

Maatschappelijke visitatie Vecht en Omstreken

2015 tot en met 2018

Opdrachtgever: Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken

Rotterdam, 7 februari 2020



Maatschappelijke Visitatie Vecht en Omstreken

2015 tot en met 2018

Opdrachtgever:

Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken

Visitatiecommissie:

Bart Witmond

Jessica Slaats

Rixt Bos

Rotterdam, 7 februari 2020

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Voorwoord | 4 |
| Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort | 6 |
| A. Recensie | 7 |
| B. Scorekaart | 11 |
| C. Samenvatting | 12 |
| D. Korte schets van de corporatie | 14 |
| Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief | 16 |
| 1 Presteren naar Opgaven en Ambities | 17 |
| 1.1 Inleiding | 18 |
| 1.2 Beoordeling door visitatiecommissie | 18 |
| 1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken | 18 |
| 1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces | 19 |
| 1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken | 21 |
| 1.6 Beschrijving van de ambities | 30 |
| 1.7 Ambities in relatie tot de opgaven | 31 |
| 2 Presteren volgens Belanghebbenden | 33 |
| 2.1 Inleiding | 34 |
| 2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden | 34 |
| 2.3 Beoordeling door belanghebbenden | 34 |
| 2.4 Boodschap | 41 |
| 2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces | 43 |
| 2.6 Aanvullende vragen | 44 |
| 3 Presteren naar Vermogen | 46 |
| 3.1 Inleiding | 47 |
| 3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie | 47 |
| 3.3 Vermogensinzet | 47 |
| 4 Governance van maatschappelijk presteren | 51 |
| 4.1 Inleiding | 52 |
| 4.2 Beoordeling door visitatiecommissie | 52 |
| 4.3 Strategievorming en prestatiesturing | 52 |
| 4.4 Maatschappelijke rol raad van commissarissen | 55 |
| 4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording | 56 |
| Deel 3: Bijlagen | 60 |
| Bijlage 1: Position Paper visitatie 2015-2018 | 61 |
| Bijlage 2: Bestuurlijke reactie | 65 |
| Bijlage 3: Geïnterviewde personen | 66 |
| Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren | 67 |
| Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren | 69 |
| Bijlage 6: Bronnenlijst | 72 |
| Bijlage 7: Prestatietabel | 73 |

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

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

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

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

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

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

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

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

De visitatiecommissie

Vecht en Omstreken heeft Ecorys in 2019 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode juli tot en met december en beslaat de jaren 2015 tot en met 2018. De visitatiecommissie bestond uit Bart Witmond, Jessica Slaats en Rixt Bos.

De meetschaal

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

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

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

Leeswijzer

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

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

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

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

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

Tot slot

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

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

A. Recensie

Luiken open, frisse wind

Vecht en Omstreken is een corporatie die een transitie doormaakt. In de visitatieperiode is de voorgaande directeur-bestuurder afgetreden die 33 jaar lang de corporatie goed heeft geleid. Hij had grote volkshuisvestelijke ervaring en hij kon vanuit zijn geheugen de relevante kennis op tafel brengen. Bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder is gezocht naar vernieuwing en verjonging. En sinds ruim een jaar is Mark Drost aan de slag en geeft Vecht en Omstreken nieuw elan.

De huurders waren bij de corporatie alleen via panels en enquêtes betrokken. Er was geen vertegenwoordiger van de huurders om met de corporatie en de gemeenten te overleggen. Op initiatief van Vecht en Omstreken zijn diverse overleggen in de wijken georganiseerd om met huurders te praten over het beleid van de corporatie. Daar zijn huurders geënthousiasmeerd om structureel aan tafel te komen en als vertegenwoordiging van deze belangen invloed uit te oefenen. Dat is gelukt door deze uitnodigende benadering. De visitatiecommissie constateert dat de huurders via goede informatievoorziening en opleidingen de kennis wordt bijgebracht om een gelijkwaardige partner te zijn.

Ook met andere belanghebbenden worden strategische allianties gezocht en gevonden. Zo zijn met verschillende aannemers projecten uitgevoerd en is in de praktijk gebleken met welke partij de samenwerking het beste verliep. Daar is nu een samenwerkingsmodel voor geformuleerd om zo meer kwaliteit te leveren door samen kennis te ontwikkelen en innovaties toe te passen. De samenwerking leidt voor beide partijen tot meerwaarde en zo kon een faire en concurrerende prijs worden afgesproken. De relatief hoge cijfers van belanghebbenden en de toelichting erop in de gesprekken laten een beeld zien dat er vooral veel vertrouwen is in de nieuwe koers die Vecht en Omstreken heeft ingezet. Uiteraard is het van belang dat deze verwachtingen van belanghebbenden in de komende jaren worden waargemaakt.

We zien ook dat de werknemers in de organisatie de afgelopen periode meer ruimte hebben gekregen en verantwoordelijkheid voor hun taken nemen. Zij groeien in hun rol en daarmee professionaliseert Vecht en Omstreken.

Nieuwe koers, weerbarstige omgeving

Vecht en Omstreken is een pragmatische corporatie en zet niet per se het meest in op experimenten. Wel is er een drive een goede lange termijnkoers te voeren en geen half werk te leveren. De inzet is doelmatig, degelijk, praktisch, verantwoord en dicht bij de huurder. Door meer met scenario's te werken en stevig te discussiëren met de RvC en het management is ingezet op een lange termijn koers om de maatschappelijke doelen te bereiken.

In de lommerrijke Vechtstreek staan prachtige en kapitale landhuizen. Er is veel hoogwaardig groen in deze Randstedelijke regio dat voor de hele provincie een rol vervult als recreatiegebied. Sociale woningbouw is niet voor alle raadsleden een dagelijks thema. Het is daarom in het werkgebied moeilijk om locaties te vinden voor nieuwbouw. De enkele beschikbare locaties zijn omstreden en leiden tot stevige debatten in de raad. Vecht en Omstreken vervult daarbij met andere corporaties samen een goede rol door het belang van sociale woningbouw helder te maken. De wachtlijsten zijn lang en de situatie is urgent. Maar in een democratie geldt uiteindelijk het besluit van de gemeenteraad. Dit laat zien dat de inzet van corporatie om nieuwbouw te realiseren, in deze constellatie moeilijk is om waar te maken. Ook in de gemeente Wijdmeren is het kunnen realiseren van nieuwbouw voor Vecht en Omstreken lastig. De Autoriteit Woningcorporaties heeft de fusie goedgekeurd, maar Vecht en Omstreken mag na de fusie geen nieuwbouwplannen

uitvoeren in de kern Loosdrecht. Hoewel deze kern in de naburige gemeente Wijdemeren ligt, is het niet toegestaan omdat Loosdrecht onder een andere woningmarktregio valt dan waar Vecht en Omstreken van oorsprong in actief is. De fusiepartner Wonen Wijdemeren kon voor de fusie de volledige volkshuisvestelijke rol in Loosdrecht vervullen. Na de fusie kan Vecht en omstreken een beperkte volkshuisvestelijke rol innemen. De beroepsprocedure hiertegen loopt nog. Met het oog op het maatschappelijke vraagstuk, de ontwikkeling van de volkshuisvesting in Loosdrecht en de wens van de betrokken gemeente, zou het goed zijn als Vecht en Omstreken de volledige volkshuisvestelijke rol zou vervullen.

Soms is het werk van een corporatie niet goed te plannen en moet worden geïmproviseerd. Een goed voorbeeld hiervan was de brand in het seniorencomplex 't Heycop.

Flexibel reageren op een grote brand

Op 31 juli 2018 is er brand geweest in het seniorencomplex 't Heycop. Vanwege de grote rookontwikkeling leidde dit tot evacuatie van 120 bewoners. Deze bewoners zijn elders ondergebracht en konden na ruim 2 weken terug in de woningen. Deze gebeurtenis en de nasleep hiervan heeft veel gevraagd en vraagt nog steeds extra aandacht van de organisatie. Het heeft geleid tot veel herstelwerkzaamheden, extra mutaties en bijkomende activiteiten zoals de organisatie van de evacuatie en de terugkomst van bewoners.

De corporatie heeft hier flexibiliteit getoond en maatwerk geleverd. Dat heeft veel waardering van de huurders en de zorgpartij opgeleverd.

Position Paper zet de luiken open

De belangrijkste koerswijziging van Vecht en Omstreken is vastgelegd in het nieuwe ondernemingsplan Route 23. Mede door de komst van een nieuwe bestuurder is een verandering in gang gezet van een naar binnen gekeerde naar een extern gerichte organisatie. In de position paper staat het verbinden en samenwerken met andere partijen in het netwerk centraal. Er wordt aanzienlijk geïnvesteerd in de organisatie door verantwoordelijkheden op een lager niveau te leggen. Dat leidt ook tot meer samenwerking in eigen huis en bevordert het initiatief om de uitdagingen op te pakken. In de position paper staat hierover: "onze organisatie beweegt mee met de ontwikkelingen in de maatschappij en in bedrijfsvoering. We zijn een lerende organisatie."

De ervaring van de visitatiecommissie is dat ingesloten werkpatronen niet eenvoudig en snel aan te passen zijn. Het kost tijd om een organisatie waarin voorheen veel zaken centraal besloten werden (model driehoek) om te vormen naar een model waarin het middenniveau keuzes maakt (model klok). Een aantal medewerkers waardeert deze verandering positief en ziet de kansen om zelf meer verantwoordelijkheid te nemen. Sommige medewerkers kijken de kat eerst uit de boom omdat het maken van eigen keuzes kan leiden tot het maken van fouten. Belangrijk is dat in de organisatie veiligheid wordt ervaren en dat het maken van eigen keuzes niet wordt afgestraft. Behulpzaam daarbij is overleg met collega's over veranderingen in de werkwijze en ervoor te zorgen dat het een teamprestatie is. Door de luiken open te zetten, komen meer signalen van belanghebbenden binnen en kan meer maatwerk voor hen geleverd worden. Tegelijkertijd is ook hier een risico dat belanghebbenden hun inbreng niet altijd gehonoreerd zullen zien. Duidelijk communiceren over de verwachtingen met belanghebbenden is belangrijk in de samenwerking. Hier geldt ook dat aan beide kanten evenwichtig prestaties geleverd moeten worden: "voor wat, hoort wat."

Wat gaat goed?

- Vecht en Omstreken moet vooral de betrokkenheid en haar sociale kant behouden.
- De creativiteit van Vecht en Omstreken mag behouden en verder doorontwikkeld worden. Met name om een bijdrage te leveren in de opgaven in de bestaande voorraad, zoals verduurzaming en het transformeren van bezit door verdichting (enkele grote woningen vervangen door meerdere kleinere eenheden).
- Afgelopen jaar is erop ingezet om de huurdersvertegenwoordiging op orde krijgen, blijf daar vooral mee doorgaan.
- Vecht en Omstreken is sterk in communicatie en heeft inbreng bij vergaderingen van de gemeenteraden en in de media. Ook de communicatie met woonconsulenten en samenwerking wordt als goed ervaren;

Leer- en verbeterpunten

- De bedrijfslasten zijn iets gestegen als gevolg van het investeren in de organisatieontwikkeling en de fusie. Het sober en doelmatig werken, zit in het DNA van Vecht en Omstreken. Blijvende aandacht voor het onder controle houden van de bedrijfslasten is wenselijk met behoud van ruimte om in de kwaliteit van de organisatie te investeren. Dat betaalt zich op termijn dubbel terug.
- Vecht en Omstreken is een relatief kleine corporatie die veel doet voor deze omvang. De huidige schaal beweegt zich tussen tafellaken en servet. 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.
- Vecht en Omstreken heeft duidelijk een ontwikkeling doorgemaakt in het meenemen van haar belanghebbenden en aandacht voor communicatie. Dit heeft tot verbetering geleid en wordt door belanghebbenden opgemerkt. Desalniettemin zijn in deze visitatie ook nog enkele casussen door belanghebbenden benoemd, waarbij de communicatie of het meenemen van belanghebbenden niet helemaal naar wens is gegaan. Het is dan ook van belang deze naar buiten gerichte houding en oog voor communicatie door te blijven ontwikkelen.
- Gedurende de visitatie is het de commissie opgevallen dat er een nieuwe koers wordt gevaren die zeer positief wordt ontvangen en dat er nog meer wordt ondernomen op allerlei gebieden. De belanghebbenden zien deze ontwikkeling en kijken vooral met vertrouwen vooruit. Het is nu van belang om deze doelen en ambities waar te maken en de ontwikkeling door te zetten. Dit is niet zo zeer een verbeterpunt, maar volgens de commissie wel de belangrijkste uitdaging waar Vecht en Omstreken nu voor staat.
- In lijn met de nieuwe strategie is een andere bedrijfsvoering gewenst met meer verantwoordelijkheden van managers op het middenniveau. Daar is al een start meegemaakt door hen ruimte te geven en via het vergroten van hun competenties. Belangrijk daarbij is dat medewerkers die op de nieuwe manier willen werken zich gesteund voelen en er een veilige omgeving is.
- 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. In lijn met de position paper is het wenselijk dat Vecht en Omstreken in overleg met de verschillende partijen het maatschappelijk belang over het voetlicht blijft brengen.

Opvolging verbeterpunten van de vorige visitatie

In de vorige visitatie (2011 tot en met 2014) zijn de volgende verbeterpunten opgenomen:

- Heb oog voor mogelijkheden om een ambitieuze en op innovatie gerichte instelling te verwerken in de huidige down-to-earth en op 'doe-gerichte' cultuur;
- Evalueer jaarlijks het functioneren van de Raad van Commissarissen, bij voorkeur periodiek onder externe begeleiding;
- Stel pogingen in het werk om de organisatie te versterken als het gaat om visievorming en innoverend vermogen, met het oog op een relevante rol van de organisatie in een sterk veranderende context waarin er veel van corporaties wordt gevraagd;
- Het stellen van vragen rond de toekomst van de langere termijn is goed; richt je in de (nabije) toekomst op het beantwoorden hiervan en kom tot een (nieuwe) structurele uitdaging voor de organisatie;
- Betrek belanghebbenden meer dan tot nu toe bij de totstandkoming van het beleid;
- Blijf inzetten op het verbeteren van de relatie met zorgpartners, analoog aan de wijze waarop de relatie met de gemeente reeds is verbeterd.

Uit de huidige visitatie komt naar voren dat de verbeterpunten actief zijn opgepakt. De visievorming is met de toepassing van de scenario's voor de lange termijn versterkt en het meedenken van huurdersvertegenwoordigers en andere belanghebbenden is daarbij uitgangspunt voor de strategie.

B. Scorekaart

| Perspectief | Thema 1 | Thema 2 | Thema 3 | Thema 4 | Thema 5 | - | Gemiddeld cijfer | Weging | Eindcijfer |
|---|-------------------------|---------|---------|---------|---------|-----|------------------|--------|------------|
| Presteren naar Opgaven en Ambities | | | | | | | | | |
| Prestaties in het licht van de prestatieafspraken Ambities in relatie tot de opgaven | 6,9 | 7,3 | 7,0 | 7,3 | 7,3 | - | 7,1 | 75% | 7,1 |
| | | | | | | | 7,0 | 25% | |
| Presteren volgens Belanghebbenden | | | | | | | | | |
| Prestaties | 7,7 | 7,7 | 8,0 | 7,8 | 7,8 | - | 7,8 | 50% | 7,8 |
| Relatie en communicatie | | | | | | | 8,0 | 25% | 8,0 |
| Invloed op beleid | | | | | | | 7,6 | 25% | 7,6 |
| Presteren naar Vermogen | | | | | | | | | |
| Vermogensinzet | | | | | | | 8,0 | 100% | 8,0 |
| Governance van maatschappelijke presteren | | | | | | | | | |
| Strategievorming en prestatiebestuur | Strategievorming | | | | | 8,0 | 7,5 | 33% | 7,8 |
| | Prestatiebestuur | | | | | 7,0 | | | |
| Maatschappelijke rol raad van commissarissen | | | | | | | 8,0 | 33% | |
| Externe legitimatie en openbare verantwoording | Externe legitimatie | | | | | 8,0 | 8,0 | 33% | |
| | Openbare verantwoording | | | | | 8,0 | | | |

- 1 Thema 1: woningvoorraad en woningmarkt
 2 Thema 2: woningvoorraad en woningmarkt
 3 Thema 3: huisvesting van specifieke doelgroepen
 4 Thema 4: kwaliteit en duurzaamheid
 5 Thema 5: leefbaarheid

C. Samenvatting

Vecht en Omstreken krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 1 Beoordeling

| Perspectief | Eindcijfer |
|--|------------|
| Presteren naar Opgaven en Ambities | 7,1 |
| Presteren volgens Belanghebbenden | 7,8 |
| Presteren naar Vermogen | 8,0 |
| Governance van maatschappelijk presteren | 7,8 |

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,1 De corporatie heeft zich in ruim voldoende mate ingezet om nieuwbouw te realiseren en in beperkte mate woningen te onttrekken. In de gemeente Stichtse Vecht heeft men uiteindelijk echter beperkt nieuwbouw kunnen realiseren door externe factoren (beperkte locaties en toenemende kosten). Vecht en Omstreken heeft zich goed ingezet om de huren betaalbaar te houden voor de doelgroep, onder meer doordat de gemiddelde huur ruim onder de afgesproken streefhuur ligt. Verder is er ook goed aandacht voor vroegsignalering rondom huurders met betalingsachterstanden en schulden. De corporatie voert een ambitieuzer duurzaamheidsbeleid gericht op de lange termijndoelen.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,8 De belanghebbenden zijn over het algemeen positief over de prestaties en inzet van Vecht en Omstreken. Vecht en Omstreken heeft volgens de belanghebbenden een belangrijke transitie doorgemaakt en is hard bezig met het werken aan alle maatschappelijke opgaven vanuit een nieuwe koers. Belanghebbenden ervaren dit als een frisse wind in de organisatie en zien dit terug in de toegenomen inzet op alle thema's. Op het thema betaalbaarheid zijn alle belanghebbenden van mening dat Vecht en Omstreken hier veel aandacht voor heeft. De belanghebbenden geven aan dat zij nog wel uitdagingen zien op het gebied van de woningvoorraad, omdat nieuwbouw moeilijk te realiseren blijkt. Daarbij moet worden opgemerkt dat dit volgens alle belanghebbenden grotendeels of geheel buiten de invloedssfeer van de corporatie ligt en dat zij de energie en inzet op dit thema juist als goed ervaren. Daarnaast bestaat de indruk dat het bezit van Vecht en Omstreken over het algemeen van goede kwaliteit is en er goed wordt ingezet op verduurzaming. De belanghebbenden hebben over het algemeen een goede relatie en prettige communicatie met Vecht en Omstreken. In het bijzonder is het positief dat er nu veel aandacht is voor de actieve participatie van huurders in het beleid, waar dit in de afgelopen jaren nog niet het geval was. Er zijn ook verbeterpunten aangereikt door de belanghebbenden, zoals bijvoorbeeld de communicatie en toepassing van toewijzingsregels rondom een nieuwbouwproject voor senioren in Wijdmeren (Godelindehof). Een ander voorbeeld komt van de gemeente Stichtse Vecht die graag zou zien dat er nog iets meer budget wordt ingezet op het thema leefbaarheid, uiteraard op een effectieve manier.

Presteren naar Vermogen

8,0 Vecht en Omstreken hanteert lange termijnszenario's waarbij de financiële consequenties van verschillende keuzes voor de maatschappelijke rol worden doordacht. Daarbij wordt op basis van de strategie en aan de hand van de scenario's daadwerkelijk een ander beleid gevoerd dat gericht is op het behalen van ambitieuze maatschappelijke doelen op de lange termijn. Vecht en Omstreken werkt slim samen met partners om meer kwaliteit te leveren tegen een lagere prijs.

Governance van maatschappelijk presteren

7,8

Vecht en Omstreken heeft de strategie geactualiseerd in goed overleg met belanghebbenden. De meer extern gerichte houding in de nieuwe strategie past goed bij een corporatie die zich meer met de omgeving verbindt. De sturingsinformatie is concreter en overzichtelijker geworden, en wordt actief ingezet voor bijsturing van beleid. De strategie werkt door tot op het niveau van het dagelijks onderhoud van complexen en in het personeelsbeleid. De RvC is zeer goed aangehaakt bij het maatschappelijk middenveld en zet dit netwerk ten bate van Vecht en Omstreken in. De externe legitimatie is sterk verbeterd en dat is de belangrijkste koerswijziging die zich in de visitatieperiode heeft voorgedaan. De huurders en de overige belanghebbenden hebben meer ruimte gekregen voor hun inbreng.

D. Korte schets van de corporatie

Fusie Wonen Wijdmeren en Vecht en Omstreken

In 2018 zijn Vecht en Omstreken en Wonen Wijdmeren gefuseerd. Het voornaamste doel van de fusie was voor beide corporaties schaalvergroting om te kunnen blijven voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de huidige wet- en regelgeving. Wonen Wijdmeren was een betrekkelijk kleine corporatie zonder eigen medewerkers (wel inhuur) en ruim 400 verhuureenheden. Na de fusie is de woningbouwvereniging verdergegaan onder de naam Vecht en Omstreken.

Werkgebied Vecht en Omstreken

Vecht en Omstreken is een woningbouwvereniging die van oudsher actief is in de gemeente Stichtse Vecht. Als gevolg van een fusie met Wonen Wijdmeren, is het werkgebied van Vecht en Omstreken in 2018 uitgebreid naar de gemeente Wijdmeren.

De woningen van Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht liggen verspreid over zeven kernen: Breukelen, Nieuwer Ter Aa, Loenersloot, Loenen aan de Vecht, Nieuwersluis, Nigtevecht en Vreeland. In Wijdmeren liggen de woningen van Vecht en Omstreken allemaal in de kern Loosdrecht.

Als gevolg van de fusie heeft Vecht en Omstreken nu bezit in twee verschillende woningmarktregio's. Ondanks de toestemming voor de fusie, heeft Vecht en Omstreken tot op heden (2019) nog geen ontheffing verkregen voor nieuwbouw- en investeringsactiviteiten in de gemeente Wijdmeren.

Woningbezit

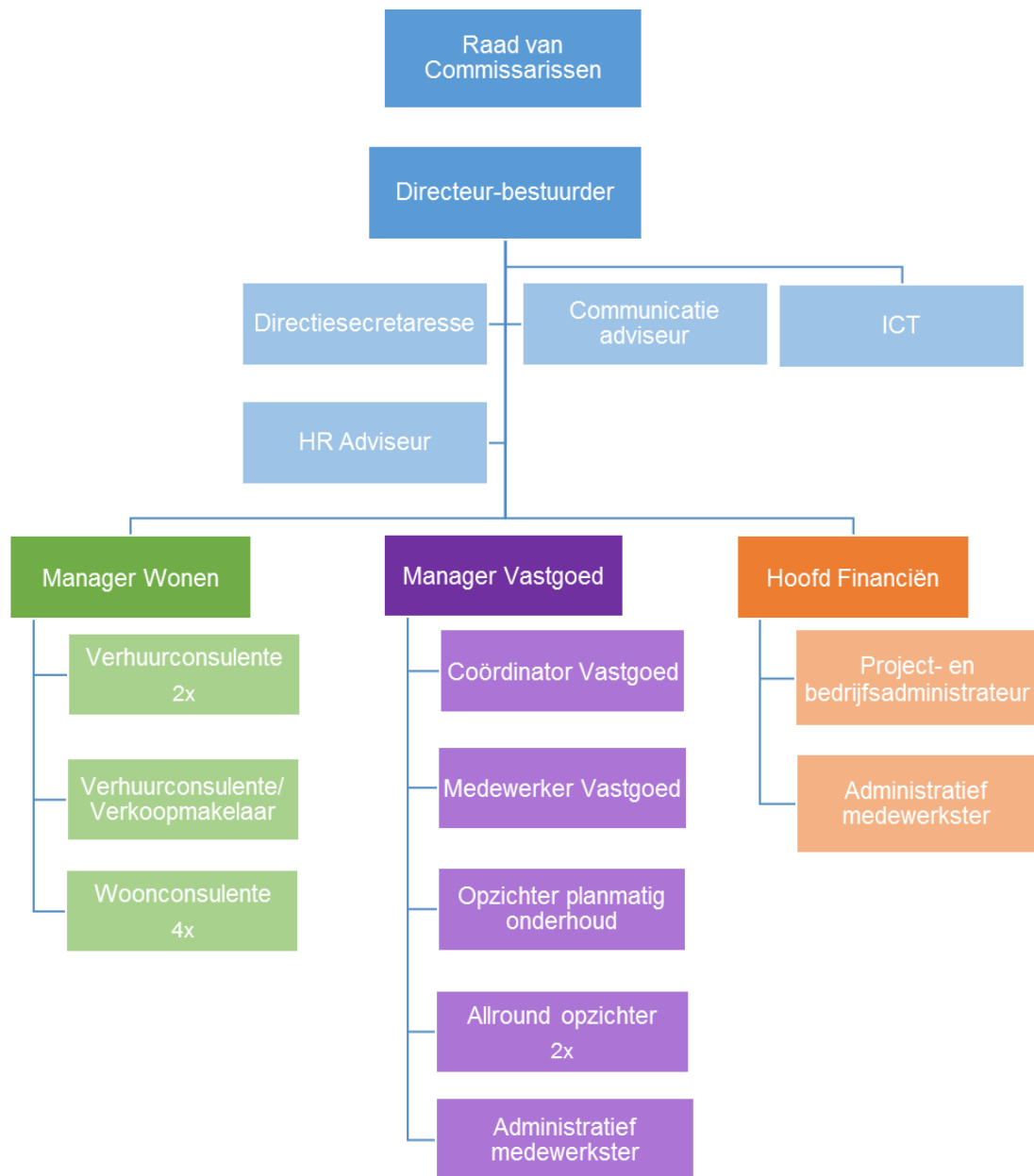
Vecht en Omstreken bezit in 2018 in totaal 2.489 woningen, waarvan het grootste deel (2.016 woningen) in Stichtse Vecht ligt. Van de woningen zijn er in totaal 2.426 woningen met huurprijs onder de liberalisatiegrens en meer dan de helft van de woningen heeft een huur tot de eerste aftoppingsgrens. Verder heeft het grootste deel van de woningen in bezit van Vecht en Omstreken een bouwjaar van voor 1975. Naast woningen verhuurt Vecht en Omstreken ook woon- en zorgcomplex De Driestroom, woonboerderij De Poel, garages en standplaatsen voor woonwagens.

