Maatschappelijke Visitatie

Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken

Opdrachtgever: Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken

Breukelen, 24 december 2015

Maatschappelijke Visitatie

Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken
Visitatieperiode 2011 tot en met 2014

Opdrachtgever: Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken

Rob Out
Pia van Oord
Corinne Vermeulen

Breukelen, 24 december 2015

ECORYS

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 CO_2-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 CO_2-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

Inhoudsopgave

Voorwoord 5

Beoordeling maatschappelijke prestaties 8
- Recensie 8
- Scorekaart 10
- Samenvatting en beoordeling 11

Profielschets 15

1 Presteren naar Opgaven en Ambities 19
- 1.1 Inleiding 20
- 1.2 Opgaven 20
- 1.3 Prestaties in het licht van de opgaven 22
- 1.4 Ambities 28
- 1.5 Ambities in relatie tot de opgaven 29
- 1.6 Beoordeling 30

2 Presteren volgens Belanghebbenden 31
- 2.1 Inleiding 32
- 2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie 32
- 2.3 Beoordeling 32
- 2.4 Boodschap 36

3 Presteren naar Vermogen 39
- 3.1 Inleiding 40
- 3.2 Financiële continuïteit 40
- 3.3 Doelmatigheid 43
- 3.4 Vermogensinzet 44
- 3.5 Beoordeling 45

4 Presteren ten aanzien van Governance 47
- 4.1 Inleiding 48
- 4.2 Besturing 48
- 4.3 Intern toezicht 51
- 4.4 Externe legitimering en verantwoording 54
- 4.5 Beoordeling 55

Bijlagen 57
- Bijlage 1: Position Paper Vecht en Omstreken 58
- Bijlage 2: Bestuurlijke reactie 60
- Bijlage 3: Geïnterviewde personen 61
- Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidverklaring 62
- Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren 64
- Bijlage 6: Bronnenlijst 68
- Bijlage 7: Presteren naar Opgaven 69

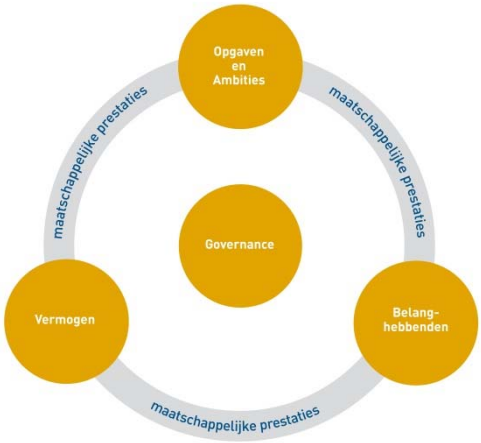
Voorwoord

Het visitatiestelsel

De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 5.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.



De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.

In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en 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 toelichtende rapportage.

Aan het begin van de visitatie stelt de bestuurder een Position Paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. In de recensie zal de visitatiecommissie daarop reflecteren. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Aanpak van Ecorys

Vecht en Omstreken heeft Ecorys in 2015 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode september tot en met december 2015 en ziet toe op de periode 2011 tot en met 2014. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Rob Out, Pia van Oord, Corinne Vermeulen.

De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Maanden	september	oktober	november	december	januari
Desk research					
Startbijeenkomst					
Interne interviews					
Belanghebbenden					
Concept rapport					
Interne bespreking					
Eindpresentatie					
Eindrapport					

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	**Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven**	**-5% tot -15%**
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

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

Leeswijzer

Deel 1 omvat de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten).

Deel 2 bevat de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van Vecht en Omstreken.

Deel 3 bevat de bijlagen bij het rapport:

1. Positon Paper;
2. Bestuurlijke reactie;
3. Geïnterviewde personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Curricula Vitae van visitatoren;
6. Bronnenlijst;
7. Presteren naar Opgaven.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Beoordeling maatschappelijke prestaties

Recensie

Stabiele koers

Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is met ruim 2.000 sociale huurwoningen actief in de gemeente Stichtse Vecht. De titel van het ondernemingsplan 2015 – 2018, dat ten tijde van het schrijven van dit rapport de leidraad is voor haar denken en doen, luidt ´Evenwicht tussen betaalbaarheid en financiële continuïteit (Verdienen waar het kan, uitgeven waar het moet). De corporatie geeft hiermee in eigen woorden blijk van haar doelstellingen goed te hebben afgestemd op signalen uit de markt en wijzigingen in overheidsbeleid. Ze voelt daarmee de tand des tijds, waarin de focus sterkt ligt op de ´kerntaak´, goed aan.

Position Paper

Het position paper dat als bijlage aan dit rapport is gehecht getuigt van het feit dat Vecht en Omstreken in belangrijke mate de koers aanhoudt die zij al van oudsher vaart. De corporatie heeft een sterke lokale oriëntatie, heeft veelvuldig contact met haar bewoners en weet wat er van haar verwacht wordt. De speerpunten die Vecht en Omstreken heeft benoemd (betaalbaarheid, een kwantitatief en kwalitatief passende woningportefeuille, samenwerking in de regio en financiële continuiteit) zijn relevant. De corporatie toont zich bewust van de dynamiek in de sociale huursector, het is duidelijk welke positie zij wil innemen en zij legt zichzelf concrete doelstellingen op.

De organisatie, waarvan het werkapparaat en de portefeuille als ´compact´ kunnen worden gekarakteriseerd, is altijd als gericht geweest op volkshuisvesting zonder franje. De visitatiecommissie heeft waardering voor de consistente en nuchtere lijn die hierin te zien is.

Prestaties in balans

De visitatiecommissie heeft waardering voor de mate waarin de prestaties van Vecht en Omstreken in balans zijn. De positieve uitschieter komt voort uit een hoge graad van doelmatigheid die het presteren naar vermogen in gunstige zin kleurt. De corporatie heeft zich op dit punt aanzienlijk verbeterd. Dit mag een knappe prestatie heten gelet op de dynamische periode waarin de vooruitgang op dit punt geboekt is.

Gewoon doen

In de ogen van de visitatiecommissie is Vecht en Omstreken gericht op het gewoon ´doen´. De corporatie staat lokaal met de voeten in de klei en doet wat nodig is. Dit ziet de visitatiecommissie als een kwaliteit.
De corporatie is ‘in control’, mede op basis van inspanningen die op het terrein van ‘operational audit’ in de visitatieperiode zijn geleverd. De keerzijde is dat innovatie, creativiteit en ambitie gericht op de externe omgeving niet bovenaan het prioriteitenlijstje staan. Met name de bestuurder is zich bewust van het feit dat de organisatie zich op dit punt kan verbeteren.

Lerende organisatie

De wens om te leren en te groeien behoort tot het DNA van Vecht en Omstreken. De visitatiecommissie ziet dat de corporatie in de visitatieperiode met behulp van externe inzet een professionaliseringsslag maakt op het gebied van de cruciale bedrijfsprocessen. Na het afronden van een proces hieromtrent wordt het niet losgelaten en blijft de vinger aan de pols.

De visitatiecommissie ziet Vecht en Omstreken zich afvragen hoe de relatief compacte organisatie ook op de langere termijn opgewassen blijft tegen de uitdagingen in het werkveld. Een voorbeeld daarvan is het feit dat Vecht en Omstreken diensten levert aan collega-corporaties als onderdeel van de zoektocht naar een duurzame taakinvulling.

Terugblik vorige visitatie

De vorige visitatie was de tweede in de geschiedenis van Vecht en Omstreken. Al in 2007 heeft de corporatie zich voor de eerste keer laten visiteren. Ten tijde van de vorige visitatie werd Vecht en Omstreken gekenschetst als een actieve en lokaal sterke corporatie. Er was sprake van een groei in professionaliteit en in de consistentie van beleid. In de vorige visitatieperiode ontwikkelde de corporatie een hogere graad van kostenbewustzijn en efficiency. Ook waren verbeteringen te zien in de relatie met belanghebbenden.

Meer gestructureerd overleg en jaarlijkse bijeenkomsten met belanghebbenden zouden de communicatie verder kunnen verbeteren. Verder werd in 2011 gesteld dat de Meerjaren Onderhoudsbegrotingen verder zouden kunnen worden geprofessionaliseerd. Ook werd gesteld dat de bestuurlijke verhouding met de destijds nog jonge gemeente Stichtse Vecht nog niet uitgekristalliseerd waren.

Verbeterpunten

De huidige visitatiecommissie meent dat Vecht en Omstreken reden heeft om trots te zijn op de prestaties die in de jaren 2011 tot en met 2014 zijn geleverd. Ze ziet in Vecht en Omstreken een organisatie die zeer bereid is om te leren. De corporatie boekt vooruitgang in het verbeteren van de relatie met de gemeente. Op basis van het deskresearch en de gesprekken binnen en buiten Vecht en Omstreken zijn de volgende verbeterpunten geformuleerd:

- 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.

Scorekaart

Perspectief	1	2	3	4	5			Cijfer	Gewicht	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities										
Prestaties in het licht van de opgaven	7,2	7,0	7,2	7,3	7,0			7,1	75%	7,1
Ambities in relatie tot de opgaven								7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden										
Prestaties	7,6	7,6	7,6	7,9	6,9			7,5	50%	7,4
Relatie en communicatie								7,9	25%	
Invloed op beleid								6,8	25%	
Presteren naar Vermogen										
Financiële continuïteit								7,0	30%	8,0
Doelmatigheid								9,0	30%	
Vermogensinzet								8,0	40%	
Presteren ten aanzien van governance										
Besturing	Plan							7,5	33%	6,9
						visie	7			
						vertaling doelen	8			
	Check							7,0		
	Act							7,0		
Intern toezicht	Functioneren Raad							7,0	33%	
						samenstelling	8			
						rolopvatting	8			
						zelfreflectie	5			
	Toetsingskader							6,0		
	Governancecode							7,0		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie							7,0	33%	
	Openbare verantwoording							7,0		

Verklaring perspectieven prestaties in het licht van de opgaven:

1. Huisvesten primaire doelgroep;
2. Huisvesten bijzondere doelgroepen;
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer;
4. (Des-)investeren in vastgoed;
5. Kwaliteit van wijken en buurten.

Samenvatting en beoordeling

Beoordeling

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

Tabel 2. Beoordeling

Perspectief	Prestatie	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities		7,1
Presteren volgens Belanghebbenden		7,4
Presteren naar Vermogen		8,0
Presteren ten aanzien van Governance		6,9

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,1

Vecht en Omstreken scoort ten aanzien van het Presteren naar Opgaven en Ambities gemiddeld een ruim voldoende (7,1). Als het gaat om de Opgaven leveren met name de prestaties ten aanzien van verkoop en nieuwbouw hier een positieve bijdrage in. Op alle andere onderdelen wordt ruim voldoende gepresteerd. De prestatietabel die als bijlage aan dit rapport gehecht is geeft inzicht in de beoordeling van de specifieke onderdelen. De visitatiecommissie beoordeelt de eigen ambities en doelstellingen van de corporatie als passend bij de externe opgaven in het werkgebied en geeft hiervoor een 7.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,4

Belanghebbenden zijn door de bank genomen tevreden over de prestaties van Vecht en Omstreken. Het meest tevreden zijn de belanghebbenden over het onderdeel ‘relatie en communicatie’. Op het terrein van ‘invloed op beleid’ menen belanghebbenden dat verbetering mogelijk is. Partijen zouden meer betrokken willen worden bij het beleid en meer willen sparren met de corporatie. Ook zien zij een rol weggelegd voor Vecht en Omstreken in projectgroepen/pilots over Wonen Welzijn en Zorg in de gemeente.

Presteren naar Vermogen

8,0

Het presteren naar Vermogen door Vecht en Omstreken wordt met een 8 als goed beoordeeld. De corporatie laat een beheerst evenwicht zien in visie, koers en inzet van middelen. De financiële continuïteit is geborgd en er is sprake van een doelmatige werkwijze.

Presteren ten aanzien van Governance

6,9

De prestatie ten aanzien van Governance wordt over het geheel bezien met een 6,9. Daarbinnen onderscheiden met name de vertaling van strategische doelen naar concrete maatregelen als ook de rolopvatting van de Raad van Commissarissen zich in positieve zin. De corporatie schiet tekort als het gaat om de mate waarin de Raad aantoonbaar reflecteert op haar eigen functioneren.

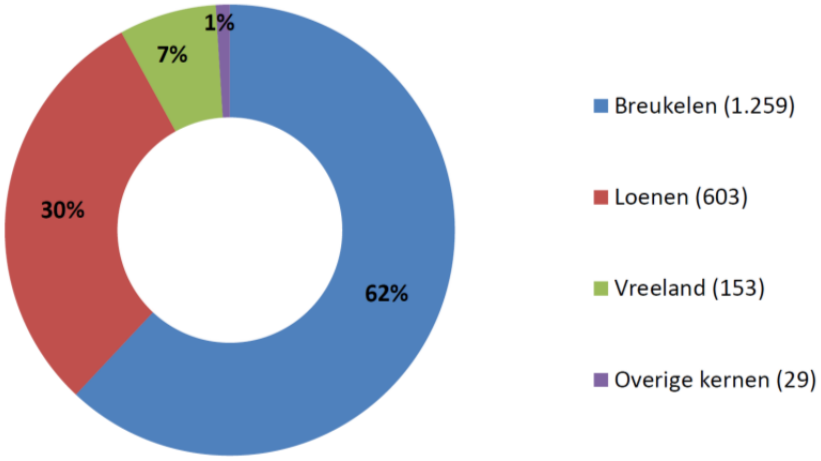
1 Profielschets

Werkgebied

Het primaire werkgebied van de woningcorporatie is de gemeente Stichtse Vecht (de nieuwe naam van de op 1 januari 2011 samengevoegde gemeenten Maarssen, Breukelen en Loenen).
Binnen het werkgebied is Vecht en Omstreken de grootste aanbieder van sociale huurwoningen. Het gros van de huurwoningen is gelegen in de kernen Breukelen (62%) en Loenen (30%). In de kern Vreeland staat 7% van het aanbod en in de overige kernen (Nieuwer Ter Aa, Loenersloot, en Nieuwersluis) staat nog geen 1%. Vecht en Omstreken heeft geen huurwoningen in de kern Maarssen, dat sinds 2011 ook onderdeel is van het werkgebied.

Vecht en Omstreken is in 2001 ontstaan uit een fusie tussen Wbv. 'De Vechtparel' uit Loenen en Wbv. 'Breukelen' uit Breukelen. De corporatie heeft per eind 2014 2.361 verhuurbare eenheden waarvan 2.044 huurwoningen. Daarnaast is Vecht en Omstreken eigenaar van woonzorgcomplex De Driestroom (inclusief verzorgingshuis De Aa en negen bedrijfsruimten met een maatschappelijke functie). Ook woonboerderij De Poel, met de functie begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking, 247 garages, 55 parkeerplaatsen en vier woonwagenstandplaatsen behoren tot het bezit.

Figuur 1 Aantal woningen per kern (totaal 2.044)



Bron: Jaarverslag Vecht en Omstreken 2014.

Woningbezit

Eengezinswoningen domineren binnen het aanbod van Vecht en Omstreken. Alle woningen van de corporatie zijn gebouwd na WO II, met een piek in de vijftiger en zestiger jaren. In vergelijking met referentie corporaties ligt het aandeel woningen gebouwd na 1990 (20%) op een lager niveau.

Tabel 1 Woningbezit

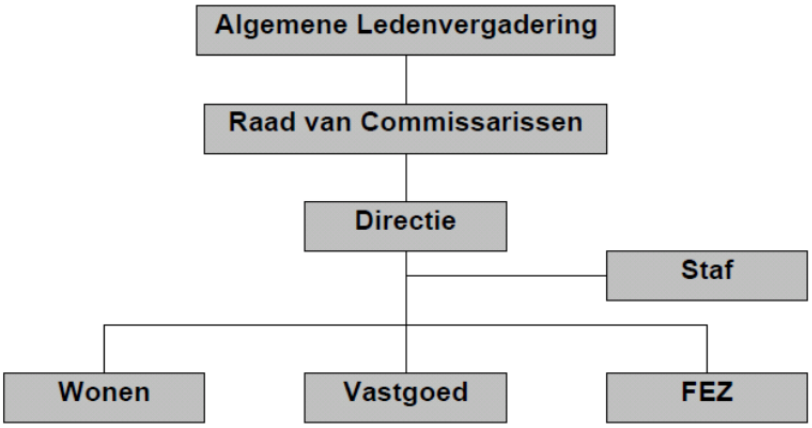
Type woningen	Vecht en Omstreken	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	55%	52%	41%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4	16%	18%	26%
Meergezinsetagebouw met lift	18%	16%	15%
Hoogbouw	6%	10%	12%
Onzelfstandige overige wooneenheden	5%	4%	6%
Totaal	**100,0%**	**100%**	**100,0%**

Bron: CiP (2013), Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Organisatiestructuur

Vecht en Omstreken kent één bestuurder, welke met de drie afdelingshoofden het management-team vormt. In de visitatieperiode 2011-2014 bestond de organisatie uit 20 medewerkers (17,5 fte) , verdeeld over drie afdelingen.

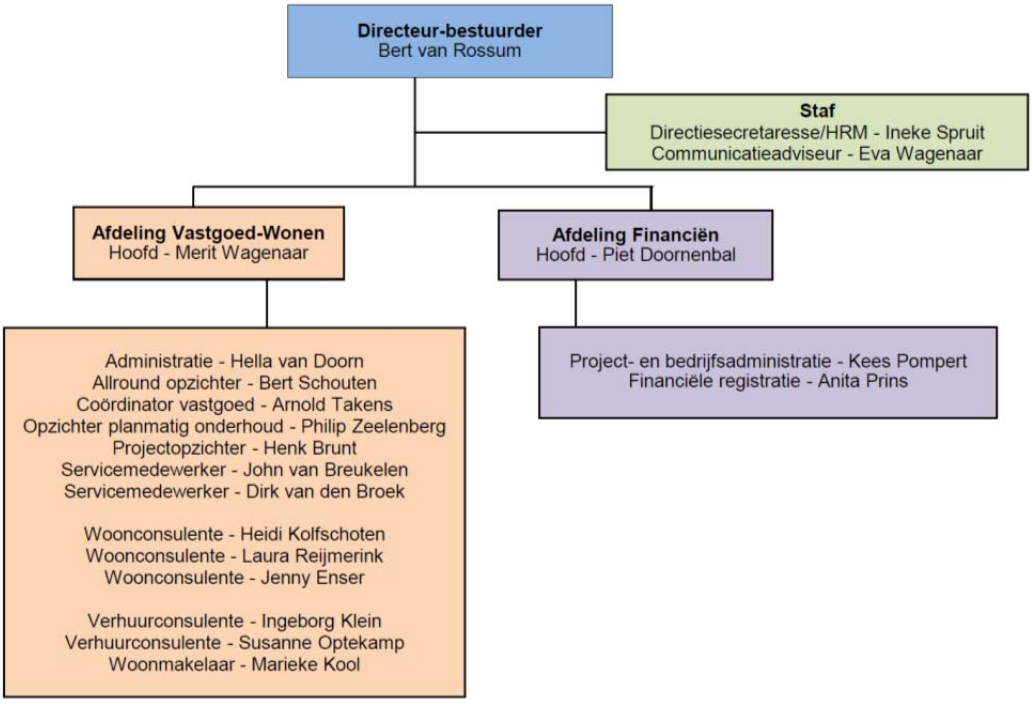
Figuur 2 Organogram Vecht en Omstreken (2011-2014)



Vanaf 2015 worden de afdelingen Wonen en Vastgoed samengevoegd tot een afdeling Vastgoed-Wonen. Vanaf eind 2014 bestaat het MT uit de bestuurder en twee afdelingshoofden.

Voor woningstichting WUTA in Nigtevecht verricht Vecht en Omstreken uitvoerende taken en sinds 1 januari 2015 ook voor Woningstichting Kockengen in Kockengen.

Figuur 3 Organogram Vecht en Omstreken (per 1-1-2015)



Bron: Vecht en Omstreken 2015.

Verbindingen en deelnemingen

Vecht en Omstreken heeft één verbinding: WoningNet n.v. in Weesp, dat o.a. voor Vecht en Omstreken de woonruimteverdeling verzorgt.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Vecht en Omstreken wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

2.2 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, bracheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

Gemeente Stichtse Vecht: 'Woonvisie 2013-2016'

In de woonvisie beschrijft de gemeente Stichtse Vecht hoe zij lokale woonthema`s de komende jaren wil vormgeven.

Een achttal onderwerpen wordt in de Woonvisie besproken:

1. **Samenwerking met corporaties en private partijen:** de gemeente wil met de corporaties tot samenwerkingsafspraken komen op een aantal terreinen, onder meer de minimale omvang van de voorraad sociale huurwoningen en de wachttijd voor huurwoningen. De gemeente vindt dat de regels van de Huisvestingsverordening een evenwichtige woonruimteverdeling mogelijk moet maken. De bouw van huurwoningen in een prijsklasse direct boven die van de sociale huurwoningen wil zij stimuleren omdat hiermee de kans op doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.
2. **Streven naar een stabiel bevolkingsaantal**: in de woningbouwplanning rekening houden met de natuurlijke ontwikkeling van de bevolking, mede in het belang van het voorzieningenniveau. Aandacht is nodig voor mogelijkheden tot bouw van huurwoningen in het middensegment. Waar mogelijk wordt nieuwbouw in het sociale segment gerealiseerd: Stichtse Vecht streeft ernaar dat 30% van nieuwbouwwoningen in de sociale sector wordt gebouwd. In samenwerkings-afspraken met alle in de gemeente actieve corporaties wordt opgenomen dat bij nieuwbouwprojecten 30% van de woningen gerealiseerd wordt in de sociale huursector.
3. **Afstemmen van de voorraad sociale huurwoningen op de woningvraag**, waarbij rekening wordt gehouden met de lange wachtduur voor woningzoekenden. In de samenwerkings-afspraken met de woningcorporaties zal een aantal worden geduid van de totale (kern)voorraad. Het huidige aandeel van de sociale woningen in Stichtse Vecht bedraagt zo'n 25% van de totale woningvoorraad. Door toevoegen van sociale nieuwbouw en beperken van verkoop van sociale huurwoningen, streeft de gemeente ernaar om zo dicht mogelijk bij dit aandeel sociale huurwoningen te blijven.
4. **Een groter aanbod voor starters, middeninkomens en ouderen**: de gemeente Stichtse Vecht wil dat voorzien wordt in de woonbehoefte van huishoudens met een middeninkomen, waaronder veel starters, en de woonbehoefte van oudere inwoners.
   De gemeente streeft ernaar de voorraad huurwoningen tussen de liberalisatiegrens van € 665,- en €1.000,- te verhogen, geleidelijk van 2.000 naar 3.000, dus een toename met de helft. Wenselijk is dat het voor een deel eengezinswoningen betreft en dat zo veel mogelijk van deze woningen levensloopbestendig zijn.
5. **Ouderen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving laten wonen**: met de woning-corporaties worden afspraken gemaakt over het aanpassen van woningen. De aanpak is gemeente breed wijkgericht. Afspraken worden gemaakt met de corporaties over wie wat doet

als het gaat om activiteiten van de corporaties en van het Wmo-loket. Wat betreft de veiligheid wordt aandacht geschonken aan de woningen zelf en aan de directe woonomgeving, ook om overlast te voorkomen.

6. **Kernbinding voor de kleine kernen**: zowel bij nieuwbouwontwikkelingen als de toewijzing van bestaande woningen, moeten de woonwensen van de lokale bevolking een hoge prioriteit krijgen.
7. **Inzetten op duurzaamheid**: de gemeente hecht grote waarde aan een duurzame woningvoorraad en gaat bij *nieuwbouw* uit van GPR Gebouw, een computerprogramma dat duurzaam bouwen concretiseert door op vijf thema's een rapportcijfer te geven. Daarnaast moet bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie opgesteld worden om de ambitie inzake energie te optimaliseren. Bij bestaande bouw wil de gemeente eigenaren stimuleren om het energieverbruik te beperken.
8. **Gebiedsgericht in de leefbaarheid en veiligheid**: de gemeente Stichtse Vecht stelt ter bevordering van de leefbaarheid en veiligheid per kern een gebiedsontwikkelingsprogramma op en doet dit in nauwe samenwerking met inwoners, bewonersgroepen en overige relevante partijen.

Prestatieafspraken

De gemaakte prestatieafspraken voor de visitatieperiode 2011-2014 zijn qua periode voldoende dekkend, maar zijn gebaseerd op afspraken met de voormalige gemeenten Breukelen en Loenen. In de 'Woonvisie 2013-2016', die opgesteld is door de gemeente Stichtse Vecht, stelt de gemeente vast dat zij met corporaties tot samenwerkingsafspraken wil komen. Tijdens deze visitatie voeren gemeente en de vier corporaties gesprekken om in de loop van 2015 tot prestatieafspraken te komen.
Omdat de visitatiecommissie geen discrepantie heeft aangetroffen tussen de jaar- en beleids-plannen van Vecht en Omstreken en de voornemens in de 'oude' prestatieafspraken, zijn de laatste als leidend aangehouden.
Gedurende de visitatieperiode heeft er geen evaluatie plaatsgevonden van prestatieafspraken en zijn de afspraken niet leidend geweest bij prestaties die in de gemeente Stichtse Vecht zijn geleverd (onder meer nieuwbouw).

Voor het onderdeel presteren naar opgaven (paragraaf 2.3) wordt derhalve uitgegaan van twee documenten waarin prestatieafspraken vermeld staan voor de visitatiejaren 2011-2014:

- **Prestatieafspraken 2010: 'Binding met Breukelen'**. Aangegaan door Vecht en Omstreken en Woningbouwvereniging Kockengen met de gemeente Breukelen. Voor een termijn van vijf jaar, aflopend op 16 juli 2015.
- **Prestatieafspraken 2010-2014 Loenen**, aangegaan door Vecht en Omstreken, Habion en Woningstichting WUTA met de gemeente Loenen.

In de gemeente Stichtse Vecht werkt Vecht en Omstreken samen met Portaal (bezit in Maarssen), Wuta (bezit in Nigtevecht) en Kockengen (bezit in Kockengen). Met de laatste is de samenwerking vooral bilateraal, met Portaal zowel bilateraal als in regioverband. Onderwerpen die recent aan de orde kwamen, zijn onder andere de veranderingen in de huisvestingswet en een nieuwe huur-inkomenstabel bij woningtoewijzingen die de laagste inkomens voorrang geeft bij woningen met een huur tot € 619.
In het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) komen corporaties samen om actuele onderwerpen te bespreken en af te stemmen (o.a. is gesproken over de parlementaire enquête en de betaalbaarheid van de sociale sector).

2.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Vecht en Omstreken ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage 7. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tabel 2.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,2	7,1
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,0	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,2	
(Des)investeren in vastgoed	7,3	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	

Huisvesting van de primaire doelgroep

7,2

Het prestatieveld "Huisvesten van de primaire doelgroep" wordt beoordeeld op de onderdelen woningtoewijzing en doorstroming, en betaalbaarheid. Gemiddeld zijn de prestaties van Vecht en Omstreken binnen dit prestatieveld beoordeeld met een 7,2.

Bij de woningtoewijzing moet Vecht en Omstreken zich houden aan de Europese richtlijn die eist dat corporaties minimaal 90% van de betaalbare huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een lager inkomen dan de EU-norm. De corporatie heeft aan deze norm in alle visitatiejaren voldaan. In 2011 lag het aandeel verhuurde woningen aan de doelgroep op 86%. Deze overschrijding is toe te wijzen aan de verhuur van het project Boemerang in 2010. Er gold geen sanctie omdat huidige regelgeving in dat jaar nog niet van toepassing was. In de jaren daarna lag het percentage rond 95%.

Tijdens de gehele visitatieperiode zijn voldoende beschikbare huurwoningen aangeboden via het WoningNet. Vanaf 2011 wordt het woningaanbod digitaal aangeboden en worden de reacties van de woningzoekenden digitaal verwerkt. Vecht en Omstreken participeert in de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).

In het ondernemingsplan 2012-2015 van Vecht en Omstreken leest de commissie dat de corporatie, afhankelijk van actuele regelgeving, zoekt naar manieren om ook de secundaire doelgroep te bedienen in het aanbod. De actuele regelgeving staat toe dat 10% van het aanbod verhuurd wordt aan de secundaire doelgroep. Dit betreft woningen die na mutatie een huur van € 600,- of hoger krijgen.

In de jaren 2011-2014 zijn tussen de 5 en 6% van de woningen verhuurd aan de secundaire doelgroep. In 2013 waren dat zeven woningen en in 2014 vijf woningen. Voor de jaren 2011 en 2012 zijn geen aantallen bekend. Door de verkoop van huurwoningen biedt Vecht en Omstreken extra mogelijkheden voor de huisvesting van middeninkomens.

In de jaren 2011-2014 heeft Vecht en Omstreken in totaal 21 woningen toegewezen aan mensen met een verblijfsstatus. Op grond van de Huisvestingswet heeft Bestuur Regio Utrecht (BRU) een toezichthoudende taak bij de huisvesting van statushouders door gemeenten. Het BRU stelt

tweemaal per jaar een rapport op over de resultaten, waarin ook de gemeente Stichtse Vecht wordt onderscheiden.

In de kern Vreeland hebben woningzoekenden met kernbinding voorrang op een appartement of seniorenwoning. Dit behelst een van de afspraken in de prestatieafspraken met de voormalige gemeente Loenen (uit 2010-2014). In 2013 zijn acht woningen aangeboden met voorrang voor woningzoekenden met kernbinding. Vijf woningen zijn daadwerkelijk verhuurd aan woningzoekenden die van deze voorrangsmogelijkheid gebruik maakten.

In de prestatieafspraken met de voormalige gemeente Breukelen is vastgelegd dat bij toewijzing van nieuwbouwwoningen het accent zal liggen op de doorstroming uit eengezinswoningen. In dit kader heeft het nieuwbouwproject De Boemerang (opgeleverd in 2011) extra doorstroom veroorzaakt in Breukelen. In de huisvestingsverordening van deze gemeente staat dat 30% van het vrijkomend aanbod huurwoningen ingezet kan worden voor lokaal maatwerk. In 2011 is de volledige ruimte lokaal maatwerk benut voor de toewijzing in het nieuwbouwproject Boemerang.

Vecht en Omstreken en de gemeente Stichtse Vecht werken samen om sociale problematiek gerelateerd aan wonen op te lossen. De communicatie loopt via Meldpunt Zorg & Overlast. In alle visitatiejaren is er een actieve inschakeling van zorgverleners via dit meldpunt.

In zowel de prestatieafspraken met Breukelen (70%) als Loenen (75%) is opgenomen dat de corporatie garandeert dat een bepaald percentage van haar bezit in de kernvoorraad blijft. In de jaren 2011-2014 heeft Vecht en Omstreken aan deze eisen voldaan.

In 2012 stelde de corporatie nieuw huurbeleid vast, de huur gaat vanaf dat moment na mutatie naar minimaal 80% van maximaal redelijk. Jaarlijks wordt het huurbeleid herzien, waarbij gerekend wordt met verschillende scenario's. Consequenties daarvan worden doorgerekend in het strategisch voorraadbeleid.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,0

In de visitatieperiode heeft Vecht en Omstreken zich ingezet voor nieuwe woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals senioren, mensen met een beperking en andere kwetsbare groepen op de lokale woningmarkt. Door (economische) omstandigheden zijn niet alle geplande projecten van de grond gekomen. De corporatie heeft desalniettemin in de jaren 2011-2014 prestaties op dit prestatieveld geleverd en dit wordt door de commissie met het cijfer 7,0 (ruim voldoende) beoordeeld.

Vecht en Omstreken verhuurt ruimtes in gebouwen met een combinatie van wonen, zorg en welzijn. In de kern Breukelen bijvoorbeeld staat woonzorgcentrum De Driestroom waarin naast huur- en koopappartementen ook een dienstencentrum is met onder meer Huisartsen onder één dak (HOED) genaamd 'Vechtzorg Huisartsenpraktijken', Zuwe Zorg, (maatschappelijk werk en consultatiebureau), Centrum voor Jeugd en Gezin, een apotheek, een fysiotherapiepraktijk, een kapsalon en een winkel. Dagopvang voor mensen met een verstandelijke beperking vindt plaats in woonboerderij De Poel.

Met de voormalige gemeente Breukelen gold de afspraak dat partijen aandacht hebben voor de behoefte aan specifieke woonvormen voor doelgroepen, bijvoorbeeld groepswonen voor ouderen, kleinschalig wonen voor mensen met dementie of kangoeroewoningen. Bij een concrete vraag zullen de corporaties meewerken aan de realisatie van plannen. In het licht van deze afspraak heeft Vecht en Omstreken in 2011 het 'Haalbaarheidsonderzoek Thuishuis' laten uitvoeren. Een

Thuishuis is bedoeld voor ouderen die eenzaam zijn of dreigen te vereenzamen. In een Thuishuis kunnen ze met leeftijdgenoten samenwonen (zes senioren per woning) en kunnen ze daardoor zelfstandig blijven wonen. Het resultaat van het onderzoek was dat er behoefte aan meerdere Thuishuizen was. Na onderzoek van de financiële haalbaarheid zijn de te nemen vervolgstappen onderzocht. Het bleek dat er geen financiële dekking was te vinden bij de gemeente en andere maatschappelijke partijen. Vecht en Omstreken heeft besloten dit project te staken.

In het Jaarplan 2014 leest de visitatiecommissie: “Vecht en Omstreken houdt rekening met een woon- en zorgvraag vanuit ‘het werkveld’ en reageert op de behoefte die zorgvragers of -aanbieders kenbaar maken. De corporatie onderzoekt vanuit een positieve grondhouding de verzoeken vanuit het ‘zorgveld’”. In 2013 hebben zich geen vragers of aanbieders bij de corporatie bekend gemaakt; daarom is in 2014 is geen budget gereserveerd voor dit onderdeel.

Op het gebied van wonen en zorg is er een samenwerking met het Leger des Heils en de gemeente Stichtse Vecht. Wanneer mensen acuut een woning nodig hebben, omdat zij dakloos raken, er sprake is van aanvullende problematiek (psychosociaal, schulden, e.d.) en afhankelijkheid van een lokaal netwerk én waarbij een reguliere oplossing niet mogelijk is, biedt Vecht en Omstreken huisvesting met zorg en begeleiding. In de visitatieperiode is een pilot uitgevoerd om deze samenwerking verder vorm te geven en Vecht en Omstreken verhuurt in het kader van deze pilot een woning aan het Leger des Heils.

Met de gemeente Stichtse Vecht heeft Vecht en Omstreken contact over het toepassen van Lokaal Maatwerk voor bewoners van Woonzorgcentrum De Aa. Verder participeert zij in het ‘Participantenoverleg De Driestroom’, VvE De Driestroom en het Lokaal Platform. Het Lokaal Platform Stichtse Vecht is een platform waar organisaties, betrokken bij het welzijn van senioren, elkaar een aantal keer per jaar ontmoeten.

Ten gevolge van wijzigingen in de (beleids-)context rond zorg en wonen en als gevolg van keuzes die partners in de zorgsector hebben gemaakt zijn enkele prestaties die aan het begin van de visitatieperiode tot de opgaven behoorden niet geleverd zoals vooraf gedacht. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de redenen hiervoor buiten de invloedsfeer van Vecht en Omstreken lagen.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,2

Dit prestatieveld bestaat uit drie onderwerpen: ‘woningkwaliteit’, ‘kwaliteit van dienstverlening’ en ‘energie/duurzaamheid’. Alleen voor het thema energie/duurzaamheid zijn opgaven in prestatieafspraken vastgelegd. Maar Vecht en Omstreken laat door de normstellingen in haar ondernemingsplan/jaarplannen zien dat zij ook waarde hecht aan de thema’s woningkwaliteit en dienstverlening. Zo heeft de corporatie de afgelopen vier jaar veel aandacht en tijd gestoken in klantonderzoek. De commissie beoordeelt dit onderdeel gemiddeld met een 7,2.

In het Ondernemingsplan 2012-2015 en in de jaarplannen leest de visitatiecommissie dat de corporatie investeringscriteria opstelt voor nieuwbouw en groot onderhoud. Vecht en Omstreken vindt het belangrijk dat haar woningbezit voldoet aan een bepaalde basiskwaliteit, die zij realiseert door goed onderhoud en het bieden van voldoende wooncomfort. Vecht en Omstreken hanteert een taakstellende onderhoudsbegroting met strikte sturing en verantwoording op vier onderdelen: mutatieonderhoud, planmatig onderhoud, planmatig niet regulier en klachtenonderhoud. De realisatie per jaar vinden we terug in de kwartaalrapportages en de jaarverslagen.

Vecht en Omstreken onderzocht in de visitatieperiode de mogelijkheden om bestaande woningen te verbeteren. Een voorbeeld hiervan zijn de bovenwoningen aan het Bisschopswater en de Vijverlaan, die worden verbeterd door een dakkapel te plaatsen, de trap te verplaatsen en de zolder te isoleren.

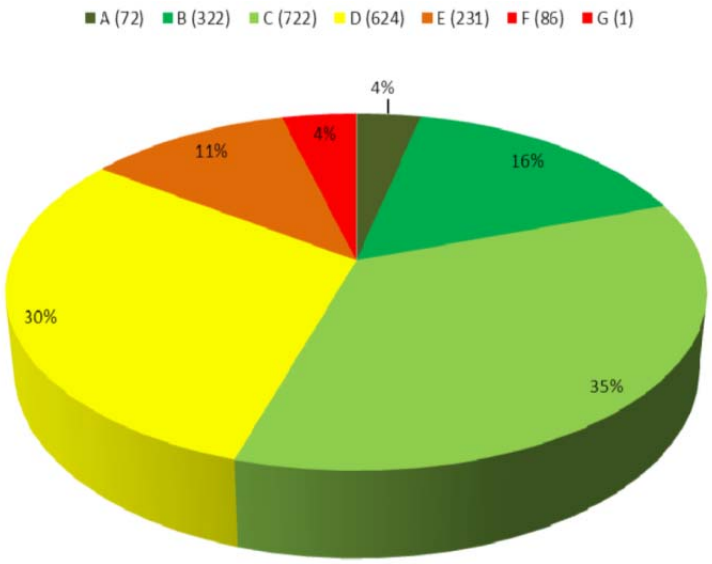
Conform de doelstelling in het Ondernemingsplan 2012-2015, doet Vecht en Omstreken twee keer per jaar onderzoek in haar online klantenpanel. Eind 2011 had het panel in totaal 425 leden (allen huurders). Onderwerpen waarover het panel in 2011 bevraagd werd, waren de animo voor een serviceabonnement en de bezuinigingen. In 2012 had het panel 435 leden, die zich mochten buigen over de onderwerpen social media en burgerkracht. Eind 2013 is het ledenaantal iets gezakt, naar 400. Het klantenpanel handelde in dat jaar om eigen verantwoordelijkheid bij het oplossen problemen. In 2014 tot slot mocht het panel een mening geven over de thema's verhuiswensen en burenrelaties.

De corporatie stelt voor de jaren 2011-2014 intern de norm dat minimaal een 7 gescoord wordt op klanttevredenheid. De klanttevredenheid meet de corporatie door het versturen van enquête-formulieren na uitvoering van planmatig onderhoud. Vanaf 2014 worden geen cijfers meer gehanteerd in de vragenlijsten, maar een percentage van klanten dat tevreden is over de dienstverlening.

Huurders kunnen wel nog opmerkingen plaatsen. Vanaf 2014 wordt een deel van de enquêtes digitaal verstuurd. In 2014 zijn enquêtes verzonden om de klanttevredenheid te meten op de drie contactmomenten: planmatig onderhoud, reparatieverzoek en mutatie. In de kwartaalrapportages Q4 van 2011 tot en met 2013 staat vermeld dat de klanttevredenheid minimaal een 7 bedroeg. De exacte cijfers worden niet opgesomd. In 2014 meldt het jaarverslag dat het tevredenheids-percentage tussen 85% en 100% ligt. Eind 2014 heeft de corporatie gesprekken gevoerd met meerdere externe partijen over de verbetering van de meting van klanttevredenheid.

De prestatiedoelen voor duurzaamheid staan in het Duurzaamheidbeleid 2010-2020. Sinds 2011 beschikt Vecht en Omstreken voor alle woningen over een officieel energieprestatiecertificaat dat minimaal 10 jaar geldig is. In januari 2014 hadden de woningen van Vecht en Omstreken een gemiddelde energie-index van 1,63 (= label D).

Figuur 2.1 Verdeling energie labels per 1-1-2014 (Vecht en Omstreken duurzaamheidbeleid 2014)



Huurders van Vecