



Onderzoek naar maatschappelijke visitaties van woningcorporaties

# Aanbevelingen voor een nieuwe opzet van visiteren



In opdracht van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) heeft BMC een onderzoek uitgevoerd naar de toekomst van het instrument maatschappelijke visitaties. Het onderzoek van BMC vormt de basis voor een nieuwe visitatiemethodiek, die in het najaar van 2022 wordt opgesteld.

De Woningwet verplicht woningcorporaties om elke vier jaar een maatschappelijke visitatie te laten uitvoeren door een geaccrediteerd onderzoeksbureau. De onafhankelijke instantie SVWN ziet erop toe dat de maatschappelijke visitaties op een juiste en onafhankelijke manier worden uitgevoerd. In 2022 herzielt de stichting de bestaande methodiek voor maatschappelijke visitatie. Daarbij mag informatie van de achterban niet ontbreken. BMC heeft deze informatie opgehaald door middel van een onderzoek.

### Over het onderzoek

- Gesprekken en online dialoog met bureaus, corporaties, sectorinstellingen, gemeenten, verschillende groepen huurders, huurdersvertegenwoordigers en actiegroepen.
- In totaal hebben meer dan 100 mensen input gegeven.
- Het onderzoek richtte zich op wensen, ideeën en draagvlak voor het instrument. Kan het anders en/of beter?

### Momentum voor verandering, er is veel te winnen

Het onderzoek laat zien dat de maatschappelijke visitatie toegevoegde waarde heeft. Tegelijkertijd lijkt het instrument aan waarde in te boeten, en wordt het soms als een moetje gezien. Gelukkig staan deze risico's bij veel mensen op het netvlies, en daarmee ook de noodzaak om het instrument opnieuw uit te vinden. Daarbij moet er meer ruimte komen voor maatwerk en voor kritische feedback op lokale en regionale opgaven en vraagstukken. Hiertoe doen we in het onderzoeksrapport - op basis van een analyse van de verzamelde data - een aantal aanbevelingen.

### Perspectief huurders centraler stellen

Hoewel er een wooncrisis is in Nederland, krijgen woningcorporaties nog steeds een ruime voldoende voor hun prestaties. Op dit onderdeel gaan visitaties echter te veel uit van de 'systeemwereld'. Een corporatie die netjes de voorgenomen plannen en gemaakte afspraken realiseert, krijgt een 7 of 8 als rapportcijfer. Dat is moeilijk uit te leggen aan de maatschappij, als op hetzelfde moment veel mensen met lage inkomens in de dure particuliere verhuursector moeten huren, starters geen huis kunnen vinden en mensen vanwege woningtekorten soms thuisloos raken. Daarom is het zaak om het perspectief en de leefwereld van de huurder centraler te stellen in de maatschappelijke visitatie.



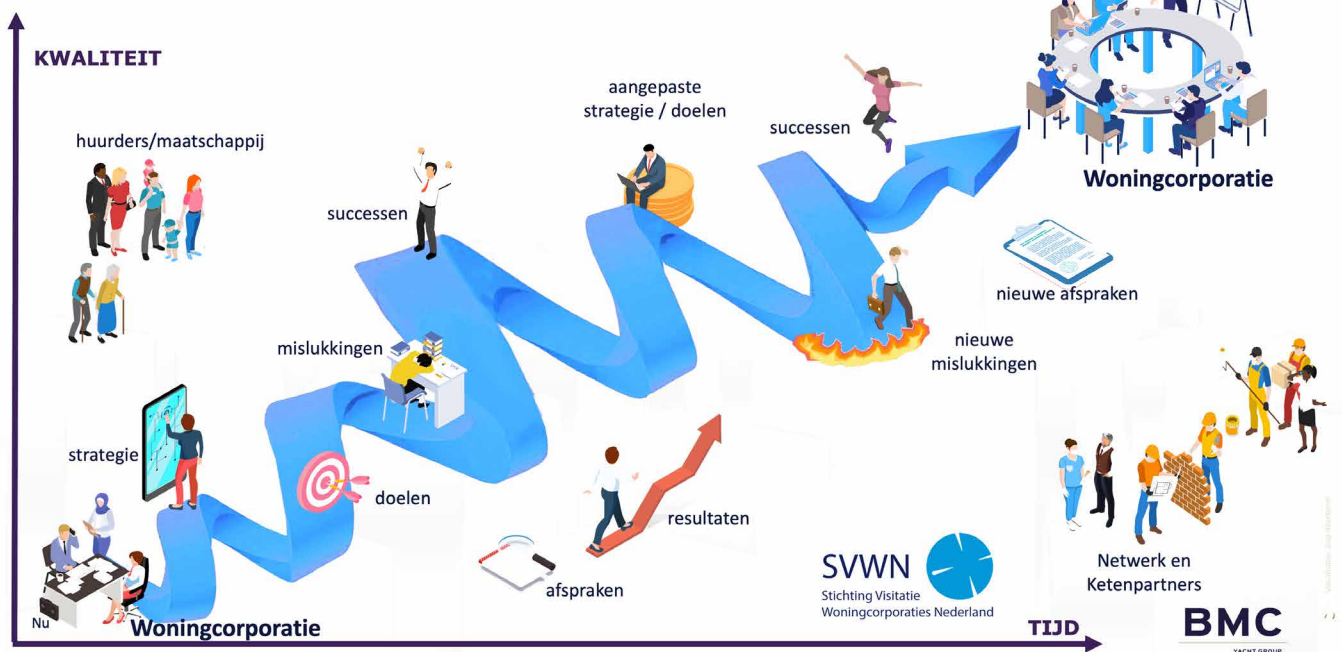
## Leren en verantwoord en als basis voor permanent verbeteren