Ondanks het relatief kleine aandeel bezit in Loosdrecht (Wijdmeren), ten opzichte van de rest van het werkgebied, heeft Vecht en Omstreken in deze kern wel het grootste aandeel sociale huurwoningen in bezit, ten opzichte van de andere corporaties. Het belang van Vecht en Omstreken voor Loosdrecht is daarom ook aanzienlijk. Voor de visitatie heeft de visitatiecommissie er daarom voor gekozen om Wijdmeren wel mee te nemen in de beoordeling van de opgaven in deze visitatie.

Organisatiestructuur

Vecht en Omstreken is een woningbouwvereniging met leden. Daarnaast heeft Vecht en Omstreken een directeur-bestuurder die verantwoordelijk is voor het dagelijks bestuur van de woningbouwvereniging. In 2018 heeft er een bestuurswissel plaatsgevonden. Het toezicht is georganiseerd via een Raad van Commissarissen, bestaande uit vijf leden.

Verder had Vecht en Omstreken eind 2018 in totaal 16 fte in vaste dienst, verdeeld over 18 medewerkers. Enkele functies werden ad-interim vervuld (strategisch beleidsmedewerker en directiesecretaresse) of tijdelijk extern ingehuurd (controller, opzichter). De organisatiestructuur van Vecht en Omstreken ziet er als volgt uit:



Bron: Vecht en Omstreken (2019)

Daarnaast heeft Vecht en Omstreken vanaf 2019 een georganiseerde Huurders Belangen Organisatie (HBO Vecht en Omstreken). Eerdere pogingen van Vecht en Omstreken om een georganiseerde huurdersstructuur op te zetten kwamen niet van de grond.

Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Vecht en Omstreken wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s).

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

Tabel 1 Presteren naar Opgaven en Ambities

| Perspectief | Thema 1 | Thema 2 | Thema 3 | Thema 4 | Thema 5 | Gemiddeld cijfer | Weging | Eindcijfer |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|------------------|--------|------------|
| Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities | | | | | | | | |
| Prestaties in het licht van de prestatieafspraken | 6,9 | 7,3 | 7,0 | 7,3 | 7,3 | 7,1 | 75% | 7,1 |
| Ambities in relatie tot de opgaven | | | | | | 7,0 | 25% | |

Toelichting nummering thema's:

Thema 1: woningvoorraad en woningmarkt

Thema 2: betaalbaarheid en bereikbaarheid

Thema 3: huisvesting van specifieke doelgroepen

Thema 4: kwaliteit en duurzaamheid

Thema 5: leefbaarheid

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Vecht en Omstreken heeft voor de periode 2016 tot en met 2018 jaarlijks prestatieafspraken opgesteld met gemeente Stichtse Vecht en in 2018 ook met de gemeente Wijdmeren. Wonen Wijdmeren heeft in 2017 afspraken gemaakt met de gemeente Wijdmeren.

Prestatieafspraken in gemeente Stichtse Vecht

De prestatieafspraken in de gemeente Stichtse Vecht zijn voor 2016 opgesteld met drie actieve corporaties en de gemeente. Voor 2017 en 2018 zijn er met de gemeente prestatieafspraken gemaakt per corporatie⁶. De huurders zijn niet betrokken in de prestatieafspraken in de gemeente Stichtse Vecht. In 2019 worden de huurders wel betrokken bij de afspraken voor 2020. Tevens worden in december 2019 de prestatieafspraken ook weer gezamenlijk met alle corporaties, voor meerdere jaren, vastgesteld.

⁶ Voor 2015 zijn er geen prestatieafspraken gemaakt, de prestatieafspraken voor de periode 2012-2015 waren geldig tot en met maart 2015 en zijn reeds opgesteld in 2011. Deze afspraken zijn derhalve in 2015 niet meer geheel actueel en zijn om deze reden niet meegenomen in de visitatie.

Belangrijke opgaven in de prestatieafspraken in de visitatieperiode zijn onder meer het op peil houden of laten toenemen van de kwaliteit en kwantiteit van de sociale huurwoningvoorraad, samenwerking op het gebied van de instandhouding van de leefbaarheid, het huisvesten van specifieke doelgroepen zonder dat dit de toewijzing voor reguliere woningzoekenden nodeloos beperkt, maatregelen rondom de toegankelijkheid en passendheid van de woningvoorraad in het kader van wonen en zorg, en verduurzaming van de voorraad naar gemiddeld label B eind 2020.

Prestatieafspraken in gemeente Wijdmeren

In de gemeente Wijdmeren zijn er in de visitatieperiode in 2017 en 2018 prestatieafspraken gemaakt tussen Wonen Wijdmeren/Vecht en Omstreken, de gemeente Wijdmeren en twee andere corporaties en hun huurdersbelangenverenigingen. De huurders van Wonen Wijdmeren zijn niet betrokken in de prestatieafspraken in de gemeente Wijdmeren.

De afspraken zijn in 2017 uitgebreid uitgewerkt, voor 2018 is er een concrete jaarschijf update vastgesteld. Belangrijke opgaven in de prestatieafspraken in de gemeente Wijdmeren gedurende de visitatieperiode zijn, onder meer: grote vraag naar sociale huurwoningen, betaalbaarheid van woningen voor de laagste inkomens, verduurzaming tot gemiddeld label B eind 2020, verjonging van de kernen, en afstemming rondom leefbaarheid in wijken en buurten.

Figuur 1 Project Godelindehof



1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken en actualisatie

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken die zijn opgesteld in de visitatieperiode in het werkgebied van Wonen Wijdmeren/Vecht en Omstreken compleet, concreet en goed onderbouwd zijn. In documentatie van de prestatieafspraken wordt per onderwerp de context/aanleiding en doelstelling(en) helder geïntroduceerd, welke vervolgens verder worden uitgewerkt in concrete afspraken. De meeste afspraken zijn ook meetbaar geformuleerd. Dit geldt met name voor de uitgebreide 'basis' afspraken in Stichtse Vecht voor 2016 en in Wijdmeren voor

2017. De visitatiecommissie is van mening dat de mate van SMART-geformuleerde afspraken in relatie tot de opgaven logisch is.

In de afspraken in Wijdmeren wordt ook gerefereerd naar de lokale en regionale woonvisies en activiteitenplannen, die de basis vormen voor de afspraken. Dit laat een brede oriëntatie zien van de opgaven. In Stichtse Vecht wordt er niet gerefereerd aan de woonvisie of andere regionale of lokale bestaande afspraken. De visitatiecommissie geeft mee dat het bezien van de prestatieafspraken in relatie tot (het realiseren van) een woonvisie, een mogelijkheid is om de prestatieafspraken inhoudelijk nog een stap verder te brengen.

Wat betreft de actualisatie van de prestatieafspraken, is deze in zowel Stichtse Vecht als in Wijdmeren op orde. Hierbij moet worden opgemerkt dat er voor 2015 in Stichtse Vecht en voor 2015 en 2016 in Wijdmeren geen actuele afspraken waren. Desalniettemin zijn de afspraken daarna wel jaarlijks geactualiseerd een indien nodig aangevuld of aangepast.

De prestatieafspraken worden door de partijen afzonderlijk gemonitord. Tweemaal per jaar wordt de voortgang besproken in de driehoek middels een gesprek. Het voorzitterschap in dit gesprek rouleert tussen gemeente en corporaties. Voordat de huurdersvertegenwoordiging was opgezet, vond dit gesprek plaats tussen de gemeente en de corporatie. De uitkomsten worden vervolgens ook nog eens bestuurlijk besproken.

Wederkerigheid in de prestatieafspraken

In Stichtse Vecht is in de prestatieafspraken voor 2016 de wederkerigheid goed op orde. Zowel de inzet van de gemeente als van de corporaties is in de afspraken opgenomen, waarbij indien nodig ook een uitsplitsing is gemaakt naar corporatie. Voor de prestatieafspraken voor 2017 en 2018 is dit in mindere mate het geval, omdat deze meer de vorm van een 'bod' hebben, dan een gemeenschappelijk geformuleerde afspraken.

De prestatieafspraken voor 2017 in Stichtse Vecht geven aan wat Vecht en Omstreken in dit jaar gaat doen. Er wordt beperkt/geen inzet van de gemeente beschreven. Hiermee hebben de prestatieafspraken in 2017, in de ogen van de visitatiecommissie, meer de vorm van een bod, dan van gezamenlijke prestatieafspraken. De afspraken voor 2018 in Stichtse Vecht beschrijven op veel onderwerpen wel weer zowel de inzet van Vecht en Omstreken als voor de gemeente. Hierbij is een structuur gebruikt waarin Vecht en Omstreken aangeeft wat zij op een bepaald onderwerp gaat doen en waarom, en dat er een kopje 'aanvulling gemeente' is toegevoegd, waarbij de gemeente haar beoogde inzet en visie op de opgave weergeeft. Deze twee sluiten goed op elkaar aan, en in die zin is de wederkerigheid aanwezig in de afspraken. Hierbij merkt de visitatiecommissie wel op dat ook deze prestatieafspraken meer lijken op een bod op de woonvisie, en in mindere mate van gemeenschappelijkheid in het maken van de afspraken uitstraalt dan in de afspraken voor 2016.

In de ogen van de visitatiecommissie zou dit een ontwikkelpunt zijn om de inhoud van de prestatieafspraken een stap verder te brengen. Intussen (2019) heeft de gemeente weer meer capaciteit op het beleidsveld wonen en is er een nieuwe insteek voor het proces rondom prestatieafspraken op gang gekomen.

In Wijdmeren zijn de afspraken voor 2017 en 2018 wederkerig. De inzet van de gemeente en corporaties is uitgesplitst en waar nodig ook per corporatie.

Daarnaast waren in beide gemeenten de huurders van Wonen Wijdmeren/Vecht en Omstreken niet betrokken bij de prestatieafspraken in 2015 - 2018, zoals de Woningwet wel voorschrijft. Dit komt doordat Wonen Wijdmeren/Vecht en Omstreken, ondanks herhaaldelijke inspanningen van

Vecht en Omstreken om dit van de grond te krijgen, geen georganiseerde huurdersbelangenvereniging had in deze periode. In 2019 is het gelukt om een huurdersbelangenvereniging op te zetten en is aan tafel gekomen bij de betrokken wethouders en ambtenaren. Vecht en Omstreken heeft de huurdersvertegenwoordiging gecoacht bij de voorbereiding op complexe door uitleg of opleiding. De huurdersbelangenvereniging constateerde dat de voortgang van sommige prestatieafspraken te langzaam ging en is daarover in overleg met de gemeente getreden. De driehoek fungeert nu zoals deze in de Woningwet is bedoeld.

Inzet om te komen tot prestatieafspraken

Het gesprek over de prestatieafspraken lijkt in de loop van de visitatieperiode meer te zijn gaan leven. Dit is mede door de inzet van Vecht en Omstreken tot stand gekomen. Vecht en Omstreken heeft het initiatief genomen om het proces beter te stroomlijnen en de prestatieafspraken te evalueren. Daarin heeft Vecht en Omstreken zich proactief opgesteld. Het heeft ook tot een beter proces geleid, waarin bij de lokale driehoek het gevoel overheerst samen aan het werk te zijn.

Beschouwing van prestatieafspraken door visitatiecommissie

Wat betreft de wederkerigheid is de visitatiecommissie van mening dat er in de prestatieafspraken een ontwikkeling te zien is in de visitatieperiode. De afspraken in Wijdemeren, en in Stichtse Vecht van 2016 lijken meer op gezamenlijke en wederkerige afspraken dan in de opvolgende jaren. De beoogde aanpassing van het proces in 2019 voor afspraken in 2020 zou de afspraken op dit vlak kwalitatief kunnen verbeteren, ook omdat dan huurders van Vecht en Omstreken betrokken worden bij het proces. De visitatiecommissie vindt het positief dat Vecht en Omstreken zich samen met haar Huurders Belangen Organisatie heeft ingezet om partijen te stimuleren het proces om te komen tot prestatieafspraken en het monitoren meer aandacht te geven. Het is volgens de visitatiecommissie van belang de komende jaren vaker het gesprek te voeren over hoe het loopt met de prestatieafspraken en meer te focussen op continue leren met elkaar.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van de corporatie worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Stichtse Vecht in 2018, omdat Vecht en Omstreken hier het meeste bezit heeft en op deze wijze de toetsing het beste aansluit bij de lokale context. Daarnaast kwamen de onderwerpen in beide gemeenten sterk overeen.

De prestatietabel (bijlage 7) vormt de basis voor voorliggende paragrafen. In de prestatietabel zijn de prestaties per opgave uitgewerkt en beoordeeld. De sub-cijfers vormen gezamenlijk het gemiddelde cijfer per thema.

1.5.1 Thema 1: woningvoorraad en woningmarkt

6,9 **Vecht en Omstreken heeft ten aanzien van 'woningvoorraad en woningmarkt' ruim voldoende gepresteerd. De corporatie heeft zich in ruim voldoende mate ingezet om sociale huurwoningen middels nieuwbouw te realiseren en in beperkte mate woningen te onttrekken. In de gemeente Stichtse Vecht heeft men uiteindelijk echter beperkt nieuwbouw kunnen realiseren door externe factoren (beperkte locaties en toenemende kosten), waardoor in voldoende mate is voldaan aan de opgave op dit vlak. In**

Wijdemeren is de voorraad sociale huurwoningen goed toegenomen. Daarnaast heeft Vecht en Omstreken zich ingezet voor doorstroming van senioren.

Sociale huurwoningvoorraad

In de prestatieafspraken 2016 in de gemeente Stichtse Vecht is afgesproken dat de woningcorporaties als collectief de sociale voorraad minimaal in stand houden (of laten toenemen) op het kwantitatieve en kwalitatieve niveau van 1 januari 2015: 6.261 sociale huurwoningen. In Wijdemeren is eveneens afgesproken dat de sociale huurvoorraad in de gemeente minimaal op peil blijft.

Tabel 2 Aantal sociale huurwoningen Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht en Wijdemeren

| | Stichtse Vecht | Wijdemeren |
|---------------------|----------------|------------|
| 2015 | 2.029 | 455 |
| 2016 | 2.023 | 455 |
| 2017 | 1.969 | 433 |
| 2018 | 1.962 | 473 |
| Ontwikkeling | -67 | +18 |

De woningvoorraad van Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht is in de visitatieperiode met enkele woningen afgenomen. Met name omdat er gedurende de visitatieperiode geen locaties beschikbaar zijn gekomen voor Vecht en Omstreken. Dit heeft te maken met de druk op de groene ruimte in deze regio, de veelheid van belangen van de inwoners, de relatieve onbekendheid van de vraag naar sociale woningbouw en daardoor een beperkt aantal mogelijke locaties. Over die locaties en bestemming ervan vindt in de gemeenteraad overleg plaats, waarbij er bij een aantal partijen voorkeur is voor een andere bestemming dan sociale woningbouw.

Door beperkte nieuwbouw en de verkoop van enkele woningen, omwille van de financiering van nieuwbouw en andere investeringen, kan de "ijzeren voorraad" dalen. De gemeente Stichtse Vecht stond achter de verkochte woningen, omdat zij het belangrijk vindt om ook het middensegment te bedienen. De collectieve voorraad in Stichtse Vecht is ongeveer gelijk gebleven (afname van 6 (2017) en 4 (2018)). Hiermee heeft Vecht en Omstreken zich voldoende ingezet in het licht van de opgave.

In Wijdemeren is voldaan aan de prestatieafpraak om de woningvoorraad sociale huurwoningen minimaal op peil te houden. De voorraad is in de visitatieperiode zelfs toegenomen, door oplevering van sloop/nieuwbouwproject Godelindehof. Pluspunten zijn toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave om de voorraad op peil te houden, en de toename van de woningvoorraad.

Er zijn conform afspraken woningen onttrokken in Stichtse Vecht en Wijdemeren

In de Stichtse Vechtse prestatieafspraken is opgenomen dat Vecht en Omstreken in de visitatieperiode jaarlijks circa 10 woningen verkoopt, die niet voor de doelgroep ingezet kunnen worden (vanwege grootte en/of te dure exploitatie). Uiteindelijk heeft Vecht en Omstreken in de visitatieperiode in voldoende mate voldaan aan de opgave door jaarlijks de volgende aantallen woningen te verkopen: 10 woningen in zowel 2015 als 2016, 13 woningen in 2017 en 11 woningen in 2018. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

In Wijdemeren heeft Wonen Wijdemeren/Vecht en Omstreken conform afspraken in de visitatieperiode enkel woningen onttrokken in sloop/nieuwbouw project Godelindehof. Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.

Vecht en Omstreken heeft zich ingespannen rondom de nieuwbouwoopgave

In zowel Stichtse Vecht als in Wijdmeren is er sprake van een nieuwbouwoopgave, om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar sociale huurwoningen.

In de prestatieafspraken in Stichtse Vecht zijn concrete afspraken opgenomen over te realiseren aantallen nieuwbouw sociale huurwoningen (zie Tabel 3). Waarbij in de prestatieafspraken van 2018 ook is opgenomen dat Vecht en Omstreken wel nieuwbouw wil realiseren, maar beperkt toegang heeft tot locaties en hiervoor inspanning vraagt van de gemeente. Tot slot is ook afgesproken dat Vecht en Omstreken in 2017 en 2018 een sloop/nieuwbouwplan voor woningen aan de Wilhelminastraat zal gaan ontwikkelen.

Tabel 3 Aantal nieuwbouw sociale huurwoningen Vecht en Omstreken en Wonen Wijdmeren

| | Stichtse Vecht | | Wijdmeren | |
|------|----------------|------------|---------------|------------|
| | Opgave | Realisatie | Opgave | Realisatie |
| 2015 | geen afspraak | 0 | geen afspraak | 0 |
| 2016 | 15 | 5 | geen afspraak | 0 |
| 2017 | 10 | 10 | geen afspraak | 0 |
| 2018 | 14-16 | 0 | 40 | 40 |

Wat betreft gerealiseerde aantallen nieuwbouw sociale huurwoningen heeft Vecht en Omstreken niet kunnen voldoen aan de prestatieafspraken in de visitatieperiode (zie Tabel 3). De belangrijkste reden hiervoor was het gebrek aan ontwikkellocaties. Voor locaties die wel voorhanden waren bleken daarnaast de (oplopende) bouwkosten, onder meer door wet- en regelgeving (parkeren, flora en fauna), te hoog. Vecht en Omstreken is over het gebrek aan ontwikkelmogelijkheden in de visitatieperiode in gesprek met de gemeente geweest.

Vecht en Omstreken heeft wel een sloop/nieuwbouw plan ontwikkeld voor de Wilhelminastraat, hetzij iets vertraagd door veranderende duurzaamheidsambities van de overheid en Vecht en Omstreken. In 2016 is Vecht en Omstreken gestart met het maken van plannen voor de Wilhelminastraat. De woningen die in eerste instantie waren uitgewerkt, voldeden uiteindelijk niet aan de vernieuwde duurzaamheidsambities van de overheid en Vecht en Omstreken. Daarom werd in 2018 gestart met nieuwe planvorming. In 2019 zijn de plannen doorgerekend en is er op basis van een nieuw vastgesteld Strategisch Vastgoed Beleid een keuze gemaakt voor een nieuw plan.

Voor de nieuwbouwoopgave in Stichtse Vecht is een pluspunt toegekend voor de inspanning van de corporatie om toch woningen te kunnen realiseren, en het voldoen aan de opgave in het project Wilhelminastraat.

In Wijdmeren heeft Vecht en Omstreken, conform prestatieafspraken, in 2018 de 40 nieuwbouwappartementen opgeleverd in Loosdrecht, project Godelindehof. Verder is er in de visitatieperiode geen nieuwbouw opgeleverd in Wijdmeren (zie Tabel 3). Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.

Vecht en Omstreken heeft in Wijdmeren in belangrijke mate voldaan aan de opgave op het gebied van doorstroming van senioren

In het kader van beschikbaarheid en geschikt wonen, zijn in Stichtse Vecht en Wijdmeren prestatieafspraken gemaakt over het realiseren van initiatieven om doorstroming van senioren, uit eengezinswoningen naar kleinere woningen, te stimuleren.

In Stichtse Vecht heeft een collega corporatie deze opgave voornamelijk opgepakt. Vecht en Omstreken had afgesproken te volgen als een pilot/initiatief goed bleek te werken. Dit is tot en met

2018 niet het geval geweest. Vanaf 2019 doet Vecht en Omstreken wel mee aan het regionale project Van Groot Naar Beter, waarbij o.a. een huursprong van maximaal 50 euro wordt gegarandeerd. Hiermee heeft Vecht & Omstreken in voldoende mate voldaan aan de opgave.

In Wijdemeren lagen aan de toewijzing van nieuwbouwproject Godelindehof strikte voorwaarden aan ten grondslag, waarbij senioren uit Wijdemeren voorrang kregen. De eengezinswoningen die zij achter lieten waren weer onderdeel van een experiment met de gemeente om jonge gezinnen blijvend aan de gemeente te binden door hen voorrang te geven (kernbinding) op deze vrijgekomen eengezinswoningen. Hiermee is voldaan aan deze opgave, waarvoor een pluspunt is toegekend.

1.5.2 Thema 2: betaalbaarheid en bereikbaarheid

7,3

Vecht en Omstreken heeft ten aanzien van 'betaalbaarheid en bereikbaarheid' ruim voldoende gepresteerd. De corporatie heeft zich goed ingezet om de huren betaalbaar te houden voor de doelgroep, onder meer doordat een gemiddelde huur ruim onder de afgesproken streefhuur ligt. Verder is er ook goed aandacht voor vroegsignalering rondom huurders met betalingsachterstanden en schulden. In de visitatieperiode is deze aanpak verder uitgewerkt en opgezet.

Vecht en Omstreken werkt conform afspraken in Stichtse Vecht aan betaalbaarheid

In de prestatieafspraken in Stichtse Vecht is afgesproken dat Vecht en Omstreken zich inzet voor de betaalbaarheid van woningen. In dit kader zijn er verschillende afspraken gemaakt rondom het handteren van een streefhuur, het aftoppen van woningen en inkomensafhankelijke huurverhoging in de gemeente.

In het licht van deze opgave heeft Vecht en Omstreken, conform afspraken, een streefhuur gehanteerd van hooguit 80% van de maximaal redelijke huur. Ook in de jaren voor de afspraak voldeed Vecht en Omstreken aan de norm van 80%. Jaarlijks zat de werkelijke huur bij Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht hier zelfs (ruim) onder: 66% in 2015, 68% in 2016, 69% in 2017 en 67% in 2018.

Daarnaast heeft Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht woningen afgetopt, omdat de woningzoekende een inkomen had met recht op huurtoeslag en de huurwoning een huurprijs boven de € 710. Hiermee wordt voldaan aan de opgave. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en zelfs een relatief lagere gerealiseerde huur dan de streefhuur norm van 80%, zijn pluspunten toegekend.

