plavei heeft ruimte voor beïnvloeding van buitenaf maar dat dit kan beter zichtbaar gemaakt worden.
- c. Het naar binnen halen van de leefwereld van de huurder kan en moet op alle niveaus van de organisatie, niet alleen bij de klantcoaches.

- d. De ambities op de beleidsvelden betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid mogen naar een hoger niveau getild worden.
- e. Houd ambitie en daadkracht vast, maar zorg ook dat in tijd en ruimte andere partijen meegenomen (kunnen) worden.
- f. De ruimte, creativiteit en resultaatverantwoordelijkheid van elke medewerker is gestimuleerd door het gekozen organisatie- en besturingsmodel. De borging daarvan kan nog een slag dieper, ook op niveau van bestuur en raad van commissarissen.
- g. Naast ambitieniveau van de prestatieafspraken kan de monitoring beter. Daarnaast verdient het aanbeveling dat gemeenten de zorgpartijen daarin een rol en positie geven.
- h. Houd het innovatief vermogen, de daadkracht en de daaraan gekoppelde resultaatgerichtheid vast, maar zorg ook dat in tijd en ruimte andere partijen meegenomen (kunnen) worden.

1.4 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	Thema					Gemiddelde	Weging	Eindcijfer	
	1	2	3	4	5				
Prestaties in het licht van de opgaven	7	7	8	9	7	7,6	75%	7,7	
Ambities in relatie tot de opgaven						8	25%		
Presteren volgens belanghebbenden									
	Thema					Gemiddelde	Weging	Eindcijfer	
	1	2	3	4	5				
Maatschappelijke prestaties	7,3	8,2	8,1	8,4	7,9	8,0	50%	8,2	
Relatie en communicatie						8,6	25%		
Invloed op beleid						8,2	25%		
Presteren naar vermogen									
									Eindcijfer
Vermogensinzet									8
Governance									
						Gemiddelde	Weging	Eindcijfer	
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming					8	7,5	33%	7,5
	Prestatiebestuur					7			
Maatschappelijke oriëntatie RvC						7	33%		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					8	8,0	33%	
	Openbare verantwoording					8			

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

1. Omvang kernvoorraad en ontwikkeling vastgoedportefeuille
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid
3. Kwaliteit bestaande voorraad
4. Wonen met zorg en andere doelgroepen
5. Leefbaarheid

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.5 Samenvatting

De visitatie van Plavei over de periode 2019-2022 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in september 2022.

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

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,7

Plavei scoort een 7,6 op opgaven en een 8 op ambities. Plavei heeft in alle jaren van de visitatieperiode prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Montferland, Zevenaar en Westervoort en de Huurdersvereniging De Sleutel. De inzet van Plavei op gebied van ontwikkeling van de portefeuille, betaalbaarheid en beschikbaarheid en leefbaarheid is ruim voldoende. Vrijwel alle prestatieafspraken werden gerealiseerd. De inzet van Plavei voor de kwaliteit van de bestaande voorraad en wonen met zorg en andere bijzondere doelgroepen springen er in positieve zin uit: daar werden respectievelijk een 8 en een 9 gegeven. De ambities passen bij de opgave waar Plavei in haar werkgebied voor staat. In de visitatieperiode heeft Plavei op een resultaatgerichte manier vorm en inhoud gegeven aan haar ambities. Daar zit de grote kracht van Plavei.

Presteren volgens Belanghebbenden: 8,2

Plavei heeft een ijzersterke reputatie bij haar belanghebbenden en dat is duidelijk zichtbaar in de waardering die de belanghebbenden hebben in de maatschappelijke prestatie van Plavei (8,0), de tevredenheid over de relatie en de communicatie (8,6) en de tevredenheid over de invloed die belanghebbenden hebben op het beleid van Plavei (8,2). Scores om zeer trots op te zijn! Men ziet Plavei als een open en transparante organisatie die de verbinding met anderen zoekt om maatschappelijke prestaties te leveren. De meest sprekende voorbeelden daarvan zijn volgens belanghebbenden de herontwikkeling van de Bloemenbuurt in Didam, de opvang van Oekraïense vluchtelingen in het kantoor van Plavei en de herontwikkeling van Waverlo in het centrum van Didam.

Presteren naar Vermogen: 8

Plavei heeft een ambitieus investeringsprogramma opgezet voor de renovatie en verjonging van haar bezit, met beperkte groei van circa 400 woningen tot 2030. Zij onderbouwt de ambities en keuzes voor vermogensinzet zorgvuldig en op een actieve wijze. Het Koersplan bouwt voort op het oudere Beleidsplan met een extra accent op de leefbaarheid. Plavei kiest ervoor de deur wagenwijd open te zetten en samen met de belanghebbenden te zoeken naar de oplossingen. Daar lijken, zoals in de recensie ook is geduïd, wel verbeteringen mogelijk door meer verbinding te zoeken en meer open te staan voor de opvattingen van anderen. De visitatiecommissie geeft twee pluspunten vanwege onder meer de actieve wijze waarop de visie op de volkshuisvestelijke inzet is herijkt en de mate van verhogen van het beschikbare vermogen door de doorontwikkeling van de interne organisatie. Daarnaast spelen de verkoop van woningen en de keuze voor investeren in de no-regret maatregelen voor de duurzaamheid met aansluiten op een warmtenet op de kortere en het verlagen van de CO2 op de langere termijn. Tenslotte speelde voor de commissie de doorontwikkeling van het risicomangement en het duidelijk sturen op gewenste resultaten op de terreinen nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en leefbaarheid ook mee in het waarderen van dit onderdeel van de visitatie.

Governance: 7,5

Plavei heeft haar strategievorming prima op orde. De ondernemingsstrategie wordt consequent uitgewerkt in jaarplannen, de meerjarenbegroting, de portefeuillestrategie en thematische beleidsplannen. De doelen zijn vertaald naar kritische prestatie indicatoren die in de tertiaalrapportages worden gemonitord. Waar nodig wordt op basis van de prestaties en ontwikkelingen (intern en extern) bijgestuurd.

De raad van commissarissen geeft vorm en inhoud aan zijn maatschappelijke oriëntatie. Er wordt structureel periodiek gesproken met de organisatie (zowel OR als medewerkers), met de huurdersvereniging De Sleutel en met de raden van commissarissen en huurdersorganisaties van corporaties in de regio. Er is daarnaast jaarlijks overleg met de gemeenten Montferland en Zevenaar. Er is geen gestructureerd of actief stakeholderbeleid.

De externe legitimatie en openbare verantwoording zijn van goed niveau.



WEET VAN WONEN

Maatschappelijke visitatie 2019 t/m 2022

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,7

Bewonderpunten

- De inzet op gebied van duurzaamheid, met name ook de aanleg van het warmtenet in de Bloemenbuurt.
- De integrale aanpak in de Bloemenbuurt, waarbij vanaf het begin ook is ingezet op participatie.
- De inzet om Waverlo een centrale plaats in de gemeenschap te geven.
- De inzet van het eigen kantoor voor de vluchtelingen uit Oekraïne.

Presteren volgens belanghebbenden: 8,2

Bewonderpunten

- De bijzonder goede reputatie die Plavei bij de belanghebbenden heeft (en die lopende jaren zelfs ook nog verbeterd).

Presteren naar Vermogen: 8

Bewonderpunten

- De doorontwikkeling van de interne organisatie
- Betrokkenheid en enthousiasme van de organisatie op de inzet van het vermogen op maatschappelijke doelen.

Governance: 7,5

Bewonderpunten

- De gedegen strategievorming en sturing op prestaties en de wijze waarop dit in de visitatieperiode verder is doorontwikkeld.
- De open en transparante wijze waarop Plavei haar kennis en ervaring deelt en haar standpunten toelicht.

Verwonderpunten

- De beperkte wijze waarop de raad van commissarissen invulling lijkt te hebben gegeven aan de opmerking van de Aw ten aanzien van het handelen van de raad in relatie tot de besturingsfilosofie.

Plavei: sociaal betrokken en combineert daadkracht met innovativiteit.

1.7 SWOT

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

Verbeterpunten	Sterkte punten
<ul style="list-style-type: none">• Ontwikkelen van relatiebeheer• Beïnvloeding van buitenaf meer zichtbaar maken• Ontwikkelen van visie op werken in netwerken• Leefwereld huurders integraal in hele organisatie verankeren	<ul style="list-style-type: none">• Daadkracht• Procedures beperkt• Inhoud gedreven• Innovatief vermogen• Sturen op resultaat• Kwaliteit medewerkers
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• Samenwerking op terrein van wonen en zorg• De aanpak van 's-Heerenberg Oost• Meer verbinding zoeken	<ul style="list-style-type: none">• Kracht bestuurder i.r.t. ontwikkeling organisatie• Veel nadruk op resultaat en te weinig op verbinding• Kwetsbaarheid van de as bestuur – leidinggevend coach

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

2.1 Beoordelingskader

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

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. In de bijlage is de bij deze methodiek behorende meetschaal opgenomen.

De opgaven en de geleverde prestatie(s) zijn weergegeven in de prestatiemonitor, die eveneens als bijlage is bijgevoegd. Deze prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

2.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Plavei heeft prestatieafspraken met de:

- Gemeente Montferland
- Gemeente Zevenaar
- Gemeente Westervoort.

In de gemeente Westervoort bezit Plavei alleen een woon-zorgcomplex dat verhuurd wordt aan Liemerije. Er wordt jaarlijks wel een bod gedaan, maar Plavei neemt niet deel aan de gesprekken over prestatieafspraken in de gemeente Westervoort.

Met de gemeenten Montferland en Zevenaar zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Omvang kernvoorraad en ontwikkeling vastgoedportefeuille
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid
3. Kwaliteit bestaande voorraad
4. Wonen met zorg en andere doelgroepen
5. Leefbaarheid.

Voor corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd die corporaties in hun bod op de woonvisie en dus in de prestatieafspraken verplicht in overweging moeten nemen. Corporaties kunnen, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor één of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode t/m 2020 zijn:

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

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

- Bijdragen aan de bouwopgave (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);

- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

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

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

Daarnaast is er een regionaal woonconvenant van toepassing op de prestaties van Plavei. Ook deze afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken.

2.3 Relevante ontwikkelingen

Tot een paar jaar geleden werd voor het werkgebied van Plavei uitgegaan van (anticiperen op) krimp van de woningvraag op langere termijn, met een licht stijgende vraag naar gelijkvloerse woningen door de vergrijzing op kortere termijn. De woningmarkt was redelijk ontspannen. In het verlengde van de wooncrisis in heel Nederland is echter ook de druk op de woningmarkt in Montferland en Zevenaar sterk toegenomen. Nu moet er versneld gebouwd worden, maar het duurt een tijd voor projecten weer zijn opgestart. Er wordt op langere termijn vanaf 2035 een stabilisatie voorzien.

Ook in het verlengde van landelijke ontwikkelingen staat in verschillende wijken de leefbaarheid onder druk. Met name 's-Heerenberg Oost scoort relatief slecht als het gaat om leefbaarheid.

2.4 Beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit en proces van de prestatieafspraken

Plavei maakt prestatieafspraken in de gemeenten waarin zij bezit heeft. De visitatiecommissie beschouwt onder andere de wederkerigheid van de gemaakte afspraken; hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken? Ook heeft de visitatiecommissie vastgesteld of alle relevante en essentiële onderwerpen zijn opgenomen in de prestatieafspraken en of deze vervolgens concreet en onderbouwd zijn. In andere woorden: zijn de prestatieafspraken SMART? Daarnaast is gekeken of de prestatieafspraken actueel zijn en of ze tijdig worden geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd. Verder kijkt de visitatiecommissie naar de betrokkenheid van de partijen; waren er nog andere partijen dan de gemeente(n), corporatie(s) en huurdersvertegenwoordiging vertegenwoordigd? De visitatiecommissie kijkt ook naar de inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen; bijvoorbeeld welke initiatieven de corporatie heeft genomen bij de totstandkoming van een woonvisie.

Algemeen

De gemeenten in de Liemers, waaronder Montferland, Westervoort en Zevenaar hebben een gezamenlijke Liemerse woonagenda 2020-2025 opgesteld. De gemeenten hebben verder eigen woonvisies: Montferland 2016-2020, Westervoort 2015-2020 en 2021-2030, Zevenaar 2015-2025. Er is in Montferland (nog) geen actuele woonvisie. Vanuit de woonagenda en de woonvisies worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt op gemeentelijk niveau.

Gemeente Montferland

De prestatieafspraken worden gemaakt tussen de gemeente Montferland, Plavei en Huurdersvereniging De Sleutel.

Er worden raamafspraken gemaakt voor een periode van 4 jaar die jaarlijks geactualiseerd worden.

De afspraken richten zich op betaalbaarheid en bereikbaarheid, kwaliteit bestaande woningvoorraad, wonen met zorg en andere doelgroepen en leefbaarheid. Er zijn verder procesafspraken gemaakt (o.a. over de overlegstructuur en monitoring).

De afspraken zijn een mix van gezamenlijke intenties, concrete prestatieafspraken en inspanningsverplichtingen. Waar het gaat om concrete, meestal smart geformuleerde, prestatieafspraken zijn dit vrijwel altijd afspraken die Plavei moet uitvoeren. De afspraken zijn dus weinig wederkerig.

Gemeente Zevenaar

De prestatieafspraken worden gemaakt tussen de gemeente Zevenaar, corporaties Vryleve, Baston Wonen en Plavei en huurdersorganisaties Huurders Belangenvereniging Rijnwaarden, Huurdersvereniging Baston Wonen en Huurdersvereniging De Sleutel¹. Plavei heeft 7% van de sociale huurwoningen in de gemeente Zevenaar in bezit (en dat is 8% van het bezit van Plavei).

Er zijn jaarafspraken gemaakt voor 2019 en vervolgens meerjarige afspraken voor de periode 2020-2024.

De afspraken richten zich op de voorraad sociale huurwoningen, betaalbaarheid en bereikbaarheid, huisvesting bijzondere doelgroepen, verduurzaming en samenleving. De afspraken zijn niet gespecificeerd naar corporatie.

De afspraken zijn een mix van te leveren prestaties door gemeente, corporaties en alle betrokkenen gezamenlijk en lijken dus wederkerig. Het betreft ook een mix van resultaatverplichtingen en inspanningsverplichtingen. De afspraken in de raamovereenkomst zijn, een enkele uitzondering daargelaten, niet smart geformuleerd. In de jaarschijven wordt de inzet concreet en meetbaar gemaakt, mede gebaseerd op het jaarlijkse bod dat de corporaties doen.

De prestatieafspraken zijn actueel. De jaarschijven worden jaarlijks geëvalueerd, de raamovereenkomst wordt een keer in de twee jaar geëvalueerd (en zo nodig bijgesteld).

2.5 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden

Na de beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken, wordt in deze paragraaf ingegaan op de eigen beoordeling van de bij prestatieafspraken betrokken partijen: de gemeente(n), huurdersorganisatie(s) en eventueel collega corporaties. De visitatiecommissie heeft in de gesprekken met de betrokken partijen gevraagd naar hoe zij aankijken tegen enerzijds de kwaliteit van de prestatieafspraken en anderzijds het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken. In aanvulling hierop is in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) aan partijen gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze laatste, cijfermatige, beoordeling maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek, maar is toegevoegd om extra inzicht te krijgen in de opvattingen van de betrokken partijen. In de opzet van de enquête is onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'². Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken, de uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

Allereerst heeft de visitatiecommissie aan de partners in het overleg gevraagd de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken te typeren. Dit leverde de volgende woordwolk op:

¹ In de prestatieafspraken 2019 wordt nog Huurdersvereniging De Schakel genoemd. Dit is een van de rechtsvoorgangers van De Sleutel.



Vervolgens is de betrokken partijen gevraagd hoe zij de kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken vinden.

De gemeenten

Gemeente Montferland

De gemeente vindt dat het proces over de prestatieafspraken soepel verloopt, er is weinig ruis over de opgaven en ambities. In het algemeen is de gemeente tevreden over proces en inhoud. Punt van discussie is soms wel de snelheid waarmee zaken gerealiseerd kunnen worden: Plavei wil sneller dan de gemeente kan. De gemeente wil verder het sociaal domein beter verankeren in de prestatieafspraken. Plavei heeft al een aantal keer gevraagd om meer sturing en regie van de gemeente op wonen-welzijn-zorg, dat wordt nu opgepakt.

De gemeente is ook positief over de huurdersorganisatie.

Gemeente Zevenaar

De gemeente ziet het als haar rol om te faciliteren dat de corporaties de prestatieafspraken kunnen realiseren en door het wegnemen van eventuele belemmeringen waar de gemeente invloed op heeft. De prestatieafspraken worden steeds completer, met ook welzijn en zorg, concreter en meer smart. De gemeente is tevreden over de samenwerking en ziet niet direct een regierol voor de gemeente: “we doen het samen”. De gemeente constateert wel dat de realisatie nog achterblijft bij de afspraken. Er is afgesproken dat partijen iedere vier weken elkaar spreken met als doel om belemmeringen weg te nemen. Daarna is er wel/meer vaart gemaakt.

De huurders

De huurders zijn tevreden over het proces en de inhoud van de prestatieafspraken in de gemeente Montferland. Partijen vinden elkaar steeds beter.

De huurders zijn minder tevreden over met name het proces in de gemeente Zevenaar. Het proces gaat moeizaam en stroperig vanwege het grote aantal partijen. Naar de mening van de huurders kan de gemeente meer doen, zowel in het proces van de prestatieafspraken als in de daadwerkelijke realisatie. Wat wel op prijs wordt gesteld zijn de thematische bijeenkomsten waarin ambtenaren toelichting geven op bijvoorbeeld het proces van vergunningverlening en wet- en regelgeving. Dat geeft meer wederzijds begrip. Wat in beide gemeenten ingewikkeld blijft, is dat de tijdshorizon van de politiek een andere is dan de tijdshorizon die de corporaties en de huurders voor ogen en nodig hebben.

De corporatie(s)

Gemeente Montferland

Plavei is redelijk tevreden over het proces van de prestatieafspraken met de gemeente Montferland. Alhoewel de gemeente weinig regie pakte en de afspraken weinig wederkerig zijn, vonden de bestuurder en de vorige wethouder elkaar (al dan niet na stevige discussies) meestal wel op de inhoud en werden goede resultaten bereikt. De koppeling met het sociaal domein werd nog gemist. Sinds het nieuwe college gestart is, is ook de wethouder sociaal domein aangehaakt. Dat wordt als prettig, nodig en goed ervaren. Verder moeten de partijen elkaar nog leren kennen. De inzet en inbreng van de huurdersorganisatie wordt gewaardeerd.

Gemeente Zevenaar

Bij de prestatieafspraken in de gemeente Zevenaar zijn zeven partijen betrokken. Dat maakt het proces rond de prestatieafspraken omslachtig. De gemeente neemt onvoldoende regie. De vorige wethouder vertegenwoordigde alle domeinen, maar de inbreng op gebied van welzijn en zorg werd gemist. Ook de corporaties zaten qua stijl niet altijd op één lijn. Het proces wordt gezien als een traject met goede bedoelingen, waarvan de resultaten nog achterblijven. Plavei accepteert dat de prestatieafspraken minder smart geformuleerd zijn, omdat dat wordt gezien als de consequenties van het grote aantal betrokken partijen en er ook meerwaarde wordt gezien om die afspraken toch gezamenlijk te maken. De inzet en inbreng van de eigen huurdersorganisatie wordt gewaardeerd. De collega-corporaties geven aan dat wederkerigheid nog echt een aandachtspunt is: de gemeente ziet de prestatieafspraken vooral als kader voor eenzijdig door de corporaties te leveren prestaties. Er zijn wel verbeterlagen gemaakt in de afgelopen vier jaar, maar de monitoring en waar nodig bijsturing (bv. gezamenlijk bepalen dat iets even geen prioriteit heeft) kan en moet beter.

De cijfermatige beoordeling van de drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. Dit oordeel is zoals al aangegeven geen onderdeel volgens de visitatiemethodiek, maar geeft wel een helder beeld over het oordeel van de betrokken partijen op de diverse fasen en condities. In de onderstaande tabel zijn de scores per partij en per zogenaamde resultaatconditie weergegeven.

- Hierbij staan de initiële condities voor de aanwezigheid van een 'gezamenlijk willen' en de niveaubepalende condities voor een 'gezamenlijk handelen'.
- De effectuerende condities gaan over de loyaliteit en de verbinding tussen de betrokken partijen.
- De faciliterende condities tenslotte gaan over het beschikbaar stellen van voldoende middelen.

Een meer uitgebreide uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

	Gemeente(n)	Huurdersorganisatie	Corporaties	Gemiddelde
Initiële condities	8,0	7,0	7,4	7,5
Niveaubepalende condities	7,8	7,1	7,5	7,5
Effectuerende condities	8,5	7,4	8,0	8,0
Faciliterende condities	8,0	7,3	7,6	7,6
Gemiddelde	8,1	7,2	7,6	7,6

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,6. Dat is een goede score.

Met name bij de Initiële condities en de niveaubepalende condities zijn er verschillen in de beoordeling, die zijn terug te voeren op het verschil in samenwerking rond de prestatieafspraken in de beide gemeenten waar Plavei actief is: men is in het algemeen positiever over de prestatieafspraken met de gemeente Montferland dan met de gemeente Zevenaar. Dit is ook het beeld dat uit de gesprekken naar voren komt. De huurdersorganisatie geeft gemiddeld een 7,2, de gemeente(n) een 8,1 en de corporaties geven zelf een 7,6. De gedetailleerde scores per kenmerk en per partij staan in de bijlage.

2.6 Beoordeling feitelijke prestaties

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

Thema 1: Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Het eerste thema is omvang kernvoorraad en ontwikkeling vastgoedportefeuille.

De gemeente Montferland geeft in haar woonvisie aan dat de woningmarkt (ten tijde van het opstellen van de woonvisie) tamelijk ontspannen is. Er wordt ingezet op toevoegen van woningen voor ouderen en jongeren. De doelgroep voor sociale huur blijft naar verwachting gelijk qua omvang, het aantal van de sociale huurwoningen moet daarom ook gelijk blijven.

De gemeente Zevenaar houdt ook op langere termijn rekening met krimp. Voor de komende jaren wordt nog een kleine uitbreiding van de woningvoorraad voorzien. Het accent ligt op de kern Zevenaar, daarnaast worden kleine initiatieven in de dorpen gefaciliteerd.

In de prestatieafspraken gaat het voornamelijk over beschikbaarheid en mutaties in het woningbezit, zoals nieuwbouw- en sloopactiviteiten. De algemene doelstelling is dat het aantal sociale huurwoningen in het bezit op peil blijft. Meer concreet zijn afspraken gemaakt over het versneld/actief verkopen van versnipperd bezit in Montferland, de aanpak van de Bloemenbuurt (sloop 73 woningen en 15 garages, nieuwbouw 25 appartementen, 31 levensloopbestendige eengezinswoningen, 12 grondgebonden eengezinswoningen en 5 bovenwoningen), herontwikkeling van de locatie Schoolstraat in Didam, een minimale hoeveelheid woningen met een middenhuur, planvorming sloop/nieuwbouw/andere toekomst voor een aantal locaties in Giesbeek en Angerlo. Plavei heeft binnen dit thema alle afspraken gehaald. De meeste projecten lopen op schema, een enkele is licht vertraagd als gevolg van opstartproblemen in de fabriek.

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

Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid is het tweede thema voor de prestatieafspraken. Dit is de kern van de activiteiten van een corporatie; dit onderscheidt haar activiteiten van die van commerciële verhuurders. In de woonvisies wordt niet heel expliciet ingegaan op betaalbaarheid en bereikbaarheid, er wordt wel verwezen naar de Woningwet en het rijksbeleid.

Plavei heeft elk jaar een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd (afgetopt op de streefhuur) conform afspraak. Ook was vastgelegd in de prestatieafspraken dat Plavei zou toewijzen aan specifieke doelgroepen (zoals vergunninghouders, WMO-indicaties, mensen die via hulpverleningsinstanties worden aangedragen en voorrang voor jongeren en 55+ ers). Die toewijzingen zijn in alle jaren conform afspraak gerealiseerd. Er zijn verder in Montferland afspraken gemaakt over het labelen van woningen voor jongeren tot 23 jaar en in 2022 over de huisvesting van extra vergunninghouders. In Zevenaar zijn verder afspraken gemaakt over een pilot om de slaagkans van jongeren te verbeteren (pilot uitgevoerd), over voorkomen van en ondersteuning bij huurachterstanden (vroegsignalering) en over woningtoewijzing aan middeninkomens. Ook aan deze afspraken heeft Plavei voldaan. De enige afspraken waar niet aan voldaan zijn, zijn twee afspraken met gemeente Montferland in 2021 over loting met voorrang verhuren aan jongeren. In het bestuurlijk overleg is echter afgesproken dat de afspraak richtinggevend is en geen hard criterium.

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

Thema 3: Kwaliteit bestaande voorraad

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Het derde thema van de prestatieafspraken gaat over de kwaliteit van het woningbezit, dus over onder andere renovatieprojecten en duurzaamheid.

In de woonvisie van de gemeente Montferland is aangegeven dat energetische verbetering van de woningvoorraad in de gemeente prioriteit heeft. Dat geldt ook voor de sociale huurwoningen.

In de woonvisie van de gemeente Zevenaar wordt verwezen naar het convenant Energiebesparing Huursector (gemiddeld label B in 2020).

Plavei heeft verscheidene duurzaamheidsprojecten uitgevoerd, zoals de oplevering van 15 NOM³ woningen in Braamt in 2019, STEP verduurzaming van 371 woningen met een D, E, F en G label in Didam, Loil en Nieuw-Dijk, de NOM renovatie van woningen in de Bloemenbuurt, de renovatie van 52 woningen in de Molenwijk in 2021 (met voorbereiding aansluiting warmtenet) en de STEP verduurzaming van 143 woningen in de gemeente Zevenaar. Elk jaar zijn er zonnepanelen gelegd op basis van vraag van huurders. Ook heeft Plavei energiecoaches geïntroduceerd in 2021 en is in samenwerking met Firan een warmtenet aangelegd in de Bloemenbuurt. Ten slotte voldoet Plavei ook aan het afgesproken energielabel/energie-index. Zij zou in 2020 gemiddeld label B halen, en dat is uitgevoerd conform afspraak (realisatie: EI 1,31/label B). De enige afspraak die niet helemaal is uitgevoerd, is de pilot voor het aanbieden van zonnepanelen in 2019. De pilot liep vertraging op waardoor er 75 zonnepanelen in plaats van de afgesproken 100 zonnepanelen zijn geplaatst.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en geeft pluspunten omdat Plavei met haar inzet op gebied van duurzaamheid, ten opzichte van corporaties in het algemeen en corporaties van vergelijkbare grootte in het bijzonder, haar nek uit heeft gestoken als het gaat om verduurzaming: de realisatie van NOM-woningen, maar in het bijzonder ook de aanleg van een

³ NOM: nul-op-de-meter, energie neutrale woningen.

warmtenet in de Bloemenbuurt, waarop alle nieuwbouw- en gerenoveerde woningen zijn aangesloten. De grootschalige aanpak van woningen met een D, E, F en G label heeft ertoe geleid dat ultimo 2021 meer dan 90% van de woningen van Plavei geen slecht energielabel meer heeft.

Thema 4: Wonen met zorg en andere doelgroepen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Een ander belangrijk onderdeel van de taken van een woningcorporatie is de huisvesting van huurders met een zorgbehoefte.

In de woonvisie van de gemeente Montferland is hierover opgenomen dat de woonservicegebieden in Didam, 's-Heerenberg en Zeddam worden doorontwikkeld en dat verder wordt ingezet op langer zelfstandig blijven wonen. Er wordt in de woonservicegebieden ingezet op levensloopgeschikte woningen.

Ook de gemeente Zevenaar zet in op levensloopgeschikte nultreden woningen. De gemeente constateert dat het aantal woningen dat levensloopgeschikt te maken is, in Angerlo lager is dan gemiddeld in Zevenaar. Daarnaast wordt ingezet op voorzieningen in de buurt.

Voor vergunninghouders hebben beide gemeenten in hun woonvisie aangegeven voor voldoende aanbod te willen zorgen, met name ook door het aanbieden van permanente huisvesting. Er zijn geen specifieke prestatieafspraken gemaakt over wonen voor ouderen.

In de visitatieperiode heeft Plavei zich wel ingezet om de locatie Waverlo (Meulenvelden) in Didam in het kader van de woonservicegebieden voor ouderen om te bouwen tot een multifunctionele accommodatie waar partijen als de Liemerij (ouderenzorg), de bibliotheek, een grand café, een fysiotherapeut, een kapper, een schoonheidsspecialist en het senioren-contact een plek hebben gekregen. Naast de bibliotheek legt ook het geboortecentrum Linde de verbinding met het jongere deel van de samenleving.

Plavei doet mee aan de pilot Housing First voor langdurig dak- en thuislozen en worden woningen conform afspraak beschikbaar gesteld voor uitstromers uit beschermd woningen instellingen, maatschappelijke opvang en voor statushouders. Er zijn in 2022 extra woningen ter beschikking gesteld om vergunninghouders boven op de taakstelling te huisvesten. In 2022 heeft Plavei verder haar kantoor deels ontruimd en verbouwd ten behoeve van de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en geeft pluspunten omdat Plavei met haar inzet in Waverlo voor ouderen heeft laten zien ook zonder prestatieafspraken bij te dragen aan de opgave in de gemeente en daarbij breed gekeken heeft hoe Waverlo een spilfunctie kan vervullen in het dorp, niet alleen voor ouderen maar voor alle inwoners. Ook met de inzet voor de vluchtelingen in het eigen kantoor geeft Plavei blijk van een grote betrokkenheid bij de doelgroep vluchtelingen en laat zij zien dat zij snel en op creatieve wijze invulling kan geven aan een dergelijke acute huisvestingsvraag (zonder dat dit ten koste gaat van de “gewone” woningzoekende).

Thema 5: Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Het laatste thema voor de prestatieafspraken is leefbaarheid.

De gemeente Montferland geeft in haar woonvisie aan dat er geen wijken zijn waar de leefbaarheid aantoonbaar onder druk staat. Overigens is in de gesprekken naar voren gekomen dat dit inmiddels voor 's-Heerenberg Oost wel het geval is. De gemeente wil alert zijn op signalen, monitoren en waar nodig gericht ingrijpen.

De gemeente Zevenaar zet ook in op signalering, monitoring en gericht aan de slag gaan bij specifieke problemen.

Plavei levert bijdragen aan leefbaarheidsprojecten zoals buurtbemiddeling, schuldhulpverlening en ondersteuning van andere bewonersinitiatieven. Met Spectrum zijn activiteiten georganiseerd om de leefbaarheid en verbinding in de Bloemenbuurt te vergroten, zoals Groendag en uitzaaiacties. Ook zijn de afspraken over WMO-aanpassingen herijkt met de gemeente en is de samenwerking met lokale zorgpartijen aangescherpt. De wijkshouwen die georganiseerd zouden worden in 2020, zijn als gevolg van Corona uiteindelijk pas in 2022 gehouden.

Op basis van de succesvolle aanpak in de Bloemenbuurt wordt nu ook de aanpak van 's-Heerenberg Oost (leefbaarheidsproblemen, verduurzaming, sloop/nieuwbouw met meer differentiatie in woningen) aangevlogen vanuit het perspectief en met betrokkenheid van bewoners.

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

2.7 Beoordeling van de ambities

Beschrijving van de ambities

In de visitatieperiode heeft Plavei eerste gewerkt met het Strategisch beleidsplan 2016-2020 (vanwege Corona verlengd tot en met 2021) en vervolgens met het Koersplan 2022+.

In het strategisch beleidsplan was de missie "Wonen is voor iedereen". Dat is uitgewerkt als "Wij vinden dat er voor iedereen in de samenleving een plek moet zijn om te kunnen wonen. Ook voor degenen die hun leven niet (goed) op de rit hebben. Wij zijn lokaal geworteld en zijn er primair voor de minst draagkrachtige groepen in de samenleving. Wij besteden extra aandacht aan mensen die hulp nodig hebben bij het wonen naar wens."

Het werkgebied is de gemeente Montferland en de kernen Angerlo, Giesbeek en Lathum in de gemeente Zevenaar.

Plavei is er voor de primaire doelgroep, secundaire doelgroep en mensen met een middeninkomen. Er is speciale aandacht voor kwetsbare groepen, senioren, jongeren tot 23 jaar, urgent woningzoekenden en vergunninghouders.

Plavei stelt de klant centraal, wil maatwerk leveren en streeft naar woonlasten die in balans zijn. Plavei stelt de maatschappelijke opgave centraal, het maatschappelijk en financieel rendement moet in balans zijn.

Plavei wil midden in de samenleving staan en samenwerken met belanghouders. De vragen aan de belanghouders zijn daarbij: doen we de juiste dingen en doen we de dingen goed.

Voor haar woningvoorraad zet Plavei in op herontwikkeling (aanpassing en verjonging) en investeert Plavei in duurzaamheid. Er wordt ingespeeld op de veranderende zorgbehoefte van de klant.

Plavei koestert de gemeenschapszin en stimuleert goede sociale contacten.

De waarden van Plavei zijn: dicht bij de klant, in verbinding met de klant en met belanghouders, op eigen wijze en transparant.

In het Koersplan "Wij zetten de deuren open" benoemt Plavei 5 centrale thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen met zorg, leefbaarheid en duurzaamheid.

Bij *betaalbaarheid* staat wonen als basisbehoefte centraal. Plavei draagt zorg voor een betaalbare woning (en zoekt naar mogelijkheden om de woonlasten te verlagen, o.a. door verduurzaming), bewoners zorgen ervoor dat de huur op tijd betaald wordt.

Bij *beschikbaarheid* gaat het om vernieuwend bouwen (sneller, goedkoper) met een balans tussen bouwtechnische kwaliteit, woonkwaliteit en bouwkosten. Ook wordt geprobeerd de slagingskansen te vergroten, onder andere door doorstroming te bevorderen.

In het kader van *wonen met zorg* wordt ingezet op een prettige en bereikbare woonomgeving voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen en toegankelijke woningen. Plavei heeft relatief veel intramuraal vastgoed dat wordt verhuurd aan zorgaanbieders en wil de relatie met die zorgpartners versterken.

Op gebied van *leefbaarheid* zet Plavei zich in om doelgroepen in balans te huisvesten. Dat betekent spreiding van bijzondere doelgroepen over de wijken en kernen in combinatie met maatregelen die de kwaliteit en veiligheid van de woonomgeving vergroten. Plavei wil zichtbaar en aanwezig zijn in de wijken. Plavei loopt voorop op gebied van *duurzaamheid* en blijft zich inzetten om de woningen duurzamer te maken, onder andere ook via de integrale wijkaanpak in de Bloemenbuurt en Molenwijk in Didam en in 's-Heerenberg-Oost.

Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Plavei met een 8.

De opgaven in het werkgebied van Plavei zijn niet zo zeer uitbreiding van de woningvoorraad als wel sturen op betaalbaarheid, kwaliteitsverbetering, verduurzaming, wonen en zorg en leefbaarheid. Die elementen komen terug in de woonvisies van de gemeenten en ook in de ambities van Plavei. Uit de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd, blijkt dat Plavei in de visitatieperiode enorme stappen heeft gezet op gebied van verduurzaming en dat de betaalbaarheid daarvan geprofiteerd heeft. Maar Plavei realiseert zich goed dat hier nog meer stappen in te zetten zijn en is die ook aan het voorbereiden, onder andere in 's-Heerenberg Oost. Daarbij legt Plavei telkens de verbinding tussen de fysieke aanpak van een wijk, de leefbaarheidsproblemen die er spelen en betreft de bewoners actief bij die aanpak om zo te komen tot draagvlak en meer sociale verbinding in de wijk. De aanpak van de Bloemenbuurt is hiervan een mooi voorbeeld.

Plavei onderscheidt zich door de resultaatgerichte aanpak: de organisatie is in staat om in relatief korte tijd in de kern ingewikkelde opgaven zoals de aanpak van de Bloemenbuurt of de huisvesting van de Oekraïense vluchtelingen op te pakken en tot een succes te maken.

Plavei is trots op de resultaten die ze bereiken, maar soms ook verbaasd als iets wat zij doen, zo bijzonder blijkt te zijn dat uit alle lagen en hoeken van de samenleving mensen komen kijken naar wat zij gerealiseerd hebben.

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

- Een ambitieus koersplan waarin de kernvragen (doelstellingen) centraal staan waardoor het duidelijk is waar Plavei naartoe werkt, passend bij de opgave in het werkgebied.
- De inzet om concrete, zichtbare, aansprekende resultaten neer te zetten binnen die ambitie en daarin ook snel te schakelen als veranderingen daarom vragen.
- De wijze waarop met bewoners, gemeente en andere belanghebbenden gewerkt wordt aan een gezamenlijke en integrale visie en aanpak voor de herontwikkeling van wijken zoals de Bloemenbuurt.

2.8 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De inzet op gebied van duurzaamheid, met name ook de aanleg van het warmtenet in de Bloemenbuurt.
- De integrale aanpak in de Bloemenbuurt, waarbij vanaf het begin ook is ingezet op participatie.
- De inzet om Waverlo een centrale plaats in de gemeenschap te geven.
- De inzet van het eigen kantoor voor de vluchtelingen uit Oekraïne.

2.9 Totale beoordeling opgaven en prestaties

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

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	Beoordeling prestaties	Beoordeling ambities
Thema 1: Omvang kernvoorraad, ontwikkeling portefeuille	7	
Thema 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7	
Thema 3: Kwaliteit bestaande voorraad	8	
Thema 4: Wonen met zorg en andere doelgroepen	9	
Thema 5: Leefbaarheid	7	
Oordeel	7,6	8
Gewogen oordeel	7,7	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

3.2 Werkwijze

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

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

3.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Plavei is werkzaam in de gemeenten Montferland, Zevenaar en Westervoort. Naast deze gemeenten werkt Plavei samen met andere belanghebbenden in het werkgebied. Ook met een selectie van deze belanghebbenden heeft de visitatiecommissie gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevroegd. Hieronder wordt kort een beeld van enkele gesprekpartners geschetst.

De gemeenten

Gemeente Montferland

De gemeente Montferland ligt in het oosten van de provincie Gelderland. Het gemeentebestuur is gevestigd in Didam. De gemeente is genoemd naar de streek Montferland. Aan de zuidzijde van de gemeente ligt de landsgrens met Duitsland. De gemeente Montferland heeft ruim 35.000 inwoners.

Gemeente Zevenaar

De gemeente Zevenaar is genoemd naar de hoofdplaats Zevenaar en telt ruim 43.000 inwoners. De voormalige gemeenten Zevenaar en Didam (Didam is opgegaan in de gemeente Montferland) vormen samen met de gemeenten Duiven en Westervoort de streek de Liemers. De gemeente Zevenaar maakte (tot 2017) ook deel uit van de woningmarktregio Arnhem Nijmegen, sub regio Arnhem.

Gemeente Westervoort

De gemeente Westervoort telt bijna 15.000 inwoners en ligt ten zuidoosten van Arnhem; noordelijk van de Neder-Rijn, oostelijk van de IJssel, precies waar deze zich afsplitst. Het is van origine een heerlijkheid met de 'Heer van Westervoort' aan het hoofd. De gemeente maakt deel uit van de woningmarktregio Arnhem - Nijmegen.

De huurders

Huurdersvereniging De Sleutel

Huurdersvereniging De Sleutel komt op voor de algemene belangen van huurders van Plavei. De huurdersvereniging kan gevraagd en ongevraagd advies geven. Er is regelmatig overleg tussen Plavei en de huurdersvereniging. Dat gaat onder meer over de jaarlijkse huurprijsaanpassing, renovatie en groot onderhoud, veiligheid en leefomgeving. De HV is aangesloten bij de Woonbond. Naast de algemene bestuursvergaderingen en de overleggen met Plavei zit de HV ook bij het overleg over de prestatieafspraken samen met de gemeenten, collega corporaties Vryleve en Baston en Plavei.

De overige belanghebbenden

Zorg- en welzijnspartijen:

De welzijns- en cultuurorganisatie **Welcom** in Montferland verleent diensten, biedt hulp en ondersteuning en organiseert activiteiten dicht bij mensen, ter bevordering van de sociale samenhang, de zelfredzaamheid, de deelname aan het maatschappelijk verkeer en de maatschappelijke inzet.

Liemerije is er voor mensgerichte ouderenzorg in de regio De Liemers en omgeving.

Zozijn is een dienstverlener voor kinderen en jongeren met opgroei- opvoedvragen en mensen met een verstandelijke beperking.

Azora zorgt voor kwetsbare mensen ten einde hen zo zelfstandig mogelijk hun leven te laten leiden in hun eigen vertrouwde woning of in een woonzorgcentrum.

Collega corporaties:

Vryleve is gevestigd in Lobith.

St. Woonservice IJsselland is gevestigd in Doesburg.

Wijkvertegenwoordigers:

Het wijkplatform 's-Heerenberg Oost vertegenwoordigt de bewoners van 's-Heerenberg-Oost. De Bloemenbuurt heeft geen officieel vertegenwoordigend orgaan, de visitatiecommissie heeft met een aantal individuele bewoners gesproken.

Sociaal domein:

Het sociaal domein is vertegenwoordigd door de wijkagenten van Didam, het sociaal team en de beleidsmedewerkers van de gemeenten Montferland en Zevenaar.

3.4 Belanghebbenden over Plavei

Typering van Plavei

Aan de belanghebbenden is gevraagd Plavei in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Plavei wordt door haar belanghebbenden getypeerd als sociaal, betrokken, duurzaam en meedenkend.



3.5 De reputatie van Plavei

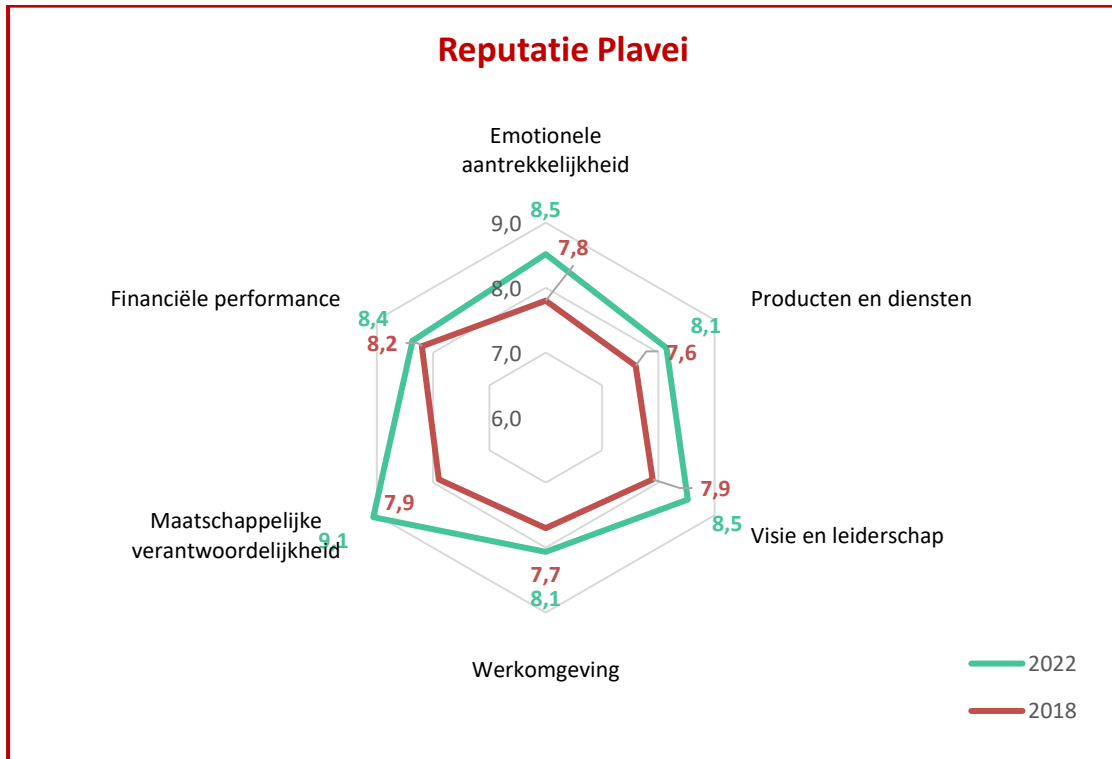
In de digitale enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het zogenaamde Reputation Quotiënt Model. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de standaard visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het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

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

Plavei scoort gemiddeld een 8,4 voor haar reputatie. Dat is een prachtige waardering. In 2018 was de waardering van de reputatie van Plavei een 7,8. Hoog scoorden toen vooral de financiële performance, visie en leiderschap en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Lager dan het gemiddelde scoorden toen producten en diensten en werkomgeving.

Nu in 2022 scoren hoger dan het gemiddelde van 8,4 de dimensies emotionele aantrekkelijkheid (sympathie, waardering en respect, vertrouwen), visie en leiderschap, maatschappelijke verantwoordelijkheid en financiële performance. Lager dan het gemiddelde van 8,4 scoren de dimensies producten en diensten en werkomgeving. Maar ook dat zijn mooie cijfers.

In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model, zowel in de visitatie van 2022 als in de visitatie van 2018.



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

3.6 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Plavei

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 8,0

Het algemene beeld is dat alle partijen zeer tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Plavei in de visitatieperiode. De overige belanghebbenden zitten op het gemiddelde van een 8, de gemeenten wijken naar boven af met een 8,7 en de huurders scoren iets lager dan het gemiddelde met een 7,2. De huurders zijn tevreden over de stappen die Plavei de afgelopen jaren na de fusie heeft gemaakt maar plaatsen de kanttekening dat hoewel er mooie zaken gedaan worden in de Bloemenbuurt (en straks ook ongetwijfeld ook in 's-Heerenberg), deze renovaties veel eerder opgepakt hadden moeten worden. De overige belanghebbenden vinden dat Plavei goede prestaties levert, zoals met de herstructurering van de Bloemenbuurt, maar ook met de revitalisering van Waverlo en de opvang van Oekraïense vluchtelingen in hun eigen kantoor. De gemeenten zien dat ook zo.

Thema 1: Omvang kernvoorraad en ontwikkeling vastgoedportefeuille (7,3)

De huidige druk op de woningmarkt wordt Plavei niet aangerekend, maar tegelijkertijd constateert iedereen wel dat er meer sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. De beide gemeenten zeggen daar de komende periode veel prioriteit bij te willen leggen en verwachten dat ook van de corporaties (en dus ook van Plavei). De gemeente Zevenaar zou graag zien dat Plavei meer woningen toevoegt in de kleinere kernen voor senioren en jongeren. In de gemeente Montferland lag de focus de afgelopen jaren op de wijkvernieuwing en verduurzaming van de Bloemenbuurt (en in het kielzog daarvan de Molenwijk). Anders gezegd: iedereen vraagt om meer en om sneller.

Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid (8,2)

Met de betaalbaarheid en de bereikbaarheid zit het wel goed bij Plavei. Alle belanghebbenden ervaren dat Plavei binnen de mogelijkheden die er zijn, het maximale doet om haar woningvoorraad bereikbaar te houden voor de juiste doelgroepen. De gemeenten en de overige belanghebbenden (beide een 8,8) waarderen dat hoger dan de huurders (7,0). De huurders vinden dat het nog beter kan.

Thema 3: Kwaliteit bestaande voorraad (8,1)

Alle belanghebbenden vinden dat Plavei serieus en goed werk maakt van de verduurzaming van haar woningvoorraad. De Bloemenbuurt wordt daarbij als het grote voorbeeld genoemd. 165 woningen zijn daar aangesloten op het warmtenet. Vooral de gemeenten waarderen de inspanningen die Plavei hier zich getroost heeft (een score van 9,5). De huurdersorganisatie is ook tevreden over Plavei, maar geeft wel als kanttekeningen dat de aanpak van de Bloemenbuurt wel lang geduurd heeft.

Thema 4: Wonen met zorg en andere doelgroepen (8,4)

Ook wonen met zorg en het huisvesten van andere specifieke doelgroepen wordt door Plavei goed opgepakt volgens de belanghebbenden. Het grote voorbeeld is de renovatie en herontwikkeling van de locatie Waverlo waar sociaal maatschappelijke en culturele functies gecombineerd zijn met wonen en zorg. De opvang van Oekraïense vluchtelingen in het kantoor van Plavei wordt ook hogelijk gewaardeerd door iedereen.

Thema 5: Leefbaarheid (7,9)

Op het gebied van leefbaarheid worden de maatschappelijke prestaties van Plavei ook goed gewaardeerd. De gemeente Montferland is zeer tevreden over de rol die Plavei samen met andere partijen (zoals de politie) speelt in sociale domein. Ook de aanpak in 's-Heerenberg vindt de basis in de stapeling van sociale problemen. De gemeente Zevenaar is blij dat er weer meer door corporaties aan leefbaarheid gedaan mag en kan worden, maar ziet die opgave vooral bij de collega's van Plavei liggen en minder bij Plavei zelf.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,6

De tevredenheid over de relatie en de communicatie wordt met een gemiddelde van 8,6 door alle partijen als zeer goed ervaren. Plavei is open en transparant. Bij dit hoge cijfer worden twee kanttekeningen geplaatst: door overige belanghebbenden (en dan met name zorgpartijen) wordt aangegeven dat Plavei meer in mag zetten op de relatie, ook als er geen actuele gezamenlijke agendapunten of acties zijn. Het gaat immers niet alleen om het behalen van concrete resultaten. De huurdersorganisatie geeft aan dat Plavei nog verder kan verbeteren in de communicatie naar de huurders bij de afhandeling van reparaties. Er wordt nu (wellicht te) veel over gelaten aan de uitvoerende partijen, zeker als een benodigde reparatie niet meteen kan worden opgelost. Door de wijkvertegenwoordigers werd ook aangegeven in een terugblik op de aanpak van Bloemenbuurt, dat het beter is dat Plavei zelf de begeleiding van bewoners ter hand neemt, dan dit over te laten aan de aannemers.

Beide gemeenten zijn tevreden over de relatie en communicatie met Plavei. Dit voorjaar zijn de nieuwe colleges gestart, maar de eerste contacten zijn er uiteraard alweer geweest.

De visitatiecommissie heeft aan de belanghebbenden gevraagd op welke manier de relatie met Plavei verbeterd zou kunnen worden. Uit de antwoorden is vervolgens de onderstaande woordwolk ontstaan:



Vervolgens heeft de visitatiecommissie gevraagd op welke wijze de communicatie met Plavei verbeterd zou kunnen worden. De antwoorden zijn weergegeven in onderstaande woordwolk.



Tevredenheid over de invloed op beleid: 8,2

Ook de tevredenheid over de invloed op beleid wordt met een gemiddelde van 8,2 goed gewaardeerd. De huurdersorganisatie vindt dat er goed naar hen geluisterd wordt en dat Plavei ook met de genoemde zaken aan de slag gaat. Een recent voorbeeld is bijvoorbeeld de discussie over energiearmoede op de algemene ledenvergadering van de HV De Sleutel. Dit heeft de bestuurder (en de RvC) vervolgens goed opgepakt. De collega-corporaties erkennen Plavei als hun grote broer, die vaak het goede voorbeeld geeft, maar geven daarbij tegelijkertijd aan, dat Plavei ook wat vaker zou kunnen kijken wat anderen al gedaan hebben en of dit ook door Plavei toegepast/ gebruikt zou kunnen worden. Dat zou meer gelijkwaardigheid in de verhoudingen brengen. De gemeenten zijn uitermate tevreden over de invloed op het beleid (9,4). Samen

worden de goede dingen gedaan, dit geldt met name voor de gemeente Montferland. In Zevenaar is Plavei een kleinere partij.

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd aan te geven op welke zaken zij gedurende de visitatieperiode invloed hebben gehad op het beleid van Plavei. De antwoorden zijn in onderstaande woordwolk weergegeven.



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



Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

Plavei scoort gemiddeld een 8,0 op het onderdeel presteren volgens belanghebbenden. Deze score bestaat voor 50% uit de score op de maatschappelijke prestaties (8,0), voor 25% uit de score op de tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie (8,6) en voor 25% uit de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (8,2).

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

Thema's		Huurders	Gemeenten	Overige belanghebbenden	Gemiddelde cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Omvang kernvoorraad en ontwikkeling vastgoedportefeuille	7,2	7,3	7,3	7,3
	Thema 2: Betaalbaarheid en bereikbaarheid	7,0	8,8	8,8	8,2
	Thema 3: Kwaliteit bestaande voorraad	7,2	9,5	7,5	8,1
	Thema 4: Wonen met zorg en andere doelgroepen	7,3	9,2	8,6	8,4
	Thema 5: Leefbaarheid	7,2	8,7	7,9	7,9
	Gemiddelde	7,2	8,7	8,0	8,0
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,2	8,7	8,8	8,6
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,6	9,4	7,6	8,2

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

Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

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

Gemeenten

- Samen nog meer inzetten op versnelling en verhoging nieuwbouw productie.

Huurders

- Verbetering afhandeling reparatieonderhoud (communicatie richting huurders).

Overige belanghebbenden

- Samen strategiebepaling oppakken (zoals op het gebied van wonen en zorg).

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De bijzonder goede reputatie die Plavei bij de belanghebbenden heeft (en die de afgelopen jaren zelfs ook nog is verbeterd).

4 Presteren naar vermogen

4.1 Beoordelingskader

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

4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders

De wereld waarin corporaties opereren, is vooral vóór de visitatieperiode fors gewijzigd waardoor een toename van de regeldruk het gevolg was. De visitatieperiode werd daarnaast ook gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door de Verhuurderheffing en het aangepaste belastingregime. Zo is gedurende de visitatieperiode door Plavei ruim € 34 miljoen aan verhuurderheffing afgedragen. Daarboven kwamen nog de vennootschapsbelasting en saneringsbijdragen.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) zag in 2019 en 2020 geen aanleiding Plavei integraal te onderzoeken. De interne organisatie staat met een lichte vorm van het Drie Kamer Model, de control aan de hand van de Three Lines of Defence en de centrale vraag: hoe kan het beter? De financiële continuïteit voldoet met een haalbare, ingerekende transitie-opgave.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zag in de jaren 2020 en 2021 het beeld van een financieel gezonde corporatie met vooral een kwalitatieve opgave en beperkte groei. Aandachtspunten waren in 2020 het herijken van het duurzaamheidsbeleid en de portefeuillestrategie, inclusief een wensportefeuille en scenario-analyse. Vanwege het relatief hoge aandeel zorgvastgoed vraagt het WSW ook een update van de risicoanalyse. Eind 2020 komt uit de portefeuillestrategie een haalbare transitie met een beperkte groei naar 2030 naar voren.

In 2019 en 2020 sprak de accountant zijn waardering uit voor een professioneel proces van jaarafsluiting ondanks de Corona-problematiek. De accountant ziet daarnaast mogelijkheden tot doorontwikkeling van de controlfunctie.

De jaarlijkse Aedes benchmark levert onder meer inzicht in de bedrijfs- en onderhoudslasten en de duurzaamheid. Plavei is door Aedes ingedeeld in grootteklasse S (Small): 2.501-5.000 verhuureenheden. Bij de bedrijfslasten werd een score B ontvangen, binnen het gemiddelde van de referentiegroep. Voor zowel onderhoud/ verbetering als de duurzaamheid wisselt het beeld met in het verslagjaar 2021 voor beiden een score B. In 2019 was de energie-index EI = 1,39 met een score A, beter dan het gemiddelde.

4.3 Een nadere analyse van de variabelen

Uit het jaarverslag 2021 volgen enkele kerncijfers voor het bezit: een marktwaarde van € 570 miljoen en een beleidswaarde van € 353 miljoen, 62 % van de marktwaarde. De maatschappelijke bestemming is het verschil tussen beide van € 217 miljoen. Nader inzicht in de financiële positie wordt verkregen door het verloop van enkele financiële ratio's met elkaar te vergelijken. De ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van Aw en WSW. De normen zijn in 2020 geactualiseerd.

Prestatievelden	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit (norm WSW > 20/15) in %	49,6	48,8	55,1	37,4
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,8	2,54	1,73	1,41
Loan to value (norm WSW < 75/85) in %	54,1	44,3	41,3	61,7

Bron: de jaarverslagen 2019, 2020 en 2021 en de meerjarenbegroting 2022/2031, geconsolideerd! Ratio's op beleidswaarde. De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en het vreemd vermogen, de ICR geeft aan of de kasstromen voldoende zijn om de leningen te betalen en de LtV het totale leenbedrag gedeeld door de achterliggende waarde.

Uit het Jaarplan 2022 komen voor de Daeb-tak in 2030 de solvabiliteit op een magere 16,6%, de ICR op een ruime 2,21 en de LtV op een problematische 91,6%. In dit jaarplan is nog geen rekening gehouden met het afschaffen van de Verhuurdersheffing. In dat geval worden bij gelijke opgave de normen 1 á 2 jaar later overschreden.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2019 tot en met 2021 weergegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW bestaat uit drie componenten, die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de Prognose informatie (dPi) voor de jaren 2019 - 2025. In de volgende tabel zijn de voornemens opgenomen.

Plavei voornemens in IBW/dPi			
Periode	Nieuwbouw In vhe	Verbetering In € mln.	Gemiddelde huurverhoging in %
2019-2023	157	40,8	1,57
2020-2024	174	34,7	
2021-2025	240	44,4	
2022-2026	247	25,6	1,15

N.B. de IBW 2022 is nog niet bekend, evenals de huurverhoging (opgave Plavei?).

IBW Plavei in miljoenen €, gemeenten Montferland, Zevenaar en Westervoort			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2019-2023	68,8	59,2	2,7
2020-2024	78,1	63,4	2,7
2021-2025	19,3	15,4	0,6
2022-2026	110,0	83,6	2,2

Uit de tabel komt naar voren dat het ambitieuze Plavei voornemens is grote en sterk toenemende investeringen te realiseren in de nieuwbouw en relatief hoge uitgaven te doen in de verbetering. Het WSW schetste ook het beeld van een financieel gezonde corporatie, met op de lange termijn een financieel probleem in de omvang van de lening portefeuille. Dat vraagt om aandacht.

4.4 Vermogensinzet

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

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

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

Plavei heeft een ambitieus investeringsprogramma opgezet voor de renovatie en verjonging van haar bezit, met beperkte groei van tot 400 woningen tot 2030. Zij heeft de ambitie haar keuzes voor vermogensinzet zorgvuldig te onderbouwen en doet dat ook. Daarmee is sprake van een actieve wijze van het hanteren van beleidskeuzes en vervolgens de inzet van vermogen op de belangwekkende thema's. Wel wijst de commissie op de ontwikkeling van de ratio's en de mogelijke noodzaak tot bijsturing van ambities. Het Investeringsstatuut 2017 is in 2021 volledig vernieuwd en omvat het formele toetsingskader voor de investeringen. Bij het beslissen over de inzet wordt een project beoordeeld aan de hand van strategische, organisatorische, technische en financiële toetsen. In het statuut is ook de rolverdeling opgenomen, als het

om investeringsbeslissingen gaat. Zo worden ook de soms tegenstrijdige belangen tussen opgaven en beschikbare middelen meegenomen in de strategievorming. In het Koersplan 2022+ “Plavei opent deuren” zijn de volkshuisvestelijke visie en de strategische doelen geformuleerd. Het Koersplan bouwt voort op het oudere Beleidsplan met een extra accent op de leefbaarheid. Plavei kiest ervoor de deur wagenwijd open te zetten en samen met de stakeholders te zoeken naar de oplossingen. Daar lijken zoals in de recensie ook is geïndiceerd, wel verbeteringen mogelijk door meer verbinding te zoeken en meer open te staan voor de opvattingen van anderen. Van belang bij de keuzes over de inzet van het vermogen was ook de doorontwikkeling van de organisatie: deels de professionalisering in het meer op resultaten sturen en deels door de verdere professionalisering in het risicomanagement.

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

- De actieve wijze waarop de visie op de volkshuisvestelijke inzet is herijkt
- De mate van verhogen van het beschikbare vermogen door de doorontwikkeling van de interne organisatie en de verkoop van woningen
- De keuze voor investeren in de no-regret maatregelen voor de duurzaamheid met aansluiten op een warmtenet op de kortere en het verlagen van de CO2 op de langere termijn
- De doorontwikkeling van het risicomanagement
- Het duidelijk sturen op gewenste resultaten op de terreinen nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en leefbaarheid.

4.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De doorontwikkeling van de interne organisatie
- Betrokkenheid en enthousiasme van de organisatie op de inzet van het vermogen op maatschappelijke doelen.

5 Governance

5.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

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

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

5.2 Korte beschrijving governance-structuur

Plavei wordt geleid door een eenhoofdige raad van bestuur. De bestuurder wordt geadviseerd door de leidinggevend coach, de bestuursadviseur, de business controller en de beleidskamer (vier medewerkers met aandachtsgebieden markt, vastgoed, duurzaamheid en financiën).

Er wordt toezicht gehouden door een raad van commissarissen met vijf leden. De raad werkt met drie commissies, te weten de volkshuisvestingscommissie, de remuneratiecommissie en de auditcommissie. De huurders zijn formeel vertegenwoordigd in Huurdersvereniging De Sleutel.

Er is een ondernemingsraad met vier leden. Als lid van Aedes en de VTW is en voelt Plavei zich verbonden aan de Governance Code.

5.3 Relevante ontwikkelingen

Plavei heeft gekozen voor een besturingsfilosofie waarin verantwoordelijkheden laag in de organisatie zijn neergelegd. Er is een platte organisatiestructuur met een bestuurder en (eerst twee en nu) een leidinggevend coach die de organisatie aanstuurt. Er wordt gewerkt met zelfsturende teams. Ten opzichte van vier jaar geleden heeft de organisatie zich verder ontwikkeld in dit model.

Gedurende de visitatieperiode heeft de Aw een pilot nieuwe stijl governance-inspectie uitgevoerd in 2021. De Aw concludeerde dat Plavei voldoet aan de criteria voor “good governance”. Maar de raad van commissarissen heeft aangegeven, dat ze soms (te) kritisch en detaillistisch zijn, waardoor er veel inzet van de organisatie (en in het bijzonder de bestuurder en de controller) wordt gevraagd om kwalitatief goede documenten op te stellen. Die inzet lijkt haaks te staan op de gekozen besturingsfilosofie. De Aw acht het van belang dat bestuurder en raad met elkaar bespreken of deze wijze van handelen tot het beste resultaat leidt voor Plavei. Dit is vervolgens in de zelfevaluatie van de raad besproken zonder dat dit tot conclusies of concrete afspraken heeft geleid, hetgeen de commissie heeft verwonderd.

5.4 Strategievorming en sturing op prestaties

Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Plavei heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Plavei heeft de lange termijnvisie doorvertaald naar een routekaart met te monitoren doelen en activiteiten.

Het Strategisch beleidsplan 2016/2021 is opgesteld in aansluiting op de fusie. Vanuit ontwikkelingen in de volkshuisvesting (betaalbaarheid, ontspanning van de woningmarkt, smallere taak van woningcorporaties), demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen rond het scheiden van wonen en zorg worden de

uitdagingen voor de komende jaren benoemd. Het strategisch beleidsplan geeft een schets op hoofdlijnen waarin aandacht wordt besteed aan (het belang van) de klanten, de kracht van samenwerking, de woningvoorraad en de leefomgeving.

Door covid is de looptijd in 2020 verlengd en is het actualiseren van dit plan een jaar uitgesteld. In 2022 is het nieuwe Koersplan van Plavei van start gegaan: 'Plavei opent deuren'. Het betreft niet een heel nieuwe koers, wel worden extra accenten gelegd, zoals op gebied van wonen en zorg en leefbaarheid en wordt ingezet op maximaal investeren. Er is ruimte gecreëerd om bij te sturen waar nodig in de snel veranderende wereld. Zo is er van ontspanning op de woningmarkt ook in het werkgebied van Plavei nu geen sprake meer.

In het proces om te komen tot het nieuwe Koersplan is gesproken met bewoners, de Huurdersvereniging, medewerkers, samenwerkingspartners en ook "klankborders en dwarsdenkers". Per thema zijn ontwikkelingen in kaart gebracht en zijn de kernvragen voor de huurders en voor Plavei benoemd. Bijvoorbeeld: voor het thema betaalbaarheid is de kernvraag voor bewoners hoe de huur te (blijven) betalen en voor Plavei hoe de bewoners te ondersteunen die betalingsproblemen krijgen.

De opgaven zijn uitgewerkt in de Jaarplannen met meerjarenbegroting, de portefeuillestrategie en de verschillende thematische plannen, zoals het Huurbeleid en het Duurzaamheidsplan 2017/2023. De structuur van het Jaarplan 2022 komt overeen met het Koersplan 2022+.

De doelen zijn vertaald naar kritische prestatie indicatoren als onderdeel van de planning en control cyclus en de tertiaalrapportages. In de tertiaalrapportages komen ook landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen aan de orde als die van invloed zijn op het functioneren van Plavei. Er wordt aangegeven hoe Plavei op deze ontwikkelingen inspeelt.

In 2021 is gestart met het updaten van de het Portefeuillestrategie 2018/2030, in 2022 wordt deze vastgesteld en geïmplementeerd. De huidige strategie is gebaseerd op de woningmarktorientatie 2018/2030 van de beide gemeenten en doorvertaald naar de woningmarkt voor Plavei. Voor het in beeld brengen van de wensportefeuille is een scenario-analyse van de vraagontwikkeling toegepast. Bij de strategieontwikkeling is het model van de Beleidsachtbaan gehanteerd.

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

- Het herijken en actualiseren van de ondernemings- en portefeuilleplannen aan de hand van woningmarktonderzoek, actuele ontwikkelingen en input van belanghebbenden;
- De onderlinge aansluiting van strategie en doorvertaling naar plannen en opgaven;
- Scenario-analyses zijn gehanteerd om het effect van onzekerheden in beeld te brengen.

Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

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

Plavei hanteert de normen van Aw en WSW als uitgangspunt voor de financiële sturing en verantwoording. Plavei heeft financiële kaders geformuleerd met scherpere, interne normen voor het opvangen van onvoorzien tegenslagen in de Daeb-tak, deze hebben vooral een signaalfunctie.

Plavei beschikt over een rapportagesysteem en gebruikt dat ook voor het meten van volkshuisvestelijke, bedrijfsvoerings- en financiële doelen. Het rapportagesysteem is in de visitatieperiode doorontwikkeld en bestaat uit 4-maandelijkse tertiaalrapportages. Deze leveren een helder gestructureerd en integraal beeld

van het functioneren van Plavei met een uitgebreid voorwoord met samenvatting. In het voorwoord worden de belangrijkste successen en knelpunten met hun beheersmaatregelen helder redactioneel samengevat in de paragrafen “Met het hart” en het “Duurzaam”, het “Financieel” en het “Praktisch Weten”. De samenvatting omvat de kerngegevens en de benchmark met bijbehorende resultaten en doelen, gevolgd door een uitgebreide stand van zaken aan de hand van de kpi’s, met dezelfde indeling als het voorwoord. De rapportage wordt afgesloten met de bijlagen Financiën en Projecten. Plavei werkt niet met maandrapportages, sturen op afwijkingen (PDCA-cyclus) ligt bij de betreffende medewerkers. Nog niet alle medewerkers zijn voldoende taakvolwassen om die rol goed in te vullen.

De corporatie stuurt adequaat bij door andere of extra activiteiten te ondernemen om de gestelde doelen te bereiken, bijvoorbeeld door te bijeenkomsten te beleggen als de samenwerking met externe partijen traag en moeizaam verloopt, door een structureel intern projecten overleg te organiseren om (meer) in control te komen op de projecten en door na te denken over een andere wijze van arbeidsmarktcommunicatie. Ook was sprake van bijsturen als doelen door exogene omstandigheden onhaalbaar bleken door deze naar een wel uitdagend/ realistisch niveau bij te stellen. Voorbeeld zijn de coronapandemie, de bouwkostenontwikkeling.

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

- De doorontwikkeling van het monitoring- en rapportagesysteem
- De actieve wijze van hanteren van het monitoring- en rapportagesysteem. De rapportages zijn input voor bespreking in de organisatie en met de raad van commissarissen, waar ze standaard op de agenda staan en uitgebreid worden besproken
- De rapportages zijn integraal en helder gestructureerd. De bijsturing vindt op strategisch niveau actief plaats.

Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 7,5:

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	8
Sturing op prestaties	7
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	7,5

5.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen

Beoordelingskader

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

Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke oriëntatie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm. Om de verankering van de raad in het werkgebied te borgen (maar ook een frisse blik “van buiten” te houden) is uitgangspunt dat tenminste twee en maximaal drie RvC-leden uit het werkgebied van Plavei komen.

Bij de vergaderingen van de commissies van de raad is de beleidskamer van Plavei altijd vertegenwoordigd: zij presenteren de voorstellen en waar nodig kan inhoudelijk de diepte in worden gegaan. Er is periodiek een overleg van de raad met de OR. Daarnaast spreekt de raad individueel met de bestuursadviseur, de leidinggevend coach en de business controller, buiten aanwezigheid van de bestuurder. Op de jaarlijkse projecten dag worden de nieuwbouw- en renovatieprojecten bezocht samen met medewerkers.

Er is twee keer per jaar overleg van de volkshuisvestingscommissie van de raad met de huurdersvereniging en de commissie bezoekt ook de Algemene Ledenvergadering van de huurdersvereniging.

Er is jaarlijks een overleg van de raden van commissarissen en huurdersorganisaties van de corporaties in de regio. Ook jaarlijks is er overleg met (een deel van) het college van B&W van Montferland en de gemeenteraad van Zevenaar.

Er is daarnaast informeel contact op de daarvoor aangewezen momenten zoals opleveringen.

In de strategievorming speelt de raad van commissarissen nadrukkelijk een rol: meedenken, meepraten, input leveren. De rol is vooral om de gemaakte keuzes met vragen waar nodig aan te scherpen.

Er is geen gestructureerd of actief stakeholderbeleid, maar de raad heeft ook geen signalen dat dat nodig is of dat de organisatie zelf die rol onvoldoende oppakt.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- de raad van commissarissen speelt een actieve rol in de strategievorming
- alhoewel niet gestructureerd spreekt de raad regelmatig zowel intern als extern met verschillende (typen) belanghebbenden.

5.6 Externe legitimering en verantwoording

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

Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

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

Voor de actualisatie van het Koersplan is bij belanghebbenden opgehaald wat de belangrijkste opgaven zijn voor Plavei. Daarbij is gebruik gemaakt van kritische denkers om juist ook buiten de gebaande paden te denken.

Plavei onderhoudt actief de relatie met haar belanghebbenden. Plavei deelt kennis en ervaring ~~collega-~~ met belanghebbenden (bv. over verduurzamingsprojecten, woonruimteverdeling en urgenties). Plavei is aanspreekbaar op de keuzes die gemaakt worden (bv. bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen), weegt die keuzes zorgvuldig af en licht die afweging ook toe aan betrokken belanghebbenden (bv. sociaal team). Dat wordt door de belanghebbenden zeer op prijs gesteld.

Plavei is open en transparant over de eigen mening, ook als die (onderbouwd) afwijkt van anderen.

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

- De actieve wijze waarop belanghebbenden, en juist ook inspiratoren en kritische denkers, betrokken zijn bij het nieuwe koersplan.
- De heldere en transparante manier waarop Plavei haar standpunt toelicht aan belanghebbenden.
- De open manier waarop Plavei kennis en ervaring deelt.
- Het feit dat Plavei in de visitatieperiode twee keer (eerst ten tijde van de coronapandemie, nu rond energiearmoede) alle huurders via een huis-aan-huis actie heeft opgezocht.

Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht.

Het Koersplan van Plavei is te vinden op een eigen internetpagina: www.plaveiopentdeuren.nl. De thema's, kernvragen en strategische keuzes zijn hier bondig weergegeven.

Het jaarverslag is zowel als formeel document als in de vorm van een interactief jaarbericht op de website te vinden. In het jaarbericht worden op overzichtelijke wijze met grafieken en cijfers de belangrijkste kengetallen gepresenteerd en worden in filmpjes en met woord en beeld resultaten en belangrijke belanghebbenden zoals bewoners, medewerkers en samenwerkingspartners in beeld gebracht.

Ook nieuwsberichten gericht op de huurders en de projecten op gebied van renovatie en nieuwbouw zijn te vinden op de website.

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

- Het jaarverslag is ook voor niet-professionals goed leesbaar en navolgbaar.
- Er is een interactief en laagdrempelig jaarbericht waarin op zeer toegankelijke manier zichtbaar wordt gemaakt wat Plavei doen en welke prestaties zijn geleverd.
- Plavei maakt goed gebruik van digitale middelen zoals filmpjes en doorklik-opties in het koersplan om haar ambities en resultaten te presenteren.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 8:

Prestatieveld externe legitimatie en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimatie	8
Openbare verantwoording	8
Oordeel	8,0

5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De gedegen strategievorming en sturing op prestaties en de wijze waarop dit in de visitatieperiode verder is doorontwikkeld.
- De open en transparante wijze waarop Plavei haar kennis en ervaring deelt en haar standpunten toelicht.

Verwonderpunten

- De beperkte wijze waarop de raad van commissarissen invulling lijkt te hebben gegeven aan de opmerking van de Aw ten aanzien van het handelen van de raad in relatie tot de besturingsfilosofie.

5.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 7,5:

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

6 Bijlagen

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

Position paper

Position Paper

Wie wij zijn?

Plavei is een woningcorporatie met 4020 woningen en actief in de gemeente Montferland en de kernen Lathum, Giesbeek en Angerlo. Ruim 90% van ons woningbezit ligt in de gemeente Montferland. Plavei is in 2015 ontstaan uit een fusie tussen Laris Wonen en Diensten en Woningstichting Bergh.

Plavei opent deuren..

..voor al die mensen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. De dienstbaarheid aan mensen met lage inkomens en kwetsbare groepen staat bij ons centraal. We nemen onze verantwoordelijkheid, bieden bewoners een fijn (t)huis en geven woningzoekenden perspectief. Maar als corporatie lopen we ook tegen beperkingen aan. Die maken dat we niet alles (alleen) kunnen. Realistische keuzes zijn gevraagd en samenwerkingen met onze bewoners en partners waar dat gewenst en mogelijk is. Zo zorgen we voor voldoende betaalbare en duurzame woningen in een prettige woonomgeving. Nu en in de toekomst. In 2021 bepaalden we een nieuwe koers voor de komende jaren die we momenteel implementeren in ons dagelijks werk.

Waar staan én waar gaan we voor?

In ons handelen zetten we onze bewoners centraal, werken we samen aan wonen en leggen we steeds de verbinding tussen het hier en nu en de toekomst. Zo zijn we dichtbij en zichtbaar aanwezig in wijken en kernen van ons werkgebied. Zoeken we en zijn we in verbinding en luisteren we naar bewoners. Tegelijkertijd zijn we transparant, zeggen we wat we doen en doen we wat we zeggen. Ook nemen we de tijd en ruimte om onze keuzes en besluiten uit te leggen. Hiervoor moeten we snel kunnen inspelen op veranderingen. En dat lukt. Waarom? Omdat Plavei een platte organisatiestructuur kent waarbij verantwoordelijkheden laag in de organisatie liggen. Dat onze bewoners dit ook ervaren blijkt uit de positieve uitkomst van het KWH imago-onderzoek waarbij alle kernwaarden beduidend hoger lagen dan het laatste onderzoek. Maar ook uit het feit dat het keurmerk KWH-huurlabel elke twee jaar wordt verlengd.

Waar staan we nu?

Wij zorgen voor betaalbaar wonen, nu én in de toekomst

Plavei heeft een grote rol als het gaat om het betaalbaar houden van wonen. Bij het bepalen van de huurprijs stellen we de kwaliteit van woningen centraal en niet het inkomen. Naast het bieden van maatwerkoplossingen zoeken we mogelijkheden voor het versneld toevoegen van woningen en verduurzamingsmogelijkheden. Bijvoorbeeld met de inzet van subsidies zoals de Gelderse Impulsgelden, STEP subsidie voor de verduurzamingsoperatie van ruim 500 woningen met label E, F of G naar label A en de Provinciale miljoenen subsidie voor 606 aardgasvrije woningen in de Bloemenbuurt. Op factoren zoals het overheidsbeleid en de torenhoge energieprijzen die de totale woonlasten van onze bewoners opdrijven hebben we weinig invloed. Zodat dit om een zorgvuldige monitoring vraagt door onze kernteams die we zodra dat gevraagd en gewenst is hiervoor optuig(d)en. De afgelopen jaren hielden we de huurverhoging nog beperkt door huren slechts inflatievolgend te laten stijgen.

Voldoende woningen (eerlijk verdelen), dat is best een uitdaging!

Wonen is een basisbehoefte en voor iedereen. Hoewel dit vanzelfsprekend klinkt, is dat al lang niet meer zo. Dit blijkt uit het oplopende tekort aan huur- en koopwoningen en het aantal woningzoekenden dat klem zit in ons werkgebied. Naast de reguliere vraag, kennen we een ongekend (oorlogs)vluchtelingenprobleem. Dit alles vraagt om een divers aanbod van sociale huurwoningen, om alternatieve woonvormen, nieuwe woningen én innovatieve oplossingen. Zonder een beroep te moeten doen op de beperkte woningvoorraad, schikten we recentelijk zelf een beetje in. Pragmatisch, inventief en sociaal als we zijn bouwden we in twee weken tijd een deel van ons kantoor om tot huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen. Daar bovenop verwachten we vanuit het collectief KAN-Oost in korte tijd ruim 50 flexwoningen voor vluchtelingen te realiseren. Eerder presteerden we het om 20 statushouders extra te huisvesten bovenop de wettelijke opgave door hen te plaatsen in wisselwoningen in onze herstructureringswijken de Bloemenbuurt en de Molenwijk. Voor het vinden van geschikte bouwlocaties, inbreidings -of herontwikkellocaties zijn we afhankelijk van de gemeenten, waarmee we samen optrekken. Zo spraken we met de gemeente Montferland af dat tenminste 25% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen moet bestaan.

De afgelopen jaren trokken we onze bouwproductie gelijk aan geformuleerde ambities. De komende jaren verwachten we zelfs nóg meer sociale huurwoningen te bouwen. We zetten daarbij in op vernieuwend

bouwen, omdat dit vaak duurzamere en betaalbare oplossingen opleveren. Zoals de Houtskeletbouw woningen die in recordtempo worden opgetrokken en een (t)huis bieden aan jongeren in Montferland.

Kwetsbare bewoners kunnen op ons rekenen

Bij Plavei vinden we dat wonen verder gaat dan alleen de woning. Vanuit je huis geef je je leven vorm zodat we ons inzetten voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals jongeren, senioren, statushouders en kwetsbare mensen uit de maatschappelijke opvang. De huisvesting van deze mensen is niet meer slechts een vastgoedvraagstuk, maar vooral ook een samenwerkingsvraagstuk. We faciliteren het zo lang mogelijk thuis wonen en vanuit de Montferlandse pilot 'outreaching werken' zetten we in op vroegtijdige signalering. Met preventief werken, actieve en persoonlijke benadering van bewoners voorkomen we dat maatschappelijke kosten oplopen. Verantwoordelijkheden nemen we niet over; we verbinden partijen en werken samen. Het gemeentelijke convenant gegevensdeling en de Taskforce Wonen en Zorg in de gemeente Montferland maakt dit mogelijk.

De toenemende vraag naar wonen met zorg kunnen we niet alleen met nieuwbouw opvangen. Ons bestaand bezit dat uit relatief veel intramuraal zorgvastgoed bestaat, maken we klaar voor de toekomst. Daarnaast realiseren we levensloopbestendige woningen op onze nieuwbouw -en ontwikkellocaties. Tegelijkertijd blijven we kansen en partners zoeken om andere woonconcepten met ons te realiseren, waarmee we soms van gebaande paden afwijken. Zo ontstond recent een levendig, bruisend en leefbaar Meulenvelden voor de Didamse gemeenschap en onderzoeken we razendsnelle, innovatieve geveloplossingen voor onze woningen waarbij een goedkopere energielast wordt gegarandeerd.

We steken energie in het verduurzamen van wonen

Plavei steekt veel energie in de verduurzaming van haar woningbezit. Niet alleen vragen we onze bewoners om bij te dragen aan een betere, gezonde en duurzamere leefwereld door het geven van (video)energietips en de inzet van een energiecoach, maar ook bezien we hoe wij als maatschappelijke organisatie hierin onze verantwoordelijkheid nemen en het goede voorbeeld geven. Bijvoorbeeld door het terugdringen van onze eigen CO₂-voetafdruk. Waarbij we onze kantoorpanden en het wagenpark verduurzaamden en ons papierverbruik reduceerden, zodat onze CO₂-voetafdruk binnen vier jaar met ruim 75% afnam. Onze circulaire en hybride initiatieven komen ook tot recht in wijken en kernen. We verduurzamen op vooruitstrevende wijze en op bepaalde vlakken zelfs als aanjager: de aanleg van een warmtenet in de Bloemenbuurt in Didam, klimaatadaptieve maatregelen met hemelwater in Angerlo en de circulariteit van sloopmateriaal uit de Bloemenbuurt dat voor ruim 95% een nieuwe bestemming vond. Vanuit het project Zonnestroom voor huurders en het Postcoderoosproject Energiecoöperatie Montferland Klimaatneutraal is 39% van ons woningbezit inmiddels voorzien van zonnepanelen, maakte de energie-index van onze woningvoorraad binnen drie jaar een sprong naar 1,31 en realiseerden we alleen al met de STEP verduurzamingsoperatie meer dan 2.500 labelsprongen. Grote stappen ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Ondanks dat onze middelen beperkt zijn, zoeken we continue naar een gezonde balans tussen duurzaamheidsmaatregelen en investeringen. En doen we een beroep op beschikbare subsidies. Met als resultaat dat er landelijk aandacht is voor onze initiatieven en Plavei momenteel behoort tot een van de best presterende woningcorporaties op duurzaamheidsgebied. Zoals de nominatie van een medewerker voor de WarmteTransitieMaker 2021 laat zien, het uitroepen van de Bloemenbuurt tot een van de Wijken van de Toekomst in Gelderland en het behalen van een 9^e plaats op de lijst van duurzaamste woningcorporaties in Nederland.

Aan een fijne buurt werken we samen

Onze dienstbaarheid geven we in voortdurende nauwe samenspraak met alle belanghebbenden steeds opnieuw op effectieve, eigentijdse en eigen-wijze vorm. Sinds haar fusie in 2019 is de huurdersvertegenwoordiging een stevige gesprekspartner, die ons in de lokale driehoeksgesprekken alert houdt op de wensen en woonbehoeften van bewoners. Maar ook op andere manieren zoals bewonersparticipatie in projecten, openplanprocessen, klankbordgroepen, het organiseren van een luisterpanel (als opmaat naar de Klantvisie) en door een vast online bewonerspanel verkrijgen we informatie om ons beleid te verbeteren. Als woningcorporatie zorgen we niet alleen voor een goede spreiding van (kwetsbare) bewoners over wijken en kernen, ook hebben we een signalerende rol bij sociale vraagstukken achter de voordeur. Omdat we zien dat het aantal kwetsbare bewoners in onze wijken toeneemt, investeren we de komende jaren extra in leefbaarheid. Door het vergroten van onze aanwezigheid en zichtbaarheid in wijken en door een nauwe samenwerking met het Sociaal Team Montferland en regionale maatschappelijke (zorg)partners.

We geloven in de (veer)kracht van onze medewerkers

In een zelfsturende organisatie zijn veerkrachtige medewerkers hét sociaal kapitaal. Benodigd om onze ambities om te zetten in prestaties. Op vlakken als zelfsturing, taakvolwassenheid en tegenkracht maakten we stappen, zodat we durven te stellen dat de organisatie staat! Medewerkers krijgen bij Plavei ruimte voor eigen initiatief en persoonlijke ontwikkeling om gemotiveerd en duurzaam inzetbaar te blijven. Dit wordt gefaciliteerd door vooruitstrevende manieren van werken, door het meerjaren-bedrijfscultuurprogramma Vrij & Blij en de implementatie van een nieuwe (passende) waarderingssystematiek. Hetgeen ook van toepassing is op een collega met een arbeidsbeperking waarvan we de springplankbaan hebben omgezet in een garantiebaan. De DISC, talentenas en onze eigen Plavei wervingsfilm zetten we in bij wervingsprocedures voor de samenstelling van evenwichtige teams. We zien intrinsiek betrokken medewerkers die meedenken én meewerken aan innovatieve oplossingen voor een veelvoud aan organisatie brede en volkshuisvestelijke vraagstukken. Door deze medewerkers blijft Plavei een wendbare organisatie. Die ook ten tijde van een pandemie haar dienstverlening kon voortzetten. Mede doordat we onze werkprocessen en werkomgeving al voor de pandemie hadden omgezet in hybride vorm. Want niet ons kantoor maar de aard van het werk staat centraal bij de uitvoering daarvan. We zijn gewend aan het 'nieuwe normaal' en zowel extern als intern wordt hiervoor waardering uitgesproken. Hetgeen blijkt uit het jaarlijkse inzetbaarheidsonderzoek onder het personeel en de award voor Beste (thuis)werkgever van Gelderland 2020 in de categorie 20-50 medewerkers.

We zijn een financieel solide en kostenbewuste corporatie

Plavei is een ambitieuze organisatie. Onze ambities, met name op het gebied van nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, tonen dat we onze financiële middelen zo doelmatig mogelijk aanwenden om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Wel blijven we ons beleid evalueren, maken we onze financiële positie door middel van scenarioanalyses inzichtelijk -waarbij we discussies scherper voeren dan voorheen omdat we de randen van onze investeringskracht opzoeken- en stelden we financiële kaders vast om de continuïteit te waarborgen. De verdien capaciteit die momenteel onder druk staat nu onze lasten sneller stijgen dan de huuropbrengsten, heeft onze aandacht. Onze kostenbewuste en efficiënte bedrijfsvoering sluit aan bij het landelijke gemiddelde. Wijken we hiervan af, dan kunnen we dat onderbouwen. Doelen realiseren en kansen benutten gaan gepaard met het bewust nemen van risico's. daarom maken risicoverkenning en -beheersing structureel onderdeel uit van onze besluitvorming. Wel vraagt de zoektocht naar en de implementatie van een praktisch risicosysteem nog onze aandacht.

De governance en bedrijfsvoering is op orde

De recent uitgevoerde governance inspectie bevestigt dat Plavei er op het vlak van de governance goed voor staat. De laatste RvC wisselingen leidden tot overdracht van het voorzitterschap en brachten de gewenste (gender)diversiteit in de samenstelling. Onze externe toezichthouders en de accountant complimenteren ons met de bedrijfsvoering. In de Aedes Benchmark streven we jaarlijks naar een minimaal B-oordeel, maar nog belangrijker vinden we het verhaal achter de resultaten dat we daarom in regionaal verband bezien.

De komende jaren borgen we onze koers in ons dagelijks werk

De krapte op de woningmarkt vraagt om een oriëntatie op andere, veelal innovatieve woonvormen en werkwijzen. Maar ook om participatie, omdat we mede afhankelijk zijn van onze samenwerkingspartners, de rol die zij pakken en keuzes die zij maken. Hiervoor wordt soms een lange adem gevraagd. Zoals bij de verkenning van de gemeente Montferland als scharnierpunt tussen 'stad' en 'Achterhoek', het pakken van de regie over het vraagstuk Wonen Welzijn Zorg en de wederkerigheid en samenwerking op het vlak van prestatieafspraken met gemeenten. We ervaren verder een constante zoektocht naar een balans tussen bouwtechnische kwaliteit, woonkwaliteit en bouwkosten in relatie tot de huurprijs. Want als woningcorporatie willen we blijven investeren. En ondanks dat de financiële continuïteit van Plavei is geborgd, kan het overheidsbeleid en de schaarste aan grondstoffen en personeel in combinatie met stijgende materiaalkosten onze vastgoedopgaven en de beschikbaarheid en de betaalbaarheid onder druk zetten. Zodat we alert zijn op wat deze ontwikkeling voor de lopende en in het vat zittende projecten kan betekenen. Iets dat we de komende jaren gaan ondervinden in onze projectplannen, waaronder het grootschalige nieuwbouw -en herstructureringsproject 's-Heerenberg-Oost waarin Plavei samen met de bewoners en de gemeente Montferland optrekt.

Juli 2022

J.B.W. ter Bogt, directeur-bestuurder Plavei

Factsheet maatschappelijke prestaties

Plavei

2019 - 2022



Factsheet
maatschappelijke
prestaties

133



Met ruim 45 medewerkers zetten we ons dagelijks in voor onze bewoners, samenwerkingspartners en belanghouders in de gemeente Montferland en de kernen Angerlo, Giesbeek en Lathum. En 1 woonzorgcomplex in Westervoort. Nu én in de toekomst.

Graag blikken we terug op onze prestaties over de afgelopen vier jaren op voor ons belangrijke thema's:

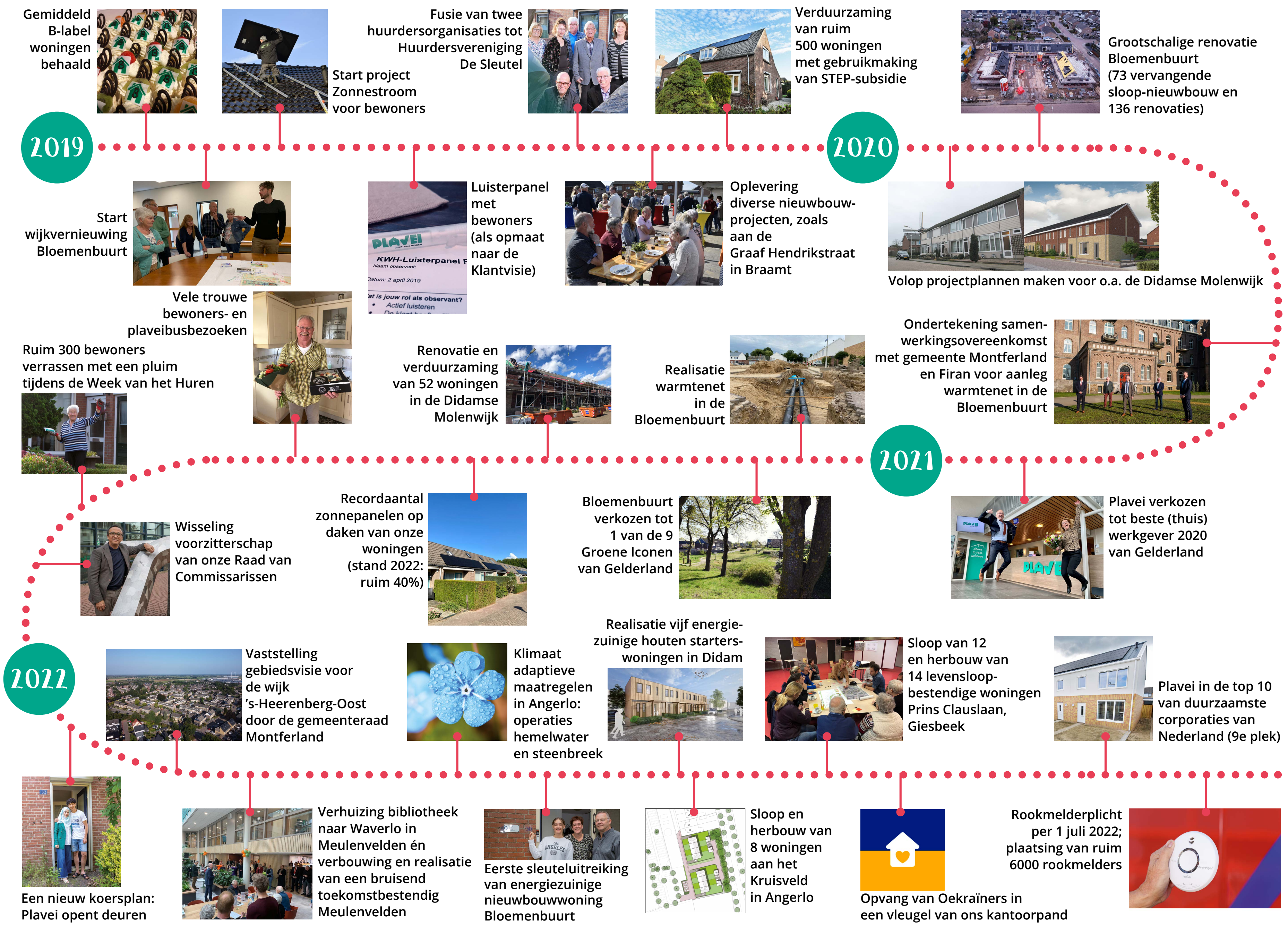
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Duurzaam wonen
- Kwetsbare bewoners en wonen met zorg
- Leefbaarheid
- Medewerkschap en onze dienstverlening

PLAVEI
WEET VAN WONEN



Waar gaan en waar staan we voor?

In ons handelen zetten we onze bewoners centraal, werken we samen aan wonen en leggen we steeds de verbinding tussen het hier en nu en de toekomst. Zo zijn we dichtbij en zichtbaar aanwezig in wijken en kernen van ons werkgebied. Zoeken we en zijn we in verbinding en luisteren we naar bewoners. Tegelijkertijd zijn we transparant, zeggen we wat we doen en doen we wat we zeggen. Ook nemen we de tijd en ruimte om onze keuzes en besluiten uit te leggen. Hier voor moeten we snel kunnen inspelen op veranderingen. Met daad- en slagkracht. En dat lukt. Waarom? Omdat Plavei een platte organisatiestructuur kent, zonder managers maar met zelfsturende teams, waarbij verantwoordelijkheden laag in de organisatie liggen.



2022

2022

- Een nieuw koersplan: Plavei opent deuren
- Verhuizing bibliotheek naar Waverlo in Meulenvelden én verbouwing en realisatie van een bruisend toekomstbestendig Meulenvelden
- Eerste sleuteluitreiking van energiezuinige nieuwbouwwoning Bloemenbuurt
- Sloop en herbouw van 8 woningen aan het Kruisveld in Angerlo
- Opvang van Oekraïners in een vleugel van ons kantoorpand
- Rookmelderplicht per 1 juli 2022; plaatsing van ruim 6000 rookmelders

Voldoende woningen (eerlijk verdelen), dat is best een uitdaging! Wij zoeken telkens naar nieuwe mogelijkheden om versneld woningen toe te voegen en doen een stapje extra om specifieke doelgroepen te helpen.

We hebben als woningcorporatie een grote rol om wonen ook in de toekomst betaalbaar te houden. Wij vinden dat de kwaliteit van de woning centraal moet staan bij het bepalen van de huurprijs en niet het inkomen. Tegelijkertijd houden we ons aan de inkomenseisen voor woningtoewijzing die door de overheid worden gesteld. We passen indien nodig de huurprijs aan en leveren maatwerk waar dat kan.

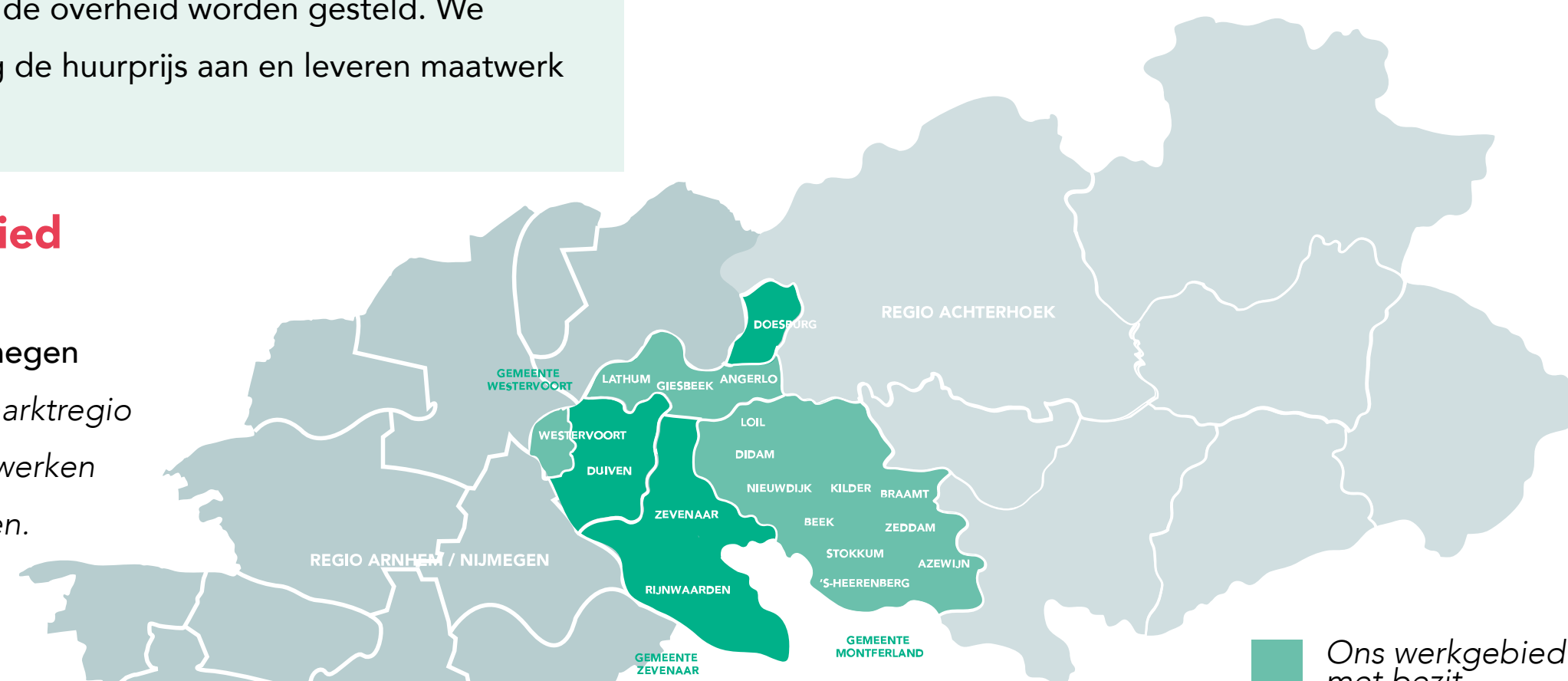
Ons werkgebied

Regio Arnhem/Nijmegen

Binnen de woningmarktregio Arnhem/Nijmegen werken we samen aan wonen.

Regio Achterhoek

In de regio Achterhoek werken we samen aan maatschappelijke opvang & beschermd wonen, jeugdzorg, regionale energie strategieën, veilig wonen.



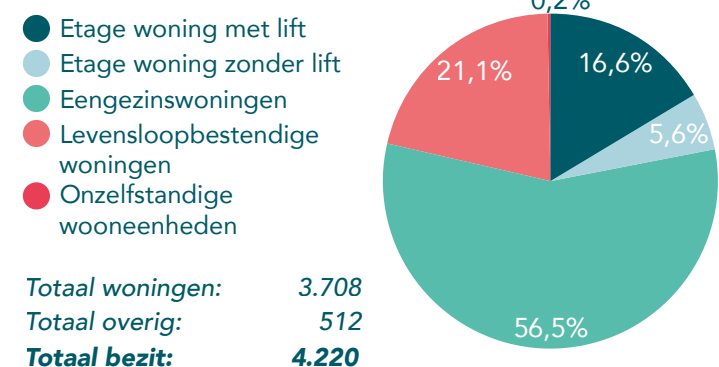
Bedrijfsonroerend goed	31	Onzelfstandig wonen	9
Intramurale zorg	310	Parkeren	160
Maatschappelijk onroerend goed	11	Woningen	3.699

We hebben in totaal 4220 objecten

Infographics

Wat zijn onze cijfers als we terugblikken op de afgelopen jaren? U ziet het hieronder verwerkt in infographics. Het jaar 2022 is de stand tot juli van dit jaar.

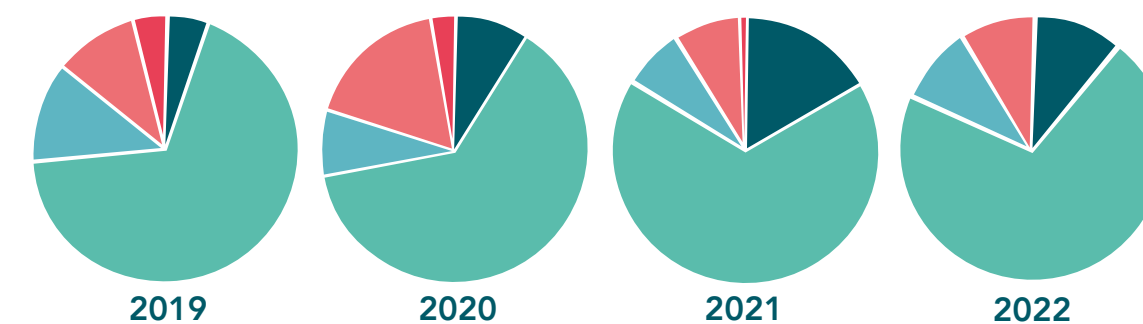
ONS WONING BEZIT



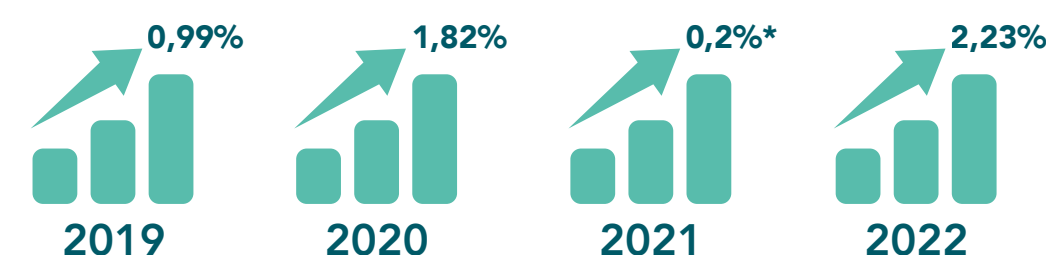
Overig bezit:



BETAALBARE HUURWONINGEN

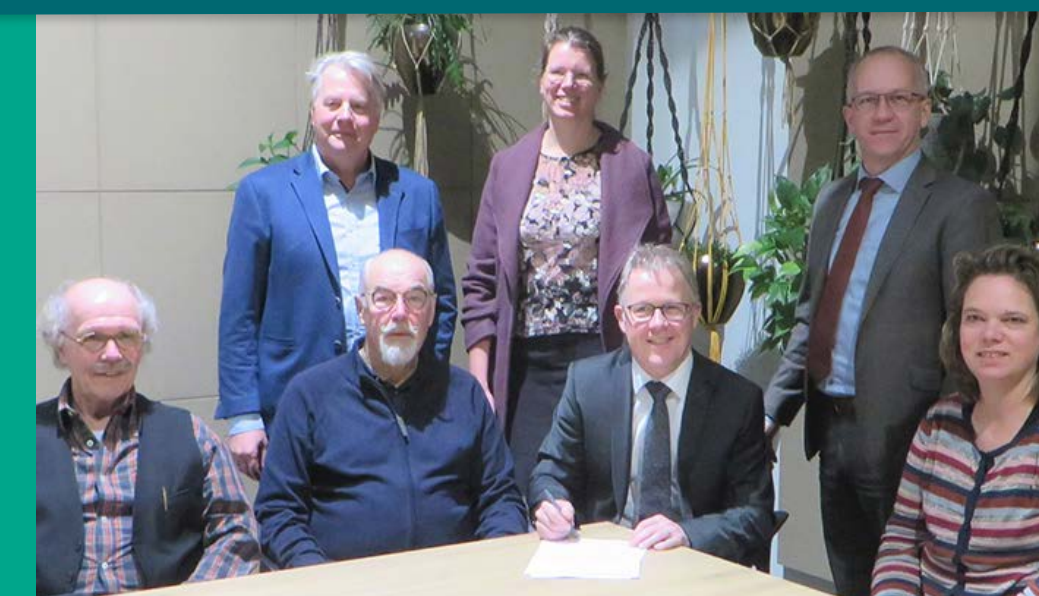
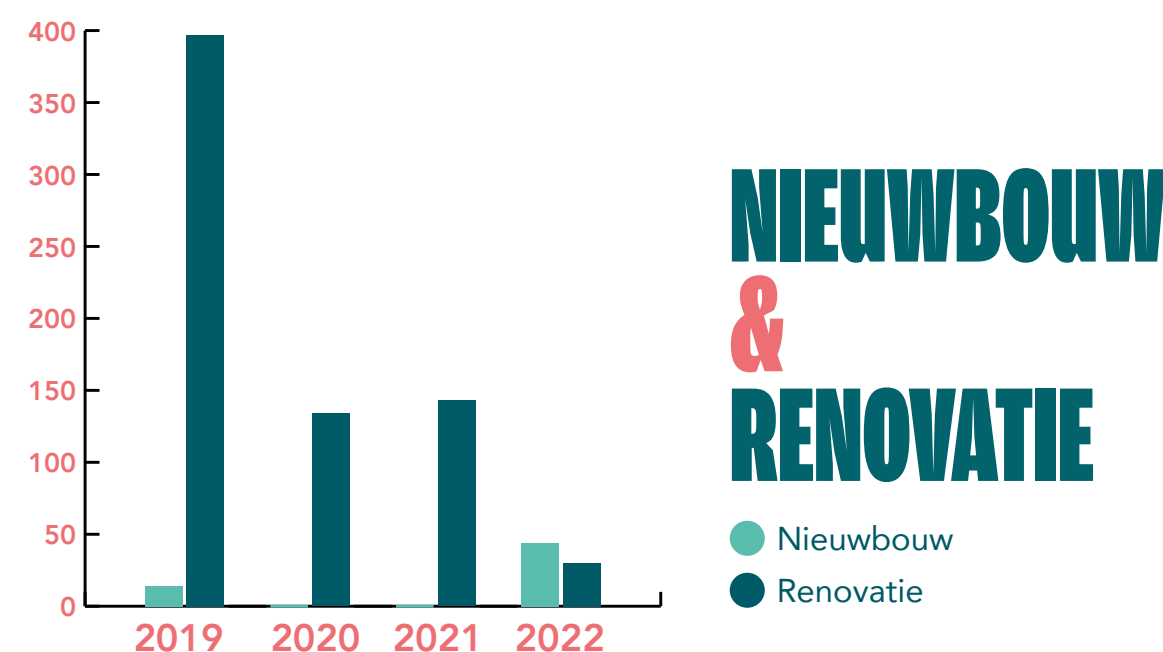


HUURVERHOOGING



Plavei voerde de afgelopen vier jaar voor al haar bewoners alleen een maximaal inflatievolgende huurverhoging door.

*met uitzondering van 2021 vanwege huurbefriezing en eenmalige huurverlaging lage inkomens met hoge huur.



Prestatieafspraken

Samen met gemeenten en huurdersorganisaties, waaronder onze Huurdersvereniging De Sleutel, maken we graag heldere afspraken over fijn én betaalbaar wonen en leven in ons werkgebied.

Mediaberichten

Klik op de afbeelding om de mediaberichten te lezen.



Sloop- en nieuwbouw van 44 woningen in Didam



Levensloopbestendige woningen in Giesbeek

Wist je dat

...Plavei met de gemeente Montferland heeft afgesproken dat tenminste 25% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen moet bestaan?



Duurzaamheid zit in ons DNA. We zetten ons vanuit intrinsieke motivatie in voor duurzaam wonen, ter verbetering van het wooncomfort van onze bewoners en ten gunste van de betaalbaarheid, maar ook om een bijdrage te leveren aan een beter milieu.

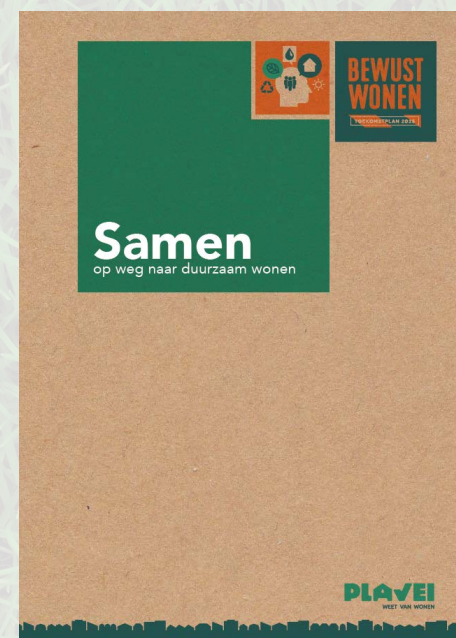
Wij steken veel energie in het verduurzamen van wonen en doen dingen eerder en soms anders dan anderen. Daar zijn we trots op!

Wist je dat

...de CO₂-voetafdruk van Plavei binnen vier jaar met ruim 75% is afgenomen? We verduurzaamden ons kantoor, het wagenpark en reduceerden ons papierverbruik!

Energie besparen?

Samen met enkele Achterhoekse Woningcorporaties en Agem Energieloket maakten we video's om onze



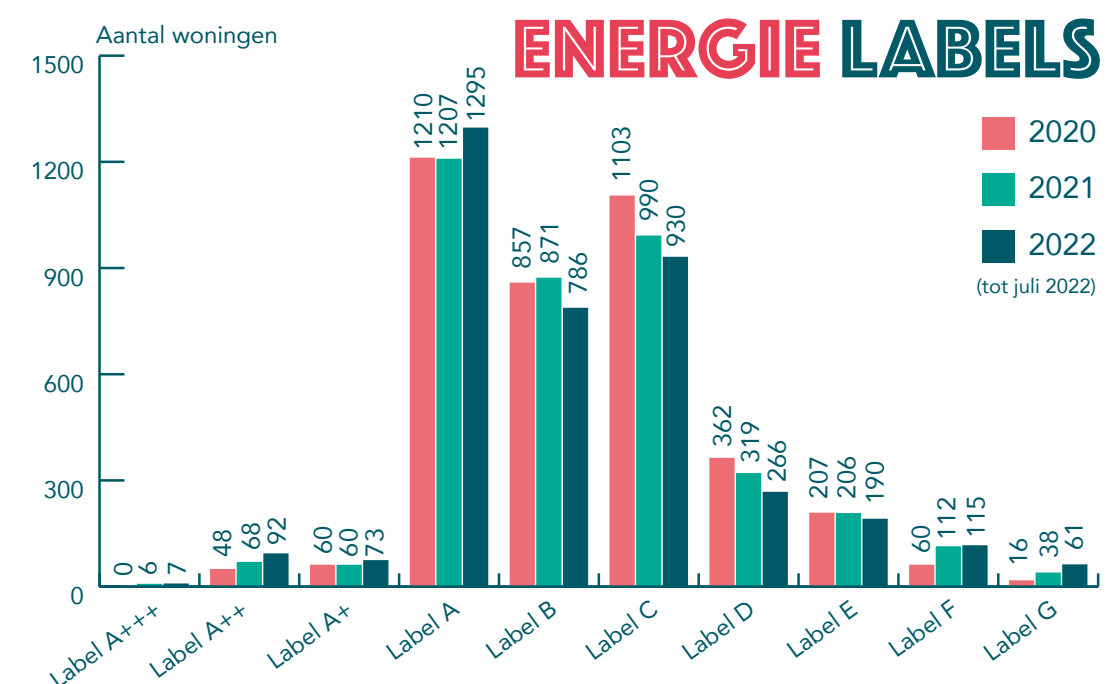
bewoners te informeren hoe zij energie en daarmee geld kunnen besparen.

Bekijk [hier](#) onze video's over energiebesparing!

Inspiratieboekje voor onze bewoners
#bewustwonen

Energielabels

Vanaf 2021 moeten alle woningen gemiddeld een energielabel B hebben of beter. Plavei heeft deze doelstelling 2 jaar eerder, in 2019, behaald.



*door toepassing van de nieuwe energieprestatie methodiek NTA 8800 met ingang van 2021 verschuiven enkele energielabelscores waardoor de aantallen per label hoger of lager kunnen uitvallen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Wist je dat

...Plavei in de TOP10 duurzaamste corporaties staat? We ontvingen de duurzaamheidsprijs 2022 voor onze meetbare inzet voor verduurzaming van onze woningen. En behaalden landelijk de 9e plaats!

Wist je dat

...onze beleidsmedewerker duurzaamheid vanuit de gemeente Montferland en Firan genomineerd is voor de award WarmteTransitieMaker 2021!



Warmtenet Bloemenbuurt Didam

We verduurzamen op vooruitstrevende wijze en op bepaalde vlakken als aanjager: de aanleg van een warmtenet in de Bloemenbuurt in Didam. Inmiddels zijn ruim 165 woningen aangesloten op het warmtenet.

De komende tijd onderzoeken we of we het warmtenet kunnen uitbreiden naar de naastliggende wijken, zoals de Molenwijk.



Klik hier en bekijk de Bloemenbuurt website



Momenteel heeft ruim 40% van ons woningbezit zonnepanelen. Dit is gerealiseerd door het vraaggestuurd project Zonnestroom voor bewoners en onze renovatie- en nieuwbouwprojecten.

Mediaberichten

Klik op de afbeelding om de mediaberichten te lezen.



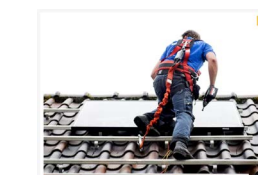
Definitief: 5 miljoen euro naar Didam voor warmtenet in Bloemenbuurt

Warmtenet Bloemenbuurt Didam



Plavei maakt 500 woningen in Didam, Lol, Nieuw-Dijk, Giesbeek en Angere energiezuinig

Plavei maakt 500 woningen energiezuinig



Zonnepanelen op 1500 huurwoningen van Plavei in Montferland en Zevenaar

Zonnepanelen op 1500 huurwoningen



Aantal zonnepanelen stijgt explosief: Montferland is beste jongetje van de klas, Doesburg blijft achter

Aantal zonnepanelen stijgt explosief

Verduurzamen bezit

Bij het verduurzamen van ons bezit sluiten we aan bij de bestaande onderhoudscyclus, focussen we op maatregelen die zowel op korte als lange termijn effectief zijn (no-regret maatregelen) en werken we samen (met collega-corporaties en samenwerkingspartners) om schaalvoordelen te behalen en risico's te spreiden. Bij onderhoud, renovatie, sloop en nieuwbouw streven we zoveel mogelijk naar circulariteit.

Wist je dat

...de circulariteit van sloopmateriaal uit de Bloemenbuurt voor ruim 95% een nieuwe bestemming vond?



Een veilige en prettige woonomgeving is voor ouderen en andere kwetsbare bewoners van groot belang. Nabijheid van voorzieningen, de inrichting van de woonomgeving en de mogelijkheden voor ontmoeting en dagelijkse contacten met buurtgenoten, hebben direct invloed op het welzijn van onze bewoners. We zoeken naar mogelijkheden voor ontmoeting en zetten bij voorkeur laagdrempelige middelen in om dit te bereiken. Daarvoor werken we samen en zoeken we bewoners die hierin met ons het voortouw willen nemen. Jaarlijks zijn we met zorgpartijen in gesprek om de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten te houden.

Vanuit je huis geef je je leven vorm. We zetten ons in voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals jongeren, senioren, statushouders en kwetsbare mensen. De huisvesting van deze mensen is niet meer alleen een vastgoedvraagstuk maar ook een samenwerkingsvraagstuk. Vanuit de Montferlandse pilot 'outreaching werken' zetten we in op vroegtijdige signalering. Met preventief werken, actieve en persoonlijke benadering van bewoners voorkomen we dat maatschappelijke kosten oplopen.



Wist je dat
...we in recordtempo 5 prefab houtskeletbouw woningen optrokken die nu een fijn (t)huis gaan bieden aan enkele jongeren in Montferland?



Huisvesting vergunninghouders

Plavei speelt een belangrijke rol in de huisvesting van vergunninghouders. We maken hierover jaarlijks (prestatie) afspraken met de gemeenten en de huurdersorganisaties.



Huisvesting dak- en thuislozen

We dragen bij aan de huisvesting van dak- en thuislozen via Housing First en Uitstroom beschermd wonen.



Mediaberichten

Klik op de afbeelding om de mediaberichten te lezen.



Opvang Oekraïners in kantoor Plavei



Vijf starterswoningen van hout voor jongeren in Didam

Opvang Oekraïners in kantoor Plavei

Vijf starterswoningen van hout voor jongeren in Didam

Wist je dat
...we een kwart (5%) van ons maatwerk (maximaal 20% van alle toewijzingen) benutten om jongeren tot 28 jaar met voorrang te huisvesten?



Wist je dat
...we in 2021 in de gemeenten ruim 20 vergunninghouders extra bovenop de jaarlijkse wettelijke opgave hebben gehuisvest?



Leefbaarheid

Wij werken samen aan prettig wonen in de buurt

Door bewonersparticipatie in projecten, openplanprocessen, klankbordgroepen en door een online bewonerspanel krijgen we informatie om ons beleid te verbeteren.

De komende jaren vergroten we onze zichtbaarheid en aanwezigheid in onze wijken. Dit doen we door de inzet van een (sociaal) wijkbeheerder en klantcoaches. Als spin-in-het-web zijn zij aanspreekpunten voor onze bewoners, bewonerscommissies en partners.

Mediaberichten

Klik op de afbeelding om de mediaberichten te lezen/ in te zien.



Vernieuwd Waverlo mét bliep wordt 'Dins Dierms huuskie', want voor iedereen

Vernieuwd Waverlo met bibliotheek in Didam



Bewonersparticipatie bereik je met persoonlijke aandacht

Bewonersparticipatie Bloemenbuurt Didam



'GEEN VOOROPGEZET PLAN, ZELFS GEEN SCHETS'

Renovatieproject Bloemenbuurt Didam



Ans wil een geasfalteerde tuin, maar krijgt een groene oase

Groenste straat van Gelderland

Week van het Huren

In oktober viert Plavei de Week van het Huren. Ondanks dat deze week landelijk niet meer bestaat, blijft Plavei de Week van het Huren gewoon vieren. Plavei zet gedurende deze dagen bewoners in het zonnetje die een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in hun wijk of buurt. Bijvoorbeeld door de tuin mooi op orde te houden, of behulpzaam te zijn voor de medebewoners.



Plaveibus

Goede burens zijn erg waardevol. Daarom hebben wij de Plaveibus. De Plaveibus zet behulpzame buurtjes in het zonnetje.



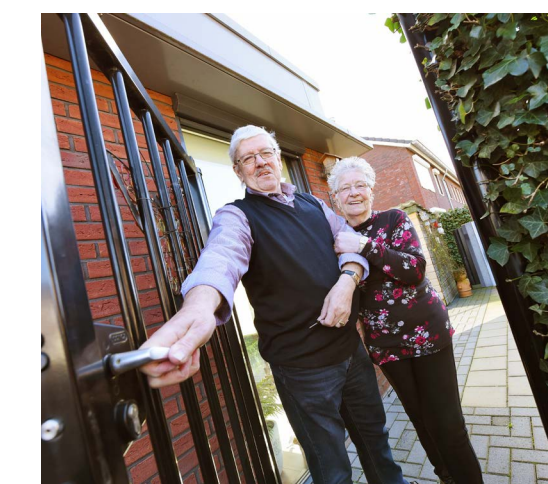
NL DOET

Elk jaar steken medewerkers de handen uit de mouwen voor NLDoet. In 2022 hielpen we bij de jaarlijkse schoonmaakbeurt van gemeenschapshuis De Averhof in Beek, hielpen we onze bewoners hun tuinen klaar te maken in 's-Heerenberg-Oost en prikten we zwerfafval in de wijk.



Trouwe bewonersbezoeken

We hebben veel trouwe bewoners, die al jaren dezelfde woning huren. Jubilarissen zetten we maar al te graag in het zonnetje. We verrassen trouwe bewoners met een bos bloemen en lekkere slagroomtaart. Deze bezoeken zijn altijd erg gezellig en leveren waardevolle gesprekken op!



Wist je dat ...een online bewonerspanel periodiek wordt bevestigd en meedenkt over verschillende zaken?

Meulenvelden

We zijn trots! Trots dat het samen met de Bibliotheek Montferland, Liemerijje en andere partijen gelukt is om een mooie nieuwe invulling te geven aan Meulenvelden. Zo ontstond een levendige en bruisende ontmoetingsplek voor de Didamse gemeenschap.



Huurdersvereniging De Sleutel



Mede door inspanningen van Plavei is Huurdersvereniging De Sleutel sinds haar start in 2019 een stevige gesprekspartner die Plavei alert houdt op de belangen, de wensen en woonbehoeften van bewoners.



Wist je dat ...we op complexniveau samen met de bewoners activiteiten organiseren waar dat gewenst is? Zoals de Opzoomermiddag bij Molenveld in Angerlo in 2022.

Plavei heeft **intrinsiek betrokken medewerkers** die meedenken én meewerken aan oplossingen voor organisatiebrede en volkshuisvestelijke vraagstukken.

Door deze medewerkers blijft Plavei een wendbare organisatie. Die ook tijdens de coronapandemie haar dienstverlening kon voortzetten, omdat we onze werkprocessen en werkomgeving al voor de pandemie hadden omgezet in een hybride vorm. Want, niet ons kantoor maar de aard van het werk staat centraal bij de uitvoering daarvan.

KWH rapport en Aedes benchmark

Om de tevredenheid over onze dienstverlening te meten, maken we ook gebruik van het Huurlabel voor woningcorporaties van Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH).

Deze cijfers vormen de input voor het Aedes-Benchmark onderdeel Huurdersoordeel. Op alle onderdelen scoren we op of boven het landelijk gemiddelde.

In de Aedes Benchmark streven we jaarlijks naar een minimaal B-oordeel. Nog belangrijker vinden we het verhaal achter de resultaten dat we daarom in regionaal verband vergelijken en bespreken.

KWH RAPPORT CIJFERS TOT JULI 2022

Algemene dienstverlening	7,5 (landelijk gemiddelde: 7,8)
Nieuwe huurders	7,8 (landelijk gemiddelde: 7,7)
Vertrokken huurders	8,5 (landelijk gemiddelde: 7,9)
Reparaties	7,8 (landelijk gemiddelde: 7,9)
Onderhoud	6,1 (landelijk gemiddelde: 7,5)



Wist je dat ...in het voor- en najaar de **bewonerskrant 'Bij Plavei'** op de deurmat van onze bewoners valt, die ook te lezen is in digitale versie?

Kennismaken met Plavei

Tijdens Beursvloer De Liemers, Techniekdag De Liemers en de Dag van de Mobiliteit laten Plavei medewerkers jaarlijks mensen graag kennismaken met (het werken bij) Plavei.

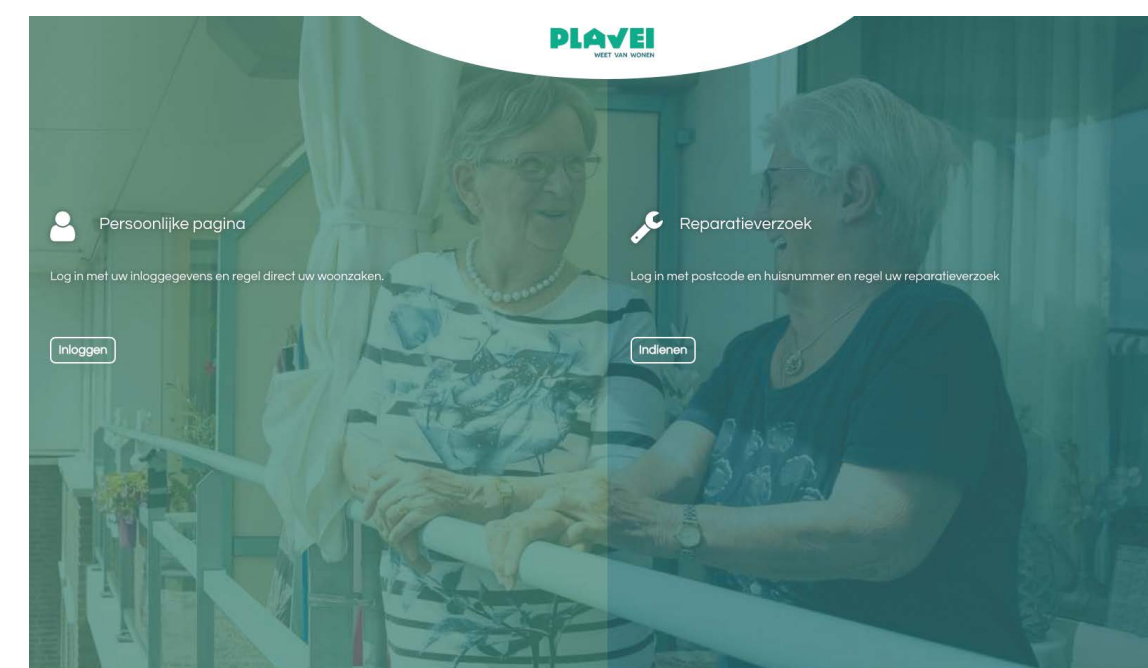


Wist je dat ...Plavei beste (thuis)werkgever 2020 van de regio Gelderland is in de categorie 20-50 medewerkers?



Kletslijn

Bewoners waarderen de Plavei kletslijn in coronatijd. We bieden niet alleen een helpende hand, maar ook een luisterend oor wanneer dat nodig is.



Wist je dat ...alle woonzaken via het online huurdersportaal Mijn Plavei kunnen worden geregeld?

Wist je dat ...we naast een papieren jaarverslag jaarlijks ook een **digitaal jaarbericht** verstrekken?

In 2021 bepaalden we een **nieuwe koers** voor de komende jaren die we momenteel implementeren in ons dagelijks werk.

We vernieuwen 's-Heerenberg-Oost

In de **wijk 's-Heerenberg-Oost** liggen flinke uitdagingen. Voor zowel de gemeente Montferland, Plavei als Welcom. Samen met de bewoners zorgen we ervoor dat de wijk in de toekomst mooier, veerkrachtiger, levendiger en groener wordt. Het gaat bij 's-Heerenberg-Oost niet alleen om stedenbouwkundige plannen. We gaan ook samen aan de slag om de zelfredzaamheid van bewoners te verbeteren en samenredzaamheid in de wijk te verbeteren.



Mediabericht



Klik op de afbeelding om het mediabericht te lezen.

Ontmoetingsplek en informatiepunt in 's-Heerenberg-Oost: 400 nieuwe woningen op de rol

400 nieuwe woningen in 's-Heerenberg-Oost

We verduurzamen ons woningbezit

We gaan door op de ingeslagen weg. Zo blijven we slechte energielabels wegwerken door woningen te isoleren en te voorzien van zonnepanelen. Ook kijken we naar mogelijkheden om woningen op een duurzame wijze te verwarmen, bijvoorbeeld door aansluiting op een warmtewet. Op deze manier proberen we het wonen, ook met de huidige oplopende energieprijzen, voor onze bewoners betaalbaar te houden. We proberen bewoners constant te laten zien en te laten ontdekken hoe zij zelf energie kunnen besparen.



Wist je dat

...we onze personeelsformatie uitbreiden om aan al onze maatschappelijke- en vastgoedopgaven te kunnen blijven voldoen?



We transformeren ons woningbezit

De druk op de woningmarkt is groot en loopt alleen maar op. Daarom kijken we naar mogelijkheden om extra woningen toe te voegen op diverse locaties. Ook kijken we of we oudere, niet duurzame woningen kunnen slopen en vervangen voor nieuwbouw. Dit geeft ons de mogelijkheid om meer woningen toe te voegen. Waar dat kan, kijken we naar creatieve manieren om versneld woningen toe te voegen.



Overzicht geraadpleegde personen

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie. Een * geeft aan dat van of namens de betreffende persoon ook een enquête is ontvangen.

Raad van Commissarissen Plavei

de heer F. van Rhoon, voorzitter
de heer P.A.C. van Buul
de heer J.K. Hoepel
de heer J.G.H. Kelderman

Directeur-bestuurder Plavei

de heer J.B.W. ter Bogt

Ondernemingsraad Plavei

de heer J. Helming, voorzitter
mevrouw M. van Oorschot, lid
de heer L. Bohne, lid

Medewerkers Plavei

mevrouw A. Huidink, leidinggevende coach
de heer P. Kivit, bestuursadviseur
mevrouw B. Amting, business controller
mevrouw L. Westerhof, beleidsmedewerker markt
de heer S. Roelofs, beleidsmedewerker financiën
de heer R. Senden, beleidsmedewerker vastgoed
de heer R. Sommers, beleidsmedewerker duurzaamheid

Gemeenten

de heer A. van Orden, wethouder wonen en volkshuisvesting, gemeente Zevenaar*
mevrouw L. Aries, beleidsmedewerker wonen, gemeente Zevenaar
de heer R. Mos, wethouder wonen en volkshuisvesting, gemeente Montferland
de heer W. van Beek, beleidsmedewerker wonen, gemeente Montferland*
mevrouw M. Schulten, klimaatcoördinator, gemeente Montferland*
Mevrouw I. Wolsing, wethouder sociaal domein en duurzaamheid, gemeente Montferland*

Huurdersvereniging De Sleutel

mevrouw L. van der Laan, voorzitter*
de heer G. Naves, secretaris*
mevrouw I. de Ridder, vicesecretaris*

Sociaal domein

mevrouw M. Vossebeld, kerncontactpersoon Welcom
mevrouw E. Weening, wijkagent Didam*
mevrouw M. Evers, sociaal team gemeente Montferland*
mevrouw L. van Huet, beleidsmedewerker gemeente Montferland*

Zorginstellingen

de heer J. de Jong, directeur-bestuurder Liemerije
de heer D. Venema, directeur vastgoed & bedrijfsdiensten stichting Zozijn
de heer M. Biezeman, manager vastgoed en inkoop Azora*

Collega-corporaties

de heer D. Hoogland, directeur-bestuurder Vryleve
mevrouw S. Hakstege, directeur-bestuurder St. Woonservice IJsselland*

Wijkvertegenwoordigers

mevrouw M. Kniest, wijkplatform 's-Heerenberg Oost*

mevrouw P. Hoogeveen, wijkplatform 's-Heerenberg Oost

de heer G. Blom, woningeigenaar Bloemenbuurt*

mevrouw K. te Braak, bewoner Bloemenbuurt

Korte cv's visitatoren

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

Miranda Rovers (visitator) werkt vanaf 2000 in de volkshuisvesting, afwisselend als organisatieadviseur en (programma)manager. Miranda heeft een groot aantal organisatieveranderingen begeleid, variërend van fusies en reorganisaties tot de implementatie van nieuwe dienstverleningsconcepten, de ontwikkeling van ketensamenwerking en samenwerkingen met partijen op gebied van wonen, zorg en welzijn. Zij is vanaf 2015 actief als commissaris, op dit moment bij Lekstede Wonen, G&O en bij de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren in Arnhem.

Jan Wachtmeester (secretaris) werkt als visitator/secretaris voor Cognitum en heeft al vele visitaties uitgevoerd. Daarnaast werkt hij als bestuurssecretaris bij Woonkwartier in Zevenbergen. Hiervoor werkte hij als directeur bij Stad & Natuur Almere, een natuur- en milieueducatiecentrum in Almere en als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de non-profit sector. Daarvoor was hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten van de woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmaatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Cognitum B.V.

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

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

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

Geldermalsen, augustus 2022, de heer J. Haagsma | directeur Cognitum

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

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

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

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

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

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

Utrecht, augustus 2022, mevrouw M. Rovers | visitator visitatiecommissie

Almere, augustus 2022, de heer J. Wachtmeester | secretaris visitatiecommissie

Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

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

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

Pluspunten

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

Minpunten

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

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

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

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

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

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

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie Aw
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2019 t/m 2022
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2019 t/m 2022

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2019 t/m 2021
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2019 t/m 2022
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2019 t/m 2022
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2019 t/m 2022
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeenten 2019 t/m 2022
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en HBV 2019 t/m 2022
- Aantal adviezen van de HBV + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder, OR en PV 2019 t/m 2022
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2019 t/m 2021
- dVi 2019, 2020 en 2021
- Oordeelsbrieven AW 2019 t/m 2021
- Diverse documenten over risicomanagement
- Meerjarenbegroting 2019 t/m 2022
- Begroting 2019 t/m 2022
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2019 t/m derde tertiaal 2022
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

		Gemeente		Huurdersorganisatie		Corporaties	
		Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld
Initiële condities	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen te	9,0	8,0	7,0	7,0	8,5	7,4
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te	8,8		6,6		7,0	
	De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie.	7,5		5,2		5,0	
	Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven.	6,5		6,6		8,0	
	Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	7,3		6,8		7,5	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	8,5		7,6		8,0	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	8,7		7,6		9,0	
	Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgew	8,0		8,0		8,0	
	Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt	8,0		8,0		6,5	
	Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt.	8,0		6,0		8,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt.	8,0		7,0		7,0	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking	7,3		6,8		6,5	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende	8,0		7,3		7,3	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over	8,0		7,3		7,3	
Niveaubepalende condities	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	8,0	7,8	7,2	7,1	8,0	7,5
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	8,0		7,2		6,7	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden	6,0		6,6		6,7	
	Er is een effectieve structuur van overleg	7,5		7,0		7,0	
	Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken.	8,5		8,0		8,5	
	Er is bestuurskracht om knopen door te hakken.	8,5		6,6		8,0	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven.	8,0		7,2		8,0	
	In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd.	8,0		7,0		7,3	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	8,4	8,5	8,4	7,4	7,3	8,0
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	8,4		7,5		9,3	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties	8,7		7,0		8,0	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties	8,7		6,5		7,3	
Faciliterend	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar.	8,0	8,0	7,6	7,3	7,3	7,6
	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende middelen beschikbaar	8,0		7,0		8,0	

Reputatie-Quotient

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

Definiëring netwerken Pieterjan van Delden

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

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

Uitgebreid overzicht prestaties

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

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

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2019-2022.



Stichting Plavei

L1821

Woningmarktregio Arnhem Nijmegen

Inleiding

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

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

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

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

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

Het werkgebied van Stichting Plavei

	Woongelegenheden ultimo juni 2022
Gemeente Montferland	3.587
Gemeente Zevenaar	363
Gemeente Westervoort	68
Totaal	4.018

Bron: gegevens corporatie *inclusief intramuraal en onzelfstandige woningen.

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

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

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

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

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

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

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

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

1.2 Regionale afspraken

Stichting Plavei heeft geen prestatieafspraken op regionaal niveau.

Stichting Plavei is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2019	2020	2021	2022
Convenant Vroegsignalering		x	x	x
Samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimteverdeling tussen de deelnemende corporaties in de Woningmarktregio Arnhem-Nijmegen (Entree)	x	x	x	x
Samenwerkingsverband Achterhoekse woningcorporaties (ACo)	x	x	x	x
Dienstverleningsovereenkomst Urgentie Commissie Woonruimteverdeling	x	x	x	x
Dienstverleningsovereenkomst woningcorporaties woningmarktregio Arnhem/Nijmegen (Enserve)	x	x	x	x
Samenwerkingsverband KAN Oost	x	x	x	x
Samenwerkingsverband Arnhem Open Connect	x	x	x	x
Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland	x	x	x	x
Samenwerkingsverband Woonkracht	x	x	x	x
Samenwerkingsverband Kracht in Mobiliteit	x	x	x	x
Samenwerking wonen en zorg Achterhoek m.b.t. Uitstroom beschermd wonen	x	x	x	x
Samenwerking wonen en zorg Achterhoek m.b.t. Housing First			x	x

1.3 Lokale afspraken

Het bezit van Stichting Plavei ligt in de gemeenten Montferland, Zevenaar, en Westervoort.

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2019	2020	2021	2022
Montferland	x	x	x	x
Zevenaar	x	x	x	x
Westervoort			x	x

Stichting Plavei is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2019	2020	2021	2022
Convenant Gegevensuitwisseling			x	x
De Liemerse Woonagenda 2020-2025*		x	x	x
Woonvisie gemeente Montferland *	x	x		
Woonvisie gemeente Zevenaar *	x	x	x	x
Woonvisie gemeente Westervoort *	x	x		
Samenwerkingsovereenkomst Bloemenbuurt	x	x	x	x
Samenwerkingsovereenkomst Warmtenet Bloemenbuurt	x	x	x	x
Samenwerking Angerlo Aardgasvrij		x	x	x
Samenwerking Warmtenet AVR-Zevenaar-Didam			x	x
Expeditie Duurzaamheid KAN Oost				x

Intentieovereenkomst Samen Brandveilig	x	x	X	x
Intentieovereenkomst Meulenvelden Sociaal Maatschappelijk Cluster	x	x		
Intentieovereenkomst 's-Heerenberg Oost				x
Samenwerkingsovereenkomst Huurdersvereniging De Sleutel	x	x	X	x

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

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

Voor de gemeente Montferland zijn vierjarige raamwerkafspraken opgesteld waarbij elk jaar een jaarschijf met concrete afspraken voor dat jaar opgesteld wordt. Hetzelfde geldt voor de gemeente Zevenaar. De combinatie van raamafspraken en jaarschijven zorgt ervoor dat de thema's goed onderbouwd worden zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de concretisering van de afspraken. In 2020 betreffen de afspraken in de gemeente Zevenaar vooral gezamenlijke intenties en verkenning van mogelijkheden en verdiepend onderzoek. En ook in 2021 en 2022 zijn deze afspraken soms minder SMART geformuleerd dan zou zijn gebeurd wanneer Plavei deze een-op-een met de gemeente Zevenaar zou hebben gemaakt. We accepteren dit omdat we er bewust voor kiezen om de prestatieafspraken gezamenlijk te maken met de andere corporaties in de gemeente Zevenaar (Baston Wonen en Vryleve). Het gevolg is dat de afspraken daardoor een ander karakter hebben dan wanneer Plavei deze collegiale samenwerking niet zou hebben opgezocht.

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

De prestatieafspraken met de gemeente Zevenaar geven duidelijk weer welke partij welke taak heeft, wie de regie voert, en in welk kwartaal resultaten verwacht worden. In de prestatieafspraken met de gemeente Montferland wordt wel genoemd wat verwacht wordt van Plavei, maar de precieze planning en wie de regie voert is niet altijd duidelijk.

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

Plavei sluit aan bij samenwerkingsverbanden, zoals overleggen over de Liemerse woonagenda en de woonvisie. Hier draagt zij actief aan bij, zo pleitte ze in de gemeente Montferland voor meer langetermijnperspectief op het gebied van nieuwbouw van de gemeente, en dat is een groot onderdeel van de woonvisie. En drong zij bij de gemeente reeds meerdere malen aan op een WWZ overleg en WWZ visie, zoals (wederom) terugkomt in het bod van Plavei voor 2023. Ook in de gemeente Zevenaar werd de woonvisie afgestemd met de gemeente door aan te sluiten bij bijvoorbeeld woonoverleggen en het Platform Wonen.

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

De prestatieafspraken voor de gemeente Zevenaar, waarin Plavei slechts een beperkt aandeel heeft, komen gezamenlijk met collega-corporaties Baston Wonen en Vryleve tot stand. Ook in de gemeente Westervoort heeft Plavei slechts een beperkt aandeel (1 woonzorgcomplex). In de gemeente Montferland is door Plavei aangedrongen op een visie Wonen Welzijn Zorg en op gezamenlijke prestatieafspraken met de lokale zorgpartijen. Het initiatief en de regie hiervoor ligt echter bij de gemeente.

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

De voortgang van de prestatieafspraken wordt in Zevenaar een keer per kwartaal geëvalueerd. Dit gebeurt in de ambtelijke werkgroep en op bestuurlijk niveau. Met de gemeente Montferland gebeurt dit tweemaal per jaar op bestuurlijk niveau en wordt er driemaal per jaar ambtelijk overlegd. Elk jaar volgt er een monitor (met conceptmonitoren tussentijds) over de afspraken van het voorgaande jaar waarbij de status van elke prestatieafpraak wordt geëvalueerd. Het kan zijn dat afspraken voor het opvolgende jaar worden bijgesteld. De samenwerking is mede door de prestatieafspraken verbeterd. De lijnen zijn kort en zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau wordt er snel gehandeld wanneer de situatie hierom vraagt. Voorbeelden hiervan zijn het beschikbaar stellen van extra woningen t.b.v. vergunninghouders afkomstig uit Heumensoord, de noodopvang voor Oekrainers en de realisatie van tijdelijke flexwoningen.

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

Jaarlijks worden raadsinformatiebijeenkomsten in de gemeenten Montferland en Zevenaar georganiseerd.

Er zijn structurele overleggen op uitvoeringsniveau met de gemeenten en de huurdersorganisatie evenals structurele bilaterale overleggen op bestuurlijk niveau met de wethouders RO (Montferland en Zevenaar) en Duurzaamheid (Zevenaar) en de Burgemeester (Montferland) over veiligheid. De samenwerkingen kenmerken zich door een gezamenlijke zienswijze over elkaars rollen en korte lijnen waar dat gewenst of dringend benodigd is. Dit leidt ertoe dat snel geschakeld kan worden als de situatie daarom vraagt.

De structurele en reguliere contacten met zorgpartijen in het werkgebied op zowel uitvoeringsniveau als bestuurlijk niveau dienen om visie en koers af te stemmen. In 2020 organiseerde de gemeente een bijeenkomst op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau. Door het vertrek van een beleidsmedewerker kwam dit traject niet goed van de grond. In 2021 drongen Liemerij en Plavei op bestuurlijk niveau wederom aan op een bestuurlijk overleg. Inmiddels heeft de gemeente een regionaal onderzoek afgerond en starten zij in het najaar met het vertalen van de uitkomsten.

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

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeenten Montferland, Zevenaar, en Westervoort en zijn in de verschillende jaren ook verschillend ingedeeld:

Indeling / thema's Montferland			
2019	2020	2021	2022
Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille	Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille	Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille	Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille
Betaalbaarheid en bereikbaarheid	Betaalbaarheid en bereikbaarheid	Betaalbaarheid en bereikbaarheid	Betaalbaarheid en bereikbaarheid
Kwaliteit bestaande voorraad	Kwaliteit bestaande voorraad	Kwaliteit bestaande voorraad	Kwaliteit bestaande voorraad
Wonen met zorg en andere doelgroepen	Wonen met zorg en andere doelgroepen	Wonen met zorg en andere doelgroepen	Wonen met zorg en andere doelgroepen
Leefbaarheid	Leefbaarheid	Leefbaarheid	Leefbaarheid

Indeling / thema's Zevenaar			
2019	2020	2021	2022
Voorraad sociale huurwoningen	Voorraad sociale huurwoningen	Voorraad sociale huurwoningen	Voorraad sociale huurwoningen
Betaalbaarheid en bereikbaarheid	Betaalbaarheid en bereikbaarheid	Betaalbaarheid en bereikbaarheid	Betaalbaarheid en bereikbaarheid
Huisvesting bijzondere doelgroepen	Huisvesting bijzondere doelgroepen	Huisvesting bijzondere doelgroepen	Huisvesting bijzondere doelgroepen
Kwaliteit en duurzaamheid	Verduurzaming	Verduurzaming	Verduurzaming
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Samenleving	Samenleving	Samenleving

Indeling / thema's Westervoort			
2019	2020	2021	2022
	In de gemeente Westervoort heeft Plavei één woonzorgcomplex.	In de gemeente Westervoort heeft Plavei één woonzorgcomplex.	In de gemeente Westervoort heeft Plavei één woonzorgcomplex.
	Formeel (beperkte) prestatieafspraken, die vooral gericht zijn op handhaving van bestaande afspraken.	Formeel (beperkte) prestatieafspraken, die vooral gericht zijn op handhaving van bestaande afspraken.	Met de gemeente Westervoort maakte Plavei prestatieafspraken voor 2022. In de voorgaande jaren waren er formeel (beperkte) prestatieafspraken,

	Nieuwbouw van sociale huurwoningen Betaalbaarheid van woningen Beschikbaarheid van woningen Huisvesting specifieke doelgroepen Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid	Nieuwbouw van sociale huurwoningen Betaalbaarheid van woningen Beschikbaarheid van woningen Huisvesting specifieke doelgroepen Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid	vooral gericht op handhaving van bestaande afspraken.
--	--	--	---

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken over de jaren 2019 t/m 2022 als volgt weergegeven:

1. Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid
3. Kwaliteit bestaande voorraad
4. Wonen met zorg en andere doelgroepen
5. Leefbaarheid

3.2 Realisatie van de afspraken

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

Afspraken m.b.t. Omvang kernvoorraad, ontwikkeling vastgoedportefeuille		
2019 Montferland	Prestatie	
Op een beperkt aantal locaties zet Plavei in op het actief verkopen van versnipperd bezit. Het aantal woningen dat actief verkocht wordt bedraagt in 2019 naar verwachting ca. 5 woningen, het totale aantal te verkopen woningen komt daarmee op 15 woningen.	Zie tabel 2.	✓
Plavei onderzoekt of versnipperd bezit versneld kan worden verkocht waardoor middelen worden gegenereerd voor het toevoegen van (extra) nieuwbouwwoningen. Uitgangspunt is dat versnelde verkoop over de gehele periode tot 2030 niet leidt tot daling van het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de reguliere verkoop (10 woningen per jaar).	Zie tabel 2.	✓
Plavei sloopt in de periode 2020 - 2022 gefaseerd 73 woningen (en 15 garages) in de bloemenbuurt in Didam en realiseert hier 73 nieuwbouwwoningen (25 appartementen, 31 levensloopbestendige eengezinswoningen, 12 grondgebonden eengezinswoningen en 5 bovenwoningen).	Doorlopend.	✓
2020 Montferland	Prestatie	
Op een beperkt aantal locaties zet Plavei in op het actief verkopen van versnipperd bezit. Het aantal woningen dat actief verkocht wordt bedraagt in 2020 naar verwachting ca. 5	Zie tabel 2.	✓

woningen, het totale aantal te verkopen woningen komt daarmee op 15 woningen.		
Plavei onderzoekt of versnipperd bezit versneld kan worden verkocht waardoor middelen worden gegenereerd voor het toevoegen van (extra) nieuwbouwwoningen. Uitgangspunt is dat versnelde verkoop over de gehele periode tot 2030 niet leidt tot daling van het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de reguliere verkoop (10 woningen per jaar).	Zie tabel 2.	✓
Plavei sloop in de periode 2020 - 2022 gefaseerd 73 woningen (en 15 garages) in de Bloemenbuurt in Didam en realiseert hier 73 nieuwbouwwoningen (25 appartementen, 31 levensloopbestendige eengezinswoningen, 12 grondgebonden eengezinswoningen en 5 bovenwoningen). De gefaseerde herhuisvesting van de huidige huurders is vanaf 1 januari 2019 gestart en is naar verwachting op 1 oktober 2021 afgerond.	Doorlopend.	✓
2021 Montferland	Prestatie	
Plavei actualiseert in 2021 haar portefeuillestrategie en betreft de gemeente en huurdersvereniging actief in de totstandkoming hiervan. Daarbij wordt, waar mogelijk, de aansluiting gezocht met de Liemerse Woonagenda en de Woondeal Arnhem-Nijmegen.	Portefeuillestrategie is geactualiseerd.	✓
Op een beperkt aantal locaties zet Plavei in op het actief verkopen van versnipperd bezit. Het aantal woningen dat actief verkocht wordt bedraagt in 2021 naar verwachting ca. 5 woningen, het totale aantal te verkopen woningen komt daarmee op 15 woningen. Uitgangspunt is dat versnelde verkoop over de gehele periode tot 2030 niet leidt tot daling van het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de reguliere verkoop (10 woningen per jaar). De woningen voorzien in de behoefte aan goedkope koopwoningen (tot € 200.000).	Zie tabel 2.	✓
Voor de herontwikkellocatie Schoolstraat in Didam is een bestemmingsplan procedure gestart. Na afronding van de procedure start Plavei in 2021 de bouw van 5 grondgebonden woningen voor jongeren/ starters op de woningmarkt.	De bouw begint in 2022 door opstartproblemen in de fabriek. Woningen worden begin juli geplaatst en opgeleverd in september 2022. De woningen worden verhuurd aan jongeren tot 28 jaar.	✓
Plavei houdt ca. 80 woningen met een middenhuur (> € 737,14) beschikbaar. Plavei onderzoekt in 2021 of en zo ja waar zij gebruik maakt van de mogelijkheid die de overheid biedt, met het buitenwerking stellen van de markttoets, om dure huurwoningen toe te voegen.	Plavei focust zich op realisatie huisvesting primaire doelgroep. Huishoudens met een middeninkomen hebben een rol in het goed houden en verbeteren van de leefbaarheid in eenzijdige samengestelde wijken. Per herontwikkellocatie (in 2022 's-Heerenberg Oost) weegt Plavei af of zij dure huurwoningen toevoegt. Portefeuillestrategie gaat uit van 0 tot 50 extra huurwoningen. Eind 2021 had Plavei in de gemeente Montferland 104 woningen boven de € 737,14. Uit onze portefeuillestrategie blijkt dat we woningen kunnen toevoegen in deze sector. Hierover vonden interne thema-overleggen plaats in 2022.	✓

Plavei benut de door de overheid geboden vrije toewijzingsruimte (85%-15%) om woningen met een huurprijs vanaf € 663,40 toegankelijk te maken voor woningzoekenden met een (laag) middeninkomen. Maximaal 7,5% van alle vrijkomende woningen mag aan deze groep worden toegewezen.	Plavei maakte beperkt gebruik van de vrije toewijzingsruimte. In regionaal verband werden toewijzingsregels afgesproken om huishoudens met een middeninkomen te bedienen. In 2022 start Plavei met het toepassen van deze werkwijze.	✓
In 2020 is Plavei gestart met de gefaseerde sloop van 73 woningen in de Bloemenbuurt en realiseert in de periode 2021 t/m 2023 25 appartementen, 31 levensloopbestendige eengezinswoningen, 12 grondgebonden eengezinswoningen en 5 bovenwoningen. De fasering is als volgt: <ul style="list-style-type: none"> - Fase 1: 2020 18 woningen gesloopt, oplevering 15 nieuwe woningen 2022. - Fase 2: 2020 sloop 13 woningen, oplevering 14 nieuwbouwwoningen 2022. - Fase 3: 2021 sloop 42 woningen, oplevering 44 nieuwbouwwoningen 2023. 	Loopt op schema.	✓
2019 Zevenaar	Prestatie	
Corporaties zijn terughoudend met het aan en verkopen van huurwoningen. Plavei maximeert de verkoop in 2019 tot 2 woningen.	Zie tabel 2.	✓
Gezamenlijk onderzoek naar verhuisgedrag van jongeren (tot 28 jaar).	Presentatie resultaten in raadsbijeenkomst in derde tertiaal 2019.	✓
Verkoop van maximaal 2 woningen (door Plavei).		✓
2020 Zevenaar	Prestatie	
Corporaties zijn terughoudend met het aan -en verkopen van huurwoningen. Plavei maximeert de verkoop in 2019 tot 2 woningen.	Zie tabel 2.	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Prins Clauslaan in Giesbeek: planvorming sloop/nieuwbouw 3 woningen en mogelijk sloop/nieuwbouw van de 9 verdere woningen in dit complex of renovatie/verduurzaming. • Nieuwbouw op locatie Achter de Kerk Giesbeek of nieuwbouw op een alternatieve locatie met een vergelijkbaar woningaantal en tijdsplanning. • Kruisveld in Angerlo: planvorming/besluit over toekomst 8 woningen. • Dorpsstraat Angerlo: planvorming/besluit over toekomst 8 woningen. 	Planvorming van voornoemde projecten gerealiseerd.	✓
2021 Zevenaar	Prestatie	
<ul style="list-style-type: none"> • Planontwikkeling voor de locatie Kruisveld in Angerlo om in 2022 8 woningen te slopen en 8 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. • Planontwikkeling voor de locatie Dorpsstraat Angerlo (8 woningen), bij voorkeur sloop en vervangende nieuwbouw. Ook wordt onderzocht of de diepe achtertuinen kunnen worden verkleind om op de locatie, wanneer enigszins mogelijk, 12 extra sociale huurwoningen te kunnen ontwikkelen. • Onderzoek naar mogelijkheden om 6 tot 8 woningen te realiseren op de locatie Achter de Kerk in Giesbeek. • Voorbereiding uitvoering sloop van 12 grondgebonden en deels verzakte woningen aan de Clauslaan en bouw van 14 levensloopgeschikte sociale huurwoningen. 	Verkennd onderzoek en planontwikkeling van de vier voornoemde locaties gerealiseerd.	✓

In Lathum actief samenwerken met de dorpsraad om te komen tot ontwikkeling van een plan op de locatie van de school.	Contact gelegd met dorpsraad Lathum.	✓
Geen actief verkoopprogramma van sociale huurwoningen.		✓
2021 Westervoort	Prestatie	
Het bezit van Plavei in Westervoort bestaat uit één woonzorgcomplex. Plavei voegt geen sociale huurwoningen toe.	Plavei voegt geen sociale huurwoningen toe.	✓

Afspraken m.b.t. Betaalbaarheid en bereikbaarheid		
2019 Montferland	Prestatie	
Plavei voert in 2019 voor al haar huurders een inflatievolgende huurverhoging door.	Inflatievolgende huurverhoging (1,6%) aftoppen op streefhuur alle huurders. Door aftoppen kwam de gemiddelde huurverhoging uit op 0,99%.	✓
Per 1 januari 2018 labelde Plavei 158 woningen voor jongeren tot 23 jaar en biedt deze bij mutatie met voorrang aan deze doelgroep aan. Maximaal 2,5% van alle door Plavei verhuurde woningen in Montferland wordt verhuurd met voorrang aan jongeren tot 23 jaar.	7 woningen (4%), totaal maatwerk niet overschreden. Toewijzing in overleg met de gemeente.	✓
In de huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via maatwerk mag worden verhuurd. De daling van het aantal verhuringen heeft direct invloed op het aantal woningen die Plavei via het maatwerk kan verhuren. Op basis van ervaringscijfers en geschetste ontwikkelingen wordt het maatwerk als volgt ingezet: <ul style="list-style-type: none"> • Taakstelling vergunninghouders: 5% • WMO-indicaties: 5% • Toewijzing hulpverleningsinstanties: 5% • Voorrang specifieke doelgroepen (zoals jongeren tot 23 jaar en 55-plussers): 2,5% • Bijzonderheden/ calamiteiten: 2,5% 	165 verhuringen (incl. 14 nieuwbouw) t/m 31 augustus, waarvan telt voor maatwerk: <ul style="list-style-type: none"> • 7 woningen jongeren tot 23 jaar • 18 bemiddelingen <ul style="list-style-type: none"> o 1 Calamiteit o 3 sv urgenten o 6 vergunninghouders o 1 wmo-indicatie o 5 hulpverleningsinstanties o 2 urgenten tijdelijke noodopvang In totaal 15% verhuurd via maatwerk Aangeboden Entree, verhuurd met voorrang: <ul style="list-style-type: none"> • 26 sv-urgenten (waarvan 7 wmo-geïndiceerden) • 1 sociaal/medisch urgente • 2 mantelzorg urgenten • 16 wmo-geïndiceerden (waarvan 3 ook sv-urgent) Tijdelijke verhuur op basis van leegstandswet: <ul style="list-style-type: none"> - 23 woningen Overig: 9 woningruil	✓
2020 Montferland	Prestatie	
Plavei voert in 2020 voor al haar huurders een inflatievolgende huurverhoging door.	Inflatievolgende huurverhoging (2,63%) aftoppen op streefhuur alle huurders. Door aftoppen kwam de gemiddelde huurverhoging uit op 1,82%.	✓
Plavei heeft 158 woningen gelabeld voor jongeren tot 23 jaar en biedt deze bij mutatie met voorrang aan deze doelgroep aan.		✓

<p>In de huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via maatwerk mag worden verhuurd. De daling van het aantal verhuringen heeft direct invloed op het aantal woningen die Plavei via het maatwerk kan verhuren. Op basis van ervaringscijfers en geschetste ontwikkelingen wordt het maatwerk als volgt ingezet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • WMO-indicaties: 5% • Toewijzing hulpverleningsinstanties: 5% • Voorrang specifieke doelgroepen (zoals jongeren tot 23 jaar en 55-plussers): 5% • Bijzonderheden/ calamiteiten: 5% 	<p>201 verhuringen (tot liberalisatiegrens) in 2020, waarvan telt voor maatwerk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 woningen voorrang jongeren tot 23 jaar (in totaal 14 toegewezen) • 3 woningen calamiteit • 2 woningen bemiddeld i.v.m. herhuisvesting • 4 woningen bemiddeld stadsvernieuwingsurgente (waarvan 1 verantwoord in 2021 maar verhuurd in 2020) • 4 woningen client zorginstelling <p>In totaal 9,5% verhuurd via maatwerk.</p> <p>Verhuurd met voorrang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 13 sv-urgente (waarvan 2 wmo-geïndiceerden) • 14 sociaal/medisch urgente (waarvan 1 wmo-geïndiceerden) • 2 mantelzorg urgente • 28 wmo-geïndiceerden levensloop (waarvan 2 sv-urgente en 1 sociaal/medisch urgente) • 1 wmo-geïndiceerden rolstoel • 6 statushouders <p>In totaal 31,9% verhuurd met voorrang</p> <p>Tijdelijke verhuur op basis van leegstandswet: - n.v.t. Overig: 5 woningruil</p>	<p>✓</p>
<p>2021 Montferland</p>	<p>Prestatie</p>	
<p>Plavei label 158 woningen voor jongeren tot 23 jaar en biedt deze bij mutatie met voorrang aan deze doelgroep aan. Maximaal 2,5% van alle door Plavei verhuurde woningen in Montferland wordt verhuurd met voorrang aan jongeren tot 23 jaar.</p>	<p>2% verhuurd met voorrang aan jongeren tot 23 jaar (4 jongeren).</p>	<p>✓</p>
<p>Plavei verhuurt 2,5% van alle vrijkomende woningen met voorrang aan jongeren in de leeftijd van 23 tot 28 jaar.</p>	<p>1,5% verhuurd met voorrang aan jongeren van 23 tot 28 jaar (3 jongeren).</p> <p>In bestuurlijk overleg is vastgesteld dat verdeling maatwerk richtinggevend is, geen harde criteria. Geldt alleen voor overschrijding van totale maatwerk (20%). Aangepast in afspraken 2022.</p>	<p>✓/X</p>
<p>Plavei biedt 17% van alle vrijkomende woningen aan via loting.</p>	<p>18,5% verhuurd met loting. In het laatste tertiaal is er extra geloot om het percentage loting te behalen. Exacte voorspelling mutatiegraad lastig, waardoor er 3 woningen teveel zijn verhuurd via loting.</p> <p>In bestuurlijk overleg vastgesteld dat verdeling maatwerk richtinggevend is, geen harde criteria. Geldt alleen voor</p>	<p>✓/X</p>

	overschrijding totale maatwerk (20%). Aangepast in de prestatieafspraken 2022.	
In de huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via maatwerk mag worden verhuurd. De daling van het aantal verhuringen heeft direct invloed op het aantal woningen die Plavei via het maatwerk kan verhuren. Op basis van ervaringscijfers en geschetste ontwikkelingen wordt het maatwerk als volgt ingezet: <ul style="list-style-type: none"> • WMO-indicaties: 2,5% • Toewijzing hulpverleningsinstanties: 5% • Voorrang specifieke doelgroepen (zoals jongeren tot 8): 5% • Terugkeerders nieuwbouw Bloemenbuurt/voorrang bewoners Didam Bloemenbuurt: 5% 	209 verhuringen (tot liberalisatiegrens) in 2021, waarvan telt voor maatwerk: <ul style="list-style-type: none"> • 3 uitstroom beschermd wonen • 4 woningen voorrang jongeren tot 23 jaar • 3 woningen voorrang jongeren 23 tot 28 jaar • 5 woningen bemiddeld i.v.m. herhuisvesting • 3 woningen client zorginstelling • 1 woning vanwege calamiteit In totaal 19 woningen verhuurd via maatwerk: 9,1% Verhuurd met voorrang: <ul style="list-style-type: none"> • 11 woningen aan sociaal/medisch urgenten • 1 woning aan mantelzorg urgente • 23 woningen aan wmo-geïndiceerden levensloop • 28 woningen aan statushouders • 2 woningen aan stadsvernieuwingsurgenten. • 7 woningen op basis van leeftijd (jongeren) In totaal 72 woningen verhuurd met voorrang: 34,4% Overig: 6 woningruil: 3%	✓
2022 Montferland prestatie	Prestatie (tussentijdse monitor d.d. 1 juli)	
Plavei streeft naar een inflatievolgende huursom ontwikkeling.	De gemiddelde huurverhoging bedroeg 2,23% waarbij huren werden afdrukt op de huurtoeslaggrens.	✓
Afspraak bestuurlijkoverleg 2021: 50% nieuwbouw Bloemenbuurt met voorrang toewijzen aan lokaal woningzoekenden (incl. Terugkeerders).	Fase A en B 30 verhuringen in totaal 9 met voorrang lokaal woningzoekenden en 5 direct bemiddeld lokaal woningzoekenden (terugkeerders en wmo-geïndiceerde).	✓
Huisvesting extra vergunninghouders: 50% bovenop taakstelling.	4 woningen extra toegewezen en 22 extra vergunninghouders gehuisvest.	✓
20% Maatwerk: <ul style="list-style-type: none"> – Bemiddeling specifieke doelgroepen, toewijzing hulpverleningsinstanties, uitstroom beschermd wonen, calamiteit: 5% – Voorrang specifieke doelgroepen (bijv. jongeren): 5% Enmalige voorrang lokaal woningzoekenden: 10%	116 verhuringen tot aan de liberalisatiegrens in 2021, waarvan telt voor maatwerk: <ul style="list-style-type: none"> – 4 herstructureringsurgenten (2 terugkeerders Bloemenbuurt) – 3 cliënten zorginstelling – 2 rolstoelindicatie bemiddeld (bloemenbuurt) – 1 Alternatief aanbod na fout corporatie – 1 voorrang jongeren tot 28 jaar – 1 voorrang jongeren tot 23 jaar – 1 voorrang 55-plus – 3 voorrang lokaal woningzoekenden nieuwbouw – 1 calamiteit Totaal 17 woningen = 14,6%	✓

	<p>Verhuurd met voorrang</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 levensloopgeschikt - 2 Stadsvernieuwingsurgenten - 2 mantelzorgurgenten - 4 sociaal medische urgenten <p>Totaal 18 woningen= 15,5%</p> <p>Overig: 8%</p> <p>1 calamiteit</p> <p>7 vergunninghouders</p> <p>1 woningruil</p>	
Plavei biedt 13% tot 17% van alle vrijkomende woningen aan via loting.	19% (tussenstand 1 juli).	✓
Vaststellen gebiedsvisie 's-Heerenberg Oost	Vaststelling eerste tertiaal 2022 incl. intentieovereenkomst.	✓
2019 Zevenaar	Prestatie	
Corporaties hanteren in 2019 een gematigd huurprijsbeleid met een gemiddelde huursomstijging van maximaal inflatie.	Inflatievolgende huurverhoging (1,6%) aftoppen op streefhuur alle huurders. Door aftoppen kwam de gemiddelde huurverhoging uit op 0,99%.	✓
2020 Zevenaar	Prestatie	
De corporaties voeren als pilot een gebalanceerd pakket maatregelen die de slaagkans van jongeren verbetert en brengen de effecten voor alle doelgroepen in beeld.	Deze pilot is uitgevoerd en de resultaten zijn in het najaar met de bestuurders en wethouder besproken.	✓
2021 Zevenaar	Prestatie	
Corporaties hanteren in 2021 een gematigd huurprijsbeleid. Dit houdt in dat een lagere huurverhoging wordt toegepast dan gezien de regelgeving in de jaarlijkse Ministeriële circulaire (MG) zou mogen en kunnen.	Huurbeleid is gegarandeerd gematigd door nieuwe regelgeving huurbevrozing Daeb per 1-7-2021 en eenmalige huurverlaging in 2021 voor lage inkomens met een hoge huur. De gemiddelde huurverhoging kwam uit op 0,20%.	✓
Afspraken over voorkomen en ondersteuning bij huurachterstanden.	Wet Vroegsignalering is ingegaan en maandelijks worden bestanden aangeleverd.	✓
Afspraken over woningtoewijzingen aan middeninkomens	Woningtoewijzing aan middeninkomens binnen het maatwerk	✓
2022 Zevenaar	Prestatie (tussentijdse monitor d.d. 1 juli)	
Er komt een pilot om minimaal 10 huishoudens te laten doorstromen binnen de sociale sector (om effecten te meten)	Een pilot in 2022, ter vergroting van de slaagkans van woningzoekenden.	✓
De werkwijze van vroegsignalering huurachterstanden wordt gemonitord.	De gemeente brengt in beeld in hoeverre bestaande regelingen worden gebruikt, de corporaties informeren huurders over mogelijkheden om woonlasten te beïnvloeden en te verminderen.	✓
2021 Westervoort	Prestatie	
Plavei heeft afspraken met haar zorgpartners over de hoogte van de huur van de 48 intramurale zorgappartementen en bedplaatsen.		✓
15 appartementen worden verhuurd aan cliënten van een zorgpartij. De huurprijs van deze woningen ligt boven de gewenste streefhuur. Bij mutatie wordt de huur verlaagd.		✓
Plavei voert een inflatievolgende huurverhoging door.		✓

Afspraken m.b.t. Kwaliteit bestaande voorraad

2019 Montferland	Prestatie	
Aan de Graaf Hendrikstraat in Braamt levert Plavei in 2019 5 NOM woningen op.	Woningen zijn opgeleverd.	✓
Plavei verduurzaamt 371 woningen in Didam, Loil en Nieuw-Dijk met een D, E, F en G waarbij er wordt gestreefd om gefaseerd alle woningen een energiesprong te laten ondergaan naar energielabel A. De werkzaamheden aan de woningen in de 3 ^e fase (95 woningen) worden het eerste kwartaal 2019 afgerond. De werkzaamheden aan de woningen in de 2 ^e en 3 ^e fase worden in 2019 uitgevoerd en afgerond.	Fase 1 opgeleverd in maart 2019 (182 woningen) Fase 2 en 3 opgeleverd in oktober 2019 (226 woningen). Betreft aantallen voor zowel gemeente Montferland als Zevenaar.	✓
Plavei start in 2019 met het vraaggestuurd aanbieden van zonnepanelen. Huurders betalen een vergoeding in de vorm van servicekosten. Plavei streeft ernaar minimaal 100 geschikte woningen van een vast aantal zonnepanelen te voorzien.	Aanbesteding afgerond en voorbereidingen uitrol pilot. In verband met vertraging opstart 75 woningen voorzien van panelen.	✓/X
2020 Montferland	Prestatie	
Plavei is in 2019 gestart met een pilot vraaggestuurd aanbieden van zonnepanelen. Huurders betalen een vergoeding. Plavei streeft ernaar in de periode 2019 - 2024 750 woningen te voorzien van (een vast aantal) zonnepanelen.	Animo boven verwachting, budget verhoogd. Plavei plaatste op 278 woningen vraaggestuurd zonnepanelen. Evaluatie pilot positief omgezet in beleid.	✓
Er wordt een besluit genomen over de alternatieve warmtevoorziening Bloemenbuurt	Positief besluit om warmtenet verder te ontwikkelen.	✓
Er wordt een pilot uitgevoerd over de bijdrage EPV bij NOM-nieuwbouw en inzet van een energiecoach.	Evaluatie gereed. Plavei blijft EPV inzetten bij NOM all-electric, bij NOM warmtenet wegen de opbrengsten van de EPV niet op tegen monitoringskosten.	✓
2021 Montferland	Prestatie	
Plavei startte in 2019 met het vraaggestuurd aanbieden van zonnepanelen. Huurders betalen een vaste vergoeding van € 2 per paneel. Plavei streeft ernaar minimaal in 2021 ca. 400 woningen van zonnepanelen te voorzien.	In 2021 plaatste Plavei bij 469 woningen zonnepanelen. Tot juni 2022 legden we in totaal 800 vraaggestuurde zonnepaneel systemen. In totaal ruim 40% van ons bezit heeft zonnepanelen. Hiervan zijn 750 systemen in Montferland gelegd. We gaan hiermee verder en starten tevens met het plaatsen van panelen op de platte daken.	✓
Plavei start met de renovatie 52 eengezinswoningen in Molenwijk eerste helft 2021 waarbij woningen worden voorbereid op aansluiting warmtenet.	Uitvoering renovatie gestart in september. Als gevolg van aangetroffen beschermde diersoorten is de renovatie van 10 woningen vertraagd. De overige woningen zijn opgeleverd conform planning.	✓
Inzet energiecoaches van AGEM, RREW regeling toegekend. Huurders ontvangen een energiebespaarbox ter waarde van 70 – 80 euro en kunnen de hulp van een energiecoach aanvragen. De communicatie naar de huurders in de gemeente wordt vanaf medio oktober gestart.	Er waren in totaal 2825 bespaarboxen beschikbaar in de gemeente Montferland 1337 huurders van Plavei hebben gebruik gemaakt van de RREW regeling. 2 Huurders van Plavei maakten gebruik van een energiecoachgesprek.	✓
Bij mutatie en vervanging van het keukenblok wordt elektrisch koken ook een mogelijkheid.	Circa 200 woningen in Montferland zijn voorzien van een elektrisch kookpunt. Plavei verving Plavei op aanvraag van bewoners 40 gasaansluitingen.	✓

Onderzoek en besluit realisatie warmtenet zonder PAW subsidie.	Maart 2021 positief besluit om 222 woningen in Bloemenbuurt aan te sluiten op een nieuw warmtenet. Plavei als startmotor voor een warmtenet in de wijk. Eind 2021 ruim 65 woningen aangesloten op het warmtenet.	✓
Warmtenet voor huurwoningen Plavei met beperkte overcapaciteit is in aanleg.	Er is een start gemaakt met de verkenning van een mogelijk nieuw warmtenet in de aangrenzende Molenwijk. Plavei heeft circa 265 woningen in deze wijk.	✓
Voor project Molenwijk wordt een keuze gemaakt voor een aardgasvrije oplossing.	Voor project Molenwijk wordt een keuze gemaakt voor een aardgasvrije oplossing. Prestatie: In 2022 wordt de business case verder uitgewerkt.	
2022 Montferland	Prestatie (tussentijdse monitor d.d. 1 juli)	
Partijen realiseren samen met Firan het warmtenet in de Bloemenbuurt. Eind 2021 en begin 2022 sluiten we de renovatie- en nieuwbouwwoningen aan. Het warmtenet is in 2022 gereed. We onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om in de Molenwijk de tweede kraal van het warmtenet te realiseren. Partijen zetten zich in om de doorlooptijd van dit traject zo kort mogelijk te houden om zo in aanmerking te kunnen komen voor Europese subsidies.	Medio juni 2022 ruim 165 woningen aangesloten op het warmtenet in de Bloemenbuurt. De resterende nieuwbouw wordt aangesloten wanneer deze gereed zijn (Q1-2023). In 2022 wordt de businesscase voor de Molenwijk verder uitgewerkt.	✓
In 2022 ronden Plavei de renovatie van 52 woningen in de Molenwijk af en de laatste fases van de Bloemenbuurt (136 woningen in totaal).	In het najaar worden de laatste 10 woningen gerenoveerd en opgeleverd.	✓
Plavei vraagt subsidie aan bij de Provincie (Gelderse Impuls) voor de verduurzaming van verschillende woningen met matige of slechte energielabels (bijvoorbeeld D, E of F label). Subsidie aanvragen kan in 2022 en Plavei gaat dan tevens belangrijke voorbereidingen treffen. De uitvoering staat gepland voor 2023.	Subsidie-aanvraag is ingediend en toegekend voor 142 woningen. De voorbereidingen voor de renovaties zijn gestart.	✓
2019 Zevenaar	Prestatie	
Corporaties zetten in op het verduurzamen van de woningvoorraad om ervoor te zorgen dat zij in 2020 een gemiddeld B label halen. Plavei doet dit door 143 woningen te verduurzamen naar label A.	Plavei zit gemiddeld op EI 1,36.	✓
2020 Zevenaar	Prestatie	
Het bezit van Plavei heeft eind 2020 een gemiddelde EI van maximaal 1,40 (energielabel B);	Plavei zit gemiddeld op EI 1,31.	✓
2021 Zevenaar	Prestatie	
Het woningbezit van de corporaties heeft eind 2021 een gemiddelde Energie-Index van maximaal 1,41 of lager (B-label of lager)	Plavei zit gemiddeld op EI 1,31.	✓
2022 Zevenaar	Prestatie	
In Angerlo starten met een wijkuitvoeringsplan om meer concreet te maken wat het/de alternatieven zullen zijn voor aardgas; in de kern Zevenaar scenario's ontwikkelen voor warmtenet en doortrekking warmtenet naar Didam.	Wijkuitvoeringsplan voor Angerlo en besluit en intentieovereenkomst op basis van een voorkeursscenario over het warmtenet in de kern Zevenaar.	✓
Samenwerken bij bewustwording inwoners/huurders op het gebied van duurzaamheid. Het doel is om 1.739 unieke huishoudens/huurders te bereiken.		✓

Visie en routekaart voor bereiken doelstellingen/afspraken uit de Woondeal voor circulair bouwen door regionale werkgroep.	Ontwikkelde gezamenlijke visie over de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze thema's worden meegenomen in de uitvraag bij (ver)nieuwbouw door corporaties bij aanbesteding.	✓
Tot juni 2022 legden we in totaal 800 vraag-gestuurde zonnepaneel systemen. In totaal ruim 40% van ons bezit heeft zonnepanelen. Hiervan zijn 50 systemen in Zevenaar gelegd. We gaan hiermee verder en starten tevens met het plaatsen van panelen op de platte daken.		✓
2021 Westervoort	Prestatie	
Het pand en de woningen zijn rolstoeltoe- en doorgankelijk. Hamerstaete is gebouwd in 2014 en heeft een energielabel A.	Plavei zit gemiddeld op EI 1,31.	✓
2022 Westervoort	Prestatie (tussentijdse monitor d.d. 1 juli)	
Het pand en de woningen zijn rolstoeltoe- en doorgankelijk. Hamerstaete is gebouwd in 2014 en heeft een energielabel A. De komende jaren zijn extra investeringen in kwaliteit en duurzaamheid niet noodzakelijk.	Plavei zit gemiddeld op EI 1,31.	✓

Afspraken m.b.t. Wonen met zorg en andere doelgroepen		
2019 Montferland	Prestatie	
Plavei streeft ernaar om jaarlijks maximaal 4 woningen beschikbaar te stellen voor kamergewijze verhuur aan jongeren van 18 jaar die uitstromen.	Er is één woning toegewezen aan twee personen. In totaal verhuurt Plavei 4 woningen.	✓
2021 Montferland	Prestatie	
Housing First inzetten om langdurig dak en thuislozen te huisvesten.	Pilot Housing First is in regionaal verband uitgewerkt. Plavei stelt gedurende pilot maximaal 2 woningen ter beschikking. De eerste bewoner is gehuisvest.	✓
2022 Montferland	Prestatie	
Verbeteren werkwijze vroegtijdige signalering schulden	Gemeente en Plavei gaan gezamenlijk op huisbezoek bij huurders.	✓
Plavei werkt mee aan de pilot Housing First en stelt in 2022 1 woning ter beschikking	De woning is toegewezen aan een kandidaat vanuit Housing First.	✓
Plavei stelt in 2022 4 extra woningen ter beschikking om 50% extra vergunninghouders boven op de taakstelling te huisvesten.	Plavei wees 4 woningen toe aan vergunninghouders afkomstig uit Heumensoord. In totaal werden 22 extra vergunninghouders gehuisvest.	✓
2019 Zevenaar	Prestatie	
Vooruitlopend op de uitkomsten van gemeentelijk onderzoek over de uitstroom vanuit beschermd wonen wijzen corporaties gezamenlijk maximaal vier woningen onder maatwerk toe aan cliënten die uitstromen uit beschermd wonen.	1 woning is bemiddeld aan een bewoner die uitstroomde uit tijdelijke noodopvang.	✓
2020 Zevenaar	Prestatie	
De gemeente maakt inzichtelijk hoeveel woningen nodig zijn voor de Uitstroom Beschermd Wonen.	Om de kwaliteit van de begeleiding en huisvesting te borgen maken we afspraken over aantallen en werkwijze in de driehoek van zorginstellingen, corporaties en gemeenten.	✓

Woonwagens en standplaatsen De Liemerse gemeenten verkennen de huisvestingsbehoefte en wijze van toewijzing van woonwagengbewoners.	In 2020 worden afspraken gemaakt over de wijze waarop we de toewijzing op de huidige woonwagengstandplaatsen organiseren. Verkenning is gereed maar de vervolgspraak is niet behaald/door de gemeente niet verder opgepakt.	X
Om de toegewezen statushouders te huisvesten wordt het huidige overleg tussen gemeenten, Vluchtelingenwerk en corporaties voortgezet. Waarbij het proces van huisvesting vergunninghouders wordt gemonitord en waar nodig geoptimaliseerd.	Voortzetting van de samenwerking om alle toegewezen statushouders te huisvesten.	✓
2021 Zevenaar	Prestatie	
Corporaties dragen bij aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen. In 2020 is door de gemeente met een indicatie inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen nodig zijn voor de uitstroom beschermd wonen en voor de decentralisatie die gaat plaatsvinden. Voor de uitstroom Beschermd Wonen 10 woningen op jaarbasis en voor de Maatschappelijke opvang 4 woningen op jaarbasis.	Er zijn geen aanvragen bij Plavei binnengekomen.	✓
2022 Zevenaar	Prestatie (tussentijdse monitor d.d. 1 juli)	
Corporaties, gemeente en zorgpartijen starten een onderzoek huisvestingsopgave wonen met zorg en starten met structureel overleggen.	Er ligt een plan van aanpak waarbij rollen en verantwoordelijkheden zijn afgesproken om de gezamenlijke resultaten te bereiken.	✓
Bestaande afspraken en ervaringen rondom uitstroom beschermd wonen worden geëvalueerd en geactualiseerd. Corporaties stellen gezamenlijk 10 woningen beschikbaar voor uitstroom beschermd wonen en 4 woningen voor maatschappelijke opvang.	Aangescherpte afspraken en aandacht voor draagkracht van wijken en mogelijkheid van terugplaatsing naar instelling als het zelfstandig wonen niet lukt.	✓
Corporaties zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het behalen van de afspraken uit de regionale huisvestingsverordening. Ze compenseren elkaar; afwijkingen worden toegelicht in ambtelijk overleg.		✓
2022 Westervoort		
De gemeente maakt inzichtelijk hoeveel woningen nodig zijn voor de uitstroom beschermd wonen. Resultaat: Om de kwaliteit van de begeleiding en huisvesting te borgen maken we afspraken over aantallen en werkwijze in de driehoek van zorginstellingen-corporatiesgemeenten.	Inzicht in de behoefte.	✓

Afspraken m.b.t. Leefbaarheid		
2019 Montferland	Prestatie	
Financiële bijdrage aan Schuldhulpmaatje en Buurtbemiddeling	Bijdrage kosten.	✓
Realisatieovereenkomst Meulenvelden.	Intentieovereenkomst Meulenvelden getekend door gemeente, Welcom, Bibliotheek en Plavei. Definitieve besluitvorming 2020.	✓
Verbeteren leefbaarheid en binding Bloemenbuurt.	Door de inzet van Spectrum, partner in de Leefbaarheidsalliantie Gelderland. Hetgeen leidde tot de organisatie van verschillende activiteiten in de wijk, zoals	✓

	o.a. een Groendag, uitzaaiacties, koffiegesprekken, etc.	
2020 Montferland	Prestatie	
Vergroten leefbaarheid en binding Bloemenbuurt door inzetten Spectrum.	Door Coronacrisis zijn de activiteiten van Spectrum op een laag pitje gezet. Samen met Welcom werden er andere mogelijkheden gezocht, zoals de organisatie van digitale straatsessies .	✓
Financiële bijdrage aan Schuldhulpmaatje en Buurtbemiddeling.	Een bijdrage in de kosten.	✓
2021 Montferland	Prestatie	
Investeren in plint Meulenvelden	Realisatieovereenkomst met bibliotheek en Liemerij gesloten. Start verbouwing van de plint.	✓
2022 Montferland	Prestatie	
Investeren in leefbaarheid plint Meulenvelden	In 2022 werd de verbouwing van de plint Meulenvelden afgerond. In de plint bevindt zich de bibliotheek, fysiotherapeut, ouderensoos, een dagopvang, cafeetje, verloskundigepraktijk, een kapper, een pedicurepraktijk en ontmoetingsruimten.	✓
Financiële bijdrage aan Schuldhulpmaatje en Buurtbemiddeling.	Een bijdrage in de kosten.	✓
2019 Zevenaar	Prestatie	
De algemene activiteiten die corporaties in het kader van leefbaarheid ontplooiën zijn: <ul style="list-style-type: none"> – Ondersteuning bewonersinitiatieven – Buurtbemiddeling – Schuldhulpverlening - Budgetcoaching/ beheer. De corporatie specifieke bijdragen zijn: Plavei: <ul style="list-style-type: none"> – investeert in de aanpak van de achterpaden in Giesbeek – inzet klantcoach (woonconsulent) 	Schone en veilige achterpaden, mede door inzet klantcoach.	✓
2020 Zevenaar	Prestatie	
Plavei herijkt de verschillende afspraken over WMO-aanpassingen, protocol laatste kans beleid en de samenwerking tussen de gebiedsteams en de corporaties. Daarbij brengt ze in beeld wat de opgaven zijn, hoe de rollen en eigenaarschap zijn verdeeld en de processen waarlangs dit wordt opgepakt. Door dit met de werkorganisaties op te pakken ontstaat wederzijdse kennis, een netwerk van samenwerking en borgen we de uitvoering.	De afspraken in het sociaal domein (over WMO-aanpassingen, protocol laatste kans beleid en de samenwerking tussen de gebiedsteams en de corporaties) zijn door de gezamenlijke werkorganisaties herijkt en uitgewerkt naar werkafspraken.	✓
Plavei geeft vorm aan de integrale samenwerking in de aanpak van leefbaarheid. Dat doet ze door in 2020 in het werkgebied van iedere corporatie een wijkschouw (pilot) uit te voeren om afspraken te maken over verbeterpunten. Dat doen we met een breed aantal deelnemers: bewoners, gemeente, dorps-/wijkraad, huurdersverenigingen, corporatie en wijkagent.	Op basis van de pilots kwam Plavei tot werkafspraken om deze aanpak verder vorm te geven samen met bewoners en huurders. Niet gehaald door externe omstandigheden (door covid 19).	✗
2021 Zevenaar	Prestatie	
– Werkafspraken over de rollen van bewoners, huurdersverenigingen, gemeente, corporaties, politie en zorg- en welzijnsorganisaties het houden van wijkschouwen.	Niet gehaald door externe omstandigheden (door Covid 19 hebben de huurdersverenigingen dit bewust uitgesteld/durfden zij dit niet aan). Plavei	✗

– Werkafspraken over de rollen van bewoners, huurdersverenigingen, gemeente, corporaties, politie en zorg- en welzijnsorganisatie bij de buurtgerichte aanpak.	heeft de eerste wijkschouw uiteindelijk georganiseerd (in Giesbeek) in februari 2022.	
Plavei werkt gezamenlijk aan het verbeteren van de regie en procesvoering van deze vraagstukken, dit naar vermogen van de betrokken organisaties.	Er zijn werkafspraken gemaakt over de handelswijze, samenwerking en regie bij calamiteiten op woning- en buurniveau.	✓
2022 Zevenaar	Prestatie	
Partijen zetten een gezamenlijke en integrale gebiedsaanpak op die kan worden toegepast in alle Zevenaarse wijken en kernen. Pilot De Methen en Babberich.	Evalueren van de toepasbaarheid van de ontwikkelde aanpak op de samenstelling van integrale wijkplannen.	✓
De samenwerking binnen het lokaal zorgnetwerk is formeel ingericht en er is structureel overleg.	De werkafspraken zijn aangescherpt.	✓
2021 Westervoort	Prestatie	
In het woonzorgcomplex is een huismeester actief. Er is geen formele bewonerscommissie actief. Plavei streeft ernaar tweemaal per jaar met de bewoners in gesprek te gaan over actuele zaken. Om initiatieven van huurders te ondersteunen kunnen zij een beroep doen op een leefbaarheidsbudget, onder de voorwaarde dat het initiatief in directe nabijheid van het vastgoed is en het ten goede komt aan de huurders.		✓
2022 Westervoort	Prestatie	
In het woonzorgcomplex is een huismeester actief. Er is geen formele bewonerscommissie actief. Plavei streeft ernaar tweemaal per jaar met de bewoners in gesprek te gaan over actuele zaken. Om initiatieven van huurders te ondersteunen kunnen zij een beroep doen op een leefbaarheidsbudget, onder de voorwaarde dat het initiatief in directe nabijheid van het vastgoed is en het ten goede komt aan de huurders.		✓

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

4.1 Ambities

De ambities van Stichting Plavei zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2019	2020	2021	2022
Strategisch beleidsplan 2016 - 2020	x	x		
Koersplan 2022-2024			x	x
Jaarplan 2019	x			
Jaarplan 2020		x		
Jaarplan 2021			x	
Jaarplan 2022				x
Duurzaamheidsplan 2017 – 2023	x	x	x	x
Portefeuillestrategie 2018 – 2030	x	x	x	x
Verkoopbeleid	x	x	x	x
Huurprijsbeleid	x	x	x	x
Algemeen renovatieplan		x	x	x
Algemeen sociaalplan		x	x	x
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	x	x	x	x
Kwaliteitsbeleid	x	x	x	x
Leveranciersbeleid	x	x	x	x
Klantvisie	x	x	x	x

De hoofdlijnen van de ambities zijn (koersplan 2022):

Onze waarden

We handelen vanuit heldere waarden waar we trots op zijn. Ze zijn het DNA van onze organisatie en verweven met ons dagelijks werk. We:

- zijn dichtbij en zichtbaar aanwezig in de wijken en kernen van ons werkgebied.
- zijn in verbinding en oprecht geïnteresseerd in de ander. We luisteren om echt te begrijpen en we maken tijd voor persoonlijke aandacht.
- zijn transparant en zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. We nemen de tijd om onze keuzes en besluiten goed uit te leggen. Op ons handelen mag iedereen ons aanspreken.

Onze principes

Onze waarden bepalen ons denken en doen. Daarnaast zijn er drie principes die voor onze medewerkers de normaalste zaak van de wereld zijn.

1. We zetten onze bewoners centraal

Dat wat we doen, doen we voor hen, nu én in de toekomst. Daarom zijn we in onze contacten met bewoners open, eerlijk en nieuwsgierig. Het betekent dat we goed luisteren en ruimte geven voor ideeën en emoties. We leggen uit waarom iets wel of niet kan. We zijn duidelijk en vertellen wat we wél én ook wat we niet voor hen kunnen betekenen.

2. We werken samen aan wonen

Ons werk gaat verder dan het bouwen, beheren en beschikbaar stellen van sociale huurwoningen. De opgaven waar wij voor staan zijn fors en houden niet op bij de voordeur. Onze woningen staan, letterlijk, midden in de samenleving. Die samenleving verandert. Zo hebben we te maken met

oplopende vergrijzing. Onze doelgroep wordt steeds ouder en blijft vaak in hetzelfde huis wonen. Dat vraagt niet alleen om aanpassingen in de woning, maar ook om een woonomgeving die bewoners ondersteunt. Plekken voor ontmoeting en waar je een praatje kunt maken zijn onmisbaar om eenzaamheid te voorkomen en de samenhang en leefbaarheid in de buurten te versterken.

3. We leggen steeds de verbinding tussen het hier en nu en de toekomst

Als goed rentmeester hebben wij oog voor generaties na ons. Een belangrijke opgave ligt in het realiseren van een toekomstbestendig bezit. Dat doen we door te investeren in transformatie en verduurzaming van onze bestaande woningen.

Groene toekomst

Wij dragen ons steentje bij en hebben de deur naar het stap-voor-stap transformeren van onze bestaande woningen wagenwijd openstaan. Bij nieuwbouw stellen we stevige eisen aan onze samenwerkingspartners op het vlak van circulair bouwen en het mogelijk maken van alternatieve energievoorzieningen. Flinkke ambities dus, waarbij we ook vaststellen dat een huis niet op een eiland staat. De woonomgeving betrekken we bij de voorgenomen verduurzaming. Vergroening van onze buurten staat hoog op onze agenda. Daarom richten we bijvoorbeeld de Bloemenbuurt in Didam helemaal anders in; met minder asfalt, meer groen, innovatieve manier van verwarmen en slimme manieren om regenwater af te voeren of juist vast te houden.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

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

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

1. Prestaties van Stichting Plavei

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

# = aantal woningen	2019	2020	2021	2022
# Huurwoningen	3.796	3.756	3.701	3.699
# Onzelfstandige wooneenheden**	23	11	9	9
# Intramuraal (zorgvastgoed)	307	308	310	310
# Totaal woongelegenheden	4.126	4.075	4.020	4.018
# Garages	175	170	160	160
# Maatschappelijk vastgoed	9	8	11	11
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	6	6	7	7
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	32*	29	25	24
# Overig bezit	0	0	0	0
# Verhuureenheden ongewogen	4.348	4.288	4.223	4.220

Bronnen: dVi 2018 t/m 2020

* In 2019 zijn de bedrijfsruimten niet-Daeb inclusief 9 eenheden vanuit onze dochteronderneming Woonbeheer Montferland B.V. die in 2020 is gefuseerd met Stichting Plavei.

** We hebben wel onzelfstandige eenheden / kamergewijze verhuur. Dit blijkt echter niet uit de dvi.

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

	2019	2020	2021	2022*
Individueel verkocht	11	11	9	6
Collectief verkocht				
Gesloopt	0	36	54	12
Nieuwbouw	14	0	0	16
Aankoop	0	2	0	0

Bronnen: jaarverslag 2019, 2020, 2021

*stand juli 2022

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

	2019	2020	2021	2022*
Goedkoop	334 (9%)	303 (8%)	405 (11%)	309 (8%)
Betaalbaar	2.841 (74%)	2.859 (76%)	2.715 (73%)	2.427 (66%)
Duur t/m lib.grens	530 (14%)	496 (13%)	500 (14%)	889 (24%)
Duur boven lib.grens	114 (3%)	109 (3%)	90 (2%)	83 (2%)
Totaal	3.819	3.767	3.710	3.708

Bron: jaarverslag 2019, 2020, 2021

* 2022 is de stand na het doorvoeren van de huurverhoging 2022. Doordat we niet hebben afgetoet op streefhuren, is een verschuiving zichtbaar tussen goedkoop, betaalbaar en duur t/m liberalisatie grens.

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

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

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

	2019	2020	2021	2022*
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	307	248	227	136
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	281 (92%)	225 (95%)	220 (97%)	126 (93%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	12 (4%)	12 (5%)	2 (1%)	3 (2%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	14 (5%)	11 (5%)	5 (2%)	7 (5%)
Oordeel Aw	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: dVi 2019 t/m 2021

*stand juli 2022

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

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

	2019	2020	2021	2022*
Aantal toewijzingen huurtoeslaggerechtigden	210	169	177	95
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	204 (97%)	168 (99%)	177 (100%)	92 (97,9%)
Oordeel Aw	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: gegevens corporatie + Oordeelsbrieven Aw

*stand juli 2022

TABEL 6: Huurverhoging

	2019	2020	2021	2022*
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (incl. huurharmonisatie)	2,6%	2,6%	1,4%	2,3%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	0,99%	1,82%	0,20%	2,23%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	€571,82	€582,43	€587,57	€ 597,84

Bronnen: jaarverslag 2019, 2020, 2021

*stand juli 2022

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

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

	2019	2020	2021	2022
Norm huurachterstand (%)	0,9%	-	-	<0,9%
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	0,95%	0,70%	0,70%	0,65%
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	2	3	4	2

Bronnen: jaarverslag 2019, 2020, 2021

*stand juli 2022

TABEL 08: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2019	2020	2021	2022
Letter Onderhoud & Verbetering	B	A	B	B
Instandhoudingsindex	80	83	91	109
Technische woningkwaliteit	101	98	106	99
Ervaren woningkwaliteit	99	103	102	111

Bronnen: Aedes Benchmark 2019-2021

TABEL 09: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2019	2020	2021	2022
Letter Huurdersoordeel	B	B	B	B
Deelscore nieuwe huurders	8,2	7,8	8,2	8,3
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	7,6	7,3	7,6	7,5
Deelscore vertrokken huurders	8,4	8,1	8,4	8,4

Bronnen: Aedes Benchmark 2019-2021

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

	2019	2020	2021*	2022(T1)
Label A (EI= 0,6-1,2)	984 (25%)	1.324 (34%)	1.341 (34%)	1467 (38%)
Label B (EI= 1,2-1,4)	875 (22%)	863 (22%)	871 (22%)	818 (21%)
Label C (EI= 1,4-1,8)	1.156 (28%)	993 (25%)	990 (25%)	897 (24%)
Label D (EI= 1,8-2,1)	450 (11%)	367 (9%)	319 (8%)	272 (7%)
Label E (EI= 2,1-2,4)	329 (8%)	330 (8%)	206 (5%)	190 (5%)
Label F (EI= 2,4-2,7)	120 (3%)	117 (3%)	112 (3%)	116 (3%)
Label G (EI > 2,7)	21 (1%)	39 (1%)	38 (1%)	56 (1%)
Onbekend	0%	0%	0%	0%

Bronnen: jaarverslag 2020

*door toepassing van de nieuwe energieprestatie methodiek NTA 8800 met ingang van 2021 verschuiven enkele energielabelscores waardoor de aantallen per label hoger of lager kunnen uitvallen ten opzichte van het voorgaande jaar.

TABEL 11: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2019	2020	2021	2022
Letter Duurzaamheid	C	A	B	B
Deelletter energetische prestatie	B	A	B	B
Deelletter CO 2 uitstoot	C	B	C	B
Deelletter Isolatieprestatie	-	-	B	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2019-2021 (*=deelletter sinds 2021)