De tijd is rijp voor visitaties die dynamischer zijn en meer aandacht besteden aan leren. Het is goed dat een visitatie onderzoekt op welke vlakken de corporatie succesvol is geweest en op welke onderdelen niet. Maar nog belangrijker is dat de visitatiecommissie de corporatie helpt scherp te krijgen welke lessen die successen én de mislukkingen opleveren voor de toekomst. Zo ontstaat er een visitatie met oog voor de samenhang tussen strategie, prestaties en lerend vermogen.

## Meer open dialoog, minder controleren

Tot een aantal jaar geleden had de visitatie mede als doel om te beoordelen of de woningcorporatie goed werd bestuurd en of (en hoe) het interne toezicht functioneerde. Deze governance-onderwerpen liggen sinds 2015 bij de Autoriteit Woningcorporatie. Inhoudelijk gaat de visitatie hier niet meer over, maar we zien nog wel veel controlehandelingen. Wij adviseren een duidelijke keuze te maken: zorg ervoor dat een visitor geen controleur is, maar vanuit een open houding onderzoekt en de dialoog aangaat.

## Visitatie faciliteert het leren en continu verbeteren



## Kortere, eenvoudigere, meer beeldende rapporten

Visitatierapporten zijn lang en methodologisch doorwrocht. Dat is op zich een kwaliteit, maar gaat in de praktijk ten koste van het nut van de visitatie voor de corporatie, huurders en stakeholders. Het kan en moet korter, puntiger en beeldender.

## Meer aandacht voor samenwerken

Werken aan maatschappelijke opgaven betekent samenwerken. Met huurders en huurdersorganisaties, gemeenten en maatschappelijke organisaties, met aannemers en onderhoudsbedrijven. Een visitatie die iets wil zeggen over het maatschappelijk presteren, moet dus ook deze netwerken en samenwerkingsverbanden onderzoeken. Ook adviseren we om te stoppen met de praktijk dat deze partijen in de visitatie wel het presteren van de corporatie mogen beoordelen, maar dat de corporatie dat andersom niet mag doen.

## Kijk naar de sterktes en zwaktes van de organisatie

De komende jaren staan de corporaties voor grote opgaven: een grote nieuwbouwoopgave, klimaat- en verduurzamingsopgaven en problemen rondom armoede en kansenongelijkheid. Visitaties keken altijd of de corporatie financieel in staat was die problemen aan te pakken, maar minstens zo belangrijk is de vraag of de organisatie hier zelf klaar voor is.

## Meer vrijheid en experimenteeruimte

Meer maatwerk betekent ook een minder strak keurslijf en een minder strenge en gedetailleerde visitatiemethodiek. Daardoor krijgt een visitatie meer smoel en wordt deze herkenbaarder voor de corporatie, huurders en andere betrokkenen. Door structureel ruimte te maken voor experimenten, vindt vernieuwing meer organisch plaats in plaats van met één grote herziening per vier jaar.

## Meer weten?

Wilt u meer weten over ons onderzoek naar maatschappelijke visitaties voor woningcorporaties? Download dan het onderzoeksrapport op de **BMC-website**. Of neem contact op met Claudia Siewers (directeur-bestuurder Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland) of Erik Timmer (senior adviseur BMC wonen & woningcorporaties).



**Claudia Siewers**  
directeur-bestuurder St Visitaties  
Woningcorporaties Nederland  
06 - 12 74 22 35  
claudia.siewers@visitaties.nl



**Erik Timmer**  
senior adviseur  
BMC wonen & woningcorporaties  
06 - 82 74 17 23  
erik.timmer@bmc.nl



Kijk voor meer informatie ook eens op onze website [www.bmc.nl](http://www.bmc.nl)