Wat betreft de inkomensafhankelijke huurverhoging om de laagste inkomens te ontzien en middeninkomens te stimuleren om door te stromen, heeft Vecht en Omstreken deze doorgevoerd in 2015 en 2017, conform afspraken in deze jaren. In 2016 en 2018 was de huurverhoging echter respectievelijk 1% en 0%, ongeacht het inkomen. In 2018 was er sprake van een meevaller in de begroting, en op deze manier wilde Vecht en Omstreken bijdragen aan de betaalbaarheid voor alle zittende huurders. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Wonen Wijdemeren/Vecht en Omstreken heeft voldaan aan de toewijzingsafspraken in Wijdemeren

In het kader van betaalbaarheid en bereikbaarheid zijn in Wijdemeren prestatieafspraken gemaakt rondom de toewijzing van woningen: Wonen Wijdemeren/Vecht en Omstreken zal in 2017 en 2018 sociale huurwoningen toewijzen conform de Staatssteunregeling en de Passendheidsnorm.

Wonen Wijdemeren/Vecht en Omstreken heeft in de visitatieperiode jaarlijks 100% van de sociale huurwoningen toegewezen aan de laagste-inkomensgroep. Hiermee wordt goed voldaan aan de

Staatssteunregeling, die aangeeft dat minimaal 80% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017), maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.165 en € 40.349 (prijspeil 2017) en de overige 10% aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.349 (prijspeil 2017). Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Wat betreft passend toewijzen heeft Vecht en Omstreken in Wijdmeren in 2018 100% van de vrijkomende woningen passend toegewezen, conform opgave. Voor de jaren daarvoor kan Vecht en Omstreken de percentages passend toegewezen woningen, van voorheen Wonen Wijdmeren, niet meer achterhalen. De visitatiecommissie oordeelt dat er wordt voldaan aan de opgave, gezien de afspraak geldig is voor 2017 en 2018 en het niet aannemelijk is dat Wonen Wijdmeren in 2017 niet heeft voldaan aan de normen. Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Vecht en Omstreken heeft gewerkt aan het beperken van huurachterstanden en ontruiming

In Stichtse Vecht is in 2016 is afgesproken dat Vecht en Omstreken huurachterstanden tijdig zal melden aan het meldpunt zorg en overlast van de GGD en het sociaal wijkteam. Om huurachterstanden te beperken en ontruiming op basis hiervan te voorkomen, is in 2017 en 2018 afgesproken dat Vecht en Omstreken de samenwerking op zal zoeken met de gemeente rondom vroegsignalering van schulden.

In de visitatieperiode heeft Vecht en Omstreken voldaan aan de afspraken in 2016, 2017 en 2018 om samen te werken met andere partijen in het kader van huurachterstanden en ontruiming op deze grond. Daarnaast heeft Vecht en Omstreken ook zelfstandig maatregelen getroffen om huurachterstanden verder te beperken. Er hebben geen ontruiming plaatsgevonden op basis van huurachterstand in de visitatieperiode.

Een voorbeeld van een samenwerking op dit vlak is dat Vecht en Omstreken met maatschappelijk werk op huisbezoek is gegaan bij huurders waarvan de vordering op de huurbetaling bijna uit handen zou worden gegeven. Deze huisbezoeken hadden als resultaat dat er eerder betalingen zijn gedaan, huurders sneller doorverwezen kon worden naar schuldhulpverlening en dat de corporatie en gemeente meer inzicht krijgen in de oorzaak van betalingsproblemen. Vecht en Omstreken werkt samen met partners om problematische schulden op te lossen en voorkomen.

Voor de opgave in Stichtse Vecht zijn er pluspunten toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de uitvoering van preventieve maatregelen om huisuitzettingen op basis van huurachterstand te voorkomen. Dit resulteerde in slechts 1 uitzetting in de visitatieperiode.

In Wijdmeren gaan de prestatieafspraken in op aandacht voor huurders met financiële problemen. Het is afgesproken dat Wonen Wijdmeren/Vecht en Omstreken en de gemeente samen zullen werken in het tegengaan van huurachterstanden en voorkomen van huisuitzettingen op deze grond.

In 2018 is Vecht en Omstreken in Wijdmeren met de gemeente en collega-corporaties gestart met project vroeg-er-op-af. Dit project gaat om vroeg signalering. Vecht en Omstreken meldt huurders met een betalingsachterstand in een vroeg stadium bij de gemeente, zodat zij snel hulp en begeleiding op maat kunnen bieden. Hiermee is voldaan aan de afspraak. Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

1.5.3 Thema 3: huisvesting van specifieke doelgroepen

7,0

Vecht en Omstreken heeft ten aanzien van 'huisvesting van specifieke doelgroepen' ruim voldoende gepresteerd. Men heeft in Stichtse Vecht en Wijdmeren een bijdrage geleverd in de huisvesting van statushouders.

Daarnaast heeft de corporatie zich in Stichtse Vecht ook ingezet voor de huisvesting en begeleiding rondom dakloosheid in samenwerking met partners. Rondom uitstromers uit maatschappelijke opvang zijn er woningen beschikbaar bij Vecht en Omstreken, maar is hier vanwege gemeentelijk beleid nog geen gebruik van gemaakt.

Vecht en Omstreken heeft voldaan aan de opgaven rondom de huisvesting van statushouders

In Stichtse Vecht en Wijdmeren is afgesproken dat corporaties regulier aanbod beschikbaar stellen voor het huisvesten van statushouders, naar rato van het bezit. Voor Stichtse Vecht betekent dit 33% van de te huisvesten statushouders. Er zijn in beide gemeenten geen afspraken gemaakt over de exacte aantallen te huisvesten statushouders, er geldt een inspanningsverplichting.

Tabel 4 Gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders in Stichtse Vecht en aantal gehuisveste statushouders door Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht

| | Taakstelling gemeente | Realisatie Vecht & Omstreken |
|---------------|-----------------------|------------------------------|
| 2015 | 109 | 53 |
| 2016 | 163 | 41 |
| 2017 | 87 | 63 |
| 2018 | 79 | 34 |
| Totaal | 438 | 191 |

Vecht en Omstreken heeft jaarlijks aan haar inspanningsverplichtingen voldaan, door statushouders te huisvesten in Stichtse Vecht en Wijdmeren. In Stichtse Vecht heeft Vecht en Omstreken in totaal ruim boven de 33% van de gemeentelijke taakstelling ingevuld. In 2016 was het lastiger om de taakstelling in te vullen, gezien de mismatch tussen het type statushouder (alleenstaand) en het type beschikbare woningen (eengezinswoningen). In Wijdmeren heeft Vecht en Omstreken in de visitatieperiode in totaal 16 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders in Wijdmeren.

Naast de inspanningsverplichting is in Stichtse Vecht ook afgesproken dat Vecht en Omstreken in samenwerking met het Leger des Heils meerdere alleenstaande statushouders zou gaan huisvesten in één woning. Conform deze afspraak heeft Vecht en Omstreken vanaf 2015 woonruimte aangeboden aan meerdere alleenstaande statushouders in een eengezinswoning en biedt het Leger des Heils hierbij de woonbegeleiding. Deze vorm van huisvesten is in 2017 en 2018 afgebouwd, omdat de vraag afnam.

Daarnaast is afgesproken dat de corporaties, gemeente en andere partijen in Stichtse Vecht innovatieve oplossingen zouden ontwikkelen om te kunnen voorzien in de vraag naar huisvesting van de statushouders. Uiteindelijk heeft Vecht en Omstreken in de visitatieperiode diverse opties voor het plaatsen van tijdelijke woningen en het transformeren van gebouwen doorgerekend. Deze zijn niet doorgegaan vanwege te hoge kosten, voortkomend uit verbouwingskosten en/of een te korte exploitatieperiode om de onrendabele top acceptabel en verantwoord te houden. Daarnaast haakte de gemeente nog niet volop aan in deze ontwikkeling.

Vanwege het volledig voldoen aan de afspraken in het kader van de opgave in de huisvesting van statushouders, is een pluspunt toegekend. Zowel voor de opgave in Stichtse Vecht, als in Wijdmeren.

Vecht en Omstreken heeft zich ingezet voor de huisvesting van bijzondere en urgente doelgroepen

In de prestatieafspraken in Stichtse Vecht is afgesproken dat Vecht en Omstreken, in samenwerking met het Leger des Heils, zou voorkomen dat mensen in situatie van dreigende acute dakloosheid, in combinatie met aanvullende problematiek, ook daadwerkelijk op straat komen te staan. Vecht en Omstreken heeft in de visitatieperiode in samenwerking met het Leger des Heils geholpen middels huisvesting en begeleiding, mits er binnen een halfjaar zicht was op een reguliere oplossing. Hiermee heeft Vecht en Omstreken voldaan aan de opgave. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

1.5.4 Thema 4: kwaliteit en duurzaamheid

7,3

Vecht en Omstreken heeft ten aanzien van 'kwaliteit en duurzaamheid' ruim voldoende gepresteerd, onder meer door het bewust vormgeven van beleid op het onderwerp verduurzaming. In Wijdmeren voldoet de voorraad van de corporatie reeds aan de doelstellingen van gemiddeld label B en in Stichtse Vecht zijn er stappen gemaakt om dit doel te kunnen bereiken. Verder is er aandacht voor het verwijderen van asbesthoudende onderdelen in woningen, in combinatie met regulier onderhoud.

Vecht en Omstreken voldoet aan gemiddeld label B in Wijdmeren en is goed op weg in Stichtse Vecht

In de prestatieafspraken van Stichtse Vecht en van Wijdmeren is afgesproken dat corporaties hun voorraad energetisch zullen verbeteren en hierbij aansluiten bij het Convenant Energiebesparing Huursector, met als doel dat het bezit van woningcorporaties een gemiddelde energie-index tussen de 1,2 en 1,4 (label B) heeft eind 2020.

| | Stichtse Vecht | Wijdmeren |
|------|----------------|-----------|
| 2015 | 1,70 | n.b. |
| 2016 | 1,67 | n.b. |
| 2017 | 1,60 | n.b. |
| 2018 | 1,55 | 1,28 |

In Stichtse Vecht is Vecht en Omstreken goed op weg om in 2020 te voldoen aan een gemiddeld energie-label B, maar moet nog wel stappen maken. Vanwege het voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. In Wijdmeren voldoet het bezit van Vecht en Omstreken in 2018 reeds aan de opgave. Vanwege de inspanning en het voortijdig voldoen aan de opgave, zijn twee pluspunten toegekend.

Vecht en Omstreken heeft gewerkt aan energetische maatregelen en duurzaamheidsbeleid

Om de energie-doelstellingen te behalen zijn er in Stichtse Vecht en Wijdmeren ook afspraken gemaakt over specifieke maatregelen die ze zullen nemen om hieraan te voldoen. In Stichtse Vecht is afgesproken dat Vecht en Omstreken onder meer per project de financiële (on)mogelijkheden van GPR en NOM (nul-op-de-meter) zal beoordelen, dat nieuwbouwwoningen energiezuinig gebouwd zullen worden en dat Vecht en Omstreken zonnepanelen zal plaatsen op woningen met geschikte daken. In Wijdmeren zijn afspraken gemaakt rondom energiezuinige nieuwbouw en energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad.

Vecht en Omstreken heeft conform bovenstaande afspraken in de visitatieperiode in Stichtse Vecht mogelijkheden voor verduurzaming in bestaande bouw en nieuwbouw onderzocht. Door de groei aan mogelijkheden, regels en richtlijnen, kiest Vecht en Omstreken er in 2016 voor om nog geen beslissing te maken voor renovatieprojecten met verduurzaming in 2018. Als gevolg hiervan wordt

gekozen voor beperkte investeringen op dat moment. In 2018 is onderzocht of het verduurzamen van woningen bij mutatie efficiënt is. Hieruit bleek dat het projectmatig verduurzamen van complexen efficiënter en effectiever is om richting NOM te komen. Het beleid is hierop aangepast. In Wijdemeren zijn de 40 nieuwbouwappartementen in de visitatieperiode, conform afspraak, opgeleverd met een energie-index van 0,61 en zijn daarmee energiezuinig.

Vecht en Omstreken heeft in de visitatieperiode onder meer duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd in bestaande bouw bij renovatieproject Maltbyflat (43 woningen) in Breukelen. Ook heeft Vecht en Omstreken in 2018 de renovatie en verduurzaming van flats in project Schepersweg (153 woningen) in Breukelen voorbereid. Verder zijn in de bestaande voorraad inspanningen verricht op het gebied van duurzaamheid, onder meer door woningen te voorzien van spouwisolatie, hr-ketels, vloer- en/of dakisolatie en hr++glas. In Wijdemeren is ingezet op energetische maatregelen bij woningen met de laagste energie labels (E/F) en is bij iedere mutatiewoning bezien of er maatregelen getroffen dienden te worden in het kader van energiebesparende maatregelen.

Wat betreft de opgave rondom zonnepanelen is Vecht en Omstreken voor het bezit in Stichtse Vecht in 2017 gestart met het aanbrengen van zonnepanelen op geschikte daken van mutatiewoningen en in 2018 zijn ook zonnepanelen aangeboden aan huurders met een geschikt dak. Dit beleid is in 2019 aangepast, omdat het efficiënter uitgevoerd kan worden. In gemeente Wijdemeren is al in 2014 gestart met het aanbrengen van zonnepanelen. Dit is in de visitatieperiode voortgezet.

Met bovenstaande prestaties is voldaan aan de afspraken rondom de verduurzamingsopgave, op basis daarvan is een pluspunt toegekend.

Vecht en Omstreken verwijderde conform afspraken asbest in het kader van veiligheid

In de prestatieafspraken in Stichtse Vecht is afgesproken dat Vecht en Omstreken in 2017 en 2018 investeert in het verwijderen van asbest in het kader van veiligheid. Conform opgave, heeft Vecht en Omstreken asbesthoudende onderdelen bij onderhoud aan deze onderdelen verwijderd. Dit zorgde in 2016 bijvoorbeeld voor overschrijding van de begroting voor het planmatig onderhoud, door niet-begrootte asbestsanering aan de Ouderhoek bij werkzaamheden aan de cv-ketel. Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

1.5.5 Thema 5: leefbaarheid

7,3 **Vecht en Omstreken heeft ten aanzien van 'leefbaarheid' ruim voldoende gepresteerd. Er is conform afspraken financieel bijgedragen aan buurtbemiddeling en waar nodig aan leefbaarheidsprojecten. Daarnaast heeft de corporatie goed samengewerkt met het sociaal domein van de gemeente rondom woonoverlast en sociale problematiek. In Wijdemeren heeft de corporatie ingezet op het realiseren van een verhuisketen bij nieuwbouw, om de kernen gevarieerd te houden.**

Vecht en Omstreken draagt bij aan leefbaarheid en buurtbemiddeling

In het kader van leefbaarheid is in de prestatieafspraken afgesproken dat Vecht en Omstreken vanaf 2017 jaarlijks € 100.000 investeert in leefbaarheid waar dit nodig is. Vecht en Omstreken heeft jaarlijks minder geïnvesteerd in leefbaarheid dan afgesproken, omdat hier geen opgave en noodzaak toe was. De kernen van Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht kennen geen echte leefbaarheidsproblemen. De visitatiecommissie oordeelt hiermee dat wordt voldaan aan de opgave. De jaarlijkse uitgaven voor leefbaarheid waren respectievelijk: € 70.000 in 2015, € 77.000 in 2016,

€ 38.000 in 2017 en € 64.000⁷ in 2018. Vanwege de inzet en het voldoen aan de opgave, vraag/behoefte naar investeringen in leefbaarheid, is een pluspunt toegekend.

Verder is afgesproken dat Vecht en Omstreken jaarlijks € 2.500 bijdraagt aan buurtbemiddeling in Stichtse Vecht. Vecht en Omstreken heeft jaarlijks conform afspraken bijgedragen. Vecht en Omstreken draagt tevens in gemeente Wijdmeren financieel bij aan buurtbemiddeling. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Vecht en Omstreken werkt samen in het sociaal domein rondom woonoverlast

In Stichtse Vecht is afgesproken dat Vecht en Omstreken samen zal werken met het sociaal domein van de gemeente rondom woonoverlast en sociale problematiek. Op dit vlak heeft Vecht en Omstreken in de visitatieperiode samengewerkt met de gemeente en met huurders. Er is in goede mate voldaan aan de opgave. Zo is bijvoorbeeld in samenwerking met de opbouwwerker van de gemeente Stichtse Vecht heeft Vecht en Omstreken in 2018 gewerkt aan woonoverlast, met name in Breukelen. Een van de resultaten van deze samenwerking en overleg is er bij de renovatie van flats in Breukelen Noord, waar jongerenoverlast was, verlichting op de begane grond aangepast.

Daarnaast is Vecht en Omstreken in 2017 begonnen met het ontwikkelen van onderhoudsplannen in flats waarbij huurders aangaven last te hebben van hangjongeren en (hun) rommel.

Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de inzet om de samenwerking van de grond te krijgen en projecten/aanpakken op dit vlak te realiseren zijn twee pluspunten toegekend.

Vecht en Omstreken brengt met nieuwbouw verhuisketen en verjonging op gang in Loosdrecht

In Wijdmeren is in het kader van de sterke vergrijzing, afgesproken dat men in de gemeente ook gaat inzetten op verjonging van de kernen om de samenstelling van de gemeente gevarieerd te houden. Het is afgesproken dat hier onder meer aan gewerkt wordt door een bijdrage te leveren aan de fysieke leefbaarheid, maar ook door vrijkomende woningen anders toe te wijzen, dan wel bij nieuwbouw een zo groot mogelijke verhuisketen op gang te brengen.

Conform opgave is er ingezet op het realiseren van een verhuisketen in Wijdmeren bij nieuwbouw. De in 2018 opgeleverde nieuwbouwappartementen voor senioren in project Godelindehof, zijn hoofdzakelijk toegewezen via het eerdergenoemde doorstroom experiment. Het resultaat was onder meer, elf vrijgekomen eengezinswoningen en vier vrijgekomen appartementen van Vecht en Omstreken in de gemeente.

Verder zijn er, voor zover te achterhalen voor Vecht en Omstreken, in de visitatieperiode in Wijdmeren geen investeringen gedaan in de fysieke leefbaarheid (openbare ruimte) rondom complexen om de verjonging te stimuleren door Wonen Wijdmeren.

Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

⁷ In 2018 gaat het om investeringen in Stichtse Vecht en Loosdrecht (Wijdmeren) tezamen, dit bedrag is niet uitsplitsbaar naar gemeente.

1.6 Beschrijving van de ambities

Vecht en Omstreken heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren in de visitatieperiode vastgelegd in twee ondernemingsplannen.

Ondernemingsplan 2015-2018: Evenwicht tussen betaalbaarheid en financiële continuïteit

In 2014 is het ondernemingsplan voor de periode 2015 tot 2018 door Vecht en Omstreken vastgesteld. Zoals in de inleiding beschreven, vroeg intensievere overheidsbemoeienis om een andere focus dan de voorgaande jaren het geval was, en daarmee om een nieuw ondernemingsplan om richting te geven aan de inspanningen van Vecht en Omstreken de komende jaren. Hierbij is in het ondernemingsplan de volgende missie geformuleerd:

We zijn lokaal sterk. We hebben dagelijks contact met onze bewoners. Wij kennen hun woonwensen. Wij beheren de woningen die zij nodig hebben. Alleen of samen met partners ontwikkelen wij nieuw bezit. We staan midden in de samenleving. We werken actief aan leefbaarheid en combinaties van wonen en zorg.

Op basis van een beknopte analyse van de externe ontwikkelingen en ontwikkelingen op de lokale woningmarkt worden in het ondernemingsplan vraagstukken geformuleerd waar Vecht en Omstreken zich op gaat richten. Op basis van deze vraagstukken zijn vervolgens doelstellingen geformuleerd voor de komende jaren, die onder te verdelen zijn in vijf onderwerpen:

1. Werken vanuit een fitte en flexibele organisatie: personeel en bedrijfsruimte, automatisering en risicomanagement;
2. Samenwerken om lokaal sterk te blijven;
3. Betaalbaar en prettig wonen mogelijk maken voor de doelgroep: betaalbare huurwoningen, leefbaarheid, wonen en zorg;
4. Woningaanbod kwantitatief en kwalitatief op orde houden: onderhoud, nieuwbouw, verkoop en duurzaamheid;
5. Financiële continuïteit van de organisatie waarborgen.

Vecht en Omstreken geeft aan dat de doelstellingen, onder de onderwerpen en sub-onderwerpen, tegenstrijdig kunnen zijn en dat per situatie of project gezocht wordt naar een hanteerbaar evenwicht. Concretisering van de uitvoering van de doelstellingen vindt uiteindelijk plaats in de jaarplannen.

Koers 2018-2023: Route '23

In 2018 heeft Vecht en Omstreken een nieuw ondernemingsplan vastgesteld, met daarin de koers voor de komende jaren. In dit ondernemingsplan heeft Vecht en Omstreken de volgende missie geformuleerd:

Goed wonen is voor Vecht en Omstreken meer dan een goede woning voor mensen met een klein inkomen. Wij weten wat er speelt in de regio en bij onze klanten en zoeken met onze partners voortdurend naar oplossingen om prettig wonen mogelijk te maken. Daarbij sturen wij de komende jaren vooral op betaalbaarheid en duurzaamheid.

Om deze missie te realiseren heeft Vecht en Omstreken drie kernwaarden benoemd (gericht op oplossingen, samen met klanten en partners, en met begrip van de situatie van de ander), van waaruit zij gaan werken om de ambities waar te maken. De ambities voor Vecht en Omstreken voor 2018 tot en met 2023 zijn:

- Klanten vinden bij Vecht en Omstreken de woning die aansluit op hun behoeften, nu en in de toekomst;
- Vecht en Omstreken gebruikt actief de netwerken om voor de klanten goed wonen mogelijk te maken;
- De organisatie van Vecht en Omstreken beweegt mee met de ontwikkelingen in de maatschappij en in bedrijfsvoering.

Deze ambities worden in de koers op hoofdlijnen verder uitgewerkt, door aan de ambities concrete acties te koppelen. In de jaarplannen worden de acties concreter en meer SMART uitgewerkt.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de goede aansluiting bij de lokale opgave, de passendheid van de ambities en de manier waarop de ambities in de uitvoering terugkomen.

De ambities van Vecht en Omstreken sluiten goed aan bij de opgaven, de onderbouwing is beknopt
De ambities en doelstellingen van Vecht en Omstreken sluiten goed aan bij de lokale opgaven en ontwikkelingen in de omgeving.

Vecht en Omstreken heeft in beide ondernemingsplannen een beknopte omgevingsanalyse opgenomen, die inzicht geeft in de voor hen belangrijkste ontwikkelingen in de omgeving. In het ondernemingsplan 2015-2018 wordt nog een onderscheid gemaakt tussen externe ontwikkelingen en lokale woningmarktontwikkelingen en worden deze ontwikkelingen vervolgens vertaald naar concrete vraagstukken of dilemma's voor Vecht en Omstreken. Deze vraagstukken zijn vervolgens op een logische wijze door vertaald naar doelstellingen en ambities.

Bij Koers '23 is de input vanuit belanghebbenden gebruikt om de ambities vorm te geven. De drie ambities sluiten aan bij de omgevingsanalyse en ook de aandachtspunten benoemd in de omgevingsanalyse komen terug in de acties, al dan niet expliciet. Het kernpunt in de strategie is dat er meer van buiten naar binnen wordt gewerkt en zo wordt samengewerkt met belanghebbenden en professionele partijen.

Vecht en Omstreken formuleert passende ambities

De ambities van Vecht en Omstreken sluiten aan bij de financiële mogelijkheden, maatschappelijke opgaven en wettelijke kaders. De visitatiecommissie ziet dat Vecht en Omstreken hierbij realistische maar ook ambitieuze ambities neerzet, ook als ze hierin afhankelijk zijn van externe factoren. Vecht en Omstreken heeft bijvoorbeeld een nieuwbouwambitie in de gemeente Stichtse Vecht. De realisatie hiervan wordt tot op heden echter beperkt doordat er geen locaties voor handen zijn. Mede door de inzet van Vecht en Omstreken is daartoe in de gemeentelijke woonvisie (2019) opgenomen dat bij toekomstige nieuwbouw 30% sociale huurwoningen moeten zijn. Op het gebied van verduurzaming geeft Vecht en Omstreken in het ondernemingsplan aan geen voorloper te hoeven zijn, maar tegelijkertijd hebben ze wel voor hen haalbare ambities opgesteld om tot een CO2-neutraal bezit te komen en haar bijdrage te leveren. Dergelijke voorbeelden laten zien dat de ambities op een goed en realistisch niveau liggen.

De ambities worden actief gehanteerd door Vecht en Omstreken

Beide ondernemingsplannen omvatten geen concrete uitwerking van de doelstellingen en ambities. Deze concretiseringsslag vindt plaats in de jaarplannen, waarin de doelstellingen en ambities concreet en meetbaar worden gemaakt. In de Kwartaalrapportages worden deze doelstellingen vervolgens gemonitord en wordt er indien nodig bijgestuurd. Dit laat zien dat de ambities van Vecht en Omstreken in de visitatieperiode actief worden gehanteerd.

Daarnaast werden in de gesprekken met medewerkers en de Raad van Commissarissen van Vecht en Omstreken over de maatschappelijke prestaties van Vecht en Omstreken, de onderwerpen van de ambities, hetzij in andere woorden, ook genoemd. Dit laat zien dat de geformuleerde ambities ook daadwerkelijk de onderwerpen raken waar Vecht en Omstreken zich voor inzet.

De ambities en doelstellingen van Vecht en Omstreken worden regelmatig geactualiseerd

De bestuurswissel en de fusie gaven beide aanleiding voor Vecht en Omstreken om een nieuw ondernemingsplan op te stellen. Logischerwijs zitten er in de missies en opgaven overeenkomsten, maar het is duidelijk dat Vecht en Omstreken een nieuwe weg is ingeslagen met het nieuwe ondernemingsplan, waarbij de ambities zijn geactualiseerd.

In de periode waarin het Ondernemingsplan 2015-2018 geldig was zijn de doelstellingen en ambities niet tussentijds bijgestuurd zodat de koers veranderde. Men heeft wel in de jaarplannen soms enkele zaken bijgestuurd en aangescherpt waar nodig.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

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

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

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

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft in het kader van de maatschappelijke visitatie verschillende belanghebbenden van Vecht en Omstreken geconsulteerd. Naast de belangrijkste belanghebbenden, de gemeente Stichtse Vecht, de gemeente Wijdmeren en de Huurders Belangen Organisatie (HBO Vecht en Omstreken), zijn maatschappelijke organisaties en samenwerkingspartners van Vecht en Omstreken betrokken.

In bijlage 5 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

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

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

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

Tabel 5 Presteren volgens Belanghebbenden

| Prestatieveld | Huurders | Gemeente(n) | Overig | Eindcijfer |
|--|----------|-------------|--------|------------|
| Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie | | | | |
| Thema 1 | 8,0 | 8,0 | 7,0 | 7,7 |
| Thema 2 | 7,5 | 8,3 | 7,3 | 7,7 |
| Thema 3 | 8,5 | 8,0 | 7,5 | 8,0 |
| Thema 4 | 7,5 | 8,0 | 7,9 | 7,8 |
| Thema 5 | 8,0 | 7,5 | 7,8 | 7,8 |
| Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie | | | | |
| Relatie en communicatie | 7,5 | 8,5 | 8,1 | 8,0 |
| Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie | | | | |
| Invloed op beleid | 7,5 | 7,8 | 7,5 | 7,6 |
| Gemiddeld | | | | 7,8 |

Thema 1: woningvoorraad en woningmarkt

Thema 2: betaalbaarheid en bereikbaarheid

Thema 3: huisvesting van specifieke doelgroepen

Thema 4: kwaliteit en duurzaamheid

Thema 5: leefbaarheid

Thema 1: woningvoorraad en woningmarkt

7,7 De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van woningvoorraad en woningmarkt met een 'goed'

Huurders Belangen Organisatie

De huurders zijn tevreden over de inzet van Vecht en Omstreken op dit thema. Hoewel de Huurders Belangen Organisatie ziet dat het lastig is resultaten te bereiken vanwege gebrek aan locaties en de politieke situatie, waardeert de Huurders Belangen Organisatie de inzet van Vecht en Omstreken op dit vlak. Vecht en Omstreken doet daarin al het mogelijke om de woningvoorraad toch op peil te houden en het liefst uit te breiden. Vecht en Omstreken probeert zich daarbij zoveel mogelijk te richten op datgene wat wel in de invloedssfeer van de corporatie ligt, zoals het op peil houden van de kwaliteit van woningen en verduurzaming.

Gemeenten

Beide gemeenten zijn overwegend positief over de inzet van Vecht en Omstreken op de woningvoorraad en de woningmarkt. Daarbij wordt een aantal kanttekeningen gegeven.

Gemeente Wijdereken is erg tevreden over de inzet van Vecht en Omstreken als het gaat om de woningvoorraad en woningmarkt. De sociale huurwoningvoorraad van Vecht en Omstreken in Loosdrecht is prima in orde. Men heeft de afgelopen jaren geen woningen verkocht in de gemeente. Dit is met name goed in het licht van de beperkte beschikbare bouwgrond in Loosdrecht, waardoor Vecht en Omstreken in de gemeente beperkt kan bouwen.

Figuur 2 Project Godelindehof



Vecht en Omstreken heeft in 2018 nieuwbouw gerealiseerd in project Godelindehof, geschikt voor senioren. De gemeente Wijdmeren merkt op dat ze erg tevreden is over de nieuwbouw, maar dat de communicatie en uitvoering van de aanpassing van de toewijzingsregels beter had gekund. Vecht en Omstreken heeft de eigen huurders in haar werkgebied goed geïnformeerd over de toekomstige oplevering van de seniorenwoningen, maar andere bewoners van Loosdrecht (bijvoorbeeld van andere corporaties), zijn niet meegenomen. Hierdoor zijn er ook senioren van buiten de gemeente komen wonen, terwijl er voldoende vraag was binnen de gemeente en toewijzing op basis van kernbinding alleen mogelijk is bij nieuwbouw.

Gemeente Stichtse Vecht geeft aan het lastig te vinden om Vecht en Omstreken op dit punt te beoordelen en geeft geen cijfers voor de prestaties op dit vlak. Reden hiervoor is dat in de gemeente Stichtse Vecht het zeer lastig is voor Vecht en Omstreken om grondposities te verwerven, wat in de invloedssfeer van de gemeente en niet van Vecht en Omstreken ligt. Daardoor kan Vecht en Omstreken er niets aan doen dat het aanbod achterloopt bij de vraag. De gemeente Stichtse Vecht ziet wel dat Vecht en Omstreken zich hier hard voor maakt en geeft aan dat er wel degelijk een behoefte is en wijst op de lange wachtlijsten voor een sociale woning.

Rondom doorstroming is in Stichtse Vecht het idee van een senioren wooncoach en het aanbieden van lage middenhuur als oplossing geopperd, zoals een collega-corporatie al toepast. De gemeente Stichtse Vecht zou graag zien dat Vecht en Omstreken mee gaat doen aan deze maatregelen om de doorstroming te bevorderen.

Overige belanghebbenden

De meeste overige belanghebbenden geven aan te weinig zicht te hebben op dit thema om de prestaties van Vecht en Omstreken te beoordelen. Er wordt wel opgemerkt dat de woningvoorraad stabiel is bij Vecht en Omstreken, met weinig sprake van groei of krimp. Gezien de wachtlijsten voor sociale huurwoningen in het werkgebied, zouden belanghebbenden graag nog meer aandacht voor het onderwerp beschikbaarheid, en met name nieuwbouw, zien. Daarbij is er bij de belanghebbenden wel begrip voor de moeilijkheden in het werkgebied om locaties en sociale grondprijzen te verkrijgen.

Thema 2: betaalbaarheid en bereikbaarheid

7,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van betaalbaarheid en bereikbaarheid met een 'goed'

Huurders Belangen Organisatie

Vecht en Omstreken presteert in de ogen van de Huurders Belangen Organisatie goed op dit vlak. Er is volgens de Huurders Belangen Organisatie zelfs sprake van dat veel huurders een te lage huur hebben. Het aantal huurachterstanden is relatief laag. In de communicatie rondom huurachterstanden heeft de Huurders Belangen Organisatie een ontwikkeling gezien bij Vecht en Omstreken. In het verleden was de communicatie bij huurachterstand volgens hen niet altijd prettig, maar daar is nu aan gewerkt door Vecht en Omstreken. Vecht en Omstreken pakt daarin nu meer een vroegsignalerende rol op en heeft de toon in communicatie richting huurders verbeterd.

Gemeenten

Beide gemeenten zijn tevreden over de inzet van Vecht en Omstreken op de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep. Vecht en Omstreken voert een sociaal huurbeleid en houdt zich aan alle afspraken rondom dit thema. Vecht en Omstreken probeert de woningen zo betaalbaar mogelijk te houden. Ook de deelname van Vecht en Omstreken in een regionaal project om huurachterstanden te voorkomen (het project 'Vroegsignalering') wordt gewaardeerd.

Overige belanghebbenden

Ook de overige belanghebbenden zijn over het algemeen positief over de inzet van Vecht en Omstreken op betaalbaarheid. Vecht en Omstreken voert ook volgens de overige belanghebbenden een gematigd huurbeleid. Daarnaast geven belanghebbenden aan dat het merkbaar is dat Vecht en Omstreken dit onderwerp belangrijk vindt.

Thema 3: huisvesting van specifieke doelgroepen

8,0

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van huisvesting van specifieke doelgroepen met een 'goed'

Huurders Belangen Organisatie

De Huurders Belangen Organisatie beoordeelt het presteren van Vecht en Omstreken op dit vlak als goed. Als positieve ontwikkeling wordt daarbij genoemd de inzet om beter aan te sluiten bij de oudere doelgroep en anderzijds doorstroming te realiseren. De Huurders Belangen Organisatie heeft er in dat licht op aangedrongen om een wooncoach in te zetten voor oudere mensen en is tevreden dat Vecht en Omstreken dit nu oppakt.

Gemeenten

Beide gemeenten zijn tevreden over de inzet van Vecht en Omstreken op huisvesting van specifieke doelgroepen. Vecht en Omstreken neemt daarbij de verantwoordelijkheid voor hun aandeel.

De gemeente Wijdmeren geeft daarnaast aan dat Vecht en Omstreken goed heeft meegedacht over de opvang van statushouders, en hier ook actief aan bij heeft gedragen. Vecht en Omstreken belde actief om aan te geven dat er een woning vrij was.

Overige belanghebbenden

Ook de overige belanghebbenden zijn tevreden over de inzet van Vecht en Omstreken, met daarbij enkele verbeteringsuggesties. Vecht en Omstreken levert volgens de overige belanghebbenden hun

aandeel als het gaat om het huisvesten van specifieke doelgroepen en voldoet aan de normen. Vecht en Omstreken is daarin niet opvallend, bijvoorbeeld in het ontwikkelen van nieuwe woonvormen, maar gezien de beperkte schaalgrootte van de corporatie is daar wel begrip voor. Een verbeteringsuggestie vanuit de overige belanghebbenden is om richting netwerkpartners meer te laten zien wat Vecht en Omstreken op dit onderwerp doet en het gesprek aan te gaan over de uitdagingen van de toekomst zoals langer zelfstandig thuis wonen voor senioren.

Thema 4: kwaliteit en duurzaamheid

7,8

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van kwaliteit en duurzaamheid met een 'goed'

Huurders Belangen Organisatie

Hoewel er volgens de Huurders Belangen Organisatie altijd ruimte is voor verbetering, vinden zij dat Vecht en Omstreken nu veel onderneemt op dit thema. Over het algemeen is de kwaliteit van de woningen goed, hoewel er ook een deel van het bezit is dat nog aandacht nodig heeft. Daarvoor liggen wel nieuwe plannen klaar om die woningen aan te pakken. Er is volgens de Huurders Belangen Organisatie veel in gang gezet in de periode 2015-2018, maar er moet ook nog veel worden gerealiseerd.

Gemeenten

Beiden gemeenten zijn positief over de kwaliteit van het bezit en inzet op duurzaamheid. De gemeente Wijdmeren geeft aan dat het bezit in Loosdrecht al voldoet aan gemiddeld energielabel B, wat de gemeente een mooie prestatie van Vecht en Omstreken vindt. Verder wordt het gewaardeerd dat men goed kijkt naar welke duurzaamheidsmaatregelen passend zijn, ook met het oog op toekomstige ontwikkelingen en de investeringsruimte. De gemeente Stichtse Vecht voegt hier nog aan toe dat Vecht en Omstreken duurzaamheid en betaalbaarheid ook in relatie tot elkaar ontwikkelt. De corporatie maakt daarbij slim gebruik van de kennis van een grotere corporatie in de gemeente. Vecht en Omstreken is daarin echter geen voorloper, zoals de grotere corporatie in de gemeente die een eigen duurzaamheidsconcept heeft. Vecht en Omstreken kiest bewust alleen voor 'no regret' maatregelen.

Betreft de woningkwaliteit geeft gemeente Wijdmeren aan dat ook de oudere woningen goed zijn gerenoveerd en in een prima staat verkeren.

Overige belanghebbenden

Ook alle overige belanghebbenden zijn positief over de kwaliteit van het bezit en de inzet op duurzaamheid. Vecht en Omstreken heeft een kwalitatief goede voorraad en als er problemen zijn wordt er inzet gepleegd om dit op te lossen. Ook is het voor alle overige belanghebbenden duidelijk dat Vecht en Omstreken bezig is met het verduurzamen van haar voorraad en naar de doelstellingen op dit gebied toewerkt. Sommige belanghebbenden vinden Vecht en Omstreken hierin niet voorloplopers en zien dat Vecht en Omstreken vooral slim gebruik maakt van het samenwerkingstraject met andere corporaties op dit thema. Andere belanghebbenden zijn extra lovend over Vecht en Omstreken op dit thema. Een van de belanghebbenden geeft daarbij aan dat Vecht en Omstreken verder dan veel andere corporaties is in verduurzaming. Bij andere corporaties neemt het enthousiasme na het realiseren van het laaghangend fruit vaak af. Vecht en Omstreken houdt in de ogen van deze belanghebbende juist wel hun ambitie vast. Vecht en Omstreken neemt bij één complex bijvoorbeeld nu al het besluit om los te koppelen van het gasnet.

Thema 5: leefbaarheid

7,8

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van leefbaarheid met een 'goed'

Huurders Belangen Organisatie

De Huurders Belangen Organisatie vindt de inzet van Vecht en Omstreken op dit thema goed. Ze nemen actief deel in alle overleggen met maatschappelijke partners om te kijken wat Vecht en Omstreken kan betekenen in diverse situaties. Ze werken daarbij ook goed samen met politie en wijkteam om probleemgevallen op te lossen. Tegelijkertijd ziet de Huurders Belangen Organisatie dat het oplossen van sommige problemen complex is en soms buiten de macht van de corporatie ligt. De inzet van Vecht en Omstreken hierop wordt in ieder geval als positief ervaren door de huurders.

Gemeenten

Beide gemeenten zijn over het algemeen positief over de inzet van Vecht en Omstreken op het thema leefbaarheid. Vecht en Omstreken is betrokken bij de samenwerkingsverbanden op dit vlak en zij doen mee aan initiatieven. De corporatie signaleert problemen en pakt deze op. Met name gemeente Wijdmeren waardeert de inzet van Vecht en Omstreken op dit vlak, ondanks dat het bezit in de gemeente een relatief klein aandeel is van het totale bezit van Vecht en Omstreken.

Gemeente Stichtse Vecht heeft ook nog een kritische kanttekening. Het valt de gemeente op dat Vecht en Omstreken wat verder onder het maximum te besteden bedrag per woning voor leefbaarheid gaat zitten. In de ogen van deze gemeente droeg Vecht en Omstreken vroeger bij aan meer initiatieven, maar is dat wel conform het beleid uit Den Haag dat gericht is op een beperktere inzet op leefbaarheid. De gemeente Stichtse Vecht zou graag zien dat er iets meer budget aan dit thema besteed wordt, uiteraard op een effectieve manier.

Figuur 3 Vreeland, complex Vijverlaan



Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn eveneens tevreden over de inzet van Vecht en Omstreken op leefbaarheid. Vecht en Omstreken heeft mensen in dienst die zich er specifiek mee bezig houden en ze maken gebruik van buurtbemiddeling. Ook de communicatie en samenwerking met de woonconsulenten van Vecht en Omstreken wordt als goed ervaren. Daarnaast werkt Vecht en Omstreken goed samen met onder andere de gemeente en politie op het gebied van leefbaarheid. In de ogen van de overige belanghebbenden ligt het bezit van Vecht en Omstreken ook in relatief leefbare wijken.

Als kanttekening wordt meegegeven dat Vecht en Omstreken zich voldoende voor dit thema in zet, maar er ook niet in opvalt of voorloper in is. Een verbetersuggestie is om nog meer de samenwerking op te zoeken met bijvoorbeeld de gemeente, als het gaat om klachtafhandeling van bewoners over de directe woonomgeving. In een voorbeeldcasus van een belanghebbende was het onduidelijk of de klacht de verantwoordelijkheid was van de gemeente of corporatie, waardoor de klacht niet tijdig opgepakt werd. Communicatie tussen gemeente en Vecht en Omstreken over dergelijke klachten had daarin kunnen helpen.

2.3.1 Relatie en communicatie

8,0

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van relatie en communicatie met een 'goed'

Huurders Belangen Organisatie

Doordat de Huurders Belangen Organisatie nog maar kort geleden opgericht is, is de ervaring over de afgelopen jaren beperkt. Voor de periode van oprichting en de eerste periode als werkzame Huurders Belangen Organisatie wordt de communicatie en relatie als goed ervaren. Bij vragen krijgt de Huurders Belangen Organisatie direct antwoord. Op inhoud is er op elk onderwerp een medewerker beschikbaar als contactpersoon. Op bestuurlijk niveau praat de Huurders Belangen Organisatie mee over de meer strategische onderwerpen. Op bestuurlijk- en beleidsniveau verloopt die samenwerking soepel. Op operationeel niveau is de organisatie in de ogen van de Huurders Belangen Organisatie nog meer in transitie naar een nieuw type organisatie, waarbij medewerkers meer verantwoordelijkheid hebben. Dit maakt dat de communicatie op operationeel niveau soms nog wat meer zoeken is volgens de Huurders Belangen Organisatie.

Gemeenten

De gemeenten zijn zeer te spreken over de relatie en communicatie met Vecht en Omstreken. Zij vinden de corporatie een prettige gesprekspartner en het contact is makkelijk gelegd. De prettige communicatie wordt zowel bestuurlijk als op beleidsniveau ervaren. De actieve bijdrage in overleggen wordt door gemeente Wijdmeren zeer gewaardeerd. De gemeente Stichtse Vecht geeft daarnaast aan dat zij een nieuwe frisse wind bij Vecht en Omstreken ervaren, waarbij er meer ondernemerschap is.

Overige belanghebbenden

Alle overige belanghebbenden zijn zeer tevreden over de relatie en prettige samenwerking met Vecht en Omstreken, zowel op bestuurlijk als beleidsmatig of operationeel niveau. Het wordt gewaardeerd dat Vecht en Omstreken een kleinere corporatie is, waardoor het contact persoonlijk is en er directe communicatielijnen zijn. Vragen worden daardoor snel en adequaat opgelost. Ook zien belanghebbenden veel lokale betrokkenheid bij Vecht en Omstreken. Projecten in de wijk lopen ook goed betreft communicatie.

2.3.2 Invloed op beleid

7,6

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van invloed op beleid met een 'goed'

Huurders Belangen Organisatie

De mate van invloed op beleid was volgens de Huurders Belangen Organisatie tot de oprichting nihil. Vanaf de oprichting van de huurdersorganisatie is er juist veel invloed. Er wordt nu goed geluisterd naar input van de huurdersorganisatie, bijvoorbeeld over de begroting. Een voorbeeld van een onderwerp waarop invloed wordt uitgeoefend is de huursomstijging. De Huurders Belangen Organisatie is daarbij goed voorgelicht en het advies van de Huurders Belangen Organisatie is zo goed als overgenomen. De Huurders Belangen Organisatie wordt bij elk onderwerp actief in het proces meegenomen, waardoor zij goed op de hoogte zijn van wat er speelt. Ook wordt er waar nodig gezorgd voor opleiding, in verband met de complexiteit van de materie. Het hele proces van oprichting is ook in samenwerking met de huurders vormgegeven.

Gemeenten

In de ogen van de gemeenten staat Vecht en Omstreken open voor suggesties en worden er goede gesprekken over gevoerd. Er is nooit sprake van weerstand. Beide gemeenten geven aan dat dit niet betekent dat daarmee suggesties altijd overgenomen worden. Bij sommige suggesties geeft Vecht en Omstreken aan dat het niet bij hun beleid past of er moet nog wat langer over nagedacht worden wat de corporatie ermee kan. Vecht en Omstreken legt daarbij wel altijd uit waarom iets niet kan. Daarnaast zoekt Vecht en Omstreken ook actief het overleg op met de gemeente om zaken door te spreken.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn over het algemeen positief of de mate van invloed op beleid bij Vecht en Omstreken. Hoewel alle overige belanghebbenden de inzet van Vecht en Omstreken om belanghebbenden mee te nemen voldoende vinden, verschilt het wel per belanghebbenden hoeveel invloed er informeel en formeel is. Sommige belanghebbenden zouden graag nog iets meer meegenomen willen worden, bijvoorbeeld meedenken over het ondernemingsplan van Vecht en Omstreken. Andere belanghebbenden zijn erg te spreken over de mate waarin ze meegenomen en geconsulteerd worden bij nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld rondom renovatie van complexen of duurzaamheidsmaatregelen.

2.4 Boodschap

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

2.4.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbende de volgende 'goede punten' van Vecht en Omstreken mee:

- Vecht en Omstreken moet vooral de betrokkenheid en haar sociale kant behouden.
- De creativiteit van Vecht en Omstreken mag behouden en verder doorontwikkeld worden. Met name om een bijdrage te leveren in de opgaven in de bestaande voorraad, zoals verduurzaming en het transformeren van bezit (grote woningen splitsen naar kleinere eenheden).

- Gemeente Stichtse Vecht ziet bij Vecht en Omstreken een frisse wind door de nieuwe bestuurder die communicatief sterk is. Gemeente en Vecht en Omstreken weten elkaar bij positieve en negatieve geluiden te vinden en de betrokkenheid is groot. De hulp die Vecht en Omstreken heeft geboden bij een bespreking in de commissie en gemeenteraad wordt gewaardeerd en als professioneel ervaren. Er is veel lof voor die rol en het ondernemerschap.
- Vecht en Omstreken doet wat er van je verwacht mag worden als corporatie.
- Afgelopen jaar is erop ingezet om de huurdersvertegenwoordiging op orde krijgen, blijf daar vooral mee doorgaan.
- Vecht en Omstreken is sterk in communicatie, bijvoorbeeld in de kranten. Ook de communicatie met woonconsulenten en samenwerking wordt als goed ervaren.
- Het buurtinitiatief in de wijk, door met een tent met bewoners te spreken wordt als positieve bijdrage van Vecht en Omstreken gezien.
- De visie, richting en vastberadenheid om te veranderen als corporatie in manier van samenwerken en bijvoorbeeld duurzaamheid wordt als sterk punt gezien.
- Complimenten voor de motivatie om de kleinschaligheid vast te houden, gecombineerd met voldoende kennis en knowhow om dit op een goede wijze te doen. Vecht en Omstreken probeert daarin een goed evenwicht te vinden.
- Belanghebbende geeft aan dat Vecht en Omstreken zich goed inzet rondom de verduurzaming van haar bezit.
- De radicale koerswijziging ten aanzien van omgang met huurders binnen Vecht en Omstreken wordt door de Huurders Belangen Organisatie als zeer positief ervaren. Zij moedigen Vecht en Omstreken aan om de hele organisatieontwikkeling door te zetten en verder te ontwikkelen.

2.4.2 *Leer- en verbeterpunten*

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

- Vecht en Omstreken loopt wat achter op het gebied van regionale trends en ontwikkeling. Vecht en Omstreken staat daarbij wellicht enigszins op achterstand, omdat ze in minder gemeenten werkzaam zijn. Er mag misschien nog iets meer energie op ingezet worden door de ontwikkelingen iets meer te volgen en bijvoorbeeld meer van andere corporaties af te tappen over die ontwikkelingen.
- De vraag is; wat je wil als corporatie? Een corporatie zijn die gewoon zijn werk doet of wil je je op onderwerpen onderscheiden? Geef dan aan bepaalde onderwerpen meer ruchtbaarheid, laat zien wat je doet en ben daar trots op.
- Het beleid zichtbaarder maken. Wat zijn de verwachtingen voor de toekomst? Bijvoorbeeld over thema's zoals problemen in de wijk betreft eenzaamheid, langer zelfstandig wonen of hoe om te gaan met problemen rondom het huisvesten van statushouders.
- Vecht en Omstreken is een relatief kleine corporatie en die veel doet voor zo'n kleine corporatie. Misschien neemt Vecht en Omstreken daardoor af en toe net iets te veel hooi op zijn vork. Het kan een valkuil zijn, dat je daardoor net te weinig tijd hebt om zaken goed te doen.
- Probeer nog meer te richten op wat wel kan en onderzoek wat de mogelijkheden zijn. Blijf niet te lang hangen op wat niet kan en zoek de confrontatie richting de politiek meer op om zaken te bereiken.

2.4.3 Boodschap

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Vecht en Omstreken is een hele prettige partner om mee samen te werken, houdt dat vol.
- Behoud het goede werk, maar doe er nog een schepje bovenop.
- Zet het open beleid naar buiten toe voort, want daar kun je kleinere corporaties mee van dienst zijn.
- Belanghebbende geeft aan dat ze als huurder van een complex minder worden meegenomen rondom de ontwikkelingen van Vecht en Omstreken. De woningbouwvereniging is meer gericht op particuliere huurders wat betreft de informatievoorziening. Dit beïnvloedt de kwaliteit van de samenwerking niet, maar zou voor de toekomst nog wel een ontwikkelpunt kunnen zijn.

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

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

2.5.1 Kwaliteit van de prestatieafspraken

De gemeente Wijdmeren geeft aan dat de afspraken voor 2017 achteraf te gedetailleerd zijn opgesteld. Omdat dit een erg tijdrovend en intensief proces is, ook voor de huurdersvertegenwoordigers, is voor de afspraken over 2018 en 2019 besloten de afspraken minder gedetailleerd te maken. Dit was een zoekproces voor alle betrokkenen. Verder is de gemeente Wijdmeren tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken.

De gemeente Stichtse Vecht is tevreden over de prestatieafspraken. De wensen zijn opgenomen in de prestatieafspraken. Ook de 'hete hangijzers' zijn in de prestatieafspraken terecht gekomen en partijen zijn er ook echt mee aan de slag gegaan.

De Huurders Belangen Organisatie kan hierover weinig zeggen, omdat zij nog maar kort betrokken zijn bij het proces. Het enige wat de Huurders Belangen Organisatie is opgevallen in de prestatieafspraken is dat het voorheen vooral een papieren document was en er weinig consequenties zijn wanneer prestaties niet worden geleverd.

2.5.2 Proces van de prestatieafspraken

Beide gemeenten zijn positief over de bijdragen van Vecht en Omstreken in het proces om tot prestatieafspraken te komen. In Stichtse Vecht wordt het daarnaast extra gewaardeerd dat Vecht en Omstreken het initiatief heeft genomen om het proces beter te stroomlijnen en de prestatieafspraken te evalueren. Daarin heeft Vecht en Omstreken zich proactief opgesteld. Het heeft ook tot een beter proces geleid, waarin het gevoel overheerst samen aan het werk te zijn.

De Huurders Belangen Organisatie kan alleen iets zeggen over het huidige totstandkomingsproces voor de prestatieafspraken 2019, omdat zij voorheen nog niet bestond en niet betrokken was. In het huidige proces praat de Huurders Belangen Organisatie als volwaardige partij mee. De Huurders Belangen Organisatie is goed opgeleid en voorgelicht door Vecht en Omstreken, waardoor ze een goede gesprekspartner kunnen zijn aan tafel. Er wordt nu door Vecht en Omstreken op ingezet om de prestatieafspraken scherper te maken en elkaar meer aan te spreken op het wel of niet leveren van de afgesproken prestaties.

2.6 Aanvullende vragen

In deze paragraaf worden enkele aanvullende vragen besproken die op verzoek van Vecht en Omstreken door de visitatiecommissie aan de belanghebbenden zijn gesteld. Deze vragen vertonen een relatie met de onderwerpen van de maatschappelijke visitatie, maar zijn geen onderdeel van de beoordeling door de visitatiecommissie.

Hoe is de fusie ervaren door belanghebbende?

Alle belanghebbenden geven als positief punt aan dat zij weinig gemerkt hebben van de fusie en dat deze vrij geruisloos voor de buitenwereld is verlopen. Vecht en Omstreken bleef oog houden voor alle belanghebbenden en er is voldoende over de fusie gecommuniceerd. De belanghebbenden waarvoor de fusie extra van belang was, zoals de gemeente Wijdemeren, zijn goed meegenomen in het traject. Ook het feit dat Vecht en Omstreken ervoor heeft gezorgd dat er in Loosdrecht ook een aanspreekpunt is voor huurders wordt gewaardeerd. Daarnaast geven belanghebbenden aan dat zij vinden dat Vecht en Omstreken met respect omgaat met de corporatie waarvan het bezit werd overgenomen.

Er zijn wel twee kanttekeningen bij het verloop van de fusie geplaatst door belanghebbenden. De eerste is dat een belanghebbende voorafgaand aan de fusie niet is meegenomen in de afwegingen, omdat de belanghebbende hier graag over had meegepraat. Een andere belanghebbende hoopt dat Vecht en Omstreken niet te groot wordt en over gemeentegrenzen gaat reiken door eventuele fusies. Daardoor zouden ze de sterke lokale verankering kunnen verliezen.

Een tweede kanttekening gaat over de samensmelting van het beleid van Wijdemeren en Vecht en Omstreken. Daarbij zijn keuzes gemaakt in de samenvoeging van beleid, bijvoorbeeld over streefhuur, die voor huurders niet altijd herder zijn gecommuniceerd. De communicatie naar de huurders had daarin volgens de Huurders Belangen Organisatie nog iets beter gekund.

Herkent belanghebbende de ontwikkeling/beweging van Vecht en Omstreken? En hoe ervaart belanghebbende deze?

In gesprekken met belanghebbenden bleek dat zij verschillende ontwikkelingen bij Vecht en Omstreken waarnamen. Of in ieder geval een eigen interpretatie gaven aan hun waargenomen ontwikkelingen. Om die reden is die schakering van ervaringen van belanghebbenden hieronder opgenomen.

- Vecht en Omstreken steekt breed op alle onderwerpen in en daarmee is er niet één onderwerp wat een duidelijk speerpunt is. Belanghebbende ziet wel een modernisering bij Vecht en Omstreken.
- Belanghebbende ziet Vecht en Omstreken vooral als een club die gewoon zijn werk doet, maar ziet nog minder een specifieke ontwikkeling en kan daar moeilijk een reactie op geven.
- Wat de belanghebbende ziet is dat Vecht en Omstreken bezig is met duurzaamheid. De maatschappelijke betrokkenheid is groter dan van bijvoorbeeld een grotere corporatie in hetzelfde werkgebied. Daarnaast is het contact met woonconsulenten verbeterd.
- Belanghebbende merkt dat Vecht en Omstreken naar een andere manier van samenwerken gaat, namelijk meer ketensamenwerking. Daarbij gaat Vecht en Omstreken zelfs nog een stap verder door naar regisserend opdrachtgeverschap te gaan. De belanghebbende ziet dat als een positieve ontwikkeling. Er zit veel kennis bij marktpartijen waar je op die manier als corporatie meer gebruik van maakt en het voorkomt dat je zaken dubbel doet. Zaken dubbel doen kost immers geld dat nu meer aan zaken besteed kan worden die van belang zijn voor de huurders.
- Belanghebbende vindt het positief dat Vecht en Omstreken zelfstandigheid behouden hoog in het vaandel heeft staan. Daarnaast heeft Vecht en Omstreken een positieve houding aangenomen om iets te betekenen voor de nog kleinere corporaties in de regio. Vecht en

Omstreken is daarbij duidelijk naar buiten toe gericht om hun doelstellingen op het gebied van kleinschaligheid en zelfstandigheid goed vorm te geven.

- Belanghebbende geeft aan een meer zakelijke relatie te hebben met Vecht en Omstreken en heeft daarom niet veel gemerkt van de ontwikkelingen van de organisatie. Het contact liep en loopt nog steeds goed.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

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

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

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

Tabel 3.1 Presteren naar Vermogen

| Perspectief | Gemiddeld cijfer | Weging | Eindcijfer |
|---|------------------|--------|------------|
| Perspectief 3: Presteren naar Vermogen | | | |
| Vermogensinzet | 8,0 | 100% | 8,0 |

3.3 Vermogensinzet

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat aan het ijkpunt wordt voldaan. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het hanteren van lange termijnsenario's waarbij de financiële consequenties van verschillende keuzes voor de maatschappelijk rol worden doordacht. Daarbij wordt op basis van de strategie en aan de hand van de scenario's daadwerkelijk een ander beleid gevoerd dat gericht is op het behalen van ambitieuze maatschappelijke doelen op de lange termijn. Vecht en Omstreken werkt slim samen met partners om meer kwaliteit te leveren tegen een lagere prijs.

Vermogensstrategie

Vecht en Omstreken heeft een actuele financieringsstrategie (2018). Hierin worden drie niveaus onderscheiden, waar in samenhang op wordt gestuurd:

- Strategisch: risicobeleid, verhouding eigen/vreemd vermogen en normering van ratio's
- Tactisch niveau: looptijden, vervalkalender en modaliteiten
- Operationeel niveau: liquiditeitsmanagement.

De kern van de financieringsstrategie is de vastgoedstrategie. Er is een "ijzeren voorraad" van 2.500 benoemd, die nodig is om huisvesting voor de doelgroep te garanderen. De omvang van de niet-DAEB portefeuille is van ondergeschikt belang en er zijn geen voornemens dit bezit uit te breiden. Vastgoedsturing is lange termijnstrategie. In de tijd kunnen onvoorziene ingrijpende wijzigingen in de vastgoedsturing noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege gewijzigde wet- en regelgeving. Daarom kiest Vecht en Omstreken ervoor om in 10 jaar tijd 50% van de leningen af te kunnen lossen en nog eens 25% tussen 10 jaar en 20 jaar. Dat vraagt om voldoende flexibiliteit in de leningenportefeuille.

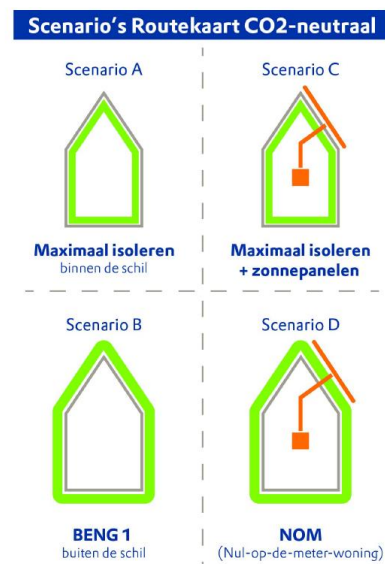
Vecht en Omstreken hanteert een solide financieel beleid met een risicobuffer bovenop de ratio's van de toezichthouders. De buffer is in goede tijden eventueel inzetbaar voor de maatschappelijke opgave en in slechtere tijden ter afdekking van risico's. Dit betekent dat Vecht en Omstreken ook in tijden van zwaar weer de volkshuisvestelijke taken kan uitvoeren en anderzijds zorgt de corporatie ervoor dat de vermogensontwikkeling niet leidt tot een vermogensovermaat.

Vecht en Omstreken kent een actueel Investeringsstatuut (dec. 2017). Hierin zijn de criteria op projectniveau en corporatieniveau opgenomen. Daarnaast speelt de strategie, de volkshuisvesting, de klant en de markt een rol. Het Investeringsstatuut biedt de directeur-bestuurder een handelingsperspectief en de Raad van Commissarissen een toetsingskader. Belangrijk daarbij is dat de voorgenomen investeringen gemotiveerd moeten worden vanuit het ondernemingsplan en het jaarplan met de prioriteiten. De financiële toets op het rendement van een project wordt uitgevoerd. Maar indien het verwachte rendement niet voldoet aan de gestelde eisen dan kan toch vanuit maatschappelijke doelstellingen worden beargumenteerd waarom het toch verantwoord is om te investeren via het principe "pas toe of leg uit".

Inzet scenario's

Zo is onderzocht wat het voor het bezit en de financiële positie van Vecht en Omstreken betekent als een duurzaamheidsbeleid voert gericht op geleidelijke verbetering van het bezit of op een radicale stap om voor CO₂-neutraal te kiezen. Deze scenario's zijn tot en met 2050 uitgewerkt en vervolgens vertaald naar wat de komende jaren moet gebeuren. De corporatie heeft gebruik gemaakt van de Routekaart CO₂-neutraal 2050 van AEDS.

Op basis van die scenario's is daadwerkelijk een andere koers ingeslagen op het gebied van duurzaamheid. Een concreet voorbeeld is dat voorheen zonnepanelen als los project werden uitgevoerd en woningen van zonnepanelen werden voorzien, die nog geen dakisolatie hadden. Nu is de aanpak meer geïntegreerd en wordt per complex een duurzaamheidsstrategie gevoerd.



Ook voor andere thema's, als beheer & onderhoud en leefbaarheid zijn meerdere scenario's doorgerekend. Meer dan voorheen wordt naar de levenscyclus van de woningen en het gebruikte materiaal gekeken. Bij sloop/nieuwbouw worden partners van Vecht en Omstreken gevraagd mee te denken hoe onderdelen her te gebruiken zijn.

Samenwerking met partners

In het nieuwe ondernemingsplan Route '23 staat samenwerking met kennispartners meer centraal. Vecht en Omstreken deelt kennis met partijen in het zakelijke netwerk. En verwacht daarmee tot slimmere oplossingen te komen dan op eigen kracht. Vecht en Omstreken daagt bouwende partijen uit en heeft op basis van een aantal pilotprojecten een keuze gemaakt om met één aannemer nauw samen te werken. Door langdurig met elkaar samen te werken, komt meer begrip van elkaars wensen en mogelijkheden en kan meer kwaliteit worden gerealiseerd. Ook financieel zijn er voor beide partijen voordelen te behalen door nauw samen te werken. Daarmee wordt het vermogen van de corporatie nog efficiënter ingezet. Ook voor de onderhoudspartners is samenwerking het uitgangspunt.

Twee vaste onderhoudspartners gekozen (Bron: website Vecht en Omstreken)

Wij beheren en verhuren momenteel ongeveer 2.500 sociale huurwoningen. Ieder jaar hebben we te maken met zo'n 150 verhuizingen en 1.600 reparatieverzoeken. Het onderhoud naar aanleiding van een verhuizing of een reparatie hebben we uitbesteed aan onze onderhoudspartners. Vanwege het aflopen van bestaande contracten en een nieuwe manier van samenwerken hebben we onlangs (nieuwe) onderhoudspartners geselecteerd.

Tijdens het selectieproces werden wij ondersteund door de huurdersbelangenorganisatie (HBO). Voor het eerst konden zij zo hun betrokkenheid en invloed uitoefenen op ons beleid. Twee dames van de HBO bogen zich serieus over de vraag welke partijen het meest geschikt zijn. Daarbij bekeken zij het proces vanuit de huurder en stelden zij belangrijke vragen over wat de huurder daadwerkelijk thuis gaat merken van het contact met de onderhoudspartners. Voor ons een belangrijke invalshoek.

Ook werkt Vecht en Omstreken intensief samen met andere corporaties, waaronder ook aanzienlijk grotere corporaties. Werkwijzen worden gezamenlijk ontwikkeld en vaak eerst bij de collega corporatie getest. Vecht en Omstreken neemt dan bij gebleken succes de aanpak over. Dat past in de strategie van niet voorop lopen, maar slim volgen, zoals in het laatste ondernemingsplan is verwoord.

Beoordeling door Aw

De Aw heeft in mei en november 2018 een integrale beoordeling gestuurd, waaronder financiële continuïteit. Deze integrale beoordelingen geven geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel zijn er twee toezichtafspraken gemaakt. Eén in het kader van de fusie en de interne beheersing, en na afronding van de voorliggende maatschappelijke visitatie: "Na afronding van de visitatie bespreek ik (M.A. Burger, ILT/AW) de uitkomsten met u en uw Raad van Commissarissen."

Aedes benchmark

Uit de Aedes benchmark komt naar voren dat Vecht en Omstreken rond de € 850/vhe aan bedrijfslasten heeft in de periode 2013-2016. Dat verhoudt zich goed met corporaties van vergelijkbare omvang, maar is iets hoger dan het gemiddelde van alle corporaties. Het laatste jaar (2016) waren de bedrijfslasten € 881/vhe. Er is de laatste jaren een lichte stijging, wat onder meer te maken heeft met het investeren in de organisatie. De verantwoordelijkheden worden lager gelegd en van het management wordt meer gevraagd; zij gaan naar trainingen en seminars. Vecht en Omstreken heeft te maken met tijdelijke hogere kosten door de fusie met Wijdemeren en intensivering van de samenwerking met enkele andere corporaties in de regio. Daarnaast zijn recent meer externen en adviseurs in omdat de eigen organisatie op een aantal thema's de kennis niet in huis heeft. Het gaat bijvoorbeeld om de digitalisering (dienstverlening, functies), innovaties op het terrein van duurzaamheid, de veranderende wet- en regelgeving vragen strategische en tactische kwaliteit en capaciteit. Dat leidt tot stijgende beheerkosten per vhe. De verwachting is dat op termijn de kosten weer dalen als de eenmalige kosten van de fusie zijn verwerkt.

Oordeel visitatiecommissie

De visitatiecommissie heeft op basis van de documentatie en de interviews met de Raad van Commissarissen en het management geconstateerd dat Vecht en Omstreken in de visitatieperiode een omslag heeft gemaakt in de financiële sturing. Voorheen was het beleid sterk budget gestuurd en was de rendementseis "heilig". Nu wordt naar de kasstromen gekeken met lange termijnscenario's waarin wordt gevarieerd met maatschappelijke vraagstukken. Deze aanpak leidt tot keuzes waarin het vermogen bewust wordt ingezet met het oog op de maatschappelijke doelen die ook robuust zijn op de lange termijn.

Tijdens de rondrit langs het maatschappelijke vastgoed hebben we hiervan een voorbeeld gezien. Omdat uitleglocaties in het werkgebied zeer schaars zijn, worden nieuwe woningen ingebreed in bestaande wijken. Zo hebben we een nieuw complex gezien met drie woonlagen, dat netto meer woningen oplevert dan de gesloopte eengezinswoningen. Inbreiding vergt relatief hogere investeringen dan nieuwbouw in groene weideprojecten.

De visitatiecommissie waardeert de wijze waarop Vecht en Omstreken strategisch met partners werkt om betere kwaliteit tegen een lage prijs te leveren. De bedrijfslasten zijn wat gestegen, wat verklaarbaar is vanuit de fusie en het investeren in de organisatie. De verwachting is dat deze de komende jaren zullen dalen.

Figuur 4 Multifunctioneel centrum Driestroom (woonzorgcentrum, particuliere en sociale huur)



4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

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

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

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

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

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

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

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

4.3.1 Strategievorming

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege het actualiseren van de strategie in goed overleg met belanghebbenden. De meer extern gerichte houding in de nieuwe strategie past goed bij een corporatie die zich meer met de omgeving verbindt.

In de visitatieperiode is de strategie aangepast. Het eerste Ondernemingsplan (2015 – 2018) richtte zich op het evenwicht tussen betaalbaarheid en financiële continuïteit: 'Verdienen waar het kan, uitgeven waar het moet.' Dit had de vorm van uitgeschreven document van 15 pagina's waarin opvalt dat er meerdere scenario's zijn gebruikt om te toetsen of de strategie toekomstvast zou zijn.

Het vigerende Ondernemingsplan Koers 2018 – 2023 heeft een hele andere verschijningsvorm. Het is een brochure, waarbij met korte statement en illustraties in een oogwenk de strategie helder wordt gemaakt. In de onderstaande figuur worden de vier trends beschreven, waar in de strategie op wordt ingespeeld. Dat maakt het delen van de strategie met belanghebbenden makkelijker.

Figuur 5 Trends uit het Ondernemingsplan Koers 2018 – 2023

Vecht en Omstreken houdt ontwikkelingen in de gaten.
 In de maatschappij, in de sector, in de regio en in de technologie en bij
 onze klanten en bij onze partners
 Zo kunnen we tijdig inspelen op veranderingen.



Met het nieuwe ondernemingsplan is een andere werkwijze ingezet. Het ondernemingsplan is uitgewerkt in onder meer het strategisch voorraadbeleid en een jaarteamplan. Voor de medewerkers zijn er persoonlijke doelen met te verwerven competenties daaraan gekoppeld. Met de kwartaalrapportages wordt de voortgang gemonitord. Dit ondernemingsplan vormt Is de input voor nieuwe woonvisie in de gemeente Stichtse Vecht en zo is het ondernemingsplan geen dode letter, maar het sturingsinstrument van de corporatie.

Een voorbeeld van de doorwerking van strategie naar concreet handelingsperspectief in de praktijk is de herziening van het strategisch voorraadbeleid. Daaraan ligt de bijgestelde doelstelling van het ondernemingsplan en ontwikkelingen in buitenwereld (o.a. demografie, vastgoedmarkt en

woningmarkt) aan ten grondslag. Dit strategisch voorraadbeleid is afgestemd met collega corporaties, huurdersvertegenwoordiging en de twee gemeenten. Het strategisch voorraadbeleid is per complex in een strategie uitgewerkt. Dat wordt nu concreet gemaakt in de vorm van in complexbeheerplannen. Dat maakt het mogelijk dat bij de dagelijkse keuzes, zoals bij reparaties, mutaties en verhuurprijs de medewerkers weten wat je op complexniveau moet doen

De visitatiecommissie stelt vast dat de nieuwe strategie meer naar buiten is gericht dan daarvoor. De samenwerking met huurders wordt belangrijk gevonden en krijgt vorm door experimenteren met vormen van inspraak, overleg en communicatie en evalueren. Doel hiervan is dat in 2023 de corporatie actief en structureel samen met de huurders werkt. Deze externe oriëntatie richt zich ook op andere samenwerkingspartijen zoals gemeenten en zorg-, en welzijnspartijen. Bij de totstandkoming van de nieuwe strategie waren belanghebbenden betrokken. Het management en de Raad van Commissarissen hebben gezamenlijke sessies over de strategie gehad, waarna de keuzes zijn gemaakt.

Er is een pluspunt toegekend voor de doorwerking van de visie uit het ondernemingsplan naar de eigen organisatie met onder meer een vertaling naar de uitvoering (strategisch voorraadbeleid) en in het personeelsbeleid. En een pluspunt is toegekend voor de doorwerking in het beleid van de gemeente in de Woonvisie.

4.3.2 Sturing op prestaties

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege Er is één pluspunt toegekend voor de actieve wijze van sturing bij afwijkingen.

In de kwartaalrapportages aan de RvC wordt langs dezelfde lijnen als het ondernemingsplan en de begroting aangegeven wat de voortgang is. Vecht en Omstreken heeft een toegankelijk dashboard waarmee de voortgang van het ondernemingsplan 'de Route naar 2023' terug te vinden is. De top 10 risico's met beheersmaatregelen zijn benoemd. Met de komst van de nieuwe bestuurder was er behoefte aan een nieuwe vorm van sturingsinformatie. De vorige bestuurder had door tientallen jaren ervaring de informatie en de context in zijn hoofd. De wijze van rapporteren is in de visitatieperiode veranderd. Het is compacter, concreter en beter afrekenbaar (SMART) geworden. De doelstellingen en de uitwerkingen ervan in de praktijk staan nu centraal. De sturingsinformatie is overzichtelijker en beter uitgewerkt. De rol als toezichthouder/adviseur is beter waar te maken, omdat de informatie-uitwisseling op het juiste niveau is.

De Raad van Commissarissen heeft tijdens de fusie met Wijdemeren toezicht gehouden dat er geen nadelen zouden optreden voor Vecht en Omstreken. In dat proces was zorgvuldigheid van belang en heeft de RvC in het kader van risicobeheersing de goedkeuring uitgesteld omdat niet alle benodigde informatie aanwezig was. Nadat deze informatie beschikbaar kwam, is onder voorwaarden toestemming verleend.

Er zijn enkele illustratieve voorbeelden van bijsturing op basis van nieuwe informatie hieronder opgenomen:

Doelstelling statushouders eerder gehaald.

Voor het huisvesten van statushouders zijn data beschikbaar op basis van regionale monitoring voor het aantal woningen met statushouders. De corporatie zag dat er meer statushouders werden gevestigd door gezinshereniging en dat daardoor al sneller de prestatieafspraken werd gehaald. Na overleg met de gemeente is toen de toewijzing aan statushouders afgeschaald en wordt meer ruimte aan andere doelgroepen gegeven.

Uitvraag voor zonnepanelen overtekend

Onder de huurders is belangstellingsregistratie uitgevoerd naar de wens om zonnepanelen te installeren. Daar kwam een hoge respons op en de belangstelling was hoger dan het beschikbare budget. Dat heeft geleid tot een nieuwe werkwijze. Er wordt nu complexmatig gewerkt aan het plaatsen van zonnepanelen. De doelstelling wordt hiermee ook ruimschoots gehaald. De nieuwe aanpak vergde communicatie aan de belangstellenden en het is gelukt om draagvlak voor de nieuwe aanpak te creëren.

Kwaliteitsmeting buitenschil leidt tot fasering onderhoud

De corporatie heeft door een onafhankelijk bureau een kwaliteitsmeting naar de buitenschil van de woningen laten uitvoeren. Hieruit komt naar voren dat de kwaliteit van de muren, kozijnen en de daken beter is dan was voorzien. Dat heeft geleid tot een bijstelling in de meerjarenonderhoudsplanning en een andere aanpak op basis van regisserend opdrachtgeverschap met een voorgeselecteerde bouwpartner.

Deze voorbeelden laten zien dat Vecht en Omstreken actief informatie inwint voor het plannen van activiteiten en de aanpak bijstuurt op basis van nieuwe informatie, ook als het richting huurders extra uitleg vergt.

4.4 Maatschappelijke rol raad van commissarissen

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

4.4.1 Maatschappelijke rol van de raad van Commissarissen

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd omdat de RvC zeer goed aangehaakt is bij het maatschappelijk middenveld en dit netwerk ten bate van Vecht en Omstreken inzet. Het reglement is recent aangepast waarbij de maatschappelijke rol is vastgelegd.

De leden van de RvC hebben een verschillende maatschappelijke achtergrond, waar zij de doelgroep van de corporatie meemaken. Dat varieert van juridische problematiek (advocaat) tot zorg en welzijn. Enkele aantal commissarissen wonen in het werkgebied en kennen zo de lokale vraagstukken. De kennis over woningbouw en vastgoedontwikkeling is stevig verankerd in de raad.

Vanuit de maatschappelijke betrokkenheid vraagt de raad aandacht voor bijzondere doelgroepen. Door extramuralisering en een complexere samenleving neemt de omvang van de kwetsbare doelgroep toe. Het gaat om een breed palet en groeiende vraag naar maatwerk voor onder meer gehandicapten, jeugdzorg en seniorenhuisvesting. Vecht en Omstreken heeft pilots opgesteld met

welzijnspartijen om samen te werken. Doel is om beginnende problematiek vroeg te signaleren en preventief erop in te spelen.

Actuele vraagstukken als duurzaamheid worden veel besproken, waarbij de RvC-leden kennis inbrengen vanuit hun eigen netwerk. Zo is een dag georganiseerd over duurzaamheid en assetmanagement. Externe sprekers hebben hier toen gesproken over hoe strategisch beleid en verduurzaming gekoppeld kan worden. De sturing van de RvC heeft een doorwerking in het beleid van Vecht en Omstreken. Het thema duurzaamheid werd eerder het budget-gestuurd benaderd en de omslag is gemaakt naar doelgestuurd beleid. Dat geldt ook voor andere thema's, waaronder sociaal volkshuisvestingsbeleid en assetmanagement. Er zijn scenario's doorgerekend en op basis daarvan is lange termijn programmering met doelen geformuleerd.

De RvC is betrokken geweest bij de externe oriëntatie van Vecht en Omstreken. Zo gingen zij mee bij de buurtgesprekken met huurders in de vier grootste kernen (Breuken, Loenen, Vreeland en Loosdrecht). Daar is gesproken over wat de huurders de belangrijkste thema's voor het nieuwe ondernemingsplan vonden en dat is als input gebruikt. Deze sessies hebben geleid tot de oprichting van de Huurdersbelangenorganisatie (HBO). De RvC houdt direct contact met de HBO, waarbij de voorzitters regulier contact hebben, zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Vecht en Omstreken heeft niet alleen een goede relatie met de wethouders, maar onderhoudt een rechtstreekse relatie met gemeenteraadsleden om vinger aan de pols van de politiek. Ook is breed contact met belanghebbenden, zoals de winkeliersvereniging Breukelen, dorpsraden, de kerk en welzijnsorganisaties.

De RvC heeft recent (2019) een nieuw regelement vastgesteld, waarin de maatschappelijke rol is geborgd. Zo staat in lid 8:

8. De RvC vergadert ten minste één maal per jaar over de volgende onderwerpen:
 - a. de begroting
 - b. de conceptjaarstukken en het accountantsverslag
 - c. de invulling maatschappelijke taak en positie van de vereniging en de strategie en risico's verbonden aan de onderneming**

Bij de werving van nieuwe leden wordt in het profiel de maatschappelijke rol vermeld.

Er zijn twee pluspunten toegekend voor de actieve, kritische en stimulerende rol van de RvC bij de strategievorming en de actieve wijze waarop de RvC zijn maatschappelijke rol inneemt.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

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

4.5.1 Externe legitimatie

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege dat het verbeteren van de externe legitimatie de belangrijkste koerswijziging is die zich in de visitatieperiode heeft voorgedaan. Dat is een gerichte strategie die is ingezet met de komst van de nieuwe bestuurder en die de RvC en de organisatie samen hebben vormgegeven. Op initiatief van de corporatie is een huurdersvertegenwoordiging samengesteld en deze wordt actief ondersteund en betrokken bij het beleid. Ook de overige belanghebbenden hebben meer ruimte gekregen voor hun inbreng. De corporatie is actief om het werk van de corporaties in de buitenwereld uit te dragen en als aantrekkelijke werkgever bekend te worden.

De grootste omslag van Vecht en Omstreken in de afgelopen vier jaar is het intensiever betrekken van de huurders en overige belanghebbenden bij het reilen en zielen van de corporatie. Waar eerst geen actieve huurdersvertegenwoordiging was, is dat door actieve werving vanuit Vecht en Omstreken nu wel het geval. En de huurders zijn als partner binnen gehaald en hebben daadwerkelijk invloed op de koers van de corporatie. Er wordt nu geluisterd naar input van de huurdersorganisatie, bijvoorbeeld over de begroting en aanpassing van de huren. De huurdersvertegenwoordigers is gaan lobbyen bij politiek op onderwerpen voor de prestatieafspraken, omdat de voortgang te langzaam ging op onderwerpen. Daarbij zijn de huurders gecoacht door Vecht en Omstreken. De corporatie zorgt voor goede terugkoppeling bij input vanuit de huurders wat wel of niet kan worden gehonoreerd en waarom dat zo is. Er is moeite gedaan om de huurders mee te nemen met voorbereidingen en berekeningen. Ook is er gezorgd voor opleiding, in verband met de complexiteit van de materie.

De extern gerichte strategie staat centraal in het nieuwe ondernemingsplan. De gedachte hierachter is dat je als kleine organisatie optimaal gebruik moet maken van de netwerken om zo meer slagkracht te ontwikkelen en aan te sluiten op de behoeften van belanghebbenden. De visitatiecommissie constateert dat het niet bij woorden blijft, maar dat bijvoorbeeld strategische samenwerking is gezocht en gevonden met collegacorporaties, aannemers en onderhoudspartijen.

Ook beide gemeenten geven aan dat zij ruimte ervaren om zaken bij Vecht en Omstreken aan te kaarten. De betrokkenheid van Vecht en Omstreken is groot en ze tonen ondernemerschap.

Ook in het personeelsbeleid wordt ingezet op het betrekken van de omgeving. Vecht en Omstreken publiceert interviews met medewerkers op de website. Zo wordt meer bekendheid gegeven over het werk bij corporaties. Vecht en Omstreken neemt deel in het bestuur van KLIMMR: "Zeventien corporaties in/rond Utrecht werken onder de naam 'KLIMMR – werken en groeien' samen aan de ontwikkeling van talenten, ondersteuning bij loopbanen en het vinden van nieuwe kansen en mogelijkheden."⁸ Het is zowel gericht op het duurzaam inzetbaar maken van de huidige medewerkers alsook het binden van nieuwe jonge medewerkers. Zo wordt bijgedragen aan het verstevigen van de legitimatie van de corporatiesector in zijn geheel en die van Vecht en Omstreken in het bijzonder.

Er zijn twee pluspunten toegekend voor de actieve en passende manier waarop de corporatie belanghebbenden betreft en het promoten van het werk bij corporaties in een krappe arbeidsmarkt om zo talent aan te trekken.

⁸ <https://www.klimmr.nl/>

4.5.2 Openbare verantwoording

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de transparantie en toegankelijkheid van het jaarverslag en de publieksversie. Voor slechtzienden is een voorleesknoop op de website gemaakt, waardoor de informatie ook voor hen toegankelijk is.

In het jaarverslag wordt eerlijk gerapporteerd over voornemens die in de praktijk niet zijn waargemaakt en wordt uitgelegd wat daarvoor de redenen waren. Ook wordt beschreven hoe het nieuwe inzicht doorwerkt in de plannen. Een voorbeeld hiervan is:

SLOOP/NIUWBOUW WILHELMINASTRAAT (BREUKELEN)

De woningen aan het laatste stukje Wilhelminastraat zijn zogenaamde duplexwoningen.

Ze zijn eind jaren '40 gebouwd. Deze woningen zijn slechts tegen hoge

kosten passend te maken aan de eisen van deze tijd. Het laten voldoen aan de

eisen van de toekomst is niet haalbaar, daarom ontwikkelen we nieuwbouw voor

deze locatie. De planvorming is gestart in 2016. Echter de woningen en het hofje

dat we destijds in de plannen hebben uitgewerkt voldeden niet aan de nieuwe

duurzaamheidsambities van de overheid en van Vecht en Omstreken. Dit heeft

geleid tot nieuwe planvorming. In samenwerking met Aalberts Bouw werkten we

in 2018 diverse nieuwe varianten uit. Begin 2019 worden die doorgerekend en wordt

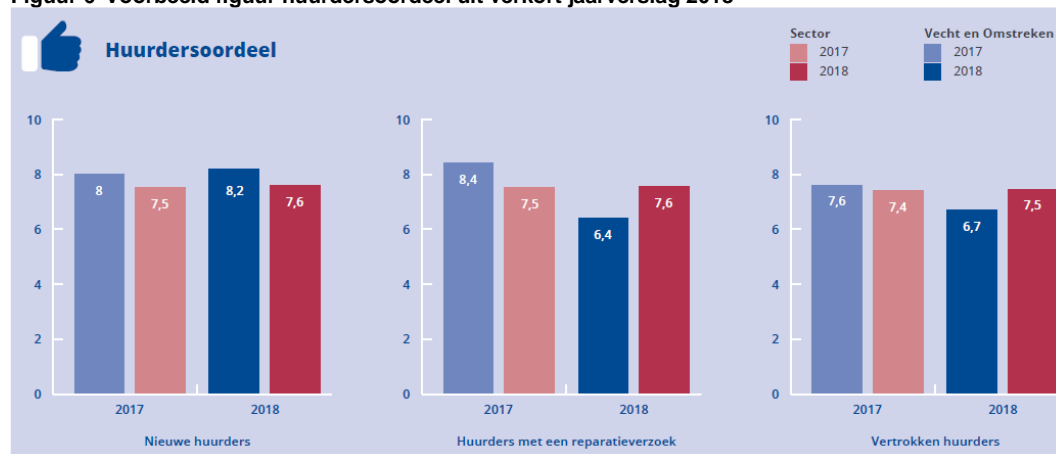
er een keuze gemaakt. Voor de zittende huurders in het verouderde complex is

er, in overleg met de gemeente, voor urgentie gezorgd. Deze bewoners wordt met

voorrang elders huisvesting aangeboden.

Vecht en Omstreken maakt een verkort jaarverslag dat met eenvoudige figuren en beknopte teksten de belangrijkste punten beschrijft.

Figuur 6 Voorbeeld figuur huudersoordeel uit verkort jaarverslag 2018



Tot slot is zichtbaar dat de publicaties en andere communicatiemiddelen toegankelijker voor de buitenwereld zijn geworden. Zo heeft Vecht en Omstreken op de website een voorleesknoop. Door daarop te drukken, wordt de tekst voorgelezen en kunnen slechthorenden deze informatie ook tot zich nemen.

Deel 3: Bijlagen

Inleiding

Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is 'een maatschappelijke onderneming die staat voor het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte zonder winstoogmerk'. We verhuren circa 2.500 woningen in de gemeenten Stichtse Vecht en Wijdmeren. 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. Dit maakt mij over de periode 2015-2018 vooral waarnemer, de organisatie heeft me gevoed bij het terugkijken. Ik kijk vooral met energie vooruit om de doelen uit ons Koersplan 'Route '23' te gaan verwezenlijken. Per 1-1-2018 zijn Wonen Wijdmeren 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. Daarnaast vond de enige visitatie van Wonen Wijdmeren in 2012 plaats.

Visitatie 2011-2014

Eind 2015 vond de vorige visitatie bij Vecht en Omstreken plaats. We waren trots op een 7,4 gemiddeld en met name de hoge waardering voor presteren naar vermogen die eruit sprong. De commissie zag een consistente en nuchtere lijn, in control en met grote bereidheid om te leren en te verbeteren. Daar kunnen we ons nu nog steeds goed in herkennen. De beleidsagenda voor de toekomst van het rapport destijds sloot toen goed aan op ons Ondernemingsplan 2015-2018 'Evenwicht tussen betaalbaarheid en financiële continuïteit'. Dat beleidsplan hebben we ten uitvoering gebracht. Een overzicht van de verbeteringsuggesties van de commissie en onze activiteiten op deze thema's in de visitatieperiode:

| Beleidsagenda visitatie 2011-2014 | Activiteiten 2015-2018 |
|--|---|
| <p>Combineer down to earth zijn en doe-cultuur met ambitie en innovatie.</p> | <p>We werken nog steeds down to earth en zijn doe-gericht. We staan voor goed onderhoud, goede dienstverlening, betaalbare en duurzame woningen, sober en doelmatig met een gezonde financiële basis. Daarnaast hebben we de aanbevelingen van de commissie ter harte genomen en stappen gezet om op basis van de opgaven die we in het werkgebied zien ambitieuzer en innovatiever te worden. Een aantal voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Digitalisering: de opzichters verwerken de inspectie van een woning vanaf 2018 volledig digitaal, woningen worden via verschillende digitale kanalen aangeboden en we hebben een grote stap voorwaarts gezet in het digitaliseren van onze interne bedrijfsvoering. • Verjonging: we hebben gedurende de visitatieperiode bewust gestuurd op het aantrekken van jongere medewerkers met innovatiekracht en de inhuur van jonge externe professionals. • Ketensamenwerking: In 2017 zijn we -na zorgvuldige voorbereiding- met een ketensamenwerking met twee ketenpartners gestart. Hiermee innoveren we samen, kunnen we de volkshuisvestelijke opgaven versneld oppakken en leren we onder andere op het terrein van projectefficiency, techniek en bewonerscommunicatie en -participatie. |

| Beleidsagenda visitatie 2011-2014 | Activiteiten 2015-2018 |
|--|---|
| Doe jaarlijks zelfevaluatie RvC. | De RvC evalueerde zichzelf in de visitatieperiode viermaal, waarvan tweemaal onder externe begeleiding. In 2017 vond geen zelfevaluatie plaats, in 2018 vonden twee zelfevaluaties plaats. Door drukte rondom de fusie met Wonen Wijdmeren eind 2017 en de wisseling van het voorzitterschap medio 2017 is gekozen om begin 2018 het functioneren te evalueren. |
| Versterk de corporatie op het terrein van visievorming en innovatie. | In 2018 hebben we onze koers voor de komende jaren vastgesteld. Een lerende organisatie zijn en meebewegen in de maatschappij en in de bedrijfsvoering zijn kerndoelen uit deze Route '23. In uitwerking op de Route '23 hebben we inmiddels een organisatieplan en een duurzame vastgoedstrategie ontwikkeld. Dit is de basis van waaruit we verder bouwen aan een lerende organisatie met een duidelijke stip op de horizon. |
| Daag jezelf uit. | <p>Het waarmaken van onze volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied zien we als onze belangrijkste uitdaging. In de eerste drie jaar van de visitatieperiode hebben we door onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw de beschikbaarheid vergroot en grote stappen gezet richting gemiddeld energielabel B in 2021. Medio 2018 zijn we op basis van de Route '23 gestart met het komen tot onze Duurzame Vastgoedstrategie 2019-2040. Deze is inmiddels definitief. De strategie leidt tot een fors uitvoeringsprogramma tot en met 2030:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transformatie van 380 woningen: groot onderhoud, verduurzaming en langer thuis wonen geschikt maken. • Regulier onderhoud en verduurzaming van 400 woningen om de voorraad klaar te maken voor CO2-neutraal in 2050. • (Sloop)/nieuwbouw van 300 woningen (+200) om de groeiende en veranderende doelgroep te bedienen. <p>In de Route '23 hebben we onszelf qua digitalisering en samenwerking met partners daarnaast stevige uitdagingen gesteld.</p> |
| Betrek belanghebbenden sterker bij beleidsontwikkeling. | Door middel van de prestatieafspraken hebben we de gemeente Stichtse Vecht en Wijdmeren betrokken bij onze beleidsontwikkeling. WE hebben ons ook proactief getoond in het meedenken met het gemeentelijke woonbeleid. We zijn daarnaast zeer verheugd dat als resultaat van drie grote huurdersbijeenkomsten medio 2018 in het begin van 2019 een nieuwe HuurdersBelangenOrganisatie (HBO) is opgericht. Naast dat we onze huurders al betrekken bij projecten, kunnen we zo de HBO nadrukkelijk gaan betrekken bij onze strategie- en beleidsontwikkeling. Door de ketensamenwerking die we zijn aangegaan zijn deze aannemers sterk betrokken bij de totstandkoming van ons beleid. |

| Beleidsagenda visitatie 2011-2014 | Activiteiten 2015-2018 |
|--|---|
| Blijf inzetten op verbeteren relatie zorgpartners, analoog aan gemeente. | <p>We hebben gedurende de visitatieperiode ingezet op een goede relatie met onze partners in zorg, welzijn en de gemeenten. Onze relatie met zorg en welzijn, waaronder Stichting Welzijn Stichtse Vecht en Zorggroep De Vechtstreek, is goed. de lijnen zijn kort en de samenwerking is vooral praktisch een-op-een. Het netwerk is niet georganiseerd.</p> <p>Gedurende de visitatieperiode hebben we met Portaal aangedrongen op een vaste medewerker wonen/volkshuisvesting in de gemeente Stichtse Vecht. Die is er inmiddels. Vanaf 2017 hebben we prestatieafspraken gemaakt. de prestatieafspraken zijn voor ons in beide gemeenten belangrijk.</p> |

Prestaties 2015-2018: waar we trots op zijn

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

- **Fusie Wonen Wijdmeren:** Per 1-1-2018 zijn Wonen Wijdmeren en Vecht en Omstreken gefuseerd. De huurders van Wonen Wijdmeren kunnen vertrouwen op een stevige organisatie, die goede dienstverlening en goed onderhoud in Loosdrecht waarborgt. We zijn trots op de nieuwbouw van de Godelindehof medio 2018, waarmee de beschikbaarheid van sociale huurwoningen is vergroot en veel oudere huurders binnen Loosdrecht naar een levensloopgeschikt appartement hebben kunnen doorstromen.
- **Klanttevredenheid:** een tevreden huurder is voor ons de basis. We kennen onze huurders goed, de lijnen zijn kort. Door bij reparatieverzoeken directer contact met onze ketenpartner te organiseren en de klanttevredenheid intensiever te meten hebben we verbeterstappen gezet.
- **Betaalbaarheid:** we hebben de huren de afgelopen jaren maar beperkt verhoogd. Dit was een bewuste keuze voor betaalbaarheid.
- **Investeringen in het bezit:** Door nieuwbouw (onder andere Nigtevecht), onderhoud en verduurzaming hebben we gedurende de visitatieperiode fors geïnvesteerd in beschikbaarheid en kwaliteit. Het aantal woningen met een A- of B-energielabel is in de visitatieperiode fors toegenomen.
- **Toezicht:** we zijn trots op de dynamiek tussen RvC en bestuur. De RvC behoudt een plezierige balans tussen afstand en betrokkenheid.
- **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.
- **Tot slot zijn we trots op onze sobere en doelmatige bedrijfsvoering en goede financiële positie.** Deze hebben onze activiteiten in de periode 2015-2018 mogelijk gemaakt en zorgen ervoor dat we ook de komende jaren fors kunnen gaan investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid.

Waar gaat en staat Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken voor?

Leidraad voor ons handelen is de 'Route '23', onze koers voor de periode 2018-2023. Onze missie is: 'Goed wonen is voor Vecht en Omstreken meer dan een goede woning voor mensen met een klein inkomen. Wij weten wat er speelt in de regio en bij onze klanten en zoeken met onze partners voortdurend naar oplossingen om prettig wonen mogelijk te maken. Daarbij sturen wij de komende jaren vooral op betaalbaarheid en duurzaamheid.' We streven de volgende vier kerndoelen na:

1. **Uw vraag, ons aanbod:** klanten vinden bij ons de woning die aansluit op hun behoeften, nu en in de toekomst.

2. **Verbinden en samenwerken:** wij gebruiken actief onze netwerken om voor onze klanten goed wonen mogelijk te maken.
3. **Bedrijfsvoering:** onze organisatie beweegt mee met de ontwikkelingen in de maatschappij en in bedrijfsvoering.
4. **Organisatieontwikkeling:** onze organisatie beweegt mee met de ontwikkelingen in de maatschappij en in bedrijfsvoering. We zijn een lerende organisatie.

Volkshuisvestelijke doelen

Onze volkshuisvestelijke doelen en route naar realisatie hebben we concreet uitgewerkt in onze Duurzame Vastgoedstrategie 2019-2040. Per subthema lichten we onze ambities tot en met 2030 kort toe.

Betaalbaarheid

We hanteren streefhuren op 80% van maximaal redelijk en toppen af zodat we 70% van het aanbod kunnen toewijzen aan huurtoeslaggerechtigden. We blijven ervoor zorgen dat conform het Sociaal Huurakkoord verduurzaming en sloop/nieuwbouw positief uitpakt voor de woonlasten van onze huurders.

Duurzaamheid

Onze focus ligt op CO₂-neutraal in 2050. Met dit perspectief investeren we de komende tien jaar hoofdzakelijk in isolatie en zonnepanelen. We verbeteren 800 woningen tot en met 2030, naast zeer duurzame (sloop)/nieuwbouw. Dit combineren we met woningen geschikter maken voor lang thuis wonen.

Beschikbaarheid

Om een antwoord te geven op de druk op de woningmarkt breiden we naar vermogen tot en met 2030 onze voorraad met 100 woningen uit. Door een mix van sloop/nieuwbouw, nieuwbouw en verkoop maken we onze portefeuille geschikter voor kleinere en oudere huishoudens en bieden we kansen voor doorstroming.

Prestatieafspraken in de lokale driehoek

De lokale driehoek is gedurende de visitatieperiode in de gemeenten Stichtse Vecht en Wijdemeren steeds beter gaan functioneren. De juiste partijen zijn betrokken, we maken afspraken die passen bij de vigerende woonvisie en brengen jaarlijks een bod uit. Vanaf 2019 schuift onze HuurdersBelangenOrganisatie aan bij de prestatieafspraken. Samen evalueren we de gemaakte afspraken en op basis van wederkerigheid werken we samen en zijn we lerend. Onze inschatting is dat de visitatiecommissie de maatschappelijke prestaties van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken kan beoordelen aan de hand van de thema's uit de prestatieafspraken in de gemeente Stichtse Vecht.

Tot slot

Wij zijn benieuwd of het voor de visitatiecommissie zichtbaar is dat Woningbouwvereniging 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 Woningbouwvereniging 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
15 juli 2019

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie



Bestuurlijke reactie Visitatierapport

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 woningbouwvereniging "Vecht en Omstreken" beslaat de periode 2015-2018. Bij de visitatie is gebruik gemaakt van de methodiek Visitatie 6.0. Deze methodiek meet het inzicht hoe de 'buitenwacht' naar de prestaties van Vecht en Omstreken kijkt, met het uiteindelijke doel om daarvan als bestuur van te leren en onszelf te ontwikkelen in een richting die past bij onze leefomgeving, de gemeente Stichtse Vecht en de gemeente Wijdereen.

Herkenbare bevindingen

De rapportage geeft een goed en duidelijk beeld over Vecht en Omstreken. De inhoud van het visitatierapport en de daarbinnen gegeven adviezen worden door het bestuur onderschreven en gewaardeerd. Het rapport geeft goed weer wat de situatie en opgaven zijn zoals die bij zich bij Vecht en Omstreken voordoen. Gelet op de organisatieomvang, de financiële armslag en de opgaven om het bezit energiezuiniger te maken, voldoende passende woningen te realiseren en natuurlijk de huren betaalbaar te houden, maakt dat dit veel inspanning vergt van alle betrokkenen. Het is mooi om te zien, dat deze inspanningen en de resultaten van Vecht en Omstreken goed gewaardeerd worden door onze primaire doelgroep en onze partners (stakeholders). En dat zijn toch de mensen waar we het uiteindelijk voor doen. We zijn uitermate trots op deze waardering en de gegeven cijfers.

Wat te doen met het visitatierapport

In het rapport staan mooie cijfers en kwaliteiten benoemd. Deze willen we graag behouden en daar gaan we de komende 4 jaar weer mee aan de slag. Elke dag blijven we ons inzetten voor de huurders in de dorpskernen en zullen wij onze lokale betrokkenheid tonen. Daarnaast zullen we de leer- en verbeterpunten vanuit het rapport meenemen in onze bedrijfsvoering en dienstverlening.

Ik kijk terug op een prettige samenwerking met het visitatieteam van Ecorys.

Mijn dank gaat uit naar de medewerkers van Vecht en Omstreken. Samen hebben we hard gewerkt aan de resultaten die in het rapport worden beschreven. Mijn dank gaat daarnaast ook uit naar de belanghebbenden die hun bijdrage hebben geleverd. Dankzij hen heeft Ecorys de belangrijkste kwaliteiten, leer- en verbeterpunten boven tafel kunnen krijgen.

Met vriendelijke groet,

Mark Drost

Directeur-bestuurder

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Vecht en Omstreken

| Naam | Functie |
|-----------------------|----------------------|
| De heer Drost | Directeur-bestuurder |
| De heer van Diepen | Voorzitter RvC |
| Mevrouw van Arendonk | Vicevoorzitter RvC |
| Mevrouw Jorna-Leusink | Lid RvC |
| De heer Hoekstra | Lid RvC |
| Mevrouw van der Sluis | Lid RvC |
| De heer van der Es | Manager wonen |
| Mevrouw Wagenaar | Manager vastgoed |
| De heer Doornbal | Hoofd financiën |

Belanghebbenden

| Naam | Belanghebbende / organisatie |
|-----------------------------------|--|
| Gemeenten | |
| Mevrouw van Dort | Wethouder gemeente Stichtse Vecht |
| Mevrouw Schmitz | Beleidsmedewerker gemeente Stichtse Vecht |
| Mevrouw van Rijn | Wethouder gemeente Wijdmeren |
| Mevrouw Zoetmulder | Beleidsmedewerker gemeente Wijdmeren |
| Huurdersvertegenwoordiging | |
| De heer de Ridder | Voorzitter HBO |
| De heer de Weert | Secretaris HBO |
| Overige belanghebbenden | |
| De heer Spits | Manager volkshuisvesting Portaal |
| De heer Hilhorst | Voorzitter bestuur Woningstichting Kockengen |
| De heer Boerema | Commercieel directeur Van Wijnen |
| De heer Lindenberg | Manager facilitaire zaken Zorggroep De Vechtstreek |
| Mevrouw Boot | Wijkopbouwwerker Welzijn Stichtse Vecht |

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 7 januari 2020

Maarten Nieland
Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Bart Witmond verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Bart Witmond heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Bart Witmond geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Bart Witmond geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken.

Rotterdam, 7 januari 2020

Bart Witmond

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Jessica Slaats verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jessica Slaats heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Jessica Slaats geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Jessica Slaats geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken.

Rotterdam, 7 januari 2020

Jessica Slaats

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Rixt Bos verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

Rotterdam, 7 januari 2020

Rixt Bos

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Bart Witmond



Naam, titel, voorletters:

Witmond, Drs. B.J.

Geboorteplaats en –datum:

Amsterdam, 17 april 1964

Huidige functie:

Partner Ecorys

Onderwijs:

1983 – 1988 Universiteit van Amsterdam, doctoraal Politicologie met bijvak economie
1982 – 1983 Conservatorium Arnhem, voorbereidend jaar jazzopleiding drums

Loopbaan:

Sinds 2002 Verschillende posities bij Ecorys (senior consultant, partner en manager)
2001 – 2002 Coördinator aardgasbatenfonds (ICES) ministerie Verkeer en Waterstaat
2000 – 2001 Coördinator milieubeleid ministerie van Economische Zaken
1999 – 2000 Projectleider milieubeleid (chemische) industrie ministerie VROM
1999 – 2000 Coördinator milieubeleid ministerie van Economische Zaken
1989 – 1999 (Senior) beleidsmedewerker ministerie van Economische Zaken
1988 – 1989 Centrum voor Milieukunde, Universiteit van Leiden: onderzoeker

Profielchets:

Bart is een politicoloog met een economische inslag en gespecialiseerd in vraagstukken waar publieke en private partijen samenwerken. Als beleidsmaker bij drie ministeries werkte hij vanuit het publieke belang samen met marktpartijen. Als partner bij Ecorys houdt hij zich vooral bezig op het veld van integrale gebiedsontwikkeling. Zo heeft hij een governancemodel en een financieringsarrangement (IenM, Flevoland, Almere) voor de gebiedsontwikkeling van Almere ontwikkeld. Hij heeft voor diverse projectontwikkelaars en corporaties gewerkt aan projecten op het vlak van natuurontwikkeling in combinatie met woningbouw. Bart heeft voor een divers palet van woningcorporaties visitaties uitgevoerd en kent de belangen van de gemeenten op het vlak van woningbouw goed vanuit diverse onderzoeken voor de ministeries van BZK en IenM. Hij heeft gevoel voor bestuurlijke verhoudingen en heeft voor de gemeenteraden een publicatie gemaakt: de Handreiking grondbeleid voor raadsleden (VNG-publicatie). Hij werkt op het lokale schaalniveau in projecten voor diverse rekenkamers van gemeenten voor evaluatie van woningbouw, vitale wijken en grondbeleid (Eindhoven, Haarlemmermeer en Winsum) en als projectleider van diverse maatschappelijke visitaties van corporaties. De kernvaardigheden van Bart zijn gevoel voor politiek-bestuurlijke verhoudingen, kennis van gebiedsontwikkeling en een vlotte pen om complexe materie begrijpelijk te formuleren.

Secretaris

Jessica Slaats

Naam, titel, voorletters:

Slaats, MSc, J.L.M.

Geboorteplaats en –datum:

Roermond, 29 augustus 1987

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

- | | |
|-------------|---|
| 2011 - 2013 | Master Management en governance van complexe systemen (Bestuurskunde) Erasmus Universiteit Rotterdam |
| 2010 - 2011 | Pre-master Bestuurskunde, Erasmus Universiteit Rotterdam |
| 2006 - 2010 | Bachelor Business Administration; Hotel and Hospitality Management, Hotelschool Maastricht |

Loopbaan:

- | | |
|-------------|--|
| Sinds 2019 | Consultant Regions & Cities, Ecorys |
| 2018 - 2019 | Projectmanager/Concept developer, Conceptional B.V. |
| 2016 - 2018 | Beleidsadviseur Wonen, Gemeente Delft |
| 2013 – 2016 | Young professional Programma's, Projecten en Processen, Gemeente Delft |

Profielchets:

Jessica heeft bestuurskunde gestudeerd en heeft ervaring opgedaan in de volkshuisvesting bij Gemeente Delft. Hier heeft zij zich bezig gehouden prestatieafspraken en de woonvisie voor gemeente Delft. Daarnaast was haar belangrijkste beleidsportefeuille woonruimteverdeling. Zij heeft meegewerkt aan de totstandkoming van een nieuwe regionale verordening woonruimteverdeling voor Haaglanden. Tevens was zij voorzitter voor het uitvoeringsoverleg dat maandelijks samen met corporaties plaatsvond. Hierdoor heeft zij gevoel gekregen voor de dagelijkse gang van zaken en werkwijze van corporaties. Ook heeft zij als projectleider voor gemeente Delft gewerkt en daarmee ervaring op het gebied van projectmanagement.

In haar functie binnen Ecorys houdt Jessica zich bezig met verschillende advies- en onderzoeksopdrachten op het gebied van de volkshuisvesting. Daarnaast werkt zij aan verschillende maatschappelijke visitaties.

Kernvaardigheden waarover Jessica over beschikt zijn onder andere dat zij samenwerkingsgericht is en met respect voor ieders inbreng en belang resultaten probeert te bereiken. Zij is leergierig en geïnteresseerd, resultaatgericht, verantwoordelijk en zorgvuldig.



Commissielid

Rixt Bos



Naam, titel, voorletters:

Bos, MSc, R.A.

Geboorteplaats en –datum:

Hengelo, 9 maart 1993

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Profielchets:

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

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

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

Bijlage 6: Bronnenlijst

| Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar | |
|--|---|
| Ambities en Presteren naar Opgaven | Position paper Vecht en Omstreken; Prestatieafspraken Stichtse Vecht 2016, 2017, 2018; Prestatieafspraken Wijdmeren 2017, 2018; Ondernemingsplan 2015-2018 Vecht en Omstreken; Koers 2018-2023 Vecht en Omstreken; Jaarverslag Vecht en Omstreken 2015, 2016, 2017, 2018; Jaarverslag Wonen Wijdmeren 2015, 2016, 2017; Jaarplannen Vecht en Omstreken 2015, 2016, 2017, 2018; Kwartaalrapportages Vecht en Omstreken 2015, 2016, 2017, 2018; Strategisch voorraad beleid Vecht en Omstreken; Diverse beleidsdocumenten, o.a.: Duurzaamheidsbeleid Vecht en Omstreken 2010-2020, Routekaart CO2-neutraal 3.0 Vecht en Omstreken, Verkoopbeleid Vecht en Omstreken, Woonbeleid Vecht en Omstreken; Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022; Woonvisie Stichtse Vecht 2013-2016; Woonvisie Wijdmeren 2016-2020. |
| Presteren volgens Belanghebbenden (PvB) | Verslagen van overleg met belanghebbenden |
| Presteren naar Vermogen (PnV) | Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW; Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen; Jaarverslag Vecht en Omstreken 2015, 2016, 2017, 2018; Jaarverslag Wonen Wijdmeren 2015, 2016, 2017; Jaarplan en begroting Vecht en Omstreken 2015, 2016, 2017, 2018; Jaarplan FEZ Vecht en Omstreken 2015, 2016, 2017, 2018; Accountantsverklaringen, -verslagen en managementletters 2014, 2015, 2016, 2017; Kwartaalrapportages Vecht en Omstreken 2015, 2016, 2017, 2018; Strategisch vastgoed beleid Vecht en Omstreken; Financieringsstrategie Vecht en Omstreken; Reglement financieel beleid en beheer Vecht en Omstreken; Investeringsstatuut en financieel statuut Vecht en Omstreken; Risicoregister Vecht en Omstreken. |
| Governance van maatschappelijk presteren | Jaarverslag Vecht en Omstreken 2015, 2016, 2017, 2018; Jaarverslag Wonen Wijdmeren 2015, 2016, 2017; Participatiebeleid Vecht en Omstreken; Strategiekaart Ketensamenwerking Vecht en Omstreken; Jaarplan en begroting Vecht en Omstreken 2015, 2016, 2017, 2018; Jaarplan FEZ Vecht en Omstreken 2015, 2016, 2017, 2018; Kwartaalrapportages Vecht en Omstreken 2015, 2016, 2017, 2018; Verslagen van RvC-vergaderingen en –zelfevaluaties 2015, 2016, 2017, 2018; RvC reglement. |

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: woningvoorraad en woningmarkt

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|---|---|--------|
| <p>Stichtse Vecht</p> <p>Woningcorporaties houden als collectief de sociale voorraad in Stichtse Vecht minimaal in stand (of toename) op het kwantitatieve en kwalitatieve niveau van 1 januari 2015: 6.261 sociale huurwoningen (alle corporaties) (PA Stichtse Vecht 2016, p.15).</p> | <p>De woningvoorraad van Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht is in de periode met enkele woningen afgenomen. Met name omdat er geen locaties beschikbaar waren voor nieuwbouw, ondanks de intentie en ambitie om nieuwbouw te realiseren, en er wel enkele woningen verkocht zijn. De totale voorraad (collectief corporaties) is eveneens met enkele woningen afgenomen (6 in 2017 en 4 in 2018). Hiermee heeft Vecht & Omstreken zich in voldoende mate ingespannen voor de opgave.</p> <p>Sociale huurwoningen van Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht:</p> <p>2015: 2.034 huurwoningen, waarvan 2.029 woningen met een huurprijs tot € 710,68 (JV VO 2016, p.21)</p> <p>2016: 2.030 huurwoningen, waarvan 2.023 woningen met een huurprijs tot € 710,68 (JV VO 2016, p.28)</p> <p>2017: 2.027 huurwoningen, waarvan 1.969 woningen met een huurprijs tot € 710,68 (JV VO 2017, p.26)</p> <p>2018: 2.016 huurwoningen, waarvan 1.962 woningen met een huurprijs tot € 710,68 (JV VO 2018, p.9)</p> | 6 |
| <p>Vecht en Omstreken verkoopt jaarlijks circa 10 woningen, in Stichtse Vecht, die niet meer voor de doelgroep ingezet kunnen worden (te groot en/of in exploitatie te duur) (PA Stichtse Vecht 2017, p.1).</p> <p>Te verkopen woningen door Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht:</p> <p>2015: geen concrete afspraken</p> <p>2016: circa 10 woningen (PA Stichtse Vecht 2016, p.24)</p> <p>2017: circa 10 woningen (PA Stichtse Vecht 2017, p.1)</p> <p>2018: circa 10 woningen (PA Stichtse Vecht 2018, p.1)</p> | <p>Vecht en Omstreken heeft in de visitatieperiode in ruim voldoende mate voldaan aan de opgave, door jaarlijks circa 10 woningen te verkopen die niet meer voor de doelgroep ingezet kunnen worden.</p> <p>Verkochte woningen door Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht:</p> <p>2015: 10 woningen (JV VO 2015, p.22)</p> <p>2016: 10 woningen (JV VO 2016, p.28)</p> <p>2017: 13 woningen (JV VO 2017, p.36)</p> <p>2018: 11 woningen (JV VO 2018, p.31)</p> <p>Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</p> | 7 |
| <p>Corporaties bereiden middels nieuwbouw de voorraden in Stichtse Vecht uit (PA Stichtse Vecht 2016, p.15). Uit de afspraken in 2018 blijkt dat Vecht en Omstreken nieuwbouw wil realiseren, maar beperkt toegang heeft tot locaties en hiervoor inspanning vraagt van de gemeente (PA Stichtse Vecht 2018, p.1).</p> | <p>Vecht en Omstreken heeft nog niet kunnen voldoen aan de prestatieafspraken omtrent het aantal op te leveren nieuwbouw in Stichtse Vecht, gedurende de visitatieperiode.</p> <p>De belangrijkste reden hiervoor was het gebrek aan ontwikkellocaties (JV VO 2017; 2018) of de te hoge verwervingskosten voor wel beschikbare ontwikkellocaties. Voor de locaties die wel voorhanden waren bleken de (oplopende) bouwkosten, onder meer door wet- en regelgeving (parkeren, flora en fauna), te hoog. Vecht en Omstreken is hierover in de</p> | 7 |

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|---|--|--------|
| <p>Op te leveren nieuwbouwwoningen door Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht:</p> <p>2015: geen concrete afspraken</p> <p>2016: 15 woningen (PA Stichtse Vecht 2016, p.24)</p> <p>2017: 10 woningen (PA Stichtse Vecht 2017, p.1)</p> <p>2018: 14 tot 16 woningen (PA Stichtse Vecht 2017, p.1)</p> <p>Daarnaast is afgesproken dat Vecht en Omstreken in 2017 en 2018 een sloop/nieuwbouwplan voor woningen aan de Wilhelminastraat ontwikkelt (PA Stichtse Vecht 2017, p.1; 2018, p.1).</p> | <p>visitatieperiode doorlopend in gesprek geweest met de gemeente om mogelijkheden hiervoor te zoeken (JV VO 2016, p.29).</p> <p>Opgeleverde nieuwbouwwoningen Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht:</p> <p>2015: 0 woningen (JV VO 2015)</p> <p>2016: 5 woningen (JV VO 2016, p.29)</p> <p>2017: 10 woningen (JV VO 2017, p.17)</p> <p>2018: 0 woningen (JV VO 2018)</p> <p>Conform afspraak heeft Vecht en Omstreken een sloop/nieuwbouw plan ontwikkeld voor de Wilhelminastraat, hetzij iets vertraagd. In 2016 is Vecht en Omstreken gestart met het maken van plannen voor de Wilhelminastraat. De woningen die in eerste instantie waren uitgewerkt, voldeden uiteindelijk niet aan de vernieuwde duurzaamheidsambities van de overheid en Vecht en Omstreken. Daarom werd in 2018 gestart met nieuwe planvorming. In 2019 zijn de plannen doorgerekend en is er op basis van een nieuw vastgesteld Strategisch Vastgoed Beleid een keuze gemaakt voor een nieuw plan (JV VO 2018, p.31; toelichting Vecht en Omstreken).</p> <p>Er is een pluspunt toegekend voor de inspanning van de corporatie om toch woningen te kunnen realiseren, en het voldoen aan de opgave in het project Wilhelminastraat.</p> | |
| <p>Corporaties ontwikkelen in de gemeente Stichtse Vecht initiatieven om de doorstroming van senioren naar kleinere, geschiktere en betaalbare woningen te stimuleren (PA Stichtse Vecht 2016, p.10).</p> | <p>Collega corporatie Portaal heeft zich voornamelijk op deze opgave gericht. Vecht en Omstreken heeft afgesproken te volgen als een pilot/initiatief goed blijkt te werken. Dit is tot en met 2018 niet het geval geweest. Vanaf 2019 doet Vecht en Omstreken wel mee aan het regionale project Van Groot Naar Beter, waarbij o.a. een huursprong van maximaal 50 euro wordt gegarandeerd. Deze deelname is in 2018 voorbereid (toelichting Vecht en Omstreken). Hiermee wordt in voldoende mate voldaan aan de opgave.</p> | 6 |
| Wijdmeren | | |
| <p>In de prestatieafspraken is opgenomen dat het uitgangspunt is dat de sociale huurvoorraad in Wijdmeren minimaal op peil blijft (PA Wijdmeren 2017, p.4; p.6).</p> | <p>In Wijdmeren is voldaan aan de prestatieafspraken om de woningvoorraad sociale huurwoningen minimaal op peil te houden. De voorraad is in de visitatieperiode zelfs toegenomen.</p> <p>Sociale huurwoningen van Wonen Wijdmeren/Vecht en Omstreken in Wijdmeren:</p> <p>2015: 455 woningen (JV WW 2015, p.12)</p> <p>2016: 455 woningen (JV WW 2016, p.4)</p> <p>2017: 433 woningen (JV WW 2017, p.4)</p> | 8 |

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|--|--|--------|
| | <p>2018: 473 woningen (JV VO 2018, p.8)</p> <p>In 2017 daalt de woningvoorraad iets door de sloop van 22 woningen in Godelindehof (JV WW 2017, p.4), waar in 2018 in totaal 40 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd.</p> <p>Pluspunten zijn toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave om e voorraad op peil te houden, en de woningvoorraad in de visitatieperiode te laten toenemen.</p> | |
| <p>Uit de prestatieafspraken blijkt dat er enkel woningen gesloopt gaan worden in sloop/nieuwbouw project Godelindehof. Verder is er geen verkoop en liberalisatie van woningen opgenomen in de afspraken (PA Wijdmeren 2017, p.29).</p> | <p>Naast project Godelindehof, zijn er geen sociale huurwoningen onttrokken aan de voorraad in de visitatieperiode in Wijdmeren (JV WW 2015; 2016; 2017; VO 2018).</p> <p>Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> | 7 |
| <p>In de regio en gemeente Wijdmeren is er sprake van een grote vraag naar huurwoningen. Gemeente en woningcorporaties hebben een gezamenlijke inspanningsverplichting de voorraad sociale huurwoningen uit te bereiden, met name onder de 2^e aftoppingsgrens en sociale koopwoningen ten behoeve van de inwoners van Wijdmeren (lokale binding) (PA Wijdmeren 2017, p.4).</p> <p>In de periode 2018/2019 is in de prestatieafspraken opgenomen dat Wonen Wijdmeren verwacht in totaal 40 nieuwbouw sociale huurwoningen op te leveren in project Godelindehof (PA Wijdmeren 2017, p.5).</p> | <p>Conform prestatieafpraak zijn in 2018 de 40 nieuwbouwappartementen opgeleverd in Loosdrecht, project Godelindehof (JV 2018, p.32). Verder is er in de visitatieperiode geen nieuwbouw opgeleverd in Wijdmeren (JV WW 2015; 2016; 2017; VO 2018).</p> <p>Een pluspunt is toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> | 7 |
| <p>In het kader van seniorenhuisvesting is in Wijdmeren afgesproken dat er wordt gekeken hoe doorstroming te bevorderen is, voor senioren in een eengezinswoning die naar een gelijkvloerse woning willen verhuizen (PA Wijdmeren 2017, p.14; 2018, p.3).</p> | <p>Aan het opgeleverde nieuwbouwproject de Godelindehof lagen strikte toewijzingsregels aan ten grondslag, waarbij senioren uit Wijdmeren voorrang kregen (toelichting Vecht en Omstreken).</p> <p>De eengezinswoningen die zij achter lieten waren weer onderdeel van een experiment met de gemeente om jonge gezinnen blijvend aan de gemeente te binden door hen voorrang te geven (kernbinding) op deze vrijgekomen eengezinswoningen (toelichting Vecht en Omstreken).</p> <p>Hiermee heeft Vecht en Omstreken voldaan aan de opgave, waarvoor een pluspunt is toegekend.</p> | 7 |
| <p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>Vecht en Omstreken heeft ruim voldoende gepresteerd op het onderdeel woningvoorraad en woningmarkt. De corporatie heeft zich in ruim voldoende mate ingezet om sociale huurwoningen middels nieuwbouw te realiseren en in beperkte mate woningen te onttrekken. In de gemeente Stichtse Vecht heeft men uiteindelijk echter beperkt nieuwbouw kunnen realiseren door externe factoren (beperkte locaties en toenemende kosten), in Wijdmeren is de voorraad sociale huurwoningen toegenomen. Daarnaast heeft Vecht en Omstreken zich ingezet voor doorstroming van senioren.</p> | | |

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|------------------------|------------|--------|
| Gemiddelde beoordeling | | 6,9 |

Thema 2: betaalbaarheid en bereikbaarheid

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|--|--|--------|
| Stichtse Vecht | | |
| Vecht en Omstreken hanteert een streefhuur van 80% en topt de huur van woningen af als woningen een maandhuur hebben die hoger is dan € 710, ook als dit de streefhuur is (PA Stichtse Vecht 2017, p.1; 2018, p.2). | <p>Vecht en Omstreken heeft jaarlijks een streefhuur gehanteerd van hooguit 80% ten opzichte van de maximaal redelijke huur, conform afspraak. Ook in de jaren voor de afspraak voldeed Vecht en Omstreken aan de norm van 80%. Jaarlijks zat Vecht en Omstreken hier zelfs (ruim) onder.</p> <p>Werkelijke huur als percentage maximaal redelijke huur Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht bedraagt: 2015: 66% (toelichting Vecht en Omstreken) 2016: 68% (toelichting Vecht en Omstreken) 2017: 69% (JV 2018, p.10; toelichting Vecht en Omstreken) 2018: 67% (JV 2018, p.10; toelichting Vecht en Omstreken)</p> <p>In 2017 en 2018 heeft Vecht en Omstreken respectievelijk 19 en 27 woningen afgetopt omdat de woningzoekende een inkomen had met recht op huurtoeslag (JV 2017, p.18; 2018, p.27).</p> <p>Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en zelfs een relatief lagere gerealiseerde huur dan de streefhuur norm van 80%, zijn pluspunten toegekend.</p> | 8 |
| In 2016, 2017 en 2018 voert Vecht en Omstreken een inkomensafhankelijke huurverhoging door. Enerzijds om de huurverhoging voor de laagste inkomens zo laag mogelijk te houden (PA Stichtse Vecht 2017, p.2; 2018, p.2), en anderzijds zodat er een prikkel is voor mensen met een middeninkomen om te gaan kopen (PA Stichtse Vecht 2016, p.16). | <p>Vecht en Omstreken heeft in 2015 en 2017 een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, conform afspraak (JV 2015, p.22; 2017, p.18). In 2016 en 2018 was de huurverhoging respectievelijk 1% en 0%, ongeacht het inkomen (JV 2016, p.20; 2018, p.10; p.24). In 2018 was dit 0% door een meevaller in de begroting. Op deze manier wilde Vecht en Omstreken bijdragen aan de betaalbaarheid voor zittende huurders (JV 2018, p.10; p.24). Hiermee heeft Vecht en Omstreken voldaan aan de opgave.</p> <p>Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</p> | 7 |
| In 2016 is afgesproken dat Vecht en Omstreken huurachterstanden tijdig meldt aan het meldpunt zorg en overlast van de GGD en het sociaal wijkteam (PA Stichtse Vecht 2016, p.8). | Vecht en Omstreken heeft in goede mate voldaan aan de afspraken in 2016, 2017 en 2018 om samen te werken met andere partijen in het kader van huurachterstanden en ontruiming op deze grond. Er hebben geen ontruiming plaatsgevonden op basis van huurachterstand in de visitatieperiode. | 8 |
| Om huurachterstanden te beperken en ontruiming op basis hiervan te voorkomen, zoekt Vecht en Omstreken de samenwerking met de gemeente rondom | Vecht en Omstreken werkt samen met partners om problematische schulden op te lossen en voorkomen (JV 2016, p.20; 2017, p.19; 2018, p.25). Zo zijn ze | |

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|---|---|--------|
| vroegsignalering van schulden in 2017 en 2018 (PA Stichtse Vecht 2017, p.2; 2018, p.4). | <p>bijvoorbeeld met maatschappelijk werk op huisbezoek gegaan bij huurders waarvan de vordering op de huurbetaling bijna uit handen zou worden gegeven. Deze huisbezoeken hadden als resultaat dat er eerder betalingen zijn gedaan, huurders sneller doorverwezen kon worden naar schuldhulpverlening en dat de corporatie en gemeente meer inzicht krijgen in de oorzaak van betalingsproblemen (JV 2018, p.25). Daarnaast werkt Vecht en Omstreken ook zelfstandig aan het beperken van huurachterstanden en ontruiming op deze grond. Zo voerde ze een zogeheten slepersactie uit, om mensen die structureel een maand te laat de huur betalen, een maand te laten inlopen middels een betalingsregeling, zodat ze niet meer achterlopen (JV 2017, p.19).</p> <p>Huisuitzettingen op basis van huurachterstand in Stichtse Vecht door Vecht en Omstreken: 2015: 14 aanzeggingen, 0 ontruiming (JV 2015, p.23) 2016: 4 aanzeggingen, 0 ontruiming (toelichting Vecht en Omstreken) 2017: 8 aanzeggingen, 1 ontruiming (toelichting Vecht en Omstreken) 2018: 0 ontruiming (JV 2018, p.25)</p> <p>Er zijn pluspunten toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de uitvoering van preventieve maatregelen om huisuitzettingen op basis van huurachterstand te voorkomen. Dit resulteerde in slechts 1 uitzetting in de visitatieperiode.</p> | |
| Wijdmeren | | |
| In het kader van betaalbaarheid is opgenomen in de prestatieafspraken dat corporaties de wet- en regelgeving volgen, waarin is opgenomen dat corporaties 80% van de sociale huurwoning toewijzingen doen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017). Maximaal 10% van de woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.165 en € 40.349 (prijspeil 2017) en de overige 10% aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.349 (prijspeil 2017) (PA Wijdmeren 2017, p.10; 2018, p.2). | <p>Aandeel toegewezen woningen aan huishoudens met een inkomen tot de in dit kader maximaal gestelde inkomensgrenzen in Wijdmeren: 2015: 100% (JV WW 2015, p.22) 2016: 100% (JV WW 2016, p.17) 2017: 100% (JV WW 2017, p.18) 2018: 100% (toelichting Vecht en Omstreken)</p> <p>Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.</p> | 7 |
| In de prestatieafspraken is ook opgenomen dat woningcorporaties toewijzen conform de passendheidsnorm. Dit betekent dat corporaties minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toe (PA Wijdmeren 2017, p.11; 2018, p.2). | <p>In Wijdmeren is in 2018 100% van de vrijkomende woningen passend toegewezen (JV VO 2018, p.12), conform opgave.</p> <p>Voor de jaren daarvoor kan Vecht en Omstreken de percentages passend toegewezen woningen, van voorheen Wonen Wijdmeren, niet meer achterhalen (toelichting Vecht en Omstreken).</p> | 7 |

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|--|---|------------|
| | Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave. | |
| Er is afgesproken dat men aandacht heeft voor huurders met financiële problemen. In dit kader werken gemeente en corporaties aan het tegengaan van huurachterstanden en het voorkomen van huisuitzettingen op deze grond (PA Wijdemeren 2017, p.14; 2018, p.3). | In Wijdemeren is Vecht en Omstreken met de gemeente en collega-corporaties gestart met project vroeg-er-op-af. Dit project gaat om vroeg signalering. Vecht en Omstreken meldt huurders met een betalingsachterstand in een vroeg stadium bij de gemeente, zodat zij snel hulp en begeleiding op maat kunnen bieden (JV 2018, p.26). Hiermee is in ruim voldoende mate voldaan aan de afspraak. Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave. | 7 |
| Beoordeling visitatiecommissie Vecht en Omstreken heeft goed gepresteerd op het onderwerp betaalbaarheid en bereikbaarheid. De corporatie heeft zich goed ingezet om de huren betaalbaar te houden voor de doelgroep, onder meer doordat een gemiddelde streefhuur ruim onder de afgesproken normen ligt. Verder is er ook goed aandacht voor vroegsignalering rondom huurders met betalingsachterstanden en schulden. In de visitatieperiode is deze aanpak verder uitgewerkt en opgezet. | | |
| Gemiddelde beoordeling | | 7,3 |

Thema 3: huisvesting van specifieke doelgroepen

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|--|---|--------|
| Stichtse Vecht | | |
| <p>Vecht en Omstreken zal regulier aanbod beschikbaar stellen voor het huisvesten van statushouders, naar rato van het bezit (PA Stichtse Vecht 2017, p.2; 2018, p.2). Voor Stichtse Vecht betekent dit 33% van de te huisvesten statushouders (PA Stichtse Vecht 2018, p.3). Er zijn geen afspraken gemaakt over de exacte aantallen te huisvesten statushouders, er geldt een inspanningsverplichting.</p> <p>De gemeente Stichtse Vecht heeft in de visitatie een taakstelling van opgeteld 438 te huisvesten statushouders. De jaarlijkse gemeentelijke taakstellingen: 2015: 109 statushouders (Monitor statushouders U16 gemeenten, p.31) 2016: 163 statushouders (Monitor statushouders U16 gemeenten, p.31) 2017: 87 statushouders (Monitor statushouders U16 gemeenten, p.31) 2018: 79 statushouders (Monitor statushouders U16 gemeenten, p.31)</p> <p>Daarnaast zal Vecht en Omstreken in samenwerking met het Leger des Heils meerdere alleenstaande</p> | <p>Vecht en Omstreken heeft jaarlijks een inspanning geleverd om statushouders te huisvesten in Stichtse Vecht. Over de visitatieperiode is er in de gemeente Stichtse Vecht voldaan aan de wettelijke taakstelling (438). Vecht & Omstreken heeft in totaal meer dan 33% van deze taakstelling ingevuld.</p> <p>In Stichtse Vecht heeft Vecht en Omstreken jaarlijks de volgende prestatie geleverd aangaande de huisvesting van statushouders: 2015: 20 woningen, aan 53 statushouders (JV VO 2016, p.19) 2016: 18 woningen, aan 41 statushouders (JV VO 2016, p.19) 2017: 21 woningen, aan 63 statushouders (JV VO 2017, p.17) 2018: 10 woningen, aan 43 statushouders (JV VO 2018, p.28)</p> <p>In 2016 zijn er veel alleenstaande statushouders, waardoor het lastig is om een bijdrage te leveren voor uitvoering van de gehele taakstelling van de gemeente (JV VO 2016, p.19). In 2018 is voldaan aan de inspanningsverplichting (JV VO 2018, p.28).</p> <p>In Stichtse Vecht wordt door Vecht en Omstreken samengewerkt met het Leger des Heils bij het huisvesten van alleenstaande vluchtelingen met</p> | 7 |

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|---|---|--------|
| <p>statushouders huisvesten in één woning (PA Stichtse Vecht 2017, p.2; 2018, p.2).</p> <p>Corporaties, gemeente en andere partijen in Stichtse Vecht ontwikkelen innovatieve oplossingen om te kunnen voorzien in de vraag naar huisvesting van de statushouders (PA Stichtse Vecht 2016, p.12). Ook zal Vecht en Omstreken in 2017, onder voorwaarden, een onrendabele investering van € 5.000 doen voor tijdelijke huisvesting van statushouders (PA Stichtse Vecht 2017, p.2; 2018, p.2).</p> | <p>verblijfstatus, conform prestatieafspraken. Vecht en Omstreken biedt vanaf 2015 gezamenlijke woonruimte in een eengezinswoning en het Leger des Heils biedt woonbegeleiding. Deze vorm van huisvesten is in 2017 en 2018 verder afgebouwd, omdat er minder vraag was (JV VO 2015, p.22; 2016, p.19; 2018, p.47).</p> <p>Vecht en Omstreken heeft afgelopen jaren diverse opties voor het plaatsen van tijdelijke woningen en het transformeren van gebouwen doorgerekend. Deze zijn niet doorgegaan vanwege te hoge kosten, voortkomend uit verbouwingkosten en/of een te korte exploitatieperiode om de onrendabele top acceptabel en verantwoord te houden (toelichting Vecht en Omstreken).</p> <p>Vanwege het volledig voldoen aan de afspraken in het kader van de opgave in de huisvesting van statushouders, is een pluspunt toegekend.</p> | |
| <p>Vecht en Omstreken (huisvesting) zal in samenwerking met het Leger des Heils (begeleiding) voorkomen dat mensen in situatie van dreigende acute dakloosheid in combinatie met aanvullende problematiek ook daadwerkelijk op straat komen te staan. Binnen een half jaar wordt de klant naar reguliere hulp/huisvesting geleid (PA Stichtse Vecht 2016, p.12; 2017, p.2; 2018, p.2).</p> | <p>Vecht en Omstreken werkt samen met het Leger des Heils om mensen die op korte termijn dakloos dreigen te worden en waar meer problematiek speelt, te helpen middels huisvesting en begeleiding, mits er binnen een halfjaar zicht is op een reguliere oplossing (JV VO 2015, p. 25; 2017, p.22). Dit is conform opgave.</p> <p>Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</p> | 7 |
| <p>Vecht en Omstreken neemt haar aandeel in de doorvertaling van de taakstelling huisvesting van uitstroom uit maatschappelijke opvang van de gemeente voor haar rekening (PA Stichtse Vecht 2017, p.2; 2018, p.2). Voorwaarde voor corporaties is dat het aandeel instroom (vanuit instellingen) en de uitstroom (naar instellingen) niet overtreft en dat de woonbegeleiding is verzekerd (PA Stichtse Vecht 2016, p.13; 2018, p.3).</p> | <p>Vecht en Omstreken heeft woonruimte beschikbaar voor specifieke doelgroepen, zoals uitstromers uit maatschappelijke opvang, conform afspraken. Er is hier in de visitatieperiode geen beroep op gedaan (JV VO 2017, p.22). De gemeente Stichtse Vecht heeft het convenant 'Uitstroom' met andere regiogemeenten niet ondertekend, waardoor de instroom van uitstromers in de gemeente beperkt/niet aanwezig is (toelichting Vecht en Omstreken).</p> <p>Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</p> | 7 |
| Wijdmeren | | |
| <p>Corporaties huisvesten conform de gemeentelijke taakstelling voor statushouders in gereguleerde woningen (PA Wijdmeren 2017, p.16). Er zijn geen afspraken gemaakt over de aantallen te huisvesten statushouders, er geldt een inspanningsverplichting.</p> | <p>Vecht en Omstreken heeft voldaan aan haar inspanningsverplichting, door in Wijdmeren jaarlijks de volgende aantallen woningen toe te wijzen aan statushouders:</p> <p>2015: 6 woningen, conform afspraak (JV WW 2015, p.18)</p> | 7 |

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|---|--|------------|
| | 2016: 5 woningen, conform afspraak (JV WW 2016, p.7) 2017: 2 woningen, conform afspraak (JV WW 2017, p.8) 2018: 3 woningen, voldaan aan afspraak (JV VO 2018, p.28) Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. | |
| <p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>Vecht en Omstreken heeft in ruim voldoende mate voldaan aan de opgaven en afspraken op het gebied van de huisvesting van specifieke doelgroepen. Men heeft in Stichtse Vecht en Wijdemeren een bijdrage geleverd in de huisvesting van statushouders. Daarnaast heeft de corporatie zich in Stichtse Vecht ook ingezet voor de huisvesting en begeleiding rondom dakloosheid in samenwerking met partners. Rondom uitstromers uit maatschappelijke opvang zijn er woningen beschikbaar bij Vecht en Omstreken, maar is hier vanwege gemeentelijk beleid nog geen gebruik van gemaakt.</p> | | |
| Gemiddelde beoordeling | | 7,0 |

Thema 4: kwaliteit en duurzaamheid

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|---|---|----------|
| <p>Stichtse Vecht</p> <p>Corporaties verbeteren hun voorraad op energetisch gebied (PA Stichtse Vecht 2017, p.17). Het doel op het gebied van duurzaamheid is een gemiddelde energie index van 1,4 (label B) in 2020 (PA Stichtse Vecht 2016, p.18; 2017, p.3; 2018, p.3).</p> <p>Om dit te bereiken zullen nieuwbouwwoningen energiezuinig gebouwd worden (PA Stichtse Vecht 2016, p.17). Vecht en Omstreken onder meer per project de financiële (on)mogelijkheden van GPR en NOM beoordelen (PA Stichtse Vecht 2017, p.3).</p> <p>Vecht en Omstreken zal in 2016 haar deelname aan een project om zonnepanelen te plaatsen doorzetten (PA Stichtse Vecht 2016, p.18).</p> | <p>Vecht en Omstreken is goed op weg om in 2020 te voldoen aan een gemiddeld energie-label B, maar moet nog wel stappen maken. Hiermee wordt voldaan aan de opgave.</p> <p>Energie index Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht: 2015: 1,70 (JV VO 2015, p.28) 2016: 1,67 (PA Stichtse Vecht 2018, p.3) 2017: 1,60 (JV VO 2017, p.25) 2018: 1,55 (JV VO 2018, p.35)</p> <p>Vecht en Omstreken heeft in de visitatieperiode mogelijkheden voor verduurzaming in bestaande bouw en nieuwbouw onderzocht. Door de groei aan mogelijkheden en regels en richtlijnen, kiest Vecht en Omstreken ervoor om in 2016 nog geen beslissing te maken voor renovatieprojecten in 2018, en kiest voor op dat moment voor een beperkte investering (JV VO 2016, p. 26). Verder heeft Vecht en Omstreken in 2018 onderzocht of het verduurzamen van woningen bij mutatie efficiënt is. Hieruit bleek dat het projectmatig verduurzamen van complexen efficiënter en effectiever is om richting nul-op-de-meter te komen. Het beleid is hierop aangepast (JV VO 2018, p.36).</p> <p>In het kader van verduurzaming heeft Vecht en Omstreken onder meer duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd bij renovatieproject Maltbyflat (43 woningen) in Breukelen (JV VO 2017, p.25; 2018, p.36). Ook heeft Vecht en Omstreken in 2018 de renovatie en verduurzaming van flats in project Schepersweg (153 woningen) in Breukelen voorbereid (JV VO 2018, p.37).</p> <p>Verder zijn in de bestaande voorraad inspanningen verricht op het gebied van duurzaamheid, onder meer door woningen te voorzien van spouwisolatie, hr-ketels, vloer- en/of dakisolatie en hr++glas (JV VO 2015, p.28; 2016, p.26).</p> <p>In 2017 is Vecht en Omstreken gestart met het aanbrengen van zonnepanelen op geschikte daken van mutatiewoningen (JV 2 VO 017, p.25). Daarnaast heeft Vecht en Omstreken in 2018 huurders met een geschikt dak aangeboden om zes zonnepanelen te plaatsen, dit is uiteindelijk door 114 woningen ook aangevraagd (143) en geplaatst. Dit beleid is in 2019 aangepast, omdat het efficiënter kan (JV VO 2018, p.38).</p> | <p>7</p> |

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|---|---|------------|
| | Met bovenstaande prestaties is voldaan aan de afspraken rondom de verduurzamingsopgave, op basis daarvan is een pluspunt toegekend. | |
| Vecht en Omstreken investeert in het verwijderen van asbest in het kader van veiligheid (PA Stichtse Vecht 2017, p.3; 2018, p.3). | Asbesthoudende onderdelen worden bij onderhoud aan deze onderdelen verwijderd (JV VO 2016, p.24; 2017, p.26). Dit zorgde in 2016 bijvoorbeeld voor overschrijding van de begroting voor het planmatig onderhoud, door niet-begrootte asbest sanering aan de Ouderhoek bij werkzaamheden aan de cv-ketel (JV VO 2016, p.24; p.27). Vecht en Omstreken voldoet hiermee aan de opgave, waarvoor een pluspunt is toegekend. | 7 |
| Wijdmeren | | |
| Voor woningcorporaties geldt het Convenant Energiebesparing Huursector: gemiddeld energie-index van het woningbezit ligt tussen de 1,20 en 1,40 (label B), eind 2020 (PA Wijdmeren 2017, p.12; 2018, p.2). | Met een energie-index van 1,28 (JV VO 2018, p.35) voldoen de woningen in Wijdmeren al in 2018 aan de gemiddelde energie-index afspraken voor eind 2020. | 8 |
| Om de energiezuiniger woningen te realiseren investeren woningcorporaties met energiebesparende maatregelen in de bestaande woningvoorraad (PA Wijdmeren 2017, p.12). | Om dit te bereiken is in de visitatieperiode in Wijdmeren geïnvesteerd om de woningen met de laagste energielabels (E/F) op te waarderen naar energielabel A middels renovatie. Bij mutatie is bij iedere woning bezien of er maatregelen getroffen dienden te worden in het kader van energiebesparende maatregelen (JV WW 2015; 2016; 2017, p.4). Daarnaast zijn er in de visitatieperiode zonnepanelen geplaatst door Wonen Wijdmeren (toelichting Vecht & Omstreken). | |
| Nieuwbouw draagt ook bij aan de verduurzamingsopgave, doordat deze energiezuinig en duurzaam moeten worden gebouwd, conform Bouwbesluit (PA Wijdmeren 2017, p.13). | De in 2018 opgeleverde nieuwbouwwoningen in Loosdrecht (40 woningen in project Godelindehof) zijn met een energie-index van 0,61 opgeleverd en zijn daarmee energiezuinig (JV VO 2018, p.32). Hiermee is voldaan aan de opgave. Vanwege de inspanning en het voortijdig voldoen aan de opgave, zijn twee pluspunten toegekend. | |
| Uitgangspunt bij het realiseren van energiebesparende maatregelen in de bestaande woningvoorraad, is dat de woonlasten (huur- en energielasten) ongeveer gelijk blijven, indien er een huurverhoging wordt doorgevoerd (PA Wijdmeren 2017, p.12). | Er zijn in Wijdmeren (Loosdrecht) de visitatieperiode geen huurverhogingen doorgevoerd bij renovatie of plaatsing van individuele zonnepanelen (toelichting Vecht en Omstreken). Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend. | 7 |
| Beoordeling visitatiecommissie | | |
| In de visitatieperiode heeft Vecht & Omstreken zich ruim voldoende ingezet op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid, onder meer door het bewust vormgeven van beleid op het onderwerp verduurzaming. In Wijdmeren voldoet de voorraad van de corporatie reeds aan de doelstellingen van gemiddeld label B en in Stichtse Vecht zijn er stappen gemaakt om dit doel te kunnen bereiken. Verder is er aandacht voor het verwijderen van asbesthoudende onderdelen in woningen, in combinatie met regulier onderhoud. | | |
| Gemiddelde beoordeling | | 7,3 |

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|--|---|--------|
| Stichtse Vecht | | |
| Vecht en Omstreken investeert vanaf 2017 jaarlijks € 100.000 in leefbaarheid waar dit nodig is (PA Stichtse Vecht 2017, p.3; 2018, p.4). | <p>Vecht en Omstreken heeft jaarlijks minder geïnvesteerd dan de jaarlijks afgesproken € 100.000 omdat hier geen opgave en noodzaak toe was (toelichting Vecht en Omstreken).</p> <p>Investerings in leefbaarheid Vecht en Omstreken: 2015: € 70.000 (JV VO 2015, p.46) 2016: € 77.000 (JV VO 2016, p.48) 2017: € 38.000 (JV VO 2017, p.48) 2018: € 64.000 (JV VO 2018, p.103)* * Stichtse Vecht en Wijdmeren tezamen, niet uit splitsbaar.</p> <p>De kernen van Vecht en Omstreken in Stichtse Vecht kennen geen echte leefbaarheidsproblemen en vragen geen grote financiële risico's. Incidenten vinden hooguit op complexniveau plaats (JV VO 2016, p.21).</p> <p>Vanwege de inzet en het voldoen aan de opgave, vraag/behoefte naar investeringen in leefbaarheid, is een pluspunt toegekend.</p> | 7 |
| Vecht en Omstreken draagt jaarlijks € 2.500 bij aan buurtbemiddeling (PA Stichtse Vecht 2016, p.8). | <p>Vecht en Omstreken heeft jaarlijks bijgedragen aan buurtbemiddeling.</p> <p>Jaarlijkse bijdrage aan buurtbemiddeling in Stichtse Vecht: 2015: € 2.500 (toelichting Vecht en Omstreken) 2016: € 2.500 (toelichting Vecht en Omstreken) 2017: € 2.500 (toelichting Vecht en Omstreken) 2018: € 2.500 (JV VO 2018, p.47)</p> <p>Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</p> | 7 |
| Vecht en Omstreken werkt samen met het sociaal domein in de gemeente Stichtse Vecht rondom woonoverlast en sociale problematiek (PA 2016, p.13). | <p>Vecht en Omstreken werkt samen met de gemeente en huurders aan leefbaarheid (JV VO 2015, p.23; 2016, p.21; 2017, p.19; 2018, p.51). Er wordt in goede mate voldaan aan de opgave, omdat Vecht & Omstreken regelmatig overleg heeft met het sociaal domein in de gemeente en hier ook gevolg aan heeft gegeven in de uitvoering. Onderstaande illustreert wat Vecht & Omstreken onder meer op dit vlak heeft gedaan en bereikt in de visitatieperiode:</p> <p>In 2017 is Vecht en Omstreken bijvoorbeeld begonnen met het ontwikkelen van onderhoudsplannen in flats waarbij huurders aangaven last te hebben van hangjongeren en (hun) rommel (JV VO 2017, p.19).</p> | 8 |

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|--|---|--------|
| | <p>Daarnaast heeft Vecht en Omstreken in 2016 aanbiedingsgesprekken gevoerd met bewoners uit de Maltbyflat in Breukelen en de Oosterklip in Loenen, omdat bewoners hadden aangegeven zich niet meer veilig te voelen in de woonomgeving. Naar aanleiding van deze gesprekken wordt gekeken of er een match is tussen de woonomgeving en woonwensen/-behoefte en is, indien nodig, besproken of bewoners er wellicht beter aan doen om elders een woning te zoeken (JV VO 2016, p.21).</p> <p>In samenwerking met de opbouwwerker van de gemeente Stichtse Vecht heeft Vecht en Omstreken in 2018 gewerkt aan woonoverlast, met name in Breukelen. Een van de resultaten van deze samenwerking en overleg is er bij de renovatie van flats in Breukelen Noord, waar jongerenoverlast was, verlichting op de begane grond aangepast (JV VO 2018, p.51).</p> <p>Vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de inzet om de samenwerking van de grond te krijgen en projecten/aanpakken op dit vlak te realiseren zijn twee pluspunten toegekend.</p> | |
| Wijdmeren | | |
| <p>Wijdmeren vergrijst sterk en men spreekt dan ook af in te zetten op verjonging van de kernen om de samenstelling van de gemeente gevarieerd te houden (PA Wijdmeren 2017, p.14; p.18).</p> <p>Het is afgesproken dat hier onder meer aan gewerkt wordt via een bijdrage aan de fysieke leefbaarheid, maar ook door vrijkomende woningen anders toe te wijzen, dan wel bij nieuwbouw een zo groot mogelijke verhuisketen op gang te brengen (PA Wijdmeren 2017, p.18).</p> | <p>Er is ingezet op het realiseren van een verhuisketen in Wijdmeren bij nieuwbouw, conform afspraak.</p> <p>De in 2018 opgeleverde nieuwbouwappartementen voor senioren in project Godelindehof, zijn hoofdzakelijk toegewezen via een experiment om doorstroming te bevorderen. Het resultaat was onder meer, 11 vrijgekomen eengezinswoningen en 4 vrijgekomen appartementen van Vecht en Omstreken in de gemeente (JV WW 2017, p.8; VO 2018, p.27).</p> <p>Verder zijn er, voor zover te achterhalen voor Vecht en Omstreken, in de visitatieperiode in Wijdmeren geen investeringen gedaan in de fysieke leefbaarheid (openbare ruimte) rondom complexen om de verjonging te stimuleren door Wonen Wijdmeren (toelichting Vecht en Omstreken).</p> <p>Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.</p> | 7 |
| <p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>Vecht en Omstreken heeft zich in de visitatieperiode in ruim voldoende mate ingezet op het vlak van leefbaarheid. Er is conform afspraken financieel bijgedragen aan buurtbemiddeling en waar nodig aan leefbaarheidsprojecten. Daarnaast heeft de corporatie goed samengewerkt met het sociaal domein van de gemeente rondom woonoverlast en sociale problematiek.</p> | | |

| Opgaven | Prestaties | Cijfer |
|---|------------|------------|
| In Wijdmeren heeft de corporatie ingezet op het realiseren van een verhuisketen bij nieuwbouw, om de kernen gevarieerd te houden. | | |
| Gemiddelde beoordeling | | 7,3 |

Over Ecorys

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

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

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

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas