



# Maatschappelijke Visitatie 2019-2022

Datum visitatie: 27 november 2023

Datum rapport: 6 februari 2024

**vecht &**  
  
**omstreken**



## De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de maatschappelijke prestaties van een woningcorporatie.

De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren.

Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 7.0.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal thema's:

- Huurdersinvloed en het perspectief van de huurder
- Het doel van de visitatie is leren en verantwoorden
- Samenwerken en netwerken

## De visitatieperiode

De voorgaande visitatieperiode van Vecht en Omstreken is uitgevoerd in februari 2020. Deze maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2019 tot en met 2022.

## Leeswijzer

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

1. De recensie van de commissie
2. De vier visitatievelden
3. Bestuurlijke reactie

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie van Vecht en Omstreken.

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	2
Position paper .....	
Recensie .....	3
Belangrijkste bevindingen .....	5
Uitgevoerde visitatie: Vier visitatievelden, meerdere opgaven .....	6
Conclusie uit vorige visitatie .....	7
Maatschappelijke waarde .....	8
Maatschappelijke verankering .....	12
Besturing .....	14
Maatschappelijke capaciteit .....	15
Bestuurlijke reactie .....	
Bijlagen .....	

### Position Paper Vecht en Omstreken – visitatie 2019 t/m 2022

Woningstichting Vecht en Omstreken is 'een maatschappelijke onderneming die staat voor het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte zonder winstoogmerk'. We verhuren een kleine 3000 woningen in de gemeenten Stichtse Vecht en Wijdemerem. In dit position paper leest u wat we de afgelopen jaren hebben gedaan, waar we voor staan en waar we de komende jaren voor gaan. Ik schrijf dit position paper terwijl ik vanaf 1 september 2018 directeur-bestuurder ben van Vecht en Omstreken.

In de periode 2019 t/m 2022 hebben we gewerkt vanuit ons Koersplan 'Route '23' en de doelen nagejaagd en zoveel als mogelijk gerealiseerd. Per 1-1-2021 zijn Woningstichting Kockengen en Vecht en Omstreken gefuseerd. Ik kijk terug op het functioneren van beide organisaties, met de nuance dat er over het functioneren van Vecht en Omstreken intern veel meer historisch besef is.

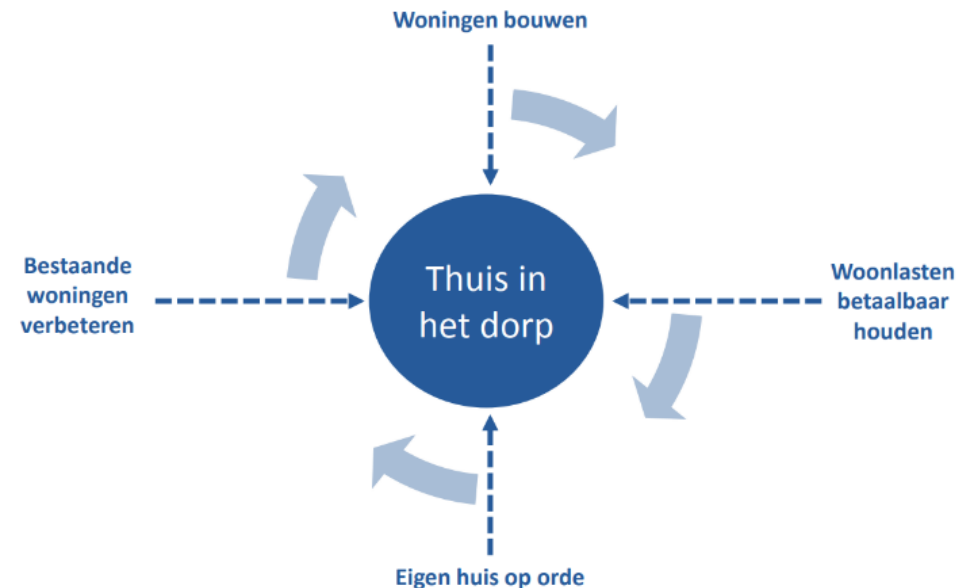
### Missie, Visie, en doelen

In de tweede helft van 2022 heeft Vecht en Omstreken een nieuw ondernemingsplan 'Thuis in het Dorp' opgesteld. Als input op dit nieuwe ondernemingsplan is Vecht en Omstreken actief met alle huurders in elke dorpskern afzonderlijk in gesprek geweest. Daarnaast heeft Vecht en Omstreken een dialoogtafel gehouden met de belangrijkste maatschappelijke en commerciële partners. Onze missie is om de huurder en de woningzoekende een 'Thuis in het dorp' te bieden. Waarbij wij ervan dromen dat er voldoende betaalbare en duurzame huurwoningen zijn voor tevreden huurders. De belangrijkste doelen voor de komende jaren 2023 t/m 2026 zijn erop gericht dat we een goed huis bieden (investeren in vastgoed) en tevreden huurders hebben (cijfer 8 op dienstverlening).

### Lessen uit de vorige visitatie

Eind 2019 vond de vorige visitatie bij Vecht en Omstreken plaats. We waren trots op een 7,7 gemiddeld en met name de hoge waardering voor 'Presteren naar vermogen' en 'Governance van maatschappelijk presteren' die eruit sprongen. De commissie noemde de inzet van Vecht en Omstreken doelmatig, degelijk, praktisch, verantwoord en dicht bij de huurder.

Daar kunnen we ons nu nog steeds goed in herkennen. De leer- en verbeterpunten voor de toekomst van het rapport destijds sloot toen goed aan op ons Koersplan '2019 t/m 2022'. Een overzicht van de belangrijkste verbetersuggesties van de commissie die concreet zijn opgepakt tijdens deze periode is terug te vinden op de volgende pagina.



Visitatie 2015-2018	Activiteiten 2019-2022
<p>Om de slagkracht en doelmatigheid van Vecht en Omstreken verder te vergroten is het actief zoeken naar mogelijke partners om mee samen te werken of mogelijk te fuseren gewenst.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per 1-1-2021 zijn Woningstichting Kockengen en Vecht en Omstreken gefuseerd.</li> <li>• Onderdeel van het fusietraject was een omzettingstraject van de woningbouwvereniging Vecht en Omstreken naar Woningstichting Vecht en Omstreken.</li> <li>• Voor de diverse onderhoudstypen hebben we via gedegen marktpartijen selectie vaste partners voor langere periode aan ons weten te binden.</li> </ul>
<p>De naar buiten gerichte houding en oog voor communicatie door te blijven ontwikkelen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met de omzetting van vereniging naar stichting hebben we de huisstijl, branding en communicatie vernieuwd. Dit heeft resulteert in meer naamsbekendheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid via diverse kanalen zoals o.a. de website, plaatselijke nieuwsbladen en digitale nieuwsbrief.</li> <li>• Er is een digitaal online 24/7 klantportaal ontwikkeld. Bij de ontwikkeling hiervan zijn huurders betrokken. Huurders kunnen nu 24/7 over de belangrijkste huurdocumenten beschikken en 24/7 digitaal huurderszaken (vb. reparatieverzoek) starten.</li> <li>• Projecten en activiteiten van Vecht en Omstreken worden breed uitgedragen via diverse kanalen. Daarbij betrekken we huurders, partners en belanghebbenden actief.</li> <li>• Vecht en Omstreken heeft een gezicht gekregen door medewerkers en partners actief te presenteren op kanalen middels interviews.</li> </ul>
<p>Waarmaken van de nieuwe koers en de ambities en daarbij de ontwikkeling van de organisatie door te zetten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse renovatie en verduurzamingsprojecten gerealiseerd o.a.. L-flats, 't Heycop.</li> <li>• Sloop nieuwbouw Wilhelminastraat gerealiseerd.</li> <li>• Plan ontwikkeld voor Sloop-nieuwbouw Schepersweg</li> <li>• Onderhoud – target ondernemingsplan 21 miljoen, resultaat 20,9 miljoen.</li> <li>• Investing in verduurzaming – target ondernemingsplan 17 miljoen, resultaat ca. 17,7 miljoen.</li> <li>• Mede door de fusie is de organisatie gegroeid in capaciteit en professionaliteit.</li> </ul>
<p>Meer verantwoordelijkheden voor managers en medewerkers in een veilige omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de organisatie heeft er een cultuurverandering plaats gevonden richting meer gezamenlijkheid en meer externe oriëntatie. Dit blijkt uit:</li> <li>• Lerende organisatie: Medewerkers werken actief aan persoonlijke ontwikkeling, introductie HRM cyclus.</li> <li>• Concrete en directe vertaling van de doelen uit het ondernemingsplan naar een jaarplan, teamplannen en elke medewerker een eigen ontwikkelplan.</li> <li>• Initiatief van iedereen binnen de organisatie om in contact te komen met huurders, gemeente, welzijn, (ver)bouwpartners.</li> <li>• Veel gezamenlijke afstemmings- en ontwikkelmomenten zoals maandstarts, bewonersavonden en team/proces ontwikkelsessies.</li> </ul>
<p>De ontwikkellocaties zijn in de regio schaars. Als er potentiële locaties zijn, dan is niet bij alle partijen in de gemeente het belang van sociale woningbouw evident. Het is wenselijk dat Vecht en Omstreken in overleg met de verschillende partijen het maatschappelijk belang van sociale woningbouw over het voetlicht blijft brengen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij belangrijke besluiten in de gemeenteraad, tijdens commissievergaderingen van de gemeente of bij woonprojecten laat Vecht en Omstreken zich zien en horen.</li> <li>• Voor de gemeenteraadsverkiezingen heeft Vecht en Omstreken in samenwerking met de HBO en met Portaal actief gelobbyd om de volkshuisvesting en de woningbouw hoog op de agenda te krijgen van de diverse fracties en het uiteindelijke college.</li> <li>• Zowel in de media als tijdens gesprekken met verschillende partijen benadrukt en vertegenwoordigd Vecht en Omstreken actief het belang van meer woningbouw.</li> <li>• In prestatieafspraken maakt Vecht en Omstreken concreet duidelijk wat zij willen realiseren en wat zij van de gemeente voor nodig heeft.</li> </ul>

## Prestaties 2019-2022: waar we trots op zijn

We zijn trots op hoe we de punten uit de vorige visitatie hebben opgepakt. Daarnaast zien we een aantal andere zaken waar we trots op zijn en hoogtepunten in de afgelopen jaren:

- ❖ Klanttevredenheid: een tevreden huurder is voor ons de basis. We kennen onze huurders goed, de lijnen zijn kort. Door de ontwikkeling van een digitaal huurdersportaal en het mogelijk maken van het 24/7 digitaal indienen van een reparatieverzoek hebben we hierin drempels weggenomen en de afhandeling van standaard huurdersvragen eenvoudiger en sneller gemaakt.
- ❖ Betaalbaarheid: we hebben de huren de afgelopen jaren maar beperkt verhoogd. Dit was een bewuste keuze voor betaalbaarheid.

Jaartal	Inflatie- percentage	Gemiddelde huurverhoging Vecht en Omstreken	Wettelijk toegestane huurverhoging
2021	2,3	0,00	0,0
2020	1,4	2,58	4,1
2019	2,6	1,50	3,1
2018	1,7	0,00	2,9
2017	1,4	1,00	1,8

Conclusie: forse impuls aan betere betaalbaarheid gedaan  
huurverhoging van de laatste vijf jaar ligt gemiddeld aanzienlijk  
lager dan inflatie en dan wettelijk toegestaan

- ❖ Investerings in het bezit: Door investeringen in verduurzaming van het bestaande bezit hebben we gedurende de visitatieperiode fors geïnvesteerd in betere en energiezuinige woningen. Het aantal woningen met een A-energielabel is in de visitatieperiode fors toegenomen.

- ❖ In de verduurzamingsprojecten is 50% van de verwachte energiebesparing niet doorbelast aan de huurder in de huur. Hiermee is er bewust gestuurd op lagere woonlasten voor de huurders in deze projecten.
- ❖ Bedrijfslasten: we hebben bewust gestuurd op onze bedrijfslasten. Sober en doelmatig zit in ons DNA, maar we vonden het ook nodig om gericht te investeren in digitalisering en beleidsontwikkeling. Daarmee zijn de bedrijfslasten bewust tijdelijk hoger geworden.
- ❖ Toezicht: we zijn trots op de dynamiek tussen RvC en bestuur. De RvC is met nieuwe commissarissen de afgelopen jaren verder geprofessionaliseerd. Er is sprake van een plezierige balans tussen afstand, controleren, sparren en betrokkenheid.
- ❖ De organisatie is versterkt en verder geprofessionaliseerd. Door de fusie met woningstichting Kockengen ontstond er ruimte om de organisatie uit te breiden. Met name op het gebied van Vastgoed (sturing) en IT is de organisatie versterkt; wat aansluit bij de doelen uit het Koersplan '2019 t/m 2022' en de resultaten die afgelopen jaren geboekt zijn.

## Waar gaat en staat Woningstichting Vecht en Omstreken voor?

Leidraad voor ons handelen is ons ondernemingsplan 'Thuis in het dorp', onze koers voor de periode 2023 t/m 2026. We streven de volgende vier kerndoelen na:

1. **Bestaande woningen verbeteren:** De basis van de bestaande woningen is op orde, duurzaam en toekomstbestendig.
2. **Woningen bouwen:** Meer mensen een (t)huis geboden in de gemeente Stichtse Vecht en de gemeente Wijdemeren.
3. **Woonlasten betaalbaar houden:** Wij houden actief de woonlasten laag en sluiten aan bij de mogelijkheden van de huurders en de woningzoekenden.
4. **Eigen huis op orde:** De dienstverlening wordt verbeterd waardoor huurders tevreden zijn. We gaan voor een huurders oordeel cijfer 8.

## Tot slot

Wij zijn benieuwd of het voor de visitatiecommissie zichtbaar is dat Woningstichting Vecht en Omstreken de afgelopen vier jaar een duidelijke ontwikkeling heeft doorgemaakt op de aandachtspunten die destijds zijn meegegeven. Daarnaast zijn wij benieuwd welke aandachtspunten en uitdagingen de visitatiecommissie ziet voor Woningstichting Vecht en Omstreken voor de komende jaren en welke adviezen de commissie ons op punten kan meegeven. We zijn trots op de meerwaarde die we voor onze huurders hebben bereikt.

Mark Drost  
Directeur-bestuurder  
september '23

Wij dromen van...

Voldoende betaalbare en duurzame huurwoningen  
met tevreden huurder!



# Recensie



Vecht en Omstreken is een lokaal betrokken woningcorporatie met haar wortels diep in de gemeenten Stichtse Vecht en Wijdmeren. Tijdens de visitatie heeft Vecht en Omstreken zich laten zien als een corporatie die zich bewust is van de uitdagingen en zich inzet voor een evenwichtige woningvoorraad die voldoet aan de behoeften van haar huurders.

## Position paper

Vecht en Omstreken heeft in haar Position Paper laten zien een duidelijk doel voor de toekomst te hebben. De visitatiecommissie looft de doelmatigheid van haar plannen. Vecht en Omstreken heeft duidelijk enkele speerpunten gekozen waar men op inzet. Bovendien laat men zien zich ervan bewust te zijn dat de organisatie moet meegroeien om de ambities waar te kunnen maken.

De huurder staat bij al de gekozen ambities centraal en Vecht en Omstreken streeft dan ook naar tevreden huurders. Om haar doelen te behalen is Vecht en Omstreken continu op zoek naar nieuwe kennis en inzichten, om deze vervolgens toe te passen in de organisatie en hiermee prestaties en processen te verbeteren. Een vast moment hiervoor is onder andere de maandstart, waarbij medewerkers samenkomen om ervaringen en kennis met elkaar te delen.

## Uitdagingen en prestaties

De opgaven, en tevens uitdagingen, waar de corporatie gedurende de visitatieperiode voor stond zijn:

- **Bouwopgave:** Het is voor Vecht en Omstreken een grote opgave nieuwe woningen te realiseren, door het beperkte aantal vrije grondposities. In 2021 heeft Vecht en Omstreken 8 woningen opgeleverd en in 2022 zijn er 22 sociale huurwoningen bij gekomen. Ook in de toekomst zal het een uitdaging blijven om voldoende woningen te realiseren.
- **Woningvoorraad onderhouden en verduurzamen:** Vecht en Omstreken is een ketensamenwerking gestart met twee onderhoudspartners. Er zijn meer dan 800 woningen verduurzaamd. Er zijn ook zo'n 1200 woningen voorzien van zonnepanelen. Het gemiddelde energielabel is gestegen naar net geen B-label.

- **Wonen en zorg:** Een sterke groei van de groep ouderen en zorgbehoevenden die langer thuis woont, vraagt om een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg in buurten en wijken. Met de collega-organisaties op het gebied van zorg en welzijn zijn de contacten gelegd en samenwerkingsintenties aangegeven. De komende jaren zullen deze afspraken verder worden geconcretiseerd en in de praktijk gebracht.
- **Huurderstevredenheid:** De huurderstevredenheid is gedurende de visitatieperiode gestegen naar een 6,8. In het nieuwe ondernemingsplan streeft men naar een gemiddelde waardering van een 8.
- **Fusie met woningstichting Kockengen:** Na een lange en intensieve voorbereiding is Vecht en Omstreken per 1 januari 2021 gefuseerd met Woningstichting Kockengen. In voorbereiding hierop is Vecht en Omstreken overgegaan van een vereniging naar een stichting. Tegelijkertijd is ook de huisstijl van Vecht en Omstreken aangepast.

De maatschappelijke verankering van Vecht en Omstreken, met zowel huurders, als samenwerkingspartners, is goed. De huurders worden sinds 2019 vertegenwoordigd door de Huurderbelangenorganisatie (HBO) en op deze manier betrokken bij het opstellen beleid en participatieafspraken. De HBO geeft aan dat, wat hen betreft, de communicatie richting huurders nog voor verbetering vatbaar is. Men heeft dan ook graag meegewerkt aan de implementatie van een nieuw huurdersportaal.

De organisatie laat zien tevens open te staan voor invloed van samenwerkingspartners bij het vormen van de strategie. Men vindt dat alle medewerkers van Vecht en Omstreken de laatste jaren veel meer gericht zijn op samenwerking en goed weten waar de corporatie voor staat en naar toe wil.

De bestuurder weet de organisatie goed mee te nemen in de veranderingen die Vecht en Omstreken doormaakt. De fusie met Kockengen is succesvol verlopen. De organisatie is veranderd in een naar buiten gerichte corporatie en is geprofessionaliseerd op het gebied van onderhoud, besturing, woningtoewijzing en ICT. Vecht en Omstreken is zich ervan bewust dat door de economische ontwikkelingen, zoals onder andere hogere rentes en hogere bouwkosten, niet alle doelstellingen maximaal kunnen worden gerealiseerd en dat scherper moeten worden aangegeven waar men de beperkte financiële middelen wil inzetten.

## Voorbeeld voor andere corporaties

De visitatiecommissie ziet enkele punten waarbij Vecht en Omstreken een voorbeeld zou kunnen zijn voor andere corporaties. De commissie benoemt dan ook de volgende leerpunten:

- De pragmatische werkprocessen waarmee sturing gegeven wordt aan de organisatie, zoals het duurzaamheidsbeleid, het interncontroleplan, het risicomanagementbeleid en de regeling inkoop, aanbesteding en procuratie e.a., van Vecht en Omstreken en de implementatie ervan in de organisatie zijn een voorbeeld voor andere corporaties.

Door te kiezen voor enkele speerpunten en deze helder en bondig te formuleren, werkt de organisatie zeer doelgericht. Bovendien motiveert het de medewerkers om zich actief in te zetten voor het behalen van de doelstellingen.

- Vecht en Omstreken is samen met de collega-corporaties en de zorg en welzijnsorganisaties opgetrokken richting gemeente, ten einde de gemeente meer en intensiever haar rol ter hand te laten nemen, bijvoorbeeld op het terrein van de openbare ruimte en het toepassen van de regelgeving.

Door samen op te trekken, vertegenwoordigen de corporaties de huurders en woningzoekenden in de politiek. Hiermee laten ze gezamenlijk zien op te komen voor de belangen van huurders en belanghebbenden.

## Aanbevelingen

Vecht en Omstreken staat voor grote uitdagingen. Ze kan deze uitdagingen niet alleen oplossen. Ze zal nog intensiever moeten samenwerken met huurders, zorg- en welzijnsorganisaties, corporaties, gemeenten en andere samenwerkingspartners. Vooral de gemeente kan daarbij nog wel wat extra stappen zetten, vinden alle gesproken organisaties.

De commissie beoordeelt het visitatieveld Besturing over de periode 2019-2022 met **'zeer goed'** en de velden Maatschappelijke Waarde, Verankering en Capaciteit met **'naar behoren'**. Daarnaast geeft de commissie een aantal aanbevelingen mee voor de toekomst:

1. Ontwikkel samen met netwerkpartners en huurders concrete plannen die gepresenteerd kunnen worden aan de politiek.
2. Zet de lijn van een naar buitengerichte houding ook in de komende jaren voort. Neem dit in de plannen ten aanzien van het nieuwe hoofdkantoor mee, zodat de ontvangst van mensen in de toekomst in lijn staat met de intenties.
3. Om de interne organisatie nog sterker te maken zou het goed zijn om een strategische personeelsplanning voor de toekomst te maken.
4. Ontwikkel een vakvolwassen invulling van klachtonderhoud, waarbij het contact met huurders geoptimaliseerd wordt.





# Belangrijkste bevindingen

## Wat gaat er goed?

- Adequate en enthousiaste besturing
- Visie en strategie zijn compact en helder
- Voor de huurder goed begrijpelijke informatie over de corporatie
- Aandacht voor draagvlak bij de huurders en ander betrokkenen over wat de corporatie doet
- Betrokken en gedreven medewerkers
- Doorontwikkeling van de organisatie
- Samenwerken en netwerken


## Wat kan er beter?

- Huurderstevredenheid.
- Snelheid en terugkoppeling van de afhandeling van klachten.
- Scherpere keuzen in de besteding van de middelen.
- De medewerking van de gemeenten: Bepaling van de regiefunctie.




## vecht & omstreken

Maatschappelijke opgaven	
Bouwopgave	Verduurzaming
Wonen en zorg	Huurderstevredenheid
Fusie Kockengen	

**Maatschappelijke waarde** 


- Prestatie belangrijkste maatschappelijke opgaven
- Waardering prestaties binnen lokale netwerk

★★☆

**Maatschappelijke verankering** 


- Samenwerking met belanghebbenden
- Beïnvloeding van buitenaf en openstaan voor feedback

★★☆

**Capaciteit** 

- Toerusting op de maatschappelijke opgaven, zowel organisatorisch als financieel

★★☆

**Besturing** 

- Sturing op maatschappelijke waarde en prestaties?
- Mix tussen flexibiliteit en robuustheid

★★★

### Legenda

Zeer goed ★★★

Naar behoren ★★☆

Voor verbetering vatbaar ★☆☆

Onvoldoende ☆☆☆

# Uitgevoerde visitatie: Vier visitatievelden, meerdere opgaven



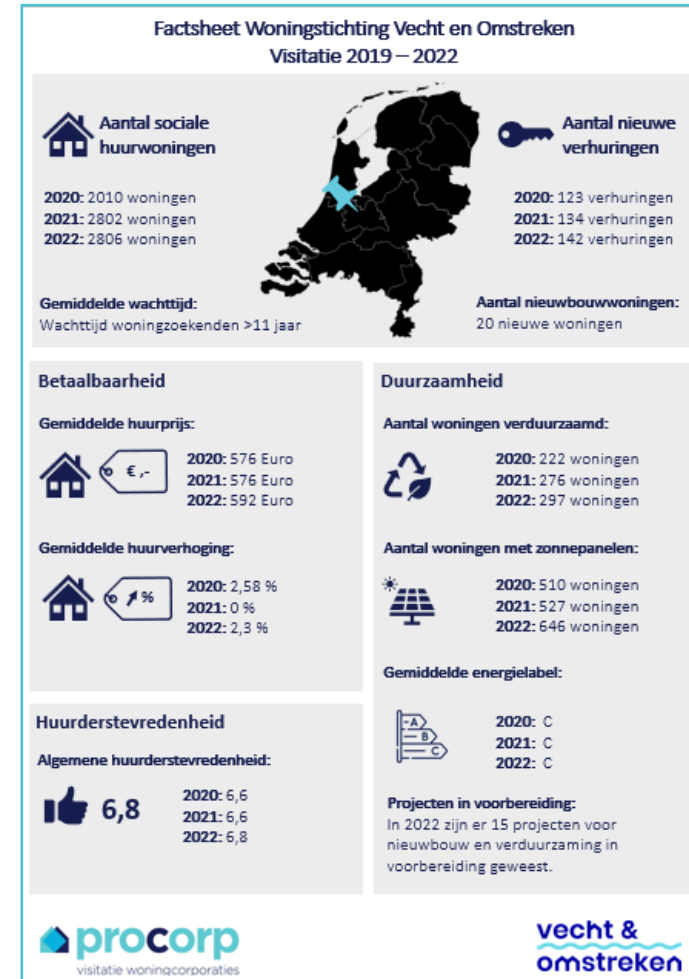
## Woningstichting Vecht en Omstreken

Vecht en Omstreken is een lokaal verankerde woningcorporatie die zichzelf grote doelen heeft gesteld. In de diverse dorpskernen, binnen de gemeenten, biedt woningstichting Vecht en Omstreken een kleine 3.000 huishoudens een thuis. Met haar motto: 'Thuis in het dorp' zet zij zich in om iedereen in de dorpskernen een goede woning te geven met een prettige leefomgeving.

In de visitatie heeft de commissie gekeken naar het presteren van woningstichting Vecht en Omstreken op vier visitatievelden: Maatschappelijke waarde, Maatschappelijke verankering, Besturing en Maatschappelijke capaciteit. Hierbij is gekeken naar de uitdagingen waar woningstichting Vecht en Omstreken voor staat:

- **Bouwopgave**
- **Woningvoorraad onderhouden en verduurzamen**
- **Wonen en zorg**
- **Huurderstevredenheid**
- **Fusie met woningstichting Kockengen**

De visitatie bestond uit drie onderdelen: het startgesprek, de interviews en de interactieve visitatiedag. Input uit het startgesprek, in combinatie met deskresearch, vormde de basis voor de diepte-interviews en de interactieve visitatiedag. De interactieve visitatie dag was opgedeeld in een bezoek aan de Koningin Wilhelminaweg te Loenen aan de Vecht en twee thematafels met als gespreksonderwerp 'Wonen en zorg'. Tijdens de thematafels is met huurders, zorg- en welzijnsorganisaties, Vecht en Omstreken en andere betrokkenen gesproken over het realiseren van passende nieuwbouwwoningen voor mensen die extra zorg nodig hebben en het organiseren van zorgaanbod voor mensen die in hun huidige woning hier behoefte aan hebben. De huidige situaties is besproken, maar vooral is er gekeken naar hoe partijen in samenwerking met elkaar invulling kunnen geven aan de aanpak ten aanzien van de opgaven met betrekking tot wonen, zorg en leefbaarheid.



## Conclusie uit vorige visitatie



### Visitatie 2014-2018: “Luiken open, frisse wind”

De vorige visitatie besloeg de periode 2014-2018, een periode waarin woningstichting Vecht en Omstreken na 33 jaar een nieuwe bestuurder kreeg.

De toenmalige visitatiecommissie heeft gezien dat woningstichting Vecht en omstreken een grote betrokkenheid heeft en een sociale corporatie is. De creativiteit, die terug te zien was bij de organisatie, droeg bij in de opgaven in de bestaande woningvoorraad, zoals verduurzaming en het transformeren van bezit door verdichting. Ook werd geconstateerd dat gedurende de visitatieperiode is ingezet op het verbeteren van de huurdersvertegenwoordiging. Vecht en Omstreken bleek sterk in haar communicatie naar diverse partijen en probeerde hiermee invloed uit te oefenen.

### Verbetersuggesties vorige visitatie

Tijdens de vorige visitatie zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Het is wenselijk blijvende aandacht te hebben voor het onder controle houden van de bedrijfslasten met behoud van ruimte om in de kwaliteit van de organisatie te investeren.
- Zoek actief naar mogelijke partners om mee samen te werken of te fuseren om de slagkracht en doelmatigheid verder te vergroten.
- Het is van belang de naar buiten gerichte houding en oog voor communicatie door te blijven ontwikkelen.
- Zorg dat medewerkers zich gesteund voelen en er een veilige omgeving is om te werken volgens de nieuwe bedrijfsvoering die in lijn ligt met de nieuwe strategie.
- Het is wenselijk dat woningstichting Vecht en Omstreken in overleg met betrokken partijen het maatschappelijk belang van sociale woningbouw over het voetlicht blijft brengen.

### Opvolging verbetersuggesties

In deze visitatie is de voortgang besproken met betrekking tot de verbetersuggesties uit de vorige visitatie. Tijdens de interviews en aan de hand van de aangeleverde stukken heeft de commissie kunnen constateren dat de aandachtspunten echt zijn opgepakt.

Vecht en Omstreken heeft daarnaast in haar position paper laten zien welke acties zij ondernomen heeft om gevolg te geven aan de aanbevelingen uit het vorige visitatierapport.

### Ondernomen acties:

Onder andere de volgende acties zijn genomen aan de hand van de aanbevelingen uit het vorige visitatieverslag:

- Vecht en Omstreken is, na de vorige visitatie, een woningstichting geworden en gefuseerd met Woningstichting Kockengen. Daarnaast is Vecht en Omstreken omgezet van een woningvereniging naar een woningstichting. Ook heeft Vecht en Omstreken haar woningvoorraad geoptimaliseerd en vergroot.
- De organisatie is meer naar buiten gericht en de communicatie verder verbeterd. Er is een nieuwe huisstijl ontwikkeld.
- De interne organisatie van Vecht en Omstreken is uitgebreid en geprofessionaliseerd. De medewerkers zijn hier goed in meegenomen. Er heeft een cultuurverandering plaatsgevonden.
- Tevens heeft ze de samenwerking met andere partijen opgezocht om samen volkshuisvesting en nieuwbouw onder de aandacht te brengen bij de politiek.

Vecht en Omstreken heeft laten zien een lerende organisatie te zijn, die openstaat voor ontwikkeling en toekomstgericht denkt en handelt. Op al deze terreinen heeft de commissie aanzienlijke voortgang geconstateerd. De ondernomen acties worden verder in het verslag nader toegelicht.

## Maatschappelijke waarde



### De maatschappelijke opgaven van Vecht en Omstreken

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

### De opgaven en prestaties

Vecht en Omstreken heeft zichzelf belangrijke doelen gesteld, die beschreven staan in het ondernemingsplan. De commissie heeft een aantal van deze opgaven bekeken tijdens de visitatie en de prestaties beoordeeld.

#### Bouwopgave

Vecht en Omstreken wil graag investeren in nieuwbouw om meer mensen een thuis te kunnen geven en de lange wachttijden te verkorten. Het is echter niet eenvoudig om tot bouwen te komen. Er zijn weinig bouwlocaties beschikbaar voor nieuwbouw en de procedures nemen veel tijd in beslag. Het voor Vecht en Omstreken dan ook een uitdaging om meer woningen toe te kunnen voegen aan haar portefeuille.

In 2021 is het Vecht en Omstreken gelukt om 8 nieuwbouwwoningen kunnen realiseren in het Hortense Kwartier te Breukelen. In 2022 zijn daar nog eens 12 sociale huurwoningen bijgekomen die gebouwd zijn in de Wilhelminastraat in eveneens Breukelen.

Tevens is Vecht en Omstreken bezig met de voorbereiding van enkele nieuwbouwprojecten. Zo gaat men in Loenen aan de Vecht 40 tijdelijke kleine woningen neerzetten. Deze tiny houses zullen voor 15 jaar huisvesting gaan huisvesting bieden aan starters uit Loenen, marginaal gehuisveste mensen en dak- en thuislozen.

#### Woningvoorraad onderhouden en verduurzamen

Vecht en Omstreken heeft zich de afgelopen jaren gericht op de toekomst door het onderhouden en verduurzamen van de huidige woningportefeuille. Ze streefde tijdens de visitatieperiode naar een energiezuinig woningbezit en goed wonen op de lange termijn.

Vecht en Omstreken heeft op het gebied van onderhoud en verduurzaming mooie stappen gezet. Om het dagelijks -, planmatig - en groot onderhoud efficiënter te laten verlopen, is er gekozen voor ketensamenwerking. Vecht en Omstreken werkt sinds 2019 samen met twee vaste partners voor onderhoud bij verhuizing en reparatie.

Tijdens de visitatieperiode zijn meer dan 800 woningen verduurzaamd door het vervangen van cv-ketels en het plaatsen van zonnepanelen. Totaal zijn inmiddels zo'n 1200 woningen van Vecht en Omstreken voorzien van zonnepanelen. Het gemiddelde energielabel was aan het eind van 2022, ondanks de inspanningen van de corporatie, nog net een label C, maar men is goed op weg naar een label B. Tevens zijn momenteel diverse projecten ten aanzien van verduurzaming in uitvoering of in de onderzoeksfase.

#### Wonen en zorg

Het aanbod op de woningmarkt sluit vaak niet meer aan bij de vraag en behoefte van de huurders. De bevolking wordt steeds ouder en er is een toename aan mensen die extra zorg nodig hebben. Dit vraagt dat goed nagedacht moet worden over de toekomst. Vecht en Omstreken laat zien zich hiervan bewust te zijn. Helaas zullen er niet voldoende nieuwbouwwoningen gebouwd kunnen worden, waarbij mensen zorg kunnen krijgen in de directie omgeving. Meer mensen zullen daarom een beroep doen op zorg aan huis.

De opgave is op dit moment veel groter dan men kan realiseren. Men zou graag meer levensloopbestendige woningen realiseren. Er is nauwelijks grond voor dit soort nieuwbouwwoningen. De corporatie denkt daarom aan meer onorthodoxe mogelijkheden, zoals genoemd op pagina 13.

#### Huurderstevredenheid

Helaas is een aantal jaar de huurderstevredenheid bij Vecht en Omstreken achtergebleven. Aan het begin van de visitatieperiode waardeerden de huurders de algemene tevredenheid met een 6,6. Een cijfer dat lager is dan de norm van Vecht en Omstreken. Ze wil hier dan ook graag verandering in brengen. Vecht en Omstreken streeft naar een gemiddeld cijfer 8.

In januari 2022 is een nieuw huurdersportaal gestart. Huurders kunnen hiermee veel zaken, 24 uur per dag, direct zelf regelen. Vecht en Omstreken heeft voor dit onlineportaal gekozen om de dienstverlening makkelijker te maken en zo meer tijd over te houden voor huurders die persoonlijke aandacht nodig hebben. Tevens is de functie van Wijkbeheerder binnen Vecht en Omstreken geïntroduceerd.

## **Fusie met Woningstichting Kockengen**

Om de slagkracht en doelmatigheid van Vecht en Omstreken verder te vergroten, gaf de vorige visitatiecommissie het advies om samen te gaan werken of fuseren met andere corporaties. Vecht en Omstreken heeft een fusiepartner gevonden in Woningstichting Kockengen. Woningstichting Kockengen bestond uit een voorraad van 329 woningen, 33 zorgeenheden, 1 bedrijfsruimte en 1 parkeergelegenheid.

Aan deze fusie is een zorgvuldige voorbereiding vooraf gegaan. Samen met het voormalige bestuur, raad van commissarissen en medewerkers van Woningstichting Kockengen en onder begeleiding van adviesbureau Atrivé, is de fusie vormgegeven.

Per 1 januari 2021 is Woningstichting Kockengen officieel gefuseerd met Vecht en Omstreken. In voorbereiding op de fusie is Vecht en Omstreken in 2020 overgegaan van vereniging naar stichting.

## **Huurders**

### **Bouwopgave**

Huurders zouden graag meer nieuwbouwwoningen zien, omdat de gemiddelde wachttijd voor woningzoekenden in de regio is opgelopen naar bijna 12 jaar. Ze realiseren zich dat het vinden van bouwlocaties lastig is en dat de corporatie afhankelijk is van de gemeenten.

De corporatie heeft goede stappen gezet op de weg naar bewustwording bij huurders, dat ze niet alleen consument zijn in het verkregen van een goede en aangename woning, en woon- en leefomgeving, maar dat zij zelf deze kwaliteiten mede bepalen door bijvoorbeeld tuinonderhoud, zorg en aandacht voor burens die dat nodig hebben en het elkaar aanspreken op gewenst gedrag.

### **Woningvoorraad onderhouden en verduurzamen**

Huurders maken zich zorgen over de betaalbaarheid van wonen in de toekomst. Ze zijn dan ook voorstander van verduurzaming, als daarmee de totale woonlasten omlaag gaan. Voorafgaand aan ingrijpende (renovatie)werkzaamheden is een goede informatievoorziening en het opstellen van een sociaal plan voor de huurders gewenst.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden zou aanwezigheid en zichtbaarheid van Vecht en Omstreken, naast die van de aannemer, dan ook gewaardeerd worden. Huurders geven aan te weinig meegenomen te worden tijdens de uitvoering. Huurders ervaren lange doorlooptijden bij klachtmeldingen en kleine reparatiemeldingen en worden hierbij, naar eigen zeggen, te laat geïnformeerd over de voortgang.

## **Wonen en zorg**

Er zijn huurders die wonen in een te grote woning vanwege het feit dat de gezinssamenstelling verandert en tevens neemt de vraag naar aan huis gebonden zorg toe. Met het project 'Van groot, naar beter', geeft Vecht en Omstreken huurders voorrang op passende woningen, als daarmee de doorstroom bevorderd wordt.

De huurdersbelangenorganisatie denkt dat het helpend is als Vecht en Omstreken in gesprek zou gaan met desbetreffende bewoners om hen de keuzes voor te leggen. Tevens kan de praktijk van de huurgewenning nog intensiever onder de aandacht worden gebracht en wellicht wat worden verruimd.

### **Huurderstevredenheid**

Huurders geven aan een betrokken corporatie te zien die in nauw contact staat met haar huurders. Ze zien de gedrevenheid van de medewerkers en de veranderingen die Vecht en Omstreken doormaakt. Men is op de hoogte van het feit dat Vecht en Omstreken actief werkt aan de huurderstevredenheid.

Huurders geven aan dat de communicatie van Vecht en Omstreken met haar huurders hier een grote rol in speelt. In de ogen van de huurders kan de bereikbaarheid van de corporatie verbeterd worden. Tevens geven ze mee, dat de juiste manier van benaderen, passend bij de bewoners, zeer belangrijk is. De huurders hopen dat het nieuwe huurdersportaal bij zal dragen aan een betere dienstverlening. De Huurdersbelangenorganisatie heeft mee geholpen aan de testfase van het nieuwe huurdersportaal.

## **Samenwerkers**

### **Bouwopgave**

Vecht en Omstreken zou graag ruimte krijgen van de gemeente voor meer onorthodoxe maatregelen, zoals de realisatie van kangoeroewoningen, daar waar behoefte en ruimte beschikbaar is, alsmede intensivering van bebouwing waar stedenbouwkundig ruimte voor is en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad daar om vraagt.

Vecht en Omstreken trekt samen met andere corporaties op om zich hard te maken van huurders en woningzoekenden. Ze is dan ook koploper in de samenwerking binnen het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU). Vecht en Omstreken toont zich in deze samenwerking erg collegiaal en de bestuurder van Vecht en Omstreken heeft plaats

genomen in het dagelijks bestuur van de RWU. Men staat ervoor open om samen op te trekken richting gemeente en raadsleden.

### **Wonen en zorg**

De gemeente Stichtse Vecht heeft momenteel geen actief grondbeleid en beschikt over onvoldoende capaciteit. Dit bemoeilijkt het bouwen van passende woningen voor huurders met een zorgbehoefte. Hoewel er in de woonvisie de juiste doelen zijn geformuleerd, laat de vertaling in de praktijk nogal op zich wachten. De gemeente verandert tevens ten goede ten aanzien van de zorgopgave maar ook daar zijn nog de nodige stappen te gaan. Zorggroep Vechtstreek en MOMenz zouden graag samen met Vecht en Omstreken nog meer optrekken richting de politiek.

## **Voormalig Woningstichting Kockengen**

### **Fusie met Woningstichting Kockengen**

Het voormalige bestuur van Woningstichting Kockengen heeft het proces tot fysieke samenvoeging als intens ervaren en hebben een goede verslaglegging van het proces soms ontbeerd. Er zijn waarborgpunten opgenomen over onder andere de verduurzaming van de woningen. De perceptie van het voormalige bestuur is dat deze onvoldoende zijn opgepakt. Tevens ziet men dat de communicatie met huurders bij Vecht en Omstreken anders is ingericht. Men maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van Vecht en Omstreken.

De dorpsraad van Kockengen geeft aan dat de overgang die gepaard ging met de fusie, in hun ogen, soepel en goed is verlopen. De commissie heeft hen ook gevraagd hoe zij Vecht en Omstreken nu ervaren als corporatie. De dorpsraad van Kockengen geeft aan positief te zijn. Ze zeggen tevreden te zijn met Vecht en Omstreken als haar nieuwe woningstichting.

Zowel het voormalige bestuur, als de dorpsraad zijn positief over het feit dat Vecht en Omstreken zich actief blijft inzetten om 't Kockenest te realiseren. Vecht en Omstreken wil op de locatie in Kockengen, waar tot 2017 een basisschool gevestigd was, 25 sociale huurappartementen met gezamenlijke binnentuin bouwen. Op 8 augustus 2023 is een overeenkomst getekend tussen de gemeente en Vecht en Omstreken voor de nieuwbouw van het project. Vecht en Omstreken heeft hierbij de bewoners actief laten participeren door mee te denken in de planvorming.

## **Oordeel van de commissie**

De visitatiecommissie waardeert de maatschappelijke waarde van Vecht en Omstreken met 'naar behoren'. De geleverde resultaten zijn in verhouding tot de maatschappelijke opgaven. Daar waar de corporatie niet aan haar opgaven heeft kunnen voldoen, lag dit buiten haar macht en hebben externe invloeden ervoor gezorgd dat men niet aan de opgave kon voldoen. De huurderstevredenheid is aanzienlijk verbeterd, maar nog niet op het treefniveau van de corporatie. De visitatiecommissie heeft de belangrijkste bevindingen en aanbevelingen geformuleerd:

### **Bouwopgave**

De visitatiecommissie merkt dat Vecht en Omstreken zich grote zorgen maakt of ze voldoende ruimte krijgt om te kunnen bouwen. Vecht en Omstreken heeft veel plannen voor renovatie en nieuwbouw, maar het is moeilijk om tot realisatie te komen. De renovatieactiviteiten zijn de afgelopen jaren aanzienlijk duurder geworden. Niet alles wat men van plan was, kon met het gestelde budget gerealiseerd worden. Voor nieuwbouw in de sociale sector zijn geen betaalbare gronden beschikbaar, noch in de markt, noch bij de gemeente. De commissie constateert daarnaast dat gemeente Stichtse Vecht geen actief grondbeleid hanteert en bovendien ambtelijke capaciteit mist, hetgeen stagnerend werkt.

De visitatiecommissie adviseert Vecht en Omstreken om samen met betrokken netwerkpartners en huurders concrete plannen ten aanzien van de bouwopgave te ontwikkelen. Deze plannen ten aanzien van de bouwopgave kunnen dan samen met andere corporaties gepresenteerd worden aan de politiek.

### **Woningvoorraad onderhouden en verduurzamen**

De basis voor een goede ketensamenwerking op het gebied van onderhoud is gelegd. Deze samenwerking zou nog beter kunnen verlopen als er zaakgericht gewerkt zou worden door de onderhoudspartners en Vecht en Omstreken. Op die manier kan ook meer inzicht verkregen worden van en gestuurd worden op de complexere klachten/reparaties. Deze complexere zaken vragen doorgaans meer aandacht en behoeven meer uitleg naar de bewoners, waarin dan beter voorzien kan worden. De vakvolwassenheid ten aanzien van onderhoud en klachten wordt hiermee geoptimaliseerd.

De corporatie geeft met voorbeelden aan dat ze wel degelijk actie heeft ondernomen binnen de daarvoor afgesproken termijnen. Wellicht speelt hier de beeldvorming van het

verleden een forse rol. Daarnaast is het voor de corporatie ook een kwestie van voortdurende aandacht voor het aspect “Do Good” en vooral “Tell it”.

### Wonen en zorg

Vecht en Omstreken is zich bewust van het groeiend aantal mensen die in de toekomst zorg nodig hebben. Daarom heeft Vecht en Omstreken de visitatiecommissie gevraagd om interactieve sessies te organiseren waarbij ze met huurders, zorg- en welzijnsorganisaties en andere betrokkenen konden kijken naar de opgave die er in de toekomst ligt en samen konden sparren over mogelijke oplossingen en ieders bijdrage hierin.

Op het gebied van de zorgopgave lijkt het de visitatiecommissie ook verstandig om samen met betrokken netwerkpartners en huurders concrete plannen te maken en samen te werken. Men zou samen met Zorggroep Vechtstreek en MOMenz zendingswerk naar gemeenten over de zorgopgave kunnen doen.

### Huurderstevredenheid

De commissie ziet dat Vecht en Omstreken hard haar best doet om de huurderstevredenheid te verbeteren. Alle medewerkers worden actief aangespoord om de huurder centraal te zetten en een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de dienstverlening. Zo ziet iedere medewerker van Vecht en Omstreken dagelijks op hun computerscherm de gemiddelde score van de tevredenheid van de huurders op dat moment.

De commissie is enthousiast over de inspanningen die geleverd worden en denkt dat het tijd nodig heeft om dit terug te zien in deze gemiddelde waardering. Vecht en Omstreken is goed op weg en ervan overtuigd dat het cijfer 8 behaald gaat worden.

### Fusie met Woningstichting Kockengen

De fusie met Woningstichting Kockengen is succesvol afgerond. De visitatiecommissie heeft gemerkt dat er bij het voormalige bestuur van Woningstichting Kockengen nog behoefte is aan extra evaluatie van het fusieproces en het bespreken van de waarborgpunten. De commissie adviseert Vecht en Omstreken om hier gehoor aan te geven. De bestuurder kent de emoties van het oude bestuur en is bewust dat dit nog nadere aandacht behoeft.

## Maatschappelijke waarde

- Prestatie belangrijkste maatschappelijke opgaven 
- Waardering prestaties binnen lokale netwerk 

Legenda

Zeer goed  Naar behoren  Voor verbetering vatbaar  Onvoldoende 



## Maatschappelijke verankering



### Maatschappelijke verankering van Vecht en Omstreken

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

Woningstichting Vecht en Omstreken laat zien goed verbonden te zijn met huurders, huurdersorganisatie, de gemeente en andere belanghebbenden. Dit is zichtbaar in de wijze waarop zij is georganiseerd, waarop zij participatie vormgeeft en de activiteiten verantwoordt.

### Huurders

De medewerkers van Vecht en Omstreken hebben de intentie om dicht bij de huurder te staan. De betrokkenheid van huurders is in de afgelopen jaren verbeterd. Sinds 2019 is er gestart met een huurdersbelangenorganisatie. De huurdersbelangenorganisatie is actief betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken met gemeenten en het nieuwe ondernemingsplan 'Thuis in het dorp'.

De huurdersbelangenorganisatie geeft aan dat het contact met de bestuurder van Vecht en Omstreken aanzienlijk is verbeterd sinds het aantreden van de nieuwe bestuurder. Op bestuurlijk niveau vinden zij dat de samenwerking goed gaat. Echter zouden ze op dit vlak verbetering willen zien op het operationele deel van de organisatie.

### Samenwerkers

Vecht en Omstreken wordt door haar samenwerkingspartners op het gebied van wonen en zorg gezien als betrokken en heel benaderbaar. Zorggroep Vecht en Omstreken en welzijnsorganisatie MOmenz zijn twee belangrijke samenwerkingspartners van Vecht en

Omstreken die de visitatiecommissie heeft gesproken. Vooral tussen de diverse bestuurders is het contact goed en zijn de lijnen kort. Lager in de organisaties zou de samenwerking volgens de partners beter kunnen. Zo komen signalen van problematieken niet altijd op de radar. Aangegeven wordt dat dit niet aan Vecht en Omstreken ligt.

Het wordt zeer gewaardeerd dat Vecht en Omstreken, als enige corporatie, vertegenwoordigd is bij het gelijknamige zorgplatform Vecht en Omstreken. Hiermee laat Vecht en Omstreken zien oog te hebben voor de toename van kwetsbare huurders en het scheiden van woon en zorg. Zorggroep Vechtstreek en MOmenz zien voor zichzelf hier ook een rol in. Ze zouden bij deze opgave graag samenwerken met Vecht en Omstreken.



Gerda: 'Elkaar ontmoeten en elkaar helpen is belangrijk'



## Oordeel van de commissie

De visitatiecommissie waardeert de maatschappelijke verankering met 'naar behoren'. De visitatiecommissie heeft de belangrijkste bevindingen en aanbevelingen benoemd:

Uit de enquête met betrekking tot relatie en communicatie, blijkt dat de huurders negatiever scoren dan de andere betrokkenen. Dit betekent dat hier voor de corporatie nog een taak ligt richting de huurders.

In de samenwerking met partners neemt Vecht en Omstreken een actieve rol aan. Ze verkent samenwerkingsmogelijkheden en wil graag gebruikmaken van de expertise van haar samenwerkingspartners door het delen van geleerde lessen. Vecht en Omstreken wordt door de andere corporaties ervaren als open, gericht op samenwerking en ideeën/initiatiefrijk.

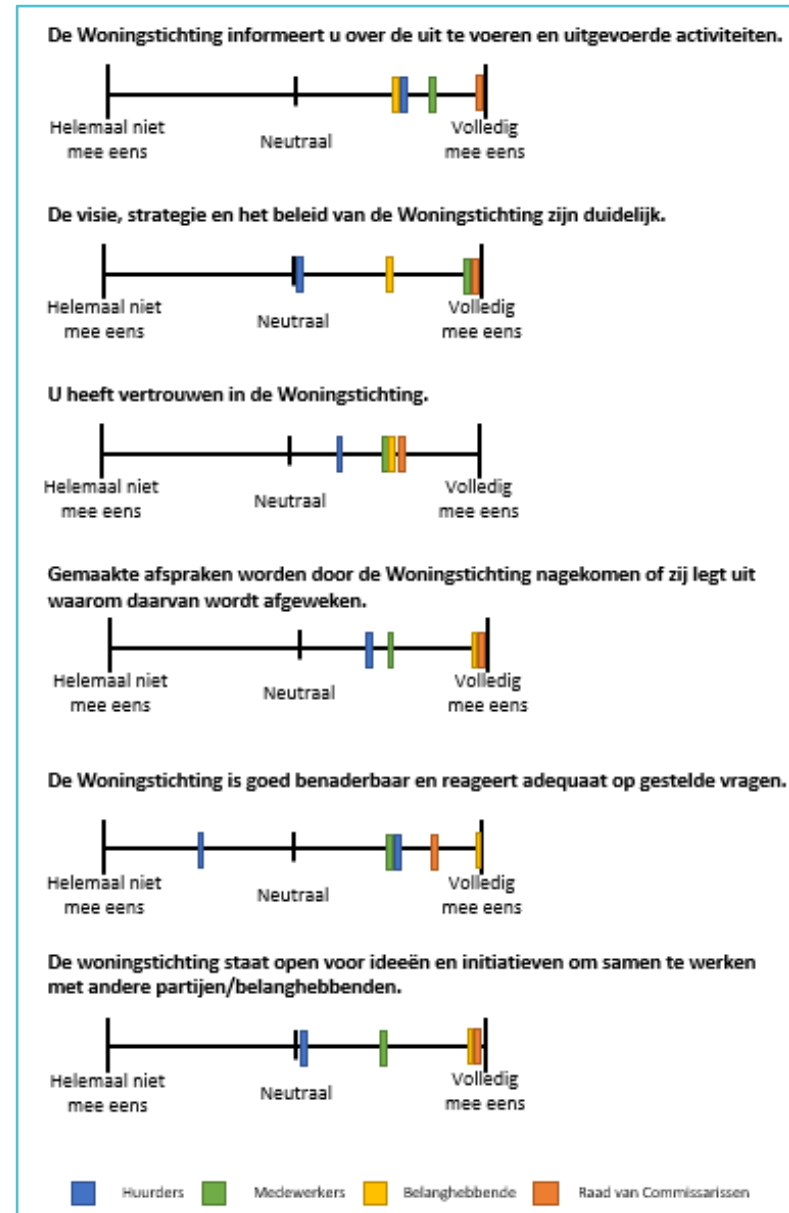
Vecht en Omstreken is zeer actief in de samenwerking met andere corporaties binnen de RWU en stuurt veel afvaardiging naar bijeenkomsten. De commissie adviseert om goed op te letten wat er in de branche bij andere corporaties gebeurt. Denk eigen lijnen uit, maar neem externe invloeden in ogenschouw en bedenk wat dit impliceert.

De visitatiecommissie constateert dat de samenwerking tussen de huurdersbelangenorganisatie en Vecht en Omstreken is verbeterd. Echter mag de samenwerking scherper en meer ontwikkeld worden.

### Maatschappelijke verankering

- Samenwerking met belanghebbenden
- Beïnvloeding van buitenaf en openstaan voor feedback ★★★

**Legenda**  
 Zeer goed ★★★    Naar behoren ★★☆    Voor verbetering vatbaar ★☆☆    Onvoldoende ☆☆☆



# Besturing



## De besturing van Vecht en Omstreken

*Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.*

Bij de start van deze visitatieperiode is de nieuwe bestuurder, samen met de nieuwe bestuurssecretaris, slecht enkele maanden actief voor Vecht en Omstreken. Nadat zijn voorganger 33 jaar de corporatie heeft geleid, heeft Mark Drost het stokje overgenomen.

De drive van de organisatie om zaken te veranderen, ten goede van de organisatie en de huurders, hebben zich in 2018 vertaald in een nieuwe koers. De strategische doelen van woningstichting Vecht en Omstreken voor de visitatieperiode zijn beschreven in het koersplan 2018-2023 Route '23. Hierin is terug te zien dat de corporatie zichzelf heeft uitgedaagd en bovendien een lerende houding heeft aangenomen.

Deze verandering heeft veel gevraagd van de organisatie en haar medewerkers. Om formeel ruimte te geven aan de stem van de medewerkers vinden er gesprekken plaats tussen de OR en de bestuurder. Hierbij wordt gesproken over het welzijn van de medewerkers. Tevens heeft de OR meegedacht bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan en zijn ze betrokken bij het opstellen van functieprofielen en het aantrekken van nieuwe collega's. Hoewel de OR voldoende meegenomen wordt en ze aangeven zich gehoord te voelen, wil de visitatiecommissie hen wijzen op hun bevoegdheden, zodat ze hun rol ook in de toekomst goed kunnen blijven vervullen.

## Oordeel van de commissie

De visitatiecommissie waardeert de Besturing van Vecht en Omstreken met **'zeer goed'**. Vecht en Omstreken beschikt over een compleet instrumentarium en zet deze in voor het behalen van de strategische doelen. De visitatiecommissie vindt de belangrijkste bevindingen:

De corporatie kent een zeer uitgebreide en adequate beschrijving van de werkprocessen die ook allemaal geïmplementeerd zijn. Daarnaast valt de grote verandering in de samenstelling van het personeel op, die de afgelopen jaren heeft plaatsgehad. Ongeveer de helft van het personeel is nieuw, daarmee is er veel nieuw elan het bedrijf binnengekomen. In de vorige visitatie is dit een punt geweest die de commissie verbeterpunt heeft aangemerkt, de huidige bestuurder heeft deze aanbeveling efficiënt en effectief aangepakt.

De visitatiecommissie ziet een bevlogen bestuurder die een duidelijke visie heeft voor Vecht en Omstreken. Na het aantreden van de bestuurder is de cultuur binnen de organisatie verandert. Medewerkers zijn gedreven en hebben meer vrijheid om initiatief te nemen, weten wat hun rol is en hebben meer verantwoordelijkheid gekregen. Vecht en Omstreken verandert van top-down gestuurde organisatie, naar een werkplek waar medewerkers eigen regie kunnen nemen. Om resultaten en het presteren van de organisatie te monitoren zijn KPI's opgesteld. Een aantal van deze cijfers zijn dagelijks door alle medewerkers te bekijken. Hiermee wil de bestuurder een stuk betrokkenheid en bewustwording creëren.

De visitatiecommissie ziet een goede samenwerking tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder. De brede Raad van Commissarissen fungeert als een klankbord en ondersteunt de bestuurder goed, zodat hij zijn taak optimaal kan uitvoeren. In het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2023-2026 "Thuis in het dorp" zet woningstichting Vecht en Omstreken uiteen wat haar ambitie en visie voor de komende jaren is. Ook hierin zien we de vooruitstrevendheid en wil om te ontwikkelen terug. Dit geeft de visitatiecommissie het vertrouwen dat ook in de komende visitatieperiode Vecht en Omstreken de juiste stappen zal gaan zetten.

### Besturing

• Sturing op maatschappelijke waarde en prestaties?  
Mix tussen flexibiliteit en robuustheid

★★★

Legenda  
Zeer goed ★★★ Naar behoren ★★ Voor verbetering vatbaar ★★ Onvoldoende ★★

# Maatschappelijke capaciteit



## De maatschappelijke capaciteit van Vecht en Omstreken

*Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit onderzoekt de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor het uitvoeren van de opgaven.*

### Financiële toerusting

Het bezit van Vecht en Omstreken wordt ouder en dus verwacht Vecht en Omstreken de komende jaren veel onderhoud te moeten plegen aan de woningvoorraad. Hiervoor is extra financiering nodig. De organisatie is financieel zeer gezond, maar gezien de stijging van de rente en de stijging van de onderhouds- en bouwkosten kunnen niet alle doelstellingen gerealiseerd worden.

### Organisatorisch toerusting

Gedurende de visitatieperiode heeft Vecht en Omstreken een enorme veranderslag doorgemaakt. Mede door de fusie met Woningstichting Kockengen heeft een uitbreiding en professionalisering van het personeelsbestand plaatsgevonden, hetgeen een positieve cultuurverandering teweeg heeft gebracht. Er is momenteel een goede balans tussen ervaren en nieuwe medewerkers.

De medewerkers worden door de bestuurder goed meegenomen in alle veranderingen die plaatsvinden en gewenst zijn. De bestuurder geeft aan het belangrijk te vinden in nauw contact te staan met de medewerkers, om hen zo goed mogelijk in staat te kunnen stellen hun taak uit te voeren. De ingevoerde maandstart is één van de middelen die ingezet wordt om kennisdeling te faciliteren, hetgeen bijdraagt aan het versterken van de organisatie en het beter kunnen omgaan met diverse taken en verantwoordelijkheden.

Om de organisatie te professionaliseren zijn er stappen gemaakt op het gebied van ICT. Dit wordt ingezet om zowel interne, als externe processen te verbeteren. Het online huurdersportaal is een voorbeeld die ingezet wordt om de dienstverlening te verhogen.

## Oordeel van de commissie

De visitatiecommissie is te spreken over de financiële en organisatorische toerusting van woningstichting Vecht en Omstreken op de maatschappelijke opgaven en beoordeelt de maatschappelijke capaciteit dan ook met **'naar behoren'**.

De visitatiecommissie heeft de belangrijkste bevindingen en aanbevelingen hieronder beschreven:

De commissie constateert dat de maatschappelijke capaciteit momenteel in zijn totaliteit op orde is. Voor de toekomst zullen echter scherpere keuzes gemaakt moeten worden over de inzet van de financiële middelen ten aanzien van de doelstellingen van de corporatie. De corporatie laat zien zich hiervan bewust te zijn. De wijze waarop woningstichting Vecht en Omstreken zich heeft ontwikkeld als organisatie in de afgelopen jaren is prijzenswaardig. Ook richting de toekomst laat de corporatie zien zich te willen blijven ontwikkelen.

Om de organisatie nog sterker te maken beveelt de commissie aan om een strategische personeelsplanning te maken. Middels een goed personeelsbeleid kan woningstichting Vecht en Omstreken inspelen op huidige en toekomstige ontwikkelingen en een zo effectief mogelijke personeelsbezetting ten opzichte van de opgaven waar ze voor staat waarborgen. Tevens biedt het de mogelijkheid om een heldere strategie te formuleren om medewerkers te werven en om hen te binden en te boeien aan de organisatie.

### Capaciteit



- Toerusting op de maatschappelijke opgaven, zowel organisatorisch als financieel

★★★

**Legenda**  
Zeer goed ★★★ Naar behoren ★★☆ Voor verbetering vatbaar ★☆☆ Onvoldoende ☆☆☆



### Bestuurlijke reactie visitatierapport Vecht en Omstreken

Visitatie maakt het corporaties mogelijk op een eenduidige manier verantwoording af te leggen over hun maatschappelijke prestaties. De Woningwet stelt een vierjaarlijkse visitatie verplicht voor alle woningcorporaties. De recente visitatie bij woningstichting "Vecht en Omstreken" beslaat de periode 2019-2023.

#### Conclusie

De visitatiecommissie concludeert dat Vecht en Omstreken opnieuw goede prestaties heeft geleverd. Vecht en Omstreken wordt gezien als een professionele, maatschappelijk verankerde en naar buiten gerichte corporatie, die goed samenwerkt met huurders en andere samenwerkingspartners. Er zijn complimenten voor de duidelijke koers. We hebben nadrukkelijk maatschappelijke waarde geleverd en daar is het ons ook om te doen. De uitkomsten van de visitatie zijn voor ons dan ook een bevestiging van de koers die we varen en hebben gevaren. We zijn trots op deze waardering en de gegeven oordelen.

#### Herkenbare bevindingen

Het visitatierapport schetst een duidelijk en herkenbaar beeld van ons werkgebied en de opgaven die daar spelen. Binnen de mogelijkheden die we hebben (qua omvang en financiële armslag) doen we onze uiterste best om ons bezit energiezuiniger te maken, voldoende passende woningen te realiseren en natuurlijk de huren betaalbaar te houden. Het is mooi om te zien dat deze inspanningen leiden tot resultaten die worden gewaardeerd door onze primaire doelgroep en onze partners (stakeholders).

#### Wat te doen met het visitatierapport

Naast waardering bevat het visitatierapport ook herkenbare aanbevelingen. Daar we gaan de komende 4 jaar mee aan de slag. Elke dag blijven we ons inzetten voor de huurders in de dorpskernen en zullen wij onze lokale betrokkenheid tonen. Veel van de aanbevelingen uit het visitatierapport komen overeen met de speerpunten uit ons ondernemingsplan 'Thuis in het dorp'. De resultaten en conclusies uit het visitatierapport zijn voor ons dan ook een bevestiging voor de in 2023 ingezette koers in het ondernemingsplan.

We kijken terug op een prettige samenwerking met het visitatieteam van ProCorp en hun gedegen aanpak. Onze dank gaat uit naar de medewerkers van Vecht en Omstreken. Samen hebben we hard gewerkt aan de resultaten die in het rapport worden beschreven. Daarnaast willen we alle partners, stakeholders en in het bijzonder de huurders bedanken voor hun bijdrage aan de visitatie. Dankzij hen heeft ProCorp een goed beeld van Vecht en Omstreken kunnen schetsen en de belangrijkste kwaliteiten en leer- en verbeterpunten boven tafel kunnen krijgen.

Mark Drost  
directeur/bestuurder

Koos van Diepen  
voorzitter raad van commissarissen



**Bijlagen**

Bijlagen

Onafhankelijkheidsverklaringen

**Bijlagen**

# Onafhankelijkheidsverklaringen commissie



## Onafhankelijkheidsverklaring Voorzitter

Guus Verduijn verklaart hierbij de visitatie van Vecht & Omstreken in 2023 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Guus Verduijn heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Guus Verduijn geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Guus Verduijn geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Vecht & Omstreken.

Utrecht

14 - 6 -2023

Guus Verduijn, Voorzitter



## Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Evelien van Diemen verklaart hierbij de visitatie van Vecht & Omstreken in 2023 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Evelien van Diemen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Evelien van Diemen geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Evelien van Diemen geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Vecht & Omstreken.

Utrecht

14 - 6 -2023

Evelien van Diemen, secretaris



## Onafhankelijkheidsverklaring Algemeen Lid

Lisette de Jong verklaart hierbij de visitatie van Vecht & Omstreken in 2023 in volledige onafhankelijkheid te zullen uitvoeren. Lisette de Jong heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Lisette de Jong geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Lisette de Jong geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Vecht & Omstreken.

Utrecht

14-06-2023

Lisette de Jong, Algemeen Lid



### Guus Verduijn

Guus Verduijn heeft planologie (1975) en sociologie (1976) gestudeerd aan de Universiteit van Utrecht. Na zijn afstuderen heeft hij eerst anderhalf jaar als staflid aan het instituut voor planologie van diezelfde universiteit gewerkt. Daarna heeft hij ruim acht jaar gewerkt bij de Rijksplanologische dienst en was hij tevens politiek actief als adviseur van wethouders volkshuisvesting en stadsvernieuwing van gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners. In deze beide hoedanigheden heeft hij mede vormgegeven aan het landelijk strategisch beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening en de stadsvernieuwing.

Daarna is Guus overgestapt naar de gemeente Utrecht waar hij het gemeentelijk beleid heeft mogen voorbereiden en uitvoeren op het gebied van de stadsvernieuwing, de stadsuitbreiding met Leidsche Rijn, de reconstructie van het stationsgebied en het grond- en vastgoedbeleid. Ook is er onder zijn leiding samen met de Utrechtse woningcorporaties een strategische overeenkomst gesloten over de aanpak van de naoorlogse wijken. Hij was binnen de gemeente onder meer directeur van vier gemeentelijke diensten. De laatste tien jaar van zijn arbeidzame leven is Guus directeur en bestuurder van een landelijke woningcorporatie geweest.

Naast zijn betaalde werk heeft hij ook altijd vrijwilligerswerk verricht op het terrein van cultuur, sport en zorg. Momenteel is Guus met pensioen en is hij onder meer toezichthouder bij een drietal organisaties, adviseur bij een aantal burgerinitiatieven voor zorgopvang, lid van een beleggingscommissie van een fonds in zorgvastgoed, penningmeester van een fonds voor wetenschappelijk psychiatrisch onderzoek en voorzitter van een opleiding voor topsporters.

Guus heeft een ruime en langdurige ervaring op het gebied van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en ontwikkeling en beheer van (zorg)vastgoed. Hij is deskundig, analytisch en zowel strategisch als verander technisch sterk. Hij heeft zowel oog voor resultaten als sociale verhoudingen binnen organisaties. Ook kent hij als geen ander het speelveld waarbinnen corporatie moeten bewegen. Als visitator kan hij op al deze terreinen inzicht geven wat er al bereikt is en waar verbetermogelijkheden liggen.



### Evelien van Diemen

Evelien van Diemen heeft commerciële economie gestudeerd aan de Christelijke Hogeschool Nederland te Leeuwarden en heeft tevens een NOBCO geaccrediteerde coaching opleiding gevolgd.

Evelien is 17 jaar lang werkzaam geweest bij diverse organisaties in de Retail. Zij is daar onder andere verantwoordelijk geweest voor de operationele aansturing van alle filialen behorend tot een omvangrijk Retail bedrijf en nauw betrokken geweest bij de bedrijfsvoering op strategisch niveau.

Momenteel is Evelien eigenaar van Focus in bedrijf. Als zelfstandig adviseur staat ze diverse bedrijven bij om de structuur binnen de organisatie en het gedrag van de medewerkers in lijn te brengen met de bedrijfsdoelen. Dit doet ze doormiddel van het geven van strategisch advies, coaching en training.

Tevens voert Evelien werkzaamheden uit voor een arbodienst, waar ze medewerkers helpt op een plezierige en gezonde manier aan het werk te blijven tot aan hun pensioen in eigen of ander passend werk en werkgevers bijstaat tijdens een re-integratieproces.

Vanuit haar ervaring als coach is Evelien in staat om gerichte vragen te stellen, goed te luisteren en de ervaringen en belangen van de diverse partijen te achterhalen en in kaart te brengen. Evelien is maatschappelijk betrokken, organisatiesensitief, praktisch ingesteld en tevens resultaatgericht. Ze zet zich graag in om een visitatie zo waardevol mogelijk te maken voor de corporaties, zodat het hen in staat stelt verbeteringen door te voeren en hun prestaties te optimaliseren.



## Curriculum Vitae Algemeen Lid



### Lisette de Jong

Lisette volgde de opleiding Klinisch chemisch analiste aan de Brabantse Medische Analistenschool van 1967 tot 1971. Na haar opleiding is ze gaan werken als analiste in het Laurensziekenhuis te Breda. Vervolgens is zij gaan werken bij Interconfessioneel Ziekenhuis de Baronie en vervolgens sloot zij haar medische carrière af als hoofd van de afdeling endocrinologie van het Amphia Ziekenhuis te Breda. Vanaf 1990 tot 2006 is zij politiek betrokken geweest. Resp. als raadslid, wethouder en locoburgemeester van de gemeente Chaam, Alphen-Chaam. Tegelijkertijd was zij lid van het AB en DB van Waterschap Brabantse Delta.

Om invulling te blijven geven aan haar maatschappelijke betrokkenheid is Lisette, vanaf 2014, betrokken als commissaris en vicevoorzitter RvC bij Stichting Groenhuysen. Daarvoor heeft Lisette gewerkt als toezichthouder bij woningbouwcorporatie Leyakkers Gilze- Rijen en als voorzitter van het portefeuillehouderoverleg volkshuisvesting Regiobureau Breda. Tot op heden is zij lid van de Rekenkamercommissie West Brabant. Vanuit deze functie heeft zij bij diverse gemeentes onderzoek gedaan naar o.a. volkshuisvesting en vastgoed. Ook vanuit haar rol als commissaris bij Groenhuysen heeft vastgoed en huisvesting van met name ouderen haar aandacht. Zowel bij zorginstellingen als corporaties vindt zij het naleven van de governance code heel belangrijk. Alleen dan kan het gevoerde beleid door het bestuur op een goed toezicht rekenen.

Lisette weet waar de valkuilen liggen vanuit haar ervaring opgedaan bij de Rekenkamercommissie en haar functie als bestuurder van een gemeente. Gezien haar open mind, toegankelijkheid, verbindend karakter, analytisch vermogen en enthousiasme is zij in staat om de juiste informatie op te halen. Daarbij schuwt zij niet om kritische vragen te stellen welke nodig zijn om de juiste input voor een visitatierapport van een corporatie boven tafel te krijgen.