



Answering
tomorrow's
challenges
today

Maatschappelijke visitatie

LEKSTEDewonen

Rotterdam, 16 januari 2024

Visitatiedatum: 16 januari 2028

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	1
Position paper.....	2
Recensie.....	7
Infographic	10
1 Maatschappelijke waarde	11
2 Maatschappelijke verankering	26
3 Besturing	29
4 Maatschappelijke capaciteit	31
A: Bestuurlijke en maatschappelijke reactie	33
B: Onafhankelijkheidsverklaringen	35
C: Curricula vitae	36
D: Onderzoeksverantwoording	39

Voorwoord

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Het leveren van maatschappelijke waarde doet de corporatie samen met huurders, gemeenten, zorg- en onderwijsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de betreffende maatschappelijke waarde aan te tonen en bespreekbaar te maken. De herziene Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens in de vier jaar te laten visiteren. De visitatie is gestructureerd op basis van een methodiek die is opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). De methodiek die wordt gehanteerd is methodiek 7: Samenwerken aan opgaven. Het uitgangspunt van methodiek 7 is dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoord en wordt uitgedaagd om te leren en te verbeteren. Daarnaast is in methodiek 7 nadrukkelijk aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner in het lokale netwerk.

De visitatie van LEKSTEDewonen

LEKSTEDewonen is een corporatie in het werkgebied van de woningmarktregio's Woongaard (Vijfheerenlanden) en U16 (Bunnik, Houten en Utrecht). LEKSTEDewonen heeft een woningvoorraad van ongeveer 4.150 woningen. LEKSTEDewonen heeft Ecorys in 2023 de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De visitatie heeft betrekking op de periode van 2019 tot en met 2022. De voorgaande visitatie besloeg de periode van 2015 tot en met 2018. De visitatiecommissie vanuit Ecorys bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Bea Weber.

Beoordelingssystematiek

De visitatiecommissie beoordeelt de resultaten in het licht van de maatschappelijke opgaven. In methodiek 7 wordt voor de verschillende visitatievelden gebruik gemaakt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntsschaal. De visitatiecommissie geeft voor ieder visitatieveld een beoordeling:

- De corporatie presteert **uitmuntend**, waarbij de visitatiecommissie ziet dat de corporatie op één of meerdere onderwerpen een voorbeeld is voor andere corporaties;
- De corporatie presteert **goed** en doet meer dan verwacht mag worden;
- De corporatie presteert **naar behoren**, doet daarbij wat verwacht mag worden en de visitatiecommissie ziet op een aantal onderwerpen ruimte voor verbetering;
- De prestaties van de corporatie zijn **voor verbetering vatbaar** en de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering;
- De corporatie presteert **onvoldoende** en de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is.

Leeswijzer

Het visitatierapport start met de position paper van LEKSTEDewonen, de recensie van de visitatiecommissie en een samenvatting met de belangrijkste bevindingen op de vier visitatievelden: [Maatschappelijke waarde](#), [Maatschappelijke verankering](#), [Besturing en Maatschappelijke capaciteit](#). De verschillende visitatievelden zijn vervolgens uitgewerkt en voorzien van een waardering van samenwerkingspartners en een beoordeling van de visitatiecommissie. Als laatste is het visitatierapport voorzien van verschillende bijlagen, waaronder de bestuurlijke reactie, de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren en de onderzoeksverantwoording.

Tot slot

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

Position paper

Stichting LEKSTEDewonen is een toegelaten instelling, actief in de regio Utrecht. LEKSTEDewonen bestaat in 2023 112 jaar en werkt sinds 2011 onder deze naam. Het bezit bevindt zich met name in Vianen (thans gemeente Vijfheerenlanden), maar ook in de gemeenten Utrecht, Bunnik en Houten. Eind vorige eeuw is gestart in de gemeente Utrecht, meer in het bijzonder te behoeve van studentenhuisvesting. We hebben in eigendom en beheren ten behoeve van de University College (UCU) de huisvesting van ca. 800 studenten. Sinds najaar 2013 werken we ook in de gemeente Bunnik. Medio 2023 beschikken we over afgerond 4.150 verhuureenheden en hebben we de ambitie en afspraken over een groeipotentieel van 630 nieuwe woningen tot en met 2028, gekoppeld aan onze wensportefeuille voor Vianen en Bunnik. Het bijbehorende investeringsprogramma alsmede de opdracht voor de verduurzamings-operatie van bestaand woningbezit is financieel haalbaar.

1. Inleiding

LEKSTEDewonen is voornamelijk actief in de gemeenten Vijfheerenlanden en Bunnik en voor wat betreft beheer ook in Utrecht en Houten. Vanaf 1 januari 2019 is de gemeente Vijfheerenlanden ontstaan, waarin onze oude vestigingsgemeente Vianen (samen met de voormalige gemeenten Leerdam en Zederik) is opgegaan. De gemeente Vijfheerenlanden, weliswaar een gemeente in de provincie Utrecht, koos ervoor onderdeel uit te maken van woningmarktregio Woongaard. Dat heeft ertoe geleid dat LEKSTEDewonen bij het ministerie van BZK een ontheffing heeft gekregen (vooralsnog tot eind 2024) voor het verder bouwen in de gemeente Bunnik.

Er was daardoor sprake van een nieuwe positionering ten opzichte van de gemeenten waarin we werkzaam zijn. Ondanks de grote maatschappelijke effecten van de coronapandemie in de periode maart 2020 tot circa maart 2022, waarin fysieke contacten tot een minimum werden beperkt en er sprake was van regelmatige uitval van capaciteit, zijn we trots op de behaalde resultaten over de periode 2019 tot en met 2022. Wel is er in deze periode een zekere vertraging in afstemmingen bij verschillende projecten en processen ontstaan.

In economisch opzicht heeft zich vanaf begin 2022 een niet verwachte forse algemene prijsstijging (ondermeer bij de energieprijzen met flinke gevolgen voor onze huurders) gemanifesteerd in combinatie met een slechte beschikbaarheid van materialen en installaties en personele schaarste in veel sectoren.

2. Missie en visie

LEKSTEDewonen werkt vanuit haar Ondernemingsplan 2018-2021 met de titel "Verbindend in Wonen: Sociaal en Solide" en sinds 2022 vanuit de nieuwe Ondernemingskoers 2022-2026.

In de missie is verwoord dat wij zorgen voor prettig en betaalbaar wonen voor de doelgroepen van het volkshuisvestelijk beleid en (waar nodig en mogelijk) voor de doelgroep met een middeninkomen. Het gaat om sterke en gemêleerde wijken waar huurders een goed thuis ervaren.

Onze visie richt zich op het creëren van mogelijkheden op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid, waarbij we werken aan wijken en woningen die in technisch, duurzaam en sociaal opzicht op orde zijn. We manifesteren ons als een bouwende corporatie. We zetten in om te presteren naar vermogen en het benutten van kansen.

Onze kernwaarden zijn: samenwerkend-verbindend, solidair, ondernemend en eigenaarschap. Rentmeesterschap is een belangrijke drijfveer in ons handelen.

Onze opgaven kunnen wij alleen realiseren door een nauwe samenwerking met partners, stakeholders, met gemeenten, met onze medewerkers en niet in de laatste plaats in goed overleg met onze bewoners.

3. Welke doelen heeft LEKSTEDewonen voor ogen?

De doelen van LEKSTEDewonen zijn:

- 1.) leefbare wijken met veerkracht;
- 2.) passende woonlasten voor onze huurders,
- 3.) duurzaam vooruit,
- 4.) passend wonen door een variatie van betaalbare woonvormen en
- 5.) betrokken dienstverlening.

4. Belangrijkste opgaven LEKSTEDewonen (compilatie uit Ondernemingsplan 2018-2021 en Ondernemingskoers 2022-2026)

Stappen in klantgerichtheid: start met een klantcontactteam (bij ons team TKS), nieuw communicatiebeleid, optimalisering klantenportaal, streven naar een klanttevredenheidsscore van 7,5 in Aedes benchmark.

Stappen in betaalbaarheid en beschikbaarheid: voorrang lokaal woningzoekenden in gemeente Vijfheerenlanden. Toevoegen 90 woningen voor senioren/woonzorg. Toevoegen van 30 woningen voor lage middeninkomens. Huurachterstanden beperken tot 0,6%.

Stappen leefbaarheidsbeleid: woonomgevingen zijn 'schoon, heel en veilig' en de leefbaarheid is op peil door middel van nieuw leefbaarheidsbeleid en 'stoplichtsysteem'. Woonfraude is aangepakt.

Stappen duurzaamheid: beleidsnotitie 'CO₂-neutraal in 2050' gereed, start plaatsing zonnepanelen, evaluatie proef NOM-woningen. Kantoor naar label C, woningbestand naar gemiddeld B eind 2021 en opmaat naar gemiddeld label A in 2030 alsmede een toekomstgericht UCU-complex realiseren.

5. Belangrijkste prestaties 2019-2022 (in relatie tot de opgaven)

Betaalbaarheid: voor het segment sociale huurwoningen realiseerden we een gematigde gemiddelde huurverhoging in 2019 van 1,6%, van 2,2% in 2020, van 0% (wettelijk) in 2021 en van 2,1% in 2022. Voor de vrije sectorhuurwoningen realiseerden we iets hogere percentages, eveneens ruim onder het maximum. Van de 3.100 zelfstandige woningen ultimo 2022, gesplitst in 2.893 woningen in het DAEB-segment en 207 woningen in het Niet-DAEB-segment, maken 2.384 (77%) woningen onderdeel van de kernvoorraad oftewel behoren tot het betaalbare segment met een kale huurprijs onder de zgn. aftoppingsgrenzen.

Ten aanzien van huurincasso zijn er veel samenwerkingen en is er veel inzet met als resultaat dat we gedurende deze visitatieperiode voor de actieve huurcontracten op een gemiddelde van circa 0,50% van de bruto jaarhuur (ultimo 2022: 0,47%). Er hebben dankzij de constructieve inzet en dezelfde samenwerkingen met anderen een zeer beperkt aantal ontruiming plaatsgevonden.

Beschikbaarheid: Het gemiddeld aantal reacties per woning in Vijfheerenlanden was als volgt: in 2019 gemiddeld 101 reacties per geadverteerde woning, in 2020 132 reacties, in 2021 173 reacties en in 2022 218 reacties. We zien een sterke toename in de woningvraag. Binnen de Huisvestingsverordeningen benutten we in overleg met de gemeenten de ruimte om lokaal woningzoekenden voorrang te geven (inmiddels sinds 2020 ook in de nieuwbouw Hoef en Haag).

We realiseerden aan nieuwbouw: in de gemeente Vijfheerenlanden: in 2019 72 woningen, in 2020 49 woningen, in 2021 30 woningen en in 2022 56 woningen en 16 intramurale wooneenheden. In Bunnik

realiseerden we in 2020 26 woningen en 16 intramurale wooneenheden en in 2022 39 woningen. We zijn trots op de totaal behaalde productie van 304 nieuwe wooneenheden in deze visitatieperiode. Er waren ultimo 2022 totaal 76 woningen binnen 4 projecten in aanbouw. Gedurende deze periode zijn er tevens 4 tot NOM-woningen verbouwde bestaande woningen opgeleverd.

Beleidsdoel toevoeging geschikte seniorenwoningen: als onderdeel van de 304 nieuw gebouwde eenheden zijn er 32 intramuraal specifiek voor senioren en 52 geschikt/aangepast voor senioren. Daarnaast waren er ultimo 24 in aanbouw geschikt/aangepast voor senioren. In januari 2023 is gestart met de bouw van een woon-/zorgcomplex in het dorp Hoef en Haag: 48 eenheden intramuraal en 23 appartementen specifiek voor senioren.

Beleidsdoel bouwen voor middeninkomens: Er is onderscheid gemaakt in lagere middeninkomens (aangewezen op DAEB-woningen): daarvoor was er in periode 2019-2022 een aanbod van circa 25 (bestaande) woningen.

Woningen uit onze verkoopvijver zijn geschikt voor lage middeninkomens en worden met voorrang aan huurders uit deze doelgroep verkocht. Voor de lage middeninkomens aangewezen op niet-DAEB was er een beperkt aanbod in de bestaande voorraad huurwoningen en zijn er ultimo 2022 5 woningen in dit segment in aanbouw en is er een programma voor de nieuwbouw van 30 appartementen (start bouw begin 2024).

Leefbaarheidsbeleid: We stelden een nieuw leefbaarheidsbeleid op en hebben dit getoetst met ons Huurdersberaad. We monitoren aan de hand van een 'stoplichtmodel' en acteren proactief met de wijkbeheerder en woonconsulenten om te zorgen voor goeden en leefbare wijken en buurten. In onze monitoring kleuren alle complexen 'groen'. De aanpak van woonfraude is op eigen kracht gedaan, de samenwerking met de gemeente Vijfheerenlanden wordt naar verwachting pas eind 2023 geformaliseerd.

Duurzaamheid: In 2019 is gestart met het aanbrengen van zonnepanelen op bestaande eengezinswoningen met het zgn. WOCOZON-concept. Eind 2022 waren 951 woningen voorzien van zonnepanelen uit dit concept. Door een gerichte communicatieactie richting huurders is vanwege de sterk gestegen energieprijzen dit aantal inmiddels met ruim 60 stuks verder opgelopen. Daarnaast beschikken we over 245 woningen waarbij de zonnepanelen in eigendom van LEKSTEDEWonen bij de nieuwbouw zijn aangebracht. En er zijn 36 woningen met zonnepanelen ten behoeve van de algemene voorzieningen in het betreffende complex.

Voor wat betreft de energielabels (cf. meetmethode NTA 8800) heeft ultimo 2022 van het woningbestand 9% een E-, F- of G-label, 29% heeft een A of beter label, 50% heeft een B- of C-label en 13% een D-label. Aanpak bestaand bezit: Ultimo 2020 hadden onze woningen gemiddeld een B-label conform Aedes-convenant 2013 (wel gemeten volgens vorige meetmethodiek). In 2020 stelden we onze M.I.P. (MeerjarenInvesterings Programma Duurzaamheid) op, waarin we naar een gemiddeld label A in 2030 toewerken. In 2019 zijn 60 bestaande woningen op hoog niveau verduurzaamd en zijn 4 bestaande woningen (als pilot) omgebouwd naar NOM-woningen. Eind 2020 starten we met de voorbereidingen voor een projectmatige complexaanpak. In 2022 zijn drie complexen aangepakt met resp. 78, 63 en 51 woningen. In 2022/'23 worden voorbereidingen getroffen voor een complex met 164 woningen en een renovatie met verduurzaming van 15 oudere woningen. In 2022 is ervoor gekozen de verdere projectmatige aanpak te laten begeleiden door Atriensis. In dat verband zijn thans werkvoorbereidingen voor de uitvoering van 112 woningen gaande.

In 2022 is ons kantoorgebouw voorzien van zonnepanelen en begin 2023 is de eerste elektrische bedrijfsauto aangeschaft (na eerdere aanschaf van enkele fietsen voor medewerkers in buitendienst). Voor het UCU-complex is er geen plan gemaakt, omdat medio 2020 de Universiteit Utrecht plannen heeft gemaakt en geuit te gaan verhuizen omstreeks 2027.

6. In contact met huurders, gemeenten en samenwerking en wijken en buurten

Er is constructief overleg met ons Huurdersberaad en een tweetal bewonerscommissies. Het Huurdersberaad LEKSTEDEWonen participeert binnen de gemeente Vijfheerenlanden ook in overleg met de huurdersvertegenwoordigingen van de andere corporaties. Er zijn de nodige adviezen over relevante onderwerpen aan het Huurdersberaad gevraagd en door hen verstrekt. Daarnaast worden twee keer per jaar klantenpanels over relevante onderwerpen gehouden, waarvan de uitkomsten in beleidsaanpassingen worden meegenomen.

Jaarlijks zijn er in brede zin contacten met gemeenteraadsleden om hen in informeren over onze werkzaamheden. Vanzelfsprekend vindt er met de gemeenten ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats over de werkzaamheden en ambities. Dit gebeurt vanuit de jaarlijks (tripartiet) ondertekende prestatieafspraken, waarbij in de gemeente Vijfheerenlanden meerjarige afspraken voor 2021 tot en met 2024 zijn ondertekend. De opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken hebben inmiddels een plaats in deze onderhandelingen gekregen, waarbij wederzijds vanuit hoge ambities wordt geacteed. De klanttevredenheid van huurders meten we met kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties (KWH).

In de wijken werken we samen met instellingen die zich op verschillende vlakken profileren in het sociale domein. Het gaat dan om het sociaal team van de gemeente, de welzijnsorganisatie (o.a. buurtbemiddeling), een wijkagent, een schuldhulpverlener, zorginstellingen etc.

7. Organisatie

We organiseren ons werk vanuit afdelingsjaarplannen, die worden omgezet in een integraal jaarplan voor het bedrijf met als doel de Ondernemingskoers te realiseren. We maken vanuit het Managementteam per jaar een omschrijving van heldere doelstellingen met meetbare resultaten. De voortgang wordt bewaakt met kwartaalrapporten. Uiteraard wordt daar waar nodig bijgestuurd en vormt het achterblijven van resultaten onderwerp van gesprek. We zetten erop in dat medewerkers een prettige werkomgeving hebben, waarin aanspreken en afspreken voor ons het vertrekpunt is.

Uit 2022 zijn er omgerekend 37,4 fte-formatieplaatsen, ingevuld door 39 medewerkers. Het MT bestaat uit 3 afdelingsmanagers en de directeur-bestuurder. In de jaren 2021 en 2022 zijn er veel personele mutaties geweest door vertrek naar elders of (vroeg)pensionering. Nagenoeg alle formatieplaatsen zijn weer effectief ingevuld.

We werken verder aan een duurzame bedrijfsvoering en bewustwording daarvan. Vooral in de jaren 2020 en 2021 moest er vanwege externe ontwikkelingen veel geïmproviseerd worden. We waren goed in staat om in te spelen op alle veranderende omstandigheden. Een graadmeter voor het effectief zijn is onder meer de Aedes-benchmark, waarin we een A-score voor de hoogte van de bedrijfslasten realiseren. Het hebben van lage bedrijfslasten is geen doel op zich, maar wel een maatschappelijke verantwoordelijkheid gezien onze volkshuisvestelijke taakstelling.

Klantgerichtheid: In 2019 zijn we gestart met ons team Klantenservice (TKS), met als doel voor onze bewoners en andere stakeholders een centraal aanspreekpunt te hebben en de dienstverlening en

processen te verbeteren. Dit is ondersteund met een nieuw communicatiebeleid en het optimaliseren van ons digitale klantenportaal.

Als resultaat is de klanttevredenheid tot en met 2021 flink toegenomen, maar in 2022 achtergebleven bij onze doelstelling (in onze visie mede door de corona-beperkingen veroorzaakt).

8. Opgaven met bijzondere aandacht

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken vormt het verduurzamen van bestaande woningen een belangrijk aandachtspunt. We nemen in 2023 een standpunt in over oudere complexen met een bouwjaar voor 1970. Rekening houdend met de woningtekorten wordt een keus gemaakt voor verduurzamen of sloop/nieuwbouw.

We maken expliciete keuzes voor woningen met een E/F/G-label met een uitfasering uiterlijk in 2030. We zetten in om bij sloop/nieuwbouw tot meer woningen te komen op de betreffende kavels. We blijven een bouwende corporatie met een flinke ambitie en een grote opgave (ook voor de regio), waarin ook flexwoningen zijn opgenomen. Bijzondere aandacht geven we aan het seniorenbeleid omdat de demografische ontwikkelingen laten zien dat deze doelgroep snel groeit. We focussen op het faciliteren van langdurig thuis wonen maar ook op het creëren van een nieuw passend aanbod.

9. Leer- en ontwikkelvragen

Op welke wijze kunnen we de verbinding met gemeenten voor wat betreft de huisvestingsvraagstukken van bijzondere doelgroepen (in brede zin) versterken? Hoe betrekken we onze bewoners op een constructieve en effectieve wijze bij onze beleidsvraagstukken (c.q. hoe bereiken we ze beter)?

10. Toekomst

We hebben vastgesteld dat we onze doelstellingen en geformuleerde opgaven bij gelijkblijvende omstandigheden in de komende 10 jaren op eigen kracht kunnen realiseren en beschikken over voldoende tools en skills dat kwalitatief op een juiste wijze te kunnen doen. Kwetsbare elementen in de bedrijfsvoering worden door het Managementteam gemonitord zodat er steeds kan worden bijgestuurd.

Onze werknemers zijn er trots op dat we veel voor de bewoners kunnen betekenen en zetten zich daar dagelijks voor in. In ons werk blijft de mens, meer specifiek onze doelgroep, steeds centraal staan en sturen we op acceptabele woonlasten voor de doelgroep en -binnen onze mogelijkheden- op voldoende aanbod in een diversiteit van verschillende woningtypen.

Recensie

LEKSTEDewonen heeft een woningvoorraad van ongeveer 4.150 woningen. De woningvoorraad bevindt zich met name in Vianen (gemeente Vijfheerenlanden), maar ook in de gemeenten Utrecht, Bunnik en Houten. Een bijzonderheid van LEKSTEDewonen is dat de corporatie in de woningmarktregio's Woongaard (Vijfheerenlanden) en U16 (Utrecht, Bunnik en Houten) actief is. In Bunnik heeft LEKSTEDewonen een ontheffing van 2019 tot eind 2024. De invoering van de wet zal het naar verwachting voor Lekstede Wonen makkelijker maken. In het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting is namelijk opgenomen dat woningcorporaties hun werkgebied hebben in de provincie(s) waarin ze werkzaam zijn. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, kan LEKSTEDewonen zonder een verdere ontheffing blijven werken in de gemeenten waarin haar bezit staat. Een andere bijzonderheid van LEKSTEDewonen is dat de corporatie ten behoeve van de University College (UCU) de huisvesting van ongeveer 800 studenten in beheer heeft.

Reflectie op position paper

In de position paper worden de belangrijkste opgaven voor LEKSTEDewonen benoemd. De opgaven liggen met name op het gebied van klantgerichtheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De opgaven zijn voor de visitatiecommissie heel herkenbaar en worden door LEKSTEDewonen met passende aandacht opgepakt.

In de position paper geeft de directeur-bestuurder verder aan dat de keuze van de gemeente Vijfheerenlanden om als Utrechtse gemeente te kiezen voor de woningmarktregio Woongaard, LEKSTEDewonen voor enkele uitdagingen stelt. LEKSTEDewonen heeft de noodzakelijke ontheffing aangevraagd en verkregen voor tenminste het einde van 2024. Daarnaast is het in de praktijk lastiger om te moeten werken in twee verschillende woningmarktregio's met ieder aparte afstemmingsmomenten en programma's. De visitatiecommissie is het echter opgevallen dat LEKSTEDewonen in de praktijk goed met de uitdagingen weet om te gaan, in de woningmarktregio's actief aanwezig is en deelneemt aan de netwerkoverleggen. LEKSTEDewonen is zelfs vaak als het gaat om samenwerken een initiërende factor.

In de Wet versterking regie volkshuisvesting is voorgesteld dat de bestaande woningmarktregio's worden opgeheven en de provinciale grenzen het werkgebied van een corporatie bepalen. Daarbij wordt aangesloten bij de toenemende invloed en de coördinerende rol van provincies. Op die manier kan LEKSTEDewonen in de toekomst eenvoudiger bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de provincie Utrecht.

Vorige visitatie

LEKSTEDewonen is in 2019 gevisiteerd over de periode van 2015 tot en met 2018. De visitatiecommissie kenschetste LEKSTEDewonen destijds als lokaal betrokken, creatief en daadkrachtig. Bovendien bleek dat LEKSTEDewonen ruim voldoende tot goede prestaties leverde die passen bij de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied. De visitatiecommissie stelde vast dat LEKSTEDewonen op alle opgaven binnen het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' tenminste ruim voldoende presteerde. De visitatiecommissie vond de prestaties van LEKSTEDewonen ten aanzien van het realiseren van nieuwbouw bewonderenswaardig. De corporatie had namelijk met het opleveren van 300 nieuwbouwwoningen een prestatie van formaat geleverd.

De voorgaande visitatiecommissie gaf LEKSTEDewonen een aantal aandachtspunten mee:

- Het structureren van de kwartaalrapportages en het zichtbaar(der) maken van de koppeling met de missie, de visie, de strategische doelstellingen en het jaarplan. De visitatiecommissie is ervan overtuigd dat de kwartaalrapportages alle relevante informatie bevatten die LEKSTEDewonen nodig heeft om adequaat invulling te geven aan de 'check' en 'act', maar ziet tegelijkertijd dat het door de hoeveelheid informatie minder eenvoudig is om de rode draad te volgen
- Het verder versterken en zichtbaar maken van de aansluiting tussen de ondernemingsplannen en de jaarplannen. De jaarplannen bevatten daarnaast overwegend beschrijvende informatie. Het structureren van de toelichtende beschrijving en de daadwerkelijke activiteiten kan bijdragen aan de leesbaarheid van het jaarplan;
- Het versterken en structureren van de positie van de Huurdersraad bij de 'invloed op beleid'. De ervaring van de invloed op het beleid door de Huurdersraad past niet bij de intenties die LEKSTEDewonen daaromtrent heeft en de initiatieven die LEKSTEDewonen daarbij ontplooid. Het is aan te bevelen om nogmaals in overleg te treden met de Huurdersraad over verwachtingen en verantwoordelijkheden.

Huidige visitatie

De visitatiecommissie concludeert dat LEKSTEDewonen met de aandachtspunten aan de slag is gegaan. De organisatie heeft bijvoorbeeld duidelijk ingezet op het aansluiten van rapportages op de strategische doelen. Daarnaast heeft de corporatie de samenwerking met de Huurdersraad verbeterd, hetgeen inmiddels een sterk punt in de maatschappelijke verankering van LEKSTEDewonen is geworden.

LEKSTEDewonen wordt gewaardeerd door haar samenwerkingspartners. Zij zijn over het algemeen positief over de relatie, de prestaties en de mate waarin zij invloed kunnen hebben op het beleid van LEKSTEDewonen. Tegelijkertijd zijn er een aantal kritischere geluiden.

Als eerste wordt aangegeven dat het eigenaarschap en de beslissingsbevoegdheid van medewerkers bij LEKSTEDewonen niet laag genoeg in de organisatie is georganiseerd. De samenwerkingspartners ervaren dat plannen vertraging op kunnen lopen omdat de medewerkers van LEKSTEDewonen om toestemming van hogerhand moeten vragen. De samenwerking kan daarom worden versterkt als de mate waarin medewerkers van LEKSTEDewonen zichtbaar zijn en eigenaarschap kunnen nemen, toeneemt. De samenwerkingspartners merken op dat de directeur-bestuurder als duidelijk boegbeeld zichtbaar is. Tegelijkertijd attenderen zij op de kwetsbaarheid van de organisatie. Het aanstellen van vaste aanspreekpunten in de organisatie kan de zichtbaarheid van medewerkers vergroten en tegelijkertijd de kwetsbaarheid verminderen. De visitatiecommissie heeft desgevraagd van LEKSTEDewonen als antwoord gekregen dat het aandachtspunt wordt herkend en dat men is gestart met een traject waarbij aan het vergroten van eigenaarschap invulling wordt gegeven. Een ander aandachtspunt is het ontbreken van een structureel en strategisch overleg met zorg- en welzijnsorganisaties. Om deze reden heeft de samenwerking nog vaak een operationeel of projectmatig karakter. De samenwerking kan worden versterkt door elkaar tijdig te betrekken bij het verkennen van de opgaven en het uitwerken van een strategie.

LEKSTEDewonen heeft evenals vier jaar geleden nadrukkelijk maatschappelijke waarde geleverd. Een bijzondere vermelding verdienen de prestaties ten aanzien van het realiseren van nieuwbouw. In haar grootteklasse is LEKSTEDewonen de nummer 2 in de landelijke realisatie-index. Over alle grootteklassen heen is de 8^e plek behaald. De visitatiecommissie heeft een bezoek gebracht aan verschillende projecten en is onder de indruk van de aantallen én kwaliteit van de nieuwbouwwoningen. Bovendien richt LEKSTEDewonen zich niet alleen op de 'traditionele' sociale woningbouw, maar men heeft tevens enkele fraaie woonvormen gerealiseerd voor mensen met een zorgbehoefte zoals Zorglandgoed Bloemendaal. Daarnaast is het de visitatiecommissie opgevallen dat het managementteam, de RvC en de medewerkers

van LEKSTEDewonen continu aandacht hebben voor het signaleren en benutten van kansen voor het realiseren van nieuwbouw. De goede samenwerking met de gemeente Vijfheerenlanden voor wat betreft het realiseren van nieuwbouwwoningen draagt eveneens bij aan de prestatie van LEKSTEDewonen. Om deze reden is het voor de visitatiecommissie geen verrassing dat LEKSTEDewonen zeer goed scoort op de zogenoemde realisatie-index van woningcorporaties.

Het zou LEKSTEDewonen echter te kort doen als de indruk wordt gewekt dat de focus de afgelopen visitatieperiode enkel op nieuwbouw heeft gelegen. De visitatiecommissie wil daarom meegeven dat LEKSTEDewonen heel duidelijk aandacht heeft voor de zogenoemde sociale of zachte opgaven van de volkshuisvesting. LEKSTEDewonen heeft niet alleen aandacht voor leefbaarheid en participatie, maar heeft haar eigen incassoprocedure eveneens op een sociale wijze ingericht. Daarnaast zet LEKSTEDewonen zich goed in voor mensen met een zorgvraag of wonen voor ouderen, waarbij in toenemende mate wordt samengewerkt met organisaties in het sociale domein. De samenwerking bij verschillende opgaven, zoals Wonen voor ouderen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen, leidt tot meer en meer contacten met (zorg- en welzijns)organisaties. Om deze samenwerking te stroomlijnen is het aan te raden het belanghebbendenbeleid verder uit te werken en vaste aanspreekpunten te benoemen. Om de betrokkenheid van bewoners effectief en constructief vorm te geven, is het aan te bevelen samen met de Huurdersberaad en bewonerscommissies een participatiebeleid vorm te geven.

De visitatiecommissie ziet dat LEKSTEDewonen een lerende corporatie is die aandacht heeft voor de wendbaarheid van de organisatie. De organisatie heeft geleerd dat het, in verband met de onvoorspelbaarheid van de ontwikkelingen, beter is als het ondernemingsplan een stip op de horizon zet, maar in de uitwerking ruimte geeft om aan te sluiten en de organisatie aan te passen aan de ontwikkelingen zoals die zich manifesteren. Om een wendbare stabiele organisatie te worden die klaar is voor de opgaven en de ontwikkelingen daarin, faciliteert LEKSTEDewonen de ontwikkeling van haar medewerkers. Op deze wijze wordt geborgd dat het medewerkersbestand in aantallen en in vaardigheden aansluit op de opgaven.

Richting de toekomst

De visitatiecommissie concludeert dat LEKSTEDewonen in de periode van 2019 tot en met 2022 wederom goede prestaties heeft geleverd. De visitatiecommissie vindt het knap dat LEKSTEDewonen de goede lijn vanuit de voorgaande visitaties heeft weten vast te houden. Desalniettemin wil de visitatiecommissie LEKSTEDewonen een aantal aandachtspunten meegeven;

- Werk een samenwerkings- en participatiebeleid uit en benoem verantwoordelijkheden. Benoem bijvoorbeeld voor iedere samenwerkingspartner een aanspreekpunt of accountmanager. Dit kan bovendien ook helpen bij het beantwoorden van de door de bestuurder in de position paper gestelde leervraag over de samenwerking met gemeenten.
- Organiseer een structureel en strategisch overleg met de zorg- en welzijnsorganisaties.
- Zet het vergroten van eigenaarschap binnen de organisatie verder door en zorg dat de organisatie op termijn de boegbeeldfunctie kan overnemen van de directeur-bestuurder.
- Versterk de besturing door (gestructureerd) SMART-doelstellingen en/of kritische prestatie-indicatoren te formuleren, die in een Balanced Scorecard in de kwartaalrapportages gemonitord kunnen worden. De jaarplannen, afdelingsplannen en kwartaalrapportages bevatten alle informatie, maar verder structureren is mogelijk.
- Gebruik het duurzaamheidsbeleid van LEKSTEDewonen en de warmtetransitievisie van de gemeente om verder te overleggen over het verduurzamen van de woningvoorraad.



Visitatie in één oogopslag

LEKSTEDewonen 2019 – 2022

LEKSTEDewonen verhuurt ongeveer 4.150 woningen, met name in gemeente Vijfheerenlanden



goed



Maatschappelijke waarde

- De aandacht voor het realiseren van nieuwbouwwoningen en het benutten van kansen (+)
- De verder verduurzamen van de woningvoorraad als uitdaging (+/-)
- De aandacht voor de toenemende vergrijzing in het werkgebied: Wonen voor ouderen (+)
- De bijdragen aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen en het agenderen van de opgaven (+)

naar behoren



Maatschappelijke verankering

- Het structureel en constructief betrekken van huurders op verschillende niveaus (+)
- De intensieve samenwerking met de gemeenten wat betreft het realiseren van nieuwbouw (+)
- De samenwerkingspartners ervaren een hiërarchische organisatie (-/+)
- De structureren van het overleg met zorg- en welzijnsorganisaties vraagt continue aandacht (+/-)

goed



Besturing

- De betrokkenheid van medewerkers en samenwerkingspartners bij het ontwikkelen van de strategie (+)
- De uitwerking van het ondernemingsplan in jaar- en afdelingsplannen (+)
- De betrokkenheid van medewerkers bij het uitwerken van afdelingsplannen (+)
- Het formuleren van SMART doelstellingen en/of kritische prestatie-indicatoren als mogelijkheid (+/-)

goed



Maatschappelijke capaciteit

- Het monitoringsdashboard met de meerjarenbegroting als basis (+)
- Het organiseren van een leiderschapstraject en de aandacht voor een cultuuromslag (+)
- Het eigenaarschap van medewerkers kan verder worden vergroot (+/-)
- De aandacht voor het automatiseren en het verbeteren van het proces van dagelijks onderhoud (+)



LEKSTEDewonen is een ambitieuze en lerende organisatie die nadrukkelijk maatschappelijke waarde levert en verantwoordelijkheid neemt voor de opgaven. De visitatiecommissie geeft de volgende optimalisaties mee:

1

Werk een samenwerkings- en participatiebeleid uit en benoem verantwoordelijkheden.

2

Organiseer een structureel en strategisch overleg met de zorg- en welzijnsorganisaties.

3

Zet het vergroten van eigenaarschap binnen de organisatie verder door en zorg dat de organisatie op termijn de boegbeeldfunctie kan overnemen van de directeur-bestuurder.

4

Versterk de besturing door (gestructureerd) SMART-doelstellingen en/of kritische prestatie-indicatoren te formuleren.

5

Gebruik het duurzaamheidsbeleid van LEKSTEDewonen en de warmtetransitievisie van de gemeente om verder te overleggen over het verduurzamen van de woningvoorraad.

1 Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporatie, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven beoordeeld en in beeld gebracht hoe huurders en samenwerkingspartners de prestaties op de betreffende opgaven waarderen. Bovendien heeft de visitatiecommissie samen met de woningcorporatie, de huurders en de samenwerkingspartners leer- en verbeterpunten voor de toekomst geïdentificeerd.

Tabel 1-1: Opgaven en oordelen voor visitatieveld Maatschappelijke waarde

Nr.	Opgaven	Oordeel
1.	Beschikbaarheid van de woningvoorraad	Uitmuntend
2.	Betaalbaarheid van de woningvoorraad	Goed
3.	Duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad	Naar behoren
4.	Wonen voor ouderen	Goed
5.	Huisvesten van bijzondere doelgroepen	Goed

1.1 Opgave 1: Beschikbaarheid

1.1.1 De opgave en de prestaties

In het Ondernemingsplan 2018-2021 'Verbindend in wonen: sociaal en solide' van LEKSTEDewonen wordt het belang van een gevarieerde portefeuille benadrukt. Het streven is om een diversiteit aan woningtypen te bieden aansluitend bij verschillende doelgroepen, waarbij voorrang wordt gegeven aan lokale woningzoekenden. LEKSTEDewonen heeft een aanzienlijk investeringsprogramma voor nieuwbouw, met als doelstelling om jaarlijks 50 nieuwe woningen aan de DAEB-portefeuille toe te voegen. In de Ondernemingskoers 2022-2026 omschrijft LEKSTEDewonen zich als een bouwende corporatie. De corporatie streeft dan ook naar een gestage groei van het aantal woningen naar meer dan 4.600 in 2026.

LEKSTEDewonen breidt de woningvoorraad uit

In de periode van 2019 tot en met 2022 heeft de corporatie haar woningvoorraad uitgebreid van 3.869 (2019) naar 4.141 (2022). Daarbij heeft LEKSTEDewonen zich - binnen de Huisvestingsverordening - actief ingezet om in overleg met de gemeenten Bunnik en Vijfheerenlanden lokale woningzoekenden voorrang te geven. De corporatie omschrijft zichzelf als een bouwende corporatie met een flinke ambitie en grote opgave binnen de regio. Voor de toekomst hoopt LEKSTEDewonen op een definitieve ontheffing voor Bunnik, met daarbij de projecten Kersenweide en Stationsgebied.

Context

De Woonvisie 2017 van de gemeente Bunnik benadrukt de bevolkingsgroei en huishoudensverdunding binnen de gemeente. Hierdoor is tot 2030 behoefte aan ongeveer 1.390 extra woningen. Gemeente Bunnik heeft daarnaast de ambitie om minimaal 30% sociale huurwoningen binnen het woningbouwprogramma te realiseren. Er is behoefte aan bouwlocaties voor deze extra woningen. Ook is het bevorderen van doorstroming is een prioriteit.

De Woonvisie 2020 van de gemeente Vijfheerenlanden richt zich eveneens op het faciliteren van nieuwe woningbouwlocaties en het aanbieden van een divers en passend woningaanbod voor zowel jong als oud. Er is vraag naar goedkope en middeldure woningen. Tevens wordt ingezet op doorstroming, met aandacht voor het stimuleren van scheefhuurders om passend door te stromen.

LEKSTEDewonen realiseert woningen in het nieuwe dorp Hoef en Haag

LEKSTEDewonen realiseert in samenwerking met de gemeente Vijfheerenlanden en Hoef en Haag CV (een samenwerking van ontwikkelaars AM en BDP) het nieuwe dorp Hoef en Haag. De corporatie heeft een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van 360 sociale huurwoningen, overeenkomend met 20% van de woningen in het nieuwe dorp. Daarbovenop komen nog eens 48 intramurale zorgwoningen op een kavel met een maatschappelijke functie, die zullen worden verhuurd aan Zorgspectrum.

LEKSTEDewonen realiseert middensegmentwoningen

LEKSTEDewonen erkent de noodzaak om te bouwen voor middeninkomens; er is sprake van een beperkt aanbod aan middeldure huurwoningen en de aanzienlijke prijsstijgingen hebben ervoor gezorgd dat koopwoningen voor middeninkomens nauwelijks beschikbaar zijn. Van daaruit heeft LEKSTEDewonen plannen gemaakt voor het realiseren van nieuwbouwwoningen in het niet-DAEB-segment. De corporatie heeft reeds 5 middeldure huurwoningen gerealiseerd en zoekt op locatie Hazelaarplein in Vianen naar meer mogelijkheden. Bovendien houdt de corporatie rekening met het realiseren van middeldure huurwoningen doordat het kasstroomoverschot bij niet-DAEB wordt uitgeleend aan de DAEB-tak.

Wat waren de uitdagingen en hoe zijn deze opgelost?

LEKSTEDewonen staat voor verschillende uitdagingen bij haar bouwambities, waaronder een stijging van de bouwkosten, het verkrijgen van een omgevingsvergunning en de capaciteitsproblemen bij de gemeenten. De corporatie werkt aan de uitdagingen door de gemeente tijdig te betrekken, het onderhouden van een goede relatie met het college van B&W en een nauwe samenwerking met de ambtenaren. Verder is LEKSTEDewonen duidelijk over bijvoorbeeld het programma van eisen voor een sociale huurwoning. LEKSTEDewonen is consistent en wil er op deze wijze voor zorgen dat het proces goed verloopt. LEKSTEDewonen ziet dat de haalbaarheid van het realiseren van sociale huurwoningen verder onder druk komt te staan als gevolg van de oplopende rente.

Wat is er geleerd door de corporatie?

LEKSTEDewonen heeft geleerd dat het van belang is om concrete afspraken te maken. De corporatie had bij het realiseren van woningen in Hoef en Haag bijvoorbeeld vroegtijdig afspraken gemaakt over de sociale grondprijs en het aantal vierkante meters voor een sociale huurwoning. LEKSTEDewonen heeft een groot deel van de woningen via conceptbouw door ontwikkelaars laten bouwen, waardoor de prijs gedrukt kon worden.

1.1.2 De waardering door de samenwerkingspartners

De gemeente Vijfheerenlanden

De gemeente geeft aan dat LEKSTEDewonen zich vooruitstrevend toont op het gebied van bouwen. De corporatie onderzoekt bouwmogelijkheden binnen haar werkgebied en is proactief in het meedenken met de gemeentelijke doelstellingen. Daarnaast merkt de gemeente op dat LEKSTEDewonen creatief is in het vinden van mogelijkheden. Als voorbeeld worden het realiseren van flexwoningen en de aandacht voor kamergewijze verhuur genoemd. De gemeente ervaart LEKSTEDewonen als flexibel en effectief in het omgaan met alternatieven buiten de reguliere markt. Bovendien vindt de gemeente LEKSTEDewonen een van de corporaties in de U10-regio die zich sterk richt op doorstroming.

De gemeente Bunnik

De gemeente geeft aan dat er door LEKSTEDewonen goed mee wordt gedacht in het vergroten van de beschikbaarheid. LEKSTEDewonen is dé partner wat betreft nieuwbouw, waarbij negentig procent van de nieuwbouwprojecten worden uitgevoerd door LEKSTEDewonen. De gemeente zou 'het liefst drie keer een LEKSTEDewonen hebben'. Daarbij wordt het gewaardeerd dat LEKSTEDewonen zich inzet voor de enigszins

kleinere (nieuwbouw)projecten. Bovendien wordt opgemerkt dat LEKSTEDewonen een heldere onderbouwing geeft als een project niet mogelijk is.

Huurdersberaad

Het Huurdersberaad is tevreden met de prestaties van LEKSTEDewonen met betrekking tot beschikbaarheid. Het Huurdersberaad ziet dat LEKSTEDewonen doet wat het kan om de beschikbaarheid te waarborgen en te vergroten, maar uit wel zorgen over de beschikbaarheid van bouwlocaties na het voltooiën van Hoef en Haag. Het Huurdersberaad ziet dat de corporatie zich voornamelijk moeten gaan richten op inbreilocaties.

Het Huurdersberaad geeft aan dat het realiseren van doorstroming een uitdaging is voor LEKSTEDewonen. De seniore huurders zien op tegen een verhuizing. Het Huurdersberaad stelt voor om financiële tegemoetkomingen, zoals een verhuisvergoeding, aan vertrekkende huurders te bieden.

Bewonerscommissie Vijfheerenlanden¹

De bewonerscommissie is tevreden over de inzet van LEKSTEDewonen voor beschikbaarheid. LEKSTEDewonen toont proactiviteit door bijvoorbeeld de wethouder aan te spreken op de voortgang in vergunningsprocedures en actief te zoeken naar woonoplossingen voor starters, zoals verschillende vormen van (flex)woningen. De bewonerscommissie merkt ook op dat het toevoegen van nieuwe woningen een complex proces is vanwege de lange looptijd van nieuwbouwprojecten, de vereiste vergunningen en de bezwaren van omwonenden.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners zien LEKSTEDewonen echt als bouwende corporatie. Eén van de samenwerkingspartners benoemt LEKSTEDewonen als 'best practice' voor wat betreft het realiseren van nieuwbouw. De corporatie zet in op verdichten en uitbreiden en levert bijvoorbeeld met de ontwikkeling van Hoef en Haag een nadrukkelijke bijdrage. Eén andere samenwerkingspartner ziet bovendien dat LEKSTEDewonen verantwoorde risico's neemt om te kunnen bijdragen aan de opgaven. Als voorbeeld wordt het aankopen van agrarische grond genoemd, waarbij LEKSTEDewonen proactief heeft gehandeld.

1.1.3 De waardering door de corporatie

LEKSTEDewonen is een woningcorporatie die actief op zoek gaat naar mogelijkheden om haar bouwambities te realiseren en is een echte bouwende corporatie. LEKSTEDewonen is trots dat zij flexibel kan inspelen op de veranderende woonvraag en dat de ambitie helder wordt uitgedragen richting het netwerk. LEKSTEDewonen staat landelijk in de top van woningcorporaties. De RvC ondersteunt de bouwplannen van de corporatie en beoordeelt de investeringsvoorstellen vanuit een positieve en constructieve houding.

1.1.4 De beoordeling door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van LEKSTEDewonen ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad met 'uitmuntend'. De visitatiecommissie heeft LEKSTEDewonen leren kennen als een bouwende corporatie, die kansen zoekt, signaleert en benut. Bovendien staat LEKSTEDewonen in de regio en in het netwerk bekend als een voortrekker of als 'best practice'. LEKSTEDewonen is een voorbeeld voor andere corporaties.

¹ Bewonerscommissie Donjon heeft geen waardering gegeven.

1.2 Opgave 2: Betaalbaarheid

1.2.1 De opgave en de prestaties

In het Ondernemingsplan 2018-2021 legt LEKSTEDewonen de nadruk op haar primaire doelgroep. Daarbij krijgen het toepassen van passend toewijzen, de huursombenadering, het verhuren van woningen onder de aftoppingsgrenzen en het beperken van jaarlijkse huurverhogingen de hoogste prioriteit. LEKSTEDewonen heeft daarnaast de intentie om te investeren in het identificeren en aanpakken van woonfraude, waarbij vroegsignalering en samenwerking met strategische partners centraal staan. In de Ondernemingskoers 2022-2026 uit LEKSTEDewonen het streven naar relatief lage huurprijzen en een gematigd huurbeleid. De corporatie richt zich op een variatie aan betaalbare woonvormen om passend wonen te bevorderen.

LEKSTEDewonen voert een gematigd huurbeleid

LEKSTEDewonen heeft voor sociale huurwoningen een gematigde huurverhoging doorgevoerd. Voor woningen in de vrije sector hanteerde de corporatie hogere percentages, maar voor zowel sociale als middeldure huurwoningen bleef de jaarlijkse huurverhoging ruim onder het maximum. LEKSTEDewonen heeft in samenwerking met de gemeente Vijfheerenlanden en collega-corporaties onderzoek gedaan naar betaalbaarheid en een woonlastenmeter ontwikkeld om bewoners te ondersteunen bij het inzichtelijk maken van hun woonlasten. Daarnaast zorgt LEKSTEDewonen ervoor dat het verduurzamen van woningen bijdraagt aan de woonkwaliteit voor huurders, terwijl de woonlasten tenminste gelijk blijven.

LEKSTEDewonen hanteert een sociaal incassobeleid

LEKSTEDewonen hanteert een sociaal huurincassobeleid gericht op preventie en vroegsignalering, met als doel is het aantal huisuitzettingen door huurschuld te beperken. De corporatie werkt met een sociale, zakelijke aanpak waarbij huurders met betalingsachterstanden actief worden benaderd en wordt overlegd. Als huurders niet in staat zijn om zelfstandig hun betalingsachterstand op te lossen, worden ze met toestemming doorverwezen naar samenwerkingspartners zoals Maatje Vijfheerenlanden en/of Avres. Het aantal huurders met betalingsachterstanden is de laatste jaren toegenomen als gevolg van de economische ontwikkelingen en de energiecrisis. De toename heeft niet geleid tot meer uithuiszettingen.

LEKSTEDewonen heeft een proactieve aanpak woonfraude

LEKSTEDewonen heeft de aanpak van woonfraude hoofdzakelijk op eigen kracht uitgevoerd. De samenwerking voor deskresearch en het acteren op woonfraude met de gemeente en andere betrokken partijen, waaronder de politie, is nog niet tot stand gekomen. De oorzaak is dat de politie het convenant met betrekking tot woonfraude niet wil tekenen, omdat de politie voorzichtig is met het delen van persoonsgegevens als gevolg van de AVG-wetgeving. LEKSTEDewonen heeft uiteindelijk een werkwijze gevonden met behulp van verschillende ambtenaren, maar heeft aangegeven formeel niet actief vanuit het convenant samen te werken aan het bestrijden van woonfraude als het convenant niet ondertekend wordt. De corporatie acteert wel als er geen samenwerking met de gemeente noodzakelijk is, bijvoorbeeld als een huurder niet zelf woonachtig is in de woning.

Context

De gemeente Bunnik omschrijft in de Woonvisie 2017 het streven naar minimaal 80% van de nieuwbouw met een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Bestaande woningvoorraad moet beter aansluiten op betaalbaarheid. Daarnaast benadrukt de gemeente dat de samenwerking met corporaties van belang is voor het vroeg signaleren en voorkomen van betaalachterstanden en huisuitzettingen.

In de Woonvisie 2020 van de gemeente Vijfheerenlanden is er aandacht voor lage en middeninkomens in de regio. Juist voor deze inkomensgroepen moet de betaalbaarheid van woningen geborgen worden. De gemeente geeft eveneens aan dat middenhuur bevorderd moet worden vanwege de huidige prijskloof tussen sociale woningen en de vrije sector binnen de gemeente.

Wat waren de uitdagingen en hoe zijn deze opgelost?

LEKSTEDewonen is geconfronteerd met verschillende uitdagingen, zoals de toename van het aantal huurders met betalingsachterstanden en de noodzaak om het incassoproces verder te automatiseren. LEKSTEDewonen heeft het incassoproces verder geautomatiseerd en meer tijd vrijgemaakt voor de persoonlijke benadering van de huurders. Het niet ondertekenen van het convenant door de politie heeft gezorgd voor vertraging, maar LEKSTEDewonen heeft een werkwijze gevonden met behulp van verschillende ambtenaren. Daarnaast kiest de corporatie ervoor om alleen actief te zijn in gevallen waar geen samenwerking met de gemeente nodig is.

Wat is er geleerd door de corporatie?

Het sociale incassobeleid is een sterk voorbeeld waarbij LEKSTEDewonen geleerd heeft dat een persoonlijke benadering werkt. LEKSTEDewonen heeft gemerkt dat het uitnodigen of bezoeken van huurders ervoor zorgt dat er beter een gezamenlijke oplossing gevonden kan worden. Voor de aanpak heeft LEKSTEDewonen het aantal medewerkers uitgebreid en weet samen met partners in een vroegtijdig stadium te reageren. Het resultaat is dat het aantal huisuitzettingen is gereduceerd naar nul.

1.2.2 De waardering door de samenwerkingspartners

De gemeente Vijfheerenlanden

De gemeente is tevreden over de prestaties van LEKSTEDewonen. De gemeente geeft aan dat LEKSTEDewonen de wet- en regelgeving volgt, bijvoorbeeld wat betreft de jaarlijkse huurverhoging. Het beleid van LEKSTEDewonen laat de gemeente zien dat de corporatie niet streeft naar het maximaliseren van de kasstromen, maar streeft het doorvoeren van redelijke huurverhogingen. De gemeente noemt het bevorderen van doorstroming als voorbeeld. LEKSTEDewonen voert, als onderdeel van Van Groot naar Beter, een verhoging van 50 euro op de oude huurprijs door als gevolg van verhuizing.

De gemeente Bunnik

De gemeente Bunnik geeft aan dat LEKSTEDewonen wat betreft huurverhogingen de prestatieafspraken nakomt. Verder heeft de gemeente beperkt zicht op de prestaties, maar ontvangt de gemeente niet of nauwelijks klachten. De gemeente ziet de noodzaak om hier strakker op in te zetten niet.

Huurdersberaad

Het Huurdersberaad is tevreden over de aandacht voor betaalbaarheid van LEKSTEDewonen. Het Huurdersberaad ziet dat LEKSTEDewonen adequaat handelt als huurachterstanden zich voordoen. Het Huurdersberaad uit wel zorgen over de mogelijk negatieve ontwikkeling van betaalbaarheid als gevolg van de toenemende huurprijzen. Het Huurdersberaad merkt bovendien op dat het jaarlijks mag reageren op het voorstel voor de huurverhoging. De onderhandelingen over het huurvoorstel verlopen ieder jaar goed, waarbij LEKSTEDewonen en Huurdersberaad bereid zijn om compromissen te sluiten. Verder geeft Huurdersberaad aan dat woonfraude in de vorm van onderhuur plaatsvindt in woningen van LEKSTEDewonen, hetgeen niet adequaat wordt opgepakt door de gemeente Vijfheerenlanden vanwege een tekort aan mensen en middelen. Om deze reden worden geen woningen vrijgespeeld en wordt er geen doorstroming gegenereerd.

Bewonerscommissie Vijfheerenlanden²

De bewonerscommissie ziet LEKSTEDewonen als een sociale woningcorporatie en benoemt dat de corporatie in Coronatijd goede afspraken over betaalbaarheid heeft gemaakt met huurders. De bewonerscommissie ervaart dat nadruk wordt gelegd op de betaalbaarheid van de woningvoorraad, getuige de beperkte jaarlijkse huurverhogingen. LEKSTEDewonen streeft er nooit naar om het maximale te vragen bij huurverhogingen en zoekt naar een aanvaardbare middenweg.

² Bewonerscommissie Donjon heeft geen waardering gegeven.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners geven aan dat de betaalbaarheid met name via de landelijke wet- en regelgeving wordt geregeld. Verder wordt opgemerkt dat LEKSTEDewonen actief aandacht heeft voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad, maar geen beleid heeft dat er uitspringt. Tegelijkertijd wordt op regionaal niveau gezien dat LEKSTEDewonen een van de corporaties is met het grootste aandeel woningen onder de aftoppingsgrenzen. LEKSTEDewonen beweegt met de huurprijzen niet naar de liberalisatiegrens.

1.2.3 De waardering door de corporatie

LEKSTEDewonen heeft een gematigd huurbeleid gevoerd, waardoor de gemiddelde huurprijs iets boven het landelijk gemiddelde ligt, maar nog steeds ruim (66%) onder de maximale redelijke huur. De woningen van LEKSTEDewonen zijn bovendien relatief groot en van goede kwaliteit. Daarnaast heeft de corporatie in 2022, als gevolg van landelijke wet- en regelgeving, een eenmalige huurbevriezing toegepast voor de huurders die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betaalden. Het gevolg is een positief effect op de woonlasten van de betreffende huurders.

1.2.4 De beoordeling door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van LEKSTEDewonen ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad met 'goed'. De visitatiecommissie ziet dat LEKSTEDewonen aandacht heeft voor de woonlasten van huurders en dat de corporatie streeft naar een passende, sociale huurprijs. LEKSTEDewonen voldoet verder aan de wet- en regelgeving en heeft met het sociale incassobeleid een belangrijke stap gezet.

1.3 Opgave 3: Duurzaamheid en kwaliteit

1.3.1 De opgave en de prestaties

In het Ondernemingsplan 2018-2021 hanteert LEKSTEDewonen de Trias Energetica als basis voor duurzaamheid, gericht op energiebesparing, duurzame energiebronnen en efficiënt fossiel brandstofgebruik. De corporatie heeft een omvangrijke opgave en streeft naar uitgebreidere communicatie om bewustzijn onder bewoners te vergroten.

In de Ondernemingskoers 2022-2026 richt LEKSTEDewonen zich op CO₂-neutraliteit en circulair bouwen en beheren. LEKSTEDewonen profileert zich als een 'marathonloper' in plaats van een koploper en zet in op het doorvoeren van no-regret maatregelen tot 2030. De samenwerking met de gemeenten staat daarbij centraal. Het doel is een gemiddeld energielabel A voor de woningvoorraad in 2030 en CO₂-neutraliteit in 2050.

LEKSTEDewonen verduurzaamt de woningvoorraad

LEKSTEDewonen heeft een duurzaamheidsprogramma, waarbij de corporatie kiest voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad of sloopnieuwbouw. De aanpak van de corporatie is terug te zien in de energielabels van de woningvoorraad. In 2020 had de woningvoorraad gemiddeld energielabel B. Aan het einde van 2022 heeft slechts 9% van de woningvoorraad een laag energielabel (E, F of G), 29% heeft een A of beter label, 50% heeft een B- of C-label en 13% een D-label. De corporatie wordt echter geremd in haar duurzaamheidsambities door de natuurbeschermingswetgeving, waar de provincie strak op stuurt, en de juist wat beperkte sturing vanuit de gemeente Vijfheerenlanden op het thema verduurzaming omdat deze nog geen gedetailleerde uitwerking van de warmtetransitievisie heeft.

LEKSTEDewonen plaatst zonnepanelen

LEKSTEDewonen is in 2019 begonnen met het installeren van zonnepanelen op woningen in samenwerking met Wocozon. Als gevolg van de energiearmoede heeft LEKSTEDewonen tweemaal een campagne gelanceerd gericht op huurders van eengezinswoningen die eerder geen gebruik hebben gemaakt van het aanbod om zonnepanelen te laten installeren. De campagnes waren geslaagd en leidde tot een toename in het aantal zonnepanelen. Het aantal woningen met zonnepanelen van Wocozon is gestegen van ruim 500 naar 1.080. Daarnaast worden geschikte eengezinswoningen bij mutatie standaard voorzien van zonnepanelen. LEKSTEDewonen is momenteel bezig met het plaatsen van zonnepanelen op hoogbouw.

LEKSTEDewonen creëert bewustzijn onder huurders

LEKSTEDewonen heeft zich bovendien ingezet om bewustwording en draagvlak te creëren onder haar huurders met betrekking tot duurzaam wonen. LEKSTEDewonen wordt daarbij ondersteund door gemeentelijke energieboxen en subsidieregelingen. Daarnaast heeft LEKSTEDewonen energiebesparingstips gedeeld via een flyer en social media. De corporatie streeft naar laagdrempelige communicatie en stelt bij zowel nieuwbouw als renovatie gebruiksvriendelijkheid van installaties in woningen als voorwaarde. Daarnaast heeft de corporatie in samenwerking met lokale overheden gezocht naar manieren om de sterk stijgende energiekosten betaalbaar te houden voor huurders met lagere inkomens. Van daaruit werd in 2022 een project voorbereid voor het inzetten van energiecoaches die praktische energiebesparingstips verstrekken aan huishoudens met beperkte financiële middelen.

LEKSTEDewonen verbetert de woningvoorraad

LEKSTEDewonen waarborgt de basiskwaliteit van de woningvoorraad door tijdig onderhoud uit te voeren en een programma voor vraaggestuurd onderhoud, bijvoorbeeld voor badkamers, keukens en toiletten. In de periode van 2019 tot en met 2022 heeft LEKSTEDewonen haar onderhoudsaanpak geoptimaliseerd. De corporatie sloot vaste contracten met een 'huisaannemer' en maakte het vast afspraken voor veelvoorkomende werkzaamheden. LEKSTEDewonen werkt inmiddels toe naar twee huisaannemers. LEKSTEDewonen vernieuwde het proces voor de aansturing van dagelijks onderhoud, waarbij in 2022 nieuwe software is geïmplementeerd.

Context

In de Woonvisie 2017 van de gemeente Bunnik ligt de focus op het verlagen van energie- en woonlasten en het verbeteren van wooncomfort voor bewoners. Om dit te realiseren worden nieuwbouwwoningen energieneutraal en gasloos gebouwd, en de bestaande woningvoorraad wordt verduurzaamd. Ook zijn er prestatieafspraken tussen de gemeente en corporaties over de verbetering van de sociale huurwoningvoorraad, aansluitend op het Energieakkoord.

De gemeente Vijfheerenlanden benadrukt in Woonvisie 2020 ook de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, en bij nieuwbouw wordt gestreefd naar energieneutraliteit. Daarnaast zullen corporaties investeren in het verbeteren van de huurwoningvoorraad en het stimuleren van energiezuinig gedrag onder huurders.

Wat waren de uitdagingen en hoe zijn deze opgelost?

LEKSTEDewonen is geconfronteerd met verschillende uitdagingen, waaronder de natuurbeschermingswetgeving en de sturing vanuit de gemeente Vijfheerenlanden. De corporatie schakelt mee met de gemeente, maar wacht niet op de gemeente. Daarnaast wilde de gemeente Vijfheerenlanden in het historische centrum vanwege het beschermde stadsgezicht zonnepanelen verbieden. Desalniettemin heeft LEKSTEDewonen zich ingezet om dit toch mogelijk te maken.

Wat is er geleerd door de corporatie?

LEKSTEDewonen heeft geleerd dat het nodig kan zijn om huurders meerdere keren te benaderen voor het zonnepanelenprogramma en gebruik te maken van het momentum van de energiecrisis. De corporatie denkt mee met de huurders en wijst huurders op de voordelen.

1.3.2 De waardering door de samenwerkingspartners

De gemeente Vijfheerenlanden

De gemeente merkt op dat LEKSTEDewonen in de position paper laat zien dat het zich wil inzetten voor duurzaamheid. De gemeente uit echter dat het meer duidelijkheid wenst richting de gemeente over de verduurzamingsinspanningen en de concrete resultaten hiervan. Het is van belang dat LEKSTEDewonen meer transparantie biedt en concrete resultaten communiceert over hun duurzaamheidsinspanningen met de gemeente.

De gemeente Bunnik

De gemeente geeft aan dat de meeste complexen van Lekstede binnen Bunnik relatief nieuw zijn. Hierdoor hebben deze panden een goed energielabel. Lekstede zet ook goed in op andere initiatieven gericht op verduurzaming. Zo wordt in samenwerking met de gemeente en Portaal gewerkt aan het verspreiden van een energiebox. Ook zijn er geregeld initiatieven ter vergroting van het bewustzijn onder huurders.

Huurdersberaad

Het Huurdersberaad is overwegend tevreden over de prestaties van LEKSTEDewonen voor de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. LEKSTEDewonen heeft meer gekregen aandacht voor het energiezuiniger maken van de bestaande voorraad dan voorheen. Bovendien richt LEKSTEDewonen zich bij nieuwbouw op het toepassen van aardgasvrije en energiezuinige installaties. De corporatie heeft eveneens de afhandeling van reparatieverzoeken verbeterd.

Als aandachtspunt benoemt het Huurdersberaad dat het verduurzamingsprogramma van LEKSTEDewonen sterk afhankelijk van de medewerking van huurders. Vooral bij senioren huurders kan de overlast door renovatie een grote belemmering vormen. Daarnaast is er in verschillende wijken weerstand tegen renovatieprojecten, onder andere als gevolg van slechte(re) communicatie bij eerdere renovatieprojecten. Het Huurdersberaad geeft aan dat LEKSTEDewonen de communicatie naar huurders moet verbeteren zodat huurders beter voorbereid en betrokken worden bij renovatieprojecten. LEKSTEDewonen heeft in Coronatijd logischerwijs geen bewonersavonden kunnen organiseren. Om deze reden is de corporatie gestart met huisbezoeken bij huurders.

Bewonerscommissie Donjon

De bewonerscommissie is van mening dat de woningen van LEKSTEDewonen kwalitatief goed zijn. LEKSTEDewonen verstrekt bijvoorbeeld een vergoeding aan bewoners om extra te besteden aan de renovatie, hetgeen positief wordt ontvangen door huurders. Tegelijkertijd merkt de bewonerscommissie op dat er wat betreft het onderhoud van de woningen sprake is van klachten van huurders die niet of onvoldoende worden opgepakt door LEKSTEDewonen. De bewonerscommissie geeft aan LEKSTEDewonen hierover te hebben aangesproken.

Bewonerscommissie Vijfheerenlanden

De bewonerscommissie merkt op dat LEKSTEDewonen actief is met het verduurzamen van de woningvoorraad, maar merkt op dat het verkrijgen van medewerking van huurders bij ingrijpende renovatiewerkzaamheden een uitdaging is. De bewonerscommissie benoemt dat LEKSTEDewonen heeft geleerd van het renovatieproject in het woningcomplex de Vijfheerenlanden in 2015, waarbij huurders werden geconfronteerd met overlast en onduidelijke communicatie over de planning. De bewonerscommissie geeft aan dat LEKSTEDewonen vanuit het project verbeteringen heeft doorgevoerd in het proces, vooral met betrekking tot de samenwerking met aannemers. De verbeteringen zijn zichtbaar en een efficiëntere aanpak en betere communicatie leiden tot succesvolle duurzame renovatieprojecten.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners merken op dat LEKSTEDewonen voor wat betreft de duurzaamheid van de woningvoorraad geen 'koploper' is. Eén van de samenwerkingspartners heeft de indruk dat een overkoepelende visie op de duurzaamheid van de woningvoorraad ontbreekt en dat dat ad hoc keuzes worden gemaakt, bijvoorbeeld over circulair bouwen. Dit vraagt om aandacht in de communicatie.

1.3.3 De waardering door de corporatie

LEKSTEDewonen heeft continu aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en zoekt samenwerking met onder andere gemeenten. LEKSTEDewonen vraagt tegelijkertijd om uitvoeringsplannen vanuit de gemeente(n). De gemeente Vijfheerenlanden heeft een warmtetransitievisie en voert in de prestatieafspraken het gesprek over de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad. LEKSTEDewonen wacht niet op uitvoeringsplannen en gaat door, onder andere onder druk van de Nationale Prestatieafspraken.

1.3.4 De beoordeling door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van LEKSTEDewonen ten aanzien van de duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad met 'naar behoren'. LEKSTEDewonen scoort in de Aedesbenchmark in de periode van 2019 tot en met 2022 wisselend een A en een B op het onderdeel Duurzaamheid en werkt aan mogelijkheden om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Tegelijkertijd ziet de visitatiecommissie dat LEKSTEDewonen zich richt op het doorvoeren van no-regret maatregelen en het plaatsen van zonnepanelen. De volgende stap zou het verder uitwerken van beleid ten aanzien van onder andere CO₂-neutraal, circulair en klimaatadaptief kunnen zijn.

1.4 Opgave 4: Wonen voor ouderen

1.4.1 De opgave en de prestaties

In het Ondernemingsplan 2018-2021 erkent LEKSTEDewonen de stijgende vraag naar huisvesting voor senioren. Als gevolg van de toenemende vergrijzing streeft de corporatie naar het toevoegen van 90 geschikte seniorenwoningen in de periode 2018 tot en met 2021. Daarnaast wordt ingezet op het bevorderen van doorstroming en het onderzoeken van manieren waarop gebouwen en de omgeving kunnen bijdragen aan langer thuis wonen. Het faciliteren van kleine aanpassingen vormt een belangrijk onderdeel van deze aanpak. In de Ondernemingskoers 2022-2026 wordt eveneens de aandacht gelegd op de toenemende vergrijzing. LEKSTEDewonen wil de doorstroming van ouderen naar geschikte woningen bevorderen en belemmeringen waar mogelijk wegnemen. De corporatie richt zich op het faciliteren van langdurig thuis wonen en het creëren van nieuw passend woningaanbod.

LEKSTEDewonen realiseert woningen voor senioren

LEKSTEDewonen zoekt actief naar kansen voor het realiseren van seniorenwoningen. LEKSTEDewonen heeft in Bunnik en in Hoef en Haag seniorenwoningen gerealiseerd. In Hoef en Haag realiseert LEKSTEDewonen bovendien intramurale woningen en seniorenappartementen. Samenwerkingspartner Zorgspectrum zal de intramurale woningen huren. Daarnaast heeft de corporatie woningen aangepast zodat ze geschikt zijn voor de seniore doelgroep. LEKSTEDewonen heeft 483 woningen gelabeld voor 65-plussers en streeft ernaar zoveel mogelijk seniorenwoningen toe te wijzen aan de doelgroep. De woningen worden geadverteerd met voorrang voor 65-plussers. Daarnaast zijn er veel woningen gelijkvloers. De betreffende woningen zijn niet specifiek gelabeld voor de seniore doelgroep, maar 65-plussers krijgen voorrang bij toewijzing.

Hof van Batenstein

In Hof van Batenstein zet LEKSTEDewonen appartementen 'flexibel' in om tegemoet te komen aan de veranderende behoeften van bewoners op het gebied van wonen en zorg. ZorgSpectrum huurt in Hof van Batenstein en biedt verschillende woonvormen aan, zoals appartementen voor individueel wonen, woongroepen voor mensen met dementie en huurappartementen van LEKSTEDewonen waar ZorgSpectrum indien nodig zorg kan bieden. Indien een appartement beschikbaar komt, wordt melding gemaakt bij samenwerkingspartner Stichting ZorgSpectrum, die het appartement vervolgens intramuraal of extramuraal kan benutten. Als de woning intramuraal wordt gebruikt, sluit ZorgSpectrum een zorgovereenkomst af met de huurder(s). Als de woning extramuraal wordt gebruikt, draagt ZorgSpectrum op basis van de indicatie een kandidaat voor, waarmee LEKSTEDewonen een huurovereenkomst afsluit waarbij de huurder zorg op maat kan inkopen. De huurappartementen in de vrije sector in Hof van Batenstein worden geadverteerd via WoningNet, waarbij prioriteit wordt gegeven aan personen met 'zorgbehoeften'.

Wat waren de uitdagingen en hoe zijn deze opgelost?

LEKSTEDewonen is geconfronteerd met verschillende uitdagingen, zoals het flexibel gebruik van de woningvoorraad en het fluctueren van budgetten bij zorgorganisaties. LEKSTEDewonen toont haar flexibiliteit onder andere bij de invulling van het Hof van Batenstein. LEKSTEDewonen heeft een 'flexpool' om goed te kunnen reageren op woningzoekenden met een intramurale zorgbehoefte of mensen met een Volledig Pakket Thuis (VPT). De invulling van het Hof van Batenstein is een voorbeeld van flexibiliteit.

Wat is er geleerd door de corporatie?

LEKSTEDewonen ziet dat de vergrijzing toeneemt, waardoor de woon- en zorgbehoefte in het werkgebied van de corporatie verandert. LEKSTEDewonen laat haar lerend vermogen zien door passend in te spelen op de veranderende behoefte door meer woningen voor ouderen te realiseren, zoals in Hoef en Haag, Hof van Batenstein in Vianen en Woonzorgcomplex De Weijer in Bunnik.

Context

De gemeente Bunnik noemt in de Woonvisie 2017 de toenemende vergrijzing binnen de gemeente, waarbij voldoende zorggeschikte woningen als noodzakelijk worden gezien vanwege het Rijksbeleid gericht op langer zelfstandig thuis wonen. Een aanzienlijk deel van de nieuwbouw en bestaande woningvoorraad zal een zorggeschikte aanpassing moeten krijgen om senioren te faciliteren. Levensfase-gerelateerde doorstroming, met name naar zorggeschikte woningen voor senioren, wordt gestimuleerd.

In de Woonvisie 2020 van de gemeente Vijfheerenlanden wordt gewezen op een sterke vergrijzing. De focus ligt op het aanpassen van bestaande woningen en woonomgevingen. De Blijverslening wordt gefaciliteerd om ouderen financieel te ondersteunen bij aanpassingen aan hun huis, zodat ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In de (sociale) huursector wordt gestreefd naar een goede spreiding en toewijzing van (zorg)woningen.

1.4.2 De waardering door de samenwerkingspartners

De gemeente Vijfheerenlanden

De gemeente geeft aan dat LEKSTEDewonen zich inzet om het wonen voor ouderen verder uit te breiden. De corporatie heeft een samenwerkingsverband met Zorgspectrum en zet in op het realiseren van woningen specifiek voor ouderen. Naast het Hof van Batenstein wordt een woontoren gebouwd, bijna volledig in de sociale huur en geschikt voor onder andere senioren. De woontoren wordt gerealiseerd in nabijheid van zorgvoorzieningen. Daarnaast is LEKSTEDewonen gestart met het realiseren van een dergelijk woningcomplex gestart in Hoef en Haag.

De gemeente Bunnik

De gemeente geeft aan dat LEKSTEDewonen zich zichtbaar inzet voor de seniore doelgroep, waarbij wordt samengewerkt met de gemeente en zorgorganisaties. Daarbij wordt bij nieuwbouw- en renovatieprojecten meegedacht en samengewerkt om een passende woning te realiseren. Tegelijkertijd is doorstroming van seniore huurders niet aan de orde omdat seniore huurders reeds in een goede, passende woning wonen.

Huurdersberaad

Het Huurdersberaad geeft aan dat LEKSTEDewonen levensloopbestendige woningen bouwt, zoals in het Hoef en Haag-project. Tegelijkertijd vraagt het Huurdersberaad zich af of het voldoende is. Het bevorderen van doorstroming wordt gezien als de oplossing, maar seniore huurders zijn vaak terughoudend om te verhuizen vanwege financiële en sociale redenen. In kleine kernen is de bereidheid om te verhuizen nog lager, want in de kleine kernen zijn slechts beperkte mogelijkheden voor senioren om binnen dezelfde kern door te stromen.

Bewonerscommissie Vijfheerenlanden³

De bewonerscommissie geeft aan dat LEKSTEDewonen verschillende woonvormen voor ouderen aanbiedt, bijvoorbeeld seniorenappartementen in Hoef en Haag. Daarnaast heeft de corporatie Zorglandgoed Bloemendaal voor ouderen en kwetsbare doelgroepen gerealiseerd. Bovendien wordt actief gecommuniceerd met huurders over de ontwikkelingen, met speciale aandacht voor woonvormen die zijn afgestemd op de behoeften van senioren.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners merken op dat LEKSTEDewonen passend aandacht heeft voor het bieden van wonen voor ouderen. LEKSTEDewonen heeft verschillende projecten en voelt de opgaven aan. Daarbij wordt opgemerkt dat LEKSTEDewonen niet wordt beperkt door het gebrek aan draagvlak. Het realiseren van projecten voor ouderen kan immers sneller op draagvlak rekenen dan het realiseren van projecten voor andere bijzondere doelgroepen..

Netwerkdialoog Wonen voor ouderen

De samenwerkingspartners zien dat de vergrijzing toeneemt en geven aan dat verschillende maatregelen nodig zijn om ouderen passend te blijven huisvesten. Zij wijzen op het realiseren en clusteren van een verscheidenheid aan woningen, het aanbrenge van een zorginfrastructuur in de wijken en buurten en het inrichten van woonzorgzones. Tegelijkertijd wordt vanuit de huurders aangegeven dat zij vooral de behoefte hebben om in de eigen woning en binnen het sociale netwerk te blijven.

De samenwerkingspartners geven aan dat de samenwerking tussen verschillende organisaties en de verbinding tussen het bestuurlijke en uitvoerende niveaus belangrijk is. De woonzorgvisie van de gemeente moet het startpunt zijn van een gezamenlijk vertaling naar doelgroepen en wijken.

³ Bewonerscommissie Donjon heeft geen waardering gegeven.

1.4.3 De waardering door de corporatie

LEKSTEDewonen speelt in op de behoeften en wensen van ouderen binnen de kaders die de wet- en regelgeving en de financiële situatie stellen. LEKSTEDewonen zoekt continu naar mogelijkheden om voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren, nieuwbouw te realiseren. Het realiseren van een woningcomplex in Hoef en Haag met intramurale eenheden en seniorenappartementen op een locatie met voorheen een maatschappelijke functie is een voorbeeld van het signaleren en het benutten van kansen.

1.4.4 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van LEKSTEDewonen ten aanzien van wonen voor ouderen met een 'goed'. De visitatiecommissie heeft ervaren dat LEKSTEDewonen zich zeer bewust is van de opgave en de toenemende vergrijzing in het werkgebied onder de aandacht wil brengen. LEKSTEDewonen maakt gebruik van innovatieve oplossingen, zoals de 'flexpool', om flexibel te kunnen omgaan met de veranderende zorgvraag. Bovendien benut LEKSTEDewonen de kansen die zich voordoen.

1.5 Opgave 5: Huisvesten van bijzondere doelgroepen

1.5.1 De opgave en de prestaties

In het Ondernemingsplan 2018-2021 benoemt LEKSTEDewonen de intentie om meer te investeren in het signaleren van personen met 'verward gedrag' met als voorwaarde dat ook partners meer investeren in het oppakken van de dossiers en het nemen van verantwoordelijkheid voor nazorg. In de Ondernemingskoers 2022-2026 wordt gestreefd naar een spreidingsbeleid bij de huisvesting van kwetsbare groepen, waarbij rekening moet worden gehouden met het draagvermogen van buurten. Enkele complexen krijgen de aanduiding 'beheercomplexen', waar maatwerk wordt toegepast om de leefbaarheid te verbeteren. Spreiding wordt tevens geïntegreerd in het toewijzingsbeleid.

Context

In de Woonvisie 2017 van de gemeente Bunnik ligt de focus op het faciliteren van kwetsbare doelgroepen. Een groot deel van de nieuwbouw en bestaande woningvoorraad wordt aangepast om zorg geschikt te zijn. Dit omvat ook het aanbieden van woonzorgvoorzieningen en beschermde en beschutte woonvormen.

LEKSTEDewonen biedt huisvesting aan vergunninghouders

LEKSTEDewonen heeft in samenwerking met de gemeente Vijfheerenlanden en collega-corporaties Fien Wonen en Kleurrijk Wonen in 2019 overeenkomsten gesloten over het proportioneel huisvesten van statushouders. De Coronatijd met de bijbehorende Coronamaatregelen vormde een uitdaging voor het huisvesten van statushouders, omdat het aanleveren van kandidaten vanuit het COA en de samenwerking met Vluchtelingenwerk vertraging opliep. LEKSTEDewonen heeft desondanks aan de afspraken voldaan.

LEKSTEDewonen realiseert woningen voor zorgbehoevenden

LEKSTEDewonen heeft op verzoek van de gemeente Vijfheerenlanden ingezet op het realiseren van 24 én 32 flexwoningen. De realisatie van de 32 flexwoningen is door de gemeente gestopt, terwijl LEKSTEDewonen wel doorwerkt aan het realiseren van de 24 flexwoningen. De flexwoningen zijn bedoeld voor jongeren en vergunninghouders. De flexwoningen hebben een tijdelijke bestemming van ongeveer 15 jaar.

LEKSTEDewonen heeft Zorglandgoed Bloemendaal gerealiseerd

In 2022 heeft LEKSTEDewonen 16 woonappartementen, 16 eenheden en gemeenschappelijke ruimten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd op een zorglandgoed. Stichting de Iris en De Herbergier huisvesten verschillende bijzondere doelgroepen, waaronder jongvolwassenen met een verstandelijke beperking (begeleid wonen). LEKSTEDewonen beschouwt Zorglandgoed Bloemendaal als buitengewoon geslaagd en zoekt naar mogelijkheden om meer woonvormen op de betreffende locatie te realiseren.

Wat waren de uitdagingen en hoe zijn deze opgelost?

LEKSTEDewonen heeft - ondanks de coronamaatregelen - voldoende statushouders kunnen huisvesten, maar ziet voor de toekomst een omvangrijke uitdaging. Het aantal statushouders neemt toe, terwijl het aantal woningmutaties beperkt blijft. De corporatie heeft bij de gemeente aan de bel getrokken en een brief geschreven aan de wethouder om de uitdaging aan te kaarten.

Wat is er geleerd door de corporatie?

LEKSTEDewonen heeft geleerd dat het realiseren van zorgwoningen zoals op Zorglandgoed Bloemendaal een zeer geslaagde formule is voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. LEKSTEDewonen is tevreden over de samenwerking met samenwerkingspartners Stichting de Iris en De Herbergier. De positieve afronding van het project maakt dat LEKSTEDewonen zoekt naar meer mogelijkheden voor het realiseren van woonvormen op de deze en andere locaties.

1.5.2 De waardering door de samenwerkingspartners

De gemeente Vijfheerenlanden

De gemeente is van mening dat LEKSTEDewonen zich actief en succesvol inzet voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De corporatie zoekt naar creatieve oplossingen om bijzondere doelgroepen te huisvesten. De gemeente noemt als voorbeeld de oplevering van het Zorglandgoed Bloemendaal, waarvan LEKSTEDewonen het woningcomplex heeft gerealiseerd. Daarnaast uit de gemeente waardering voor de nauwe samenwerking tussen LEKSTEDewonen en Zorgspectrum. De gemeente is van mening dat de samenwerking de proactieve aanpak van LEKSTEDewonen om te zorgen voor passende huisvesting van en ondersteuning aan bijzondere doelgroepen benadrukt.

De gemeente Bunnik

De gemeente geeft aan dat LEKSTEDewonen bij het realiseren van nieuwbouwwoningen tevens aandacht heeft voor bijzondere doelgroepen. Bovendien wordt goed samengewerkt aan het huisvesten van statushouders. De gemeente ziet echt dat het voldoen aan de taakstelling niet eenvoudig is, omdat het aantal woningmutaties beperkt is. Vanzelfsprekend is dat niet aan LEKSTEDewonen te wijten.

Huurdersberaad

Het Huurdersberaad is tevreden over de prestaties van LEKSTEDewonen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. LEKSTEDewonen voldoet aan de taakstellingen vanuit het Rijk en huisvest voldoende bijzondere doelgroepen. Tegelijkertijd benoemt het Huurdersberaad verschillende uitdagingen, zoals de weerstand onder huurders, bijvoorbeeld bij de realisatie van woningen voor statushouders vlakbij een woonwijk. Het Huurdersberaad ziet dat binnen de woningcomplexen van LEKSTEDewonen eveneens sprake is van spanningen tussen huurders en bijzondere doelgroepen. Het Huurdersberaad is van mening dat de gemeente meer begeleiding zou kunnen bieden aan bijzondere doelgroepen, met name bij overlast.

Bewonerscommissie Donjon

De bewonerscommissie merkt op dat bewoners ervaren dat de leefbaarheid van de woningcomplexen achteruitgaat als gevolg van een hoge mate van doorstroming en het huisvesten van verschillende bijzondere doelgroepen. De bewonerscommissie geeft aan dat overlast en conflicten tussen verschillende bewonersgroepen het gevolg zijn. Daarbij vindt de bewonerscommissie de reactie of actie vanuit LEKSTEDewonen onvoldoende. Bovendien is het aanpakken van de overlast niet eenvoudig vanwege AVG-wetgeving.

Bewonerscommissie Vijfheerenlanden

De bewonerscommissie geeft aan dat LEKSTEDewonen actief de gemeentelijke taakstelling en prestatieafspraken vervult door het huisvesten van bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders en personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. LEKSTEDewonen werkt aan het realiseren van flexwoningen om een mix van huurders, waaronder gezinnen en statushouders, onder te brengen.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners zien dat LEKSTEDewonen een passende bijdrage levert aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen en de bereidheid toont om projecten te realiseren voor bijzondere doelgroepen. Bovendien haalt LEKSTEDewonen de taakstelling voor het huisvesten van statushouders van de gemeente. Eén samenwerkingspartner geeft daarbij aan dat LEKSTEDewonen tevens nadrukkelijk aanwezig is bij overleg over het onderwerp op regionaal niveau en er alles aan doet om de opgave bij de gemeenten te agenderen.

Voor de toekomst ziet een collega-corporatie meerwaarde in het prioriteren van bijzondere doelgroepen. Als eerste kunnen de reguliere doelgroepen zich laten horen bij de gemeente en de bijzondere doelgroepen niet. Als tweede ontstaat er een andere druk bij de gemeente als de reguliere doelgroepen en tevens kiezers in het gedrang komen.

Netwerkdialoog Huisvesten van bijzondere doelgroepen

De samenwerkingspartners zien dat de druk op de woningvoorraad vanuit alle doelgroepen toeneemt, waardoor een 'verdelingsvraagstuk' ontstaat. De woonzorgvisie van de gemeente moet allereerst zorgen voor inzicht in alle doelgroepen en de woningbehoefte. Voor de volgende stap wordt aangegeven dat het noodzakelijk is dat de betrokken organisaties overleggen over de keuzes die vervolgens gemaakt moeten worden binnen het verdelingsvraagstuk. Het verbreden van het MOBW-overleg (Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen) kan daar aan bijdragen.

Als oplossingsrichtingen noemen de samenwerkingspartners onder andere het realiseren van een noodopvang of Time Out-voorziening, het realiseren van flexwoningen, het bieden van een mogelijkheid voor kamergewijze verhuur en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Als laatste wordt LEKSTEDewonen geadviseerd voor iedere samenwerkingspartner één aanspreekpunt of accountmanager te benoemen.

1.5.3 De waardering door de corporatie

LEKSTEDewonen draagt nadrukkelijk bij aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen en zoekt naar mogelijkheden in het realiseren van nieuwbouw of het kamergewijs verhuren van woningen. De corporatie handelt proactief en blijft in dialoog met de samenwerkingspartners, zoals de gemeente. LEKSTEDewonen is trots op de realisatie van Zorglandgoed Bloemendaal en ziet mogelijkheden om de betreffende locatie verder te benutten.

1.5.4 De beoordeling door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van LEKSTEDewonen ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroep met een 'goed'. De visitatiecommissie ziet dat LEKSTEDewonen nadrukkelijk een bijdrage wil leveren, zowel via de bestaande woningvoorraad als nieuwbouw. De corporatie zoekt naar oplossingen voor verschillende doelgroepen en stretcht zich maximaal om te voldoen aan de woningbehoefte. Tegelijkertijd neemt de druk op de woningvoorraad vanuit alle doelgroepen steeds verder toe, waardoor samenwerking en afstemming noodzakelijk zijn.

1.6 Samenwerken aan opgaven

LEKSTEDewonen werkt met verschillende samenwerkingspartners aan de opgaven in het werkgebied. De corporatie heeft met alle samenwerkingspartners een goede relatie. Tegelijkertijd merkt LEKSTEDewonen dat de samenwerkingspartners over het algemeen één opgave met focus hebben, terwijl LEKSTEDewonen betrokken is bij verschillende opgaven. De regie op het 'verdelingsvraagstuk' is daardoor steeds meer bij LEKSTEDewonen komen te liggen. Bovendien merkt LEKSTEDewonen dat, ondanks de passende samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties, het initiatief regelmatig bij de corporatie ligt. Als laatste werkt LEKSTEDewonen samen met de gemeente, waarbij over en weer gesproken wordt van een prettige samenwerking. 'De gemeente' bestaat echter niet, omdat er sprake is van verschillende afdelingen. LEKSTEDewonen ervaart bijvoorbeeld dat de samenwerking met het Sociaal Team van de gemeente minder soepel verloopt, terwijl de corporatie niet wil wachten op de verdere plannen met betrekking tot duurzaamheid vanuit de gemeente.

1.7 LEKSTEDewonen presteert goed

De visitatiecommissie waardeert de maatschappelijke waarde van LEKSTEDewonen als 'goed'. De visitatiecommissie wil de volgende sterke punten en leerpunten meegeven. De sterke punten betreffen punten die goed (lichtblauw) of zelfs uitmuntend (donkerblauw) zijn uitgevoerd. De punten die men aandacht moet geven zijn onvoldoende uitgewerkt of hebben aandacht gekregen maar vragen vanuit belangrijkheid blijvende aandacht (geel). In de kolom 'geleerd' is opgesomd wat is geleerd bij het realiseren van de opgaven of het omgaan met de uitdagingen (groen).

Tabel 1-2: Sterke, aandachtspunten en geleerde punten voor visitatieveld Maatschappelijke waarde

Maatschappelijke waarde		
Sterk	Aandacht (blijven) geven	Geleerd
De continu aandacht voor het signaleren en benutten van kansen voor het realiseren van nieuwbouw	Het verder verduurzamen van de woningvoorraad en het overleg met de gemeente daarover	Het maken van concrete afspraken die de samenwerking bevorderen
Het invoeren van een sociaal incassobeleid	Het agenderen en afstemmen van het 'verdelingsvraagstuk' bij de gemeenten	Het inzetten van een 'flexpool' om flexibel te kunnen reageren op woningzoekenden met een (intramurale) zorgbehoefte
De aandacht voor de vergrijzing in het werkgebied		
Het realiseren van Zorglandgoed Bloemendaal		

2 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld Maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie en hoe concreet en tastbaar de betreffende invloed is.

2.1 De maatschappelijke verankering in de praktijk

LEKSTEDewonen betreft huurders op verschillende niveaus

LEKSTEDewonen beschouwt open communicatie met huurders als belangrijke randvoorwaarde voor klantgericht werken. Van daaruit communiceert LEKSTEDewonen met huurders op verschillende niveaus. Het hoogste en formele orgaan is Stichting Huurdersberaad LEKSTEDewonen Vianen. LEKSTEDewonen betreft het Huurdersberaad bij beleidsontwikkeling en actuele ontwikkelingen. Het Huurdersberaad is bijvoorbeeld betrokken bij de prestatieafspraken, de onderhoudsplanning- en begroting, de jaarlijkse huurverhoging en het strategisch voorraadbeleid en de wensportefeuille. Het Huurdersberaad organiseert om het jaar een bewonersavond, waarbij huurders in gesprek kunnen met leden van het Huurdersberaad. Daarnaast brengt het Huurdersberaad om het jaar een huurderskrant uit. Huurdersberaad is tevreden over de mate van inspraak en merkt op dat LEKSTEDewonen Huurdersberaad de ruimte geeft om hun standpunten kenbaar te maken. LEKSTEDewonen toont transparantie en staat open voor het advies van Huurdersberaad, ongeacht of dit advies positief of negatief is.

LEKSTEDewonen betreft -naast het Huurdersberaad- bewonerscommissies. De bewonerscommissies zijn de oren en de ogen in de wijk en signaleren en werken samen met medewerkers van LEKSTEDewonen aan de leefbaarheid in een wijk, buurt of woningcomplex. De bewonerscommissies ontvangen bovendien een budget voor het ontplooiën van leefbaarheidsinitiatieven. LEKSTEDewonen heeft twee bewonerscommissies, namelijk voor de woningcomplexen Donjon en Vijfheerenlanden.

LEKSTEDewonen werkt samen met gemeenten Vijfheerenlanden en Bunnik

LEKSTEDewonen heeft zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg met de gemeenten Vijfheerenlanden en Bunnik. De corporatie neemt in de gemeente Vijfheerenlanden -samen met de drie corporaties, de wethouder en de ambtelijke ondersteuning- vier keer per jaar deel aan het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting-Wonen. Daarnaast vindt eens per kwartaal een bestuurlijk overleg met de wethouder Ruimtelijke Ordening plaats om de voortgang van de nieuwbouwprojecten af te stemmen. LEKSTEDewonen zal in 2023 bijdragen aan het actualiseren van de Visie op wonen van de gemeente Vijfheerenlanden.

LEKSTEDewonen heeft met de gemeente Bunnik eveneens frequent overleg op bestuurlijk en ambtelijk niveau, waarin met name wordt gesproken over de nieuwbouwpoging, de woningtoewijzing en het verhuur van woningen. Om op de transformatielocatie Stationsgebied ongeveer 800 tot 1.000 woningen te realiseren (30% sociaal) heeft LEKSTEDewonen geparticipeerd in een projectgroep en een stuurgroep. Bovendien is LEKSTEDewonen betrokken bij de ontwikkeling van Kersenweide, waar 1.200 woningen gerealiseerd zullen worden.

LEKSTEDewonen werkt samen met collega-corporaties

LEKSTEDewonen werkt in de gemeente Vijfheerenlanden samen met collega-corporaties

Kleurrijk Wonen en Fien Wonen. De overleggen met de collega-corporaties richten zich met name op de langjarige prestatieafspraken met de gemeente en huurdersvertegenwoordigingen én de beoogde nieuwbouwprojecten. Bovendien participeert LEKSTEDewonen als lid in het samenwerkingsverband van woningcorporaties in de Utrechtse regio, het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) waarbij 17 woningcorporaties zijn aangesloten. De directeur-bestuurder van LEKSTEDewonen is lid van het Algemeen Bestuur. De doelstelling van de RWU is om met elkaar kennis te delen en te trachten vanuit de regionale binding afspraken te maken met lokale overheden in de regio, gebundeld in hun U10 en/of U16-verband, bijvoorbeeld over de Nationale Prestatieafspraken, de woningbouwopgave en de verduurzamingsopgave. Als laatste neemt LEKSTEDewonen deel aan het regionaal overleg van corporaties in de regio Ablasserwaard/Vijfheerenlanden.

LEKSTEDewonen werkt samen met zorg- en welzijnsorganisaties

LEKSTEDewonen werkt met verschillende zorg- en welzijnsorganisaties aan de opgaven in het werkgebied. De corporatie realiseert voor en verhuurt verschillende woningcomplexen aan zorgorganisaties, zoals complex Hof van Batenstein aan Stichting ZorgSpectrum. Daarnaast werkt LEKSTEDewonen samen met welzijnsorganisaties aan het ondersteunen van huurders. LEKSTEDewonen verwijst huurders met een betalingsproblemen bijvoorbeeld door naar Maatje Vijfheerenlanden, de wijkwinkel van welzijnsorganisatie Bindkracht en/of Avres. Bovendien werkt LEKSTEDewonen samen met Sociaal Team (Meldpunt Bezorgd) van de gemeente Vijfheerenlanden aan dossiers van huurders met betalingsachterstand en meervoudige problematiek.

Tegelijkertijd heeft LEKSTEDewonen geen structureel en strategisch overleg met de betreffende organisaties. De overleggen vinden plaats via de projecten en de betrokken medewerkers.

De verschillende samenwerkingspartners zijn tevreden over de relatie met LEKSTEDewonen

De samenwerkingspartners zijn over het algemeen tevreden met de relatie met LEKSTEDewonen en de invloed op het beleid van LEKSTEDewonen. LEKSTEDewonen wordt ervaren als een betrokken, sociale en bereikbare corporatie. Tegelijkertijd wordt door verschillende samenwerkingspartners gewezen op de hiërarchie binnen LEKSTEDewonen, waarbij de samenwerkingspartners ervaren dat medewerkers beperkt beslissingsbevoegdheid hebben en betrokkenheid van de directeur-bestuurder wordt gevraagd. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de betrokkenheid van de directeur-bestuurder vanuit zijn kennis en kunde regelmatig meerwaarde oplevert/echt iets oplevert.

De samenwerkingspartners ervaren voldoende invloed op het beleid, maar geven ook tips mee

De samenwerkingspartners wijzen voor wat betreft de beleidsbeïnvloeding op twee gezichten van LEKSTEDewonen. Enerzijds geven samenwerkingspartners aan dat LEKSTEDewonen haar beleid afstemt en zich op een passende wijze laat beïnvloeden, anderzijds wordt gewezen op de sterke eigen koers en de zakelijkheid en/of doelgerichtheid van waaruit een eigen weg wordt gekozen. Als voorbeeld wordt genoemd dat LEKSTEDewonen een eigen bod uitbrengt aan de gemeente Vijfheerenlanden en niet aanhaakt bij het gezamenlijke bod van Kleurrijk Wonen en Fien Wonen. Daarnaast wordt als voorbeeld genoemd dat LEKSTEDewonen voor wat betreft projectontwikkeling echt zelfstandig optrekt en intensieve samenwerking heeft met de gemeente. Daarbij wordt gevoeld dat het meerwaarde zou kunnen hebben als de corporaties meer gezamenlijk optrekken. De corporaties hebben bijvoorbeeld afzonderlijk onderzoek gedaan naar het realiseren van flexwonen, waardoor kansen worden gemist.

2.2 LEKSTEDewonen presteert 'naar behoren'

De visitatiecommissie beoordeelt de maatschappelijke verankering van LEKSTEDewonen als 'naar behoren'. De visitatiecommissie wil de volgende sterke punten en leerpunten meegeven. De sterke punten betreffen punten die goed (lichtblauw) of zelfs uitmuntend (donkerblauw) zijn uitgevoerd. De punten die men aandacht moet geven zijn onvoldoende uitgewerkt of hebben aandacht gekregen maar vragen vanuit belangrijkheid blijvende aandacht. In de kolom 'geleerd' is opgesomd wat is geleerd bij het realiseren van de opgaven of het omgaan met de uitdagingen (groen).

Tabel 2-1: Sterke, aandachtspunten en geleerde punten voor visitatieveld Maatschappelijke verankering

Maatschappelijke verankering		
Sterk	Aandacht (blijven) geven	Geleerd
De samenwerking met het Huurdersberaad	Het uitwerken van belanghebbendenbeleid, inclusief het benoemen van 'accountmanagers'	Het verbeteren van de huurdersparticipatie bij renovatieprojecten
De intensieve samenwerking met de gemeenten wat betreft het realiseren van nieuwbouw	Het structureren van het overleg met zorg- en welzijnsorganisaties	
De participatie in de regionale samenwerking	Het eigenaarschap en de beslissingsbevoegdheid van medewerkers	

3 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en prestatiesturing. De visitatiecommissie kijkt naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit van het proces van strategievorming en prestatiesturing.

3.1 De besturing in de praktijk

LEKSTEDewonen heeft een traditionele organisatiestructuur

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid en het functioneren van LEKSTEDewonen. De leden van het managementteam zijn verantwoordelijk voor het functioneren van de eigen afdeling en er is een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen en de samenhang en afstemming tussen de afdelingen. De beleidsvoorstellen worden door de afdelingen geformuleerd. De medewerkers worden via de afdelingsoverleggen, de presentaties aan medewerkers en de werklunches op de hoogte gebracht van relevante ontwikkelingen binnen en buiten LEKSTEDewonen.

LEKSTEDewonen heeft gekozen voor een ondernemingskoers met flexibiliteit

LEKSTEDewonen werkte in het verleden met een ondernemingsplan voor een periode van 4 jaar. Het ondernemingsplan Verbindend in Wonen: Sociaal en Solide was bijvoorbeeld van kracht in de periode van 2018 tot en met 2021. Het betreffende ondernemingsplan beschreef de ambities van de corporatie op een achttal strategische thema's. Voor ieder thema waren de ambities uitgewerkt in verschillende stappen die moesten zorgen voor het realiseren van de ambities. Als gevolg van de snelle maatschappelijke veranderingen en de wenselijke flexibiliteit om hier snel op in te kunnen spelen, bleek dat een ondernemingsplan waarin doelen worden gesteld voor een periode van vier jaar niet toereikend is. Daarom heeft LEKSTEDewonen voor de periode van 2022 tot en met 2026 gekozen voor een ondernemingskoers. De ondernemingskoers geeft de stip op de horizon voor vijf strategische thema's, maar geeft slechts richting op globale wijze. Dit biedt de ruimte om rekening te houden met veranderende omstandigheden en tegelijkertijd het oog op stip op de horizon te houden. De ondernemingskoers is tot stand gekomen aan de hand van een analyse van de ontwikkelingen en opgaven en met inbreng van verschillende samenwerkingspartners.

LEKSTEDewonen werkt met jaarplannen en afdelingsplannen

LEKSTEDewonen heeft jaarlijks een jaarplan opgesteld, die zijn afgeleid van het ondernemingsplan c.q. de ondernemingskoers. In het jaarplan worden de activiteiten voor het betreffende jaar opgesomd en toegelicht. Daarbij wordt beperkt gebruik gemaakt van SMART geformuleerde doelstellingen of kritische prestatie-indicatoren. Naast de activiteiten per strategisch thema zijn in het jaarplan zogenaamde focusgebieden benoemd, waaraan LEKSTEDewonen extra aandacht wil besteden. Het jaarplan is opgebouwd vanuit de afdelingsjaarplannen, die door de managers in samenspraak met hun afdelingen zijn opgesteld en een interne werking hebben. Daartoe wordt een zogenaamde 'heidag' voor het managementteam georganiseerd, waarin wordt overleg over de ontwikkelingen.

LEKSTEDewonen maakt gebruik van kwartaal- en maandrapportages

LEKSTEDewonen monitort de voortgang op de voorgenomen prestaties aan de hand van kwartaalrapportages. De kwartaalrapportages zijn eveneens gestructureerd naar de strategische thema's. Voor ieder thema worden de belangrijkste ontwikkelingen en prestaties beschreven. Daarnaast wordt voor wat betreft stuurinformatie over onder andere huurincasso gebruik gemaakt van maandrapportages. In de maandrapportages wordt bijvoorbeeld ingegaan op leegstand- en huurdervingscijfers.

3.2 LEKSTEDewonen presteert goed

De visitatiecommissie beoordeelt de interne besturing van LEKSTEDewonen als 'goed'. Lekstede Wonen heeft tijdig ingezien dat de veranderingen in de opgaven een flexibelere koers vragen. Binnen deze koers stuurt Lekstede goed en tijdig bij. De visitatiecommissie wil de volgende sterke punten en leerpunten meegeven. De sterke punten betreffen punten die goed (lichtblauw) of zelfs uitmuntend (donkerblauw) zijn uitgevoerd. De punten die men aandacht moet geven zijn onvoldoende uitgewerkt of hebben aandacht gekregen maar vragen vanuit belangrijkheid blijvende aandacht. In de kolom 'geleerd' is opgesomd wat is geleerd bij het realiseren van de opgaven of het omgaan met de uitdagingen (groen).

Tabel 3-1: Sterke, aandachtspunten en geleerde punten voor visitatieveld Besturing

Besturing		
Sterk	Aandacht (blijven) geven	Geleerd
De betrokkenheid van medewerkers en samenwerkingspartners bij het formuleren van het ondernemingsplan	Het (gestructureerd) formuleren van SMART doelstellingen en/of kritische prestatie-indicatoren	Het ondernemingsplan als stip op de horizon met flexibiliteit om aan te passen bij ontwikkelingen

4 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Daarbij gaat het om de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zoals organisatorisch als financieel.

4.1 Financiële capaciteit

LEKSTEDewonen borgt de financiële continuïteit

LEKSTEDewonen wil de financiële middelen optimaal benutten voor de volkshuisvestelijke opgaven, zonder de financiële continuïteit van de woningcorporatie in gevaar te brengen. LEKSTEDewonen maakt voor wat betreft het monitoren van de financiële continuïteit gebruik van de financiële ratio's van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). LEKSTEDewonen heeft in de periode van 2019 tot en met 2022 jaarlijks voldaan aan de normen voor de betreffende ratio's. Aw heeft in haar oordeelsbrief van april 2023 geconcludeerd at de risico-inschatting voor LEKSTEDewonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. De Aw stelde verder vast dat de prognose van de meerjarige investeringskasstroom hoger ligt dan landelijk. Tegelijk is vastgesteld dat er nog investeringsruimte beschikbaar blijft.

Tabel 4-1: Overzicht kengetalscores financiële capaciteit

Financiële ratio's	Externe norm	Norm 'Goed'	2019	2020	2021	2022
ICR	> 1,4	> 1,5	3,7	3,2	3,3	4,1
Loan to Value	< 85%	< 70%	36,7%	38,8%	33,2%	32,7%
Solvabiliteit	> 15%	> 30%	55,9%	52,8%	60,4%	61,6%

LEKSTEDewonen heeft haar volkshuisvestelijke activiteiten in de meerjarenbegroting geprognosticeerd. Het ondernemingsplan of de ondernemingskoers dienen als uitgangspunt voor de meerjarenbegroting. Om de ontwikkelingen van de verschillende financiële ratio's te kunnen volgen, werkt LEKSTEDewonen met een zogenaamd monitoringsdashboard met de meerjarenbegroting als basis. Daarbij zijn de financiële ratio's aan de hand van intern bepaalde bandbreedtes gerubriceerd in 'kritisch', 'redelijk' en 'goed'.

Het monitoringsdashboard laat zien dat LEKSTEDewonen in de periode tot en met 2027 met een classificering van 'goed' op de verschillende financiële ratio's ruimschoots blijft voldoen aan de normen van de externe toezichthouders. Hierdoor is geborgd dat LEKSTEDewonen over voldoende financiële middelen beschikt om de ingerekende opgaven te kunnen uitvoeren.

4.2 Organisatorische capaciteit

LEKSTEDewonen zet (voorzichtig) in het op het vergroten van eigenaarschap

Om een wendbare stabiele organisatie te worden die klaar is voor de opgaven en de ontwikkelingen daarin, faciliteert LEKSTEDewonen de ontwikkeling van haar medewerkers. Op deze wijze wordt geborgd dat het bestand aan medewerkers in aantallen en in vaardigheden goed aansluit op de opgaven. Een belangrijke organisatorische ontwikkeling waar LEKSTEDewonen op in wil zetten is het vergroten en borgen van het eigenaarschap in de organisatie. Het eigenaarschap betekent dat medewerkers de ruimte krijgen om zelfstandig beslissingen te nemen binnen kaders, waardoor het eigenaarschap wordt versterkt.

Het opnemen van de trainings- en ontwikkelbehoefte in een persoonlijk ontwikkelingsplan en het inzetten op training en begeleiding moet zorgen voor het vergroten van eigenaarschap bij haar medewerkers te vergroten.

LEKSTEDewonen heeft de beweging is ingezet, maar er is sprake geweest van veel personeelwisselingen. De cultuuromslag naar meer eigenaarschap wordt besproken met medewerkers in bilaterale overleggen en wordt ondersteund door een leiderschapstraject. Tegelijkertijd ziet LEKSTEDewonen een uitdaging in de verscheidenheid van medewerkers. Van daaruit wisselt het managementteam passende instructies af met het bieden van de ruimte om zelfstandig beslissingen te nemen.

LEKSTEDewonen zet in op het automatiseren van het proces van dagelijks onderhoud

LEKSTEDewonen zit in een traject waarin de ICT naar een hoger en veiliger niveau wordt ingericht. Een speerpunt hierbij is het voor huurders 24 uur per dag bereikbaar zijn voor (spoedeisende) meldingen. De huurders worden buiten kantooruren automatisch doorgeschakeld naar de meldkamer die de melding verder afhandelt. De corporatie zet in op het automatiseren van het proces van dagelijks onderhoud. In 2022 heeft LEKSTEDewonen geïnvesteerd in de aanschaf en de implementatie van software voor het proces van dagelijks onderhoud.

4.3 LEKSTEDewonen presteert goed

De visitatiecommissie beoordeelt de maatschappelijke capaciteit van LEKSTEDewonen als 'goed'. De visitatiecommissie wil de volgende sterke punten en leerpunten meegeven. De sterke punten betreffen punten die goed (lichtblauw) of zelfs uitmuntend (donkerblauw) zijn uitgevoerd. De punten die men aandacht moet geven zijn onvoldoende uitgewerkt of hebben aandacht gekregen maar vragen vanuit belangrijkheid blijvende aandacht. In de kolom 'geleerd' is opgesomd wat is geleerd bij het realiseren van de opgaven of het omgaan met de uitdagingen (groen).

Tabel 5-2: Sterke, aandachtspunten en geleerde punten voor visitatieveld Maatschappelijke capaciteit

Maatschappelijke capaciteit		
Sterk	Aandacht (blijven) geven	Geleerd
Het monitoringsdashboard met de meerjarenbegroting als basis	Het eigenaarschap en de beslissingsbevoegdheid van medewerkers	Het vergroten van eigenaarschap is noodzakelijk, maar werkt niet voor iedere medewerker en/of in een periode van personeels-wisselingen
De aandacht voor het automatiseren en verbeteren van het proces van dagelijks onderhoud		

A: Bestuurlijke reactie

In 2023 heeft LEKSTEDEWonen een visitatie laten uitvoeren door Ecorys over de periode 2019-2022. Met het rapport ligt er een extern oordeel over ons maatschappelijk presteren.

De visitatiecommissie concludeert dat LEKSTEDEWonen in deze periode opnieuw goede prestaties heeft geleverd. Er zijn complimenten voor het vasthouden van de goede lijn vanuit de voorgaande visitatie. We hebben nadrukkelijk een maatschappelijke waarde geleverd en daar is het ons ook om te doen.

Daarom zijn de uitkomsten van de visitatie voor ons ook een bevestiging van de koers die we varen en hebben gevaren. We dragen volkshuisvestelijk optimaal bij in ons werkgebied en presteren om de woningnood binnen onze mogelijkheden te bestrijden.

We herkennen en onderschrijven de resultaten die door de visitatiecommissie in beeld zijn gebracht, we zijn er zelfs een beetje trots op. In de recensie komt terug dat we de nodige aandacht besteden aan de zogenoemde sociale en zachte opgaven in de vorm van het voldoende oog hebben voor leefbaarheid, betaalbaarheid en participatie. Ook dat vormt een belangrijk onderdeel van onze volkshuisvestelijke taken. Daarnaast zijn we een lerende organisatie.

De uitkomsten van de visitatie geven uiteraard ook aandachtspunten en leerpunten. Het geeft ons input voor de stappen die we komende tijd kunnen en willen zetten. En er is zichtbaar gemaakt wat we in de afgelopen periode zelf geleerd en toegepast hebben.

Als het gaat om de maatschappelijke waarde pakken we de aanbeveling op om intensiever met onze partners te overleggen over ons duurzaamheidsbeleid en het verduurzamen van de woningvoorraad. We hebben vanuit ons verduurzamingsprogramma veel woningen voorzien van zonnepanelen en het isolatieprogramma loopt maar kent belemmeringen vanuit stringente wet- en regelgeving waardoor het tempo achterbleef. Inmiddels is er de uitwerking en zijn er voorbereidingen getroffen om in 2024 en 2025 een inhaalslag met de totale programmering te maken. We rekenen erop dat de overheden daarin ook hun medewerking verlenen door het bieden van oplossingen en door het verder concretiseren van hun energietransitievisies. Want goede afstemmingen in dit opzicht zijn meer dan noodzakelijk.

In het kader van maatschappelijke verankering starten we in 2024 met het intern aanstellen van accountmanagers die vanuit de werkorganisatie de contactpersonen zullen zijn voor zorginstellingen en andere huurders van ons maatschappelijk vastgoed. Voor de betreffende complexen zullen we het gestructureerd overleg dat in de coronaperiode min of meer was stilgevallen weer activeren. We laten dit ook onderdeel worden van het participatiebeleid dat we gaan herijken.

De visitatiecommissie beoordeelt de interne besturing als 'goed'. Dat uit zich ook in een flexibelere koers, waarmee we steeds tijdig kunnen bijsturen in de dynamiek van alledag. Er is in 2023 een leiderschapstraject gestart. Doel daarvan is het eigenaarschap van medewerkers binnen de organisatie, voor zover dat mogelijk is, verder te vergroten. De aanbeveling om kritische prestatie-indicatoren te formuleren heeft in 2023 samen met ons MT en de Raad van Commissarissen al vorm gekregen in onze kwartaalrapporten. We zullen dat nog een stap verder uitwerken en een betere relatie leggen met onze jaarplannen en afdelingsplannen.

Op veel onderdelen presteren we goed of soms naar behoren en op een aantal onderdelen zelfs sterk of uitmuntend. De visitatiecommissie kwalificeert ons als een ambitieuze en lerende organisatie, die nadrukkelijk

maatschappelijke waarde levert en verantwoordelijkheid neemt voor de opgaven. We zien dat als een beloning voor de inzet die we in de afgelopen jaren met de organisatie deden. We hanteren een gedeelde en herkenbare visie op onze (forse) opgaven en de invulling daarvan.

We onderhouden een goed contact met onze huurders, met ons huurdersvertegenwoordigend orgaan en met andere belanghouders. Ook onze Raad van Commissarissen blijft actief deelnemen in de verschillende netwerken.

Tenslotte

Wij bedanken Ecorys voor het uitvoeren van deze visitatie. Maarten Nieland, Robert Kievit en Bea Weber hebben in korte tijd de organisatie leren kennen en aangename gesprekken gevoerd met ons en met onze belanghouders. Daarnaast wordt de dank uitgesproken aan onze bestuurssecretaris, Esther de Nijs, voor de coördinatie van deze visitatie vanuit de organisatie.

Vanzelfsprekend bedanken wij ook alle andere betrokkenen, onze belanghouders en medewerkers voor hun inzet, adviezen en de uitgesproken waardering tijdens deze visitatie. Samen met de belanghouders en onze medewerkers blijven we ons inzetten voor de verdere verbetering van de volkshuisvesting in ons werkgebied.

E. de Groot
directeur-bestuurder

S. Klop
voorzitter Raad van Commissarissen

B: Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van LEKSTEDewonen in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met LEKSTEDewonen gehad. In de komende twee jaar na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met LEKSTEDewonen hebben.

Rotterdam, 1 juli 2023

Maarten Nieland
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

De visitatoren verklaren dat de visitatie van LEKSTEDewonen in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. De visitatoren hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie hebben de visitatoren geen zakelijke relatie met LEKSTEDewonen gehad. In de komende twee jaar na afloop van de visitatie zullen de visitatoren geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij LEKSTEDewonen.

Rotterdam, 1 juli 2023

Maarten Nieland, Robert Kievit en Bea Weber

C: Curricula vitae

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Director

Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

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

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

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

Maarten is vanaf 2005 betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor het uitvoeren van visitaties binnen PwC, waarna hij in 2012 een vergelijkbare rol bij EY heeft gehad. Vanaf 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich eveneens op de maatschappelijke visitaties richt. Maarten vormt, met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstukken bij woningcorporaties een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

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



Secretaris

Robert Kievit



Naam, titel, voorletters:

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

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Principal Consultant

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Profielchets:

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

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

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

Commissielid

Bea Weber

*Naam, titel, voorletters:*

Weber, MSc, B.E.

Geboorteplaats en –datum:

Utrecht, 10 september 1998

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2021 – 2022	Master Sociale Geografie, track Economische Geografie, Universiteit van Amsterdam
2020 – 2021	Pre-master Sociale Geografie, Universiteit van Amsterdam
2015 – 2020	Bachelor International Business, Hogeschool Utrecht

Loopbaan:

2022 – heden	Consultant, Regions & Cities, Ecorys
2021 – 2022	Student-assistent, Kenniscentrum Gezond en Duurzaam Leven, Hogeschool Utrecht
2020	Stagiair, Lattiz, FrieslandCampina

Profiel:

Bea is werkzaam bij Ecorys als consultant Wonen en Evaluaties. Ze is afgestudeerd als sociaal en economisch geograaf aan de Universiteit van Amsterdam en heeft de bachelor International Business aan Hogeschool Utrecht afgerond. Bij Ecorys is Bea betrokken bij maatschappelijke visitaties, zoals de maatschappelijke visitatie van de Goede Woning in Apeldoorn, en meerdere evaluatiemethoden, zoals de evaluatie van Staatsbosbeheer. In haar werk richt Bea zich vooral op sociale en maatschappelijke vraagstukken. Door haar zowel praktische als academische achtergrond is Bea sociaalvaardig en heeft haar werk een analytisch sterke, gestructureerde grondslag.

Voordat ze bij Ecorys begon was Bea werkzaam bij het Kenniscentrum Gezond en Duurzaam Leven, wat onderdeel uitmaakt van Hogeschool Utrecht. Hier werkte Bea als student-assistent mee aan verscheidene onderzoeken omtrent duurzaamheid en gezondheid. Zo was ze betrokken bij een onderzoek naar het tegengaan van energiearmoede binnen de (private) huursector middels energetische verbeteringen. Door haar zowel praktische als academische achtergrond is Bea sociaalvaardig en heeft haar werk een analytisch sterke, gestructureerde grondslag.

D: Onderzoeksverantwoording

Een visitatie in overeenstemming met methodiek 7

De voorliggende visitatie is uitgevoerd in overeenstemming met methodiek 7 'Samenwerken aan opgaven'. In methodiek 7 staan drie hoofdthema's centraal:

1. De huurdersinvloed en het perspectief van de huurder in de visitatie

De visitatie is het enige sectorbrede verantwoordingsinstrument dat het huurdersoordeel een centrale plaats geeft in de beoordeling over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Het huurdersoordeel is in methodiek 7 meer geïntegreerd in het volledige visitatierapport. Daarnaast wordt in het visitatieveld Maatschappelijke verankering ingegaan op de wijze waarop de corporatie zich laat beïnvloeden door huurders en andere belanghebbenden. De visitatiecommissie heeft wat zij heeft gehoord vanuit huurders, de gemeente(n) en overige samenwerkingspartners gerelateerd aan feitelijke prestaties van de corporatie. Daarbij is een verbinding gelegd tussen de wereld van strategie en bestuur enerzijds en de leefwereld van de huurders en andere belanghebbenden anderzijds.

2. Het doel van de visitatie is leren en verantwoorden

De visitatie heeft als uitgangspunt dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt voor de (beleids)keuzes en de prestaties, waarbij de visitatie input geeft voor het proces van leren en continu verbeteren. De visitatiecommissie heeft samen met de corporatie gekeken naar de sterke punten, de aandachtspunten en de geleerde punten. De visitatiecommissie heeft samen met de corporaties, de huurders en de overige samenwerkingspartners gereflecteerd op het maatschappelijk presteren.

3. De aandacht voor samenwerken en netwerken in de visitatie

De visitatie is gericht op samenwerken en wederkerigheid in het netwerk. De aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner heeft tot gevolg dat de visitatiecommissie de corporatie evenals de samenwerkingspartners heeft gevraagd om te reflecteren op de samenwerking in het netwerk. Daarnaast zijn de samenwerkingspartners van de corporatie gevraagd naar de bijdrage die zij leveren aan het realiseren van de maatschappelijke opgaven.

De documentatie voor de visitatie

De visitatiecommissie heeft voor het uitvoeren van de visitatie verschillende documenten ontvangen van de corporatie, die zijn bestudeerd en als basis zijn gebruikt voor de gesprekken met de corporatie, de huurders en de overige samenwerkingspartners. De documentatie die ter beschikking is gesteld, betreft onder andere de ondernemingsplannen, de jaarverslagen, de prestatieafspraken, de begrotingen, de periodieke rapportages, de verslagen van de RvC-vergaderingen, de zelfevaluaties van de RvC en de oordeelsbrieven van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De betrokken medewerkers, commissarissen en samenwerkingspartners

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende medewerkers, commissarissen en samenwerkingspartners van LEKSTEDewonen gesproken.

Organisatie	Naam, functie
LEKSTEDewonen	
Managementteam	E. de Groot, directeur-bestuurder
	H. Kooij, manager Wonen
	R. Wander, manager Bedrijfsvoering
	G. van Ballegooijen, manager Vastgoed
	J. Wolters, coördinator Bedrijfsbureau a.i.
	E. de Nijs, bestuurssecretaris & beleidsadviseur
Medewerkers	W. van den Bor, projectleider nieuwbouw
	D. Doornenbal, adviseur Verhuur en Wonen
	A. Holl, coördinator Finance, Accounting & Controlling
	B. Schouten, senior medewerker planmatig onderhoud
Ondernemingsraad	M. Gijsbertse, voorzitter OR & opzichter dagelijks onderhoud
	E. Kemp, lid OR & woonconsulent Projecten
	T. van der Tol, lid OR & woonconsulent UCU
Raad van commissarissen	S. Klop, voorzitter
	H.C. van Eyck van Heslinga, lid
Samenwerkingspartners	
Huurdersberaad	A. Baauw, voorzitter
	B. den Breejen, (tijdelijk) secretaris
Huurders	L. Groenier-Koopman
	R. Westland
Gemeente Vijfheerenlanden	T. Meijdam, wethouder Wonen
	T. van Bremen, beleidsadviseur Wonen, zorg en Ggz
	A. Goudriaan, Beleidsadviseur Wonen, zorg en Ggz
	P. van Haften, beleidsadviseur Wonen
	M. 't Lam – Mulder, beleidsadviseur Wonen
Gemeente Bunnik	O. James, wethouder Wonen
	F. Odijk, strategisch beleidsadviseur RO
	D. Suijk, beleidsadviseur Wonen & Erfgoed
Bewonerscommissie Donjon	A. van Nifterik, lid
Bewonerscommissie Vijfheerenlanden	R. Deleij, lid
Bindkracht	S. Smeenk, directeur-bestuurder
Fien Wonen	E. ter Borg, voormalig directeur-bestuurder
	S. Verlaan, beleidsmedewerker
Hoef en Haag CV	A. van Dijk, Projectontwikkelaar AM & projectdirecteur Hoef en Haag CV
	J. Officier, Hoofd Ontwikkeling en Realisatie BPD & projectdirecteur Hoef en Haag CV
Quarijn	M. Hagen, Raad van Bestuur
RWU	R.de Maaijer, directeur

Stichting de Iris	E. van Maurik, secretaris
Stichting de Regenboog	V. Albers Spierings, voorzitter
University College Utrecht	S. Bosgra, director of operations
Vluchtelingenwerk	H. Zaezai, teamleider
Zorgspectrum	M. van Reenen, bestuurder
	J. Gubbens, adviseur bouw en vastgoed



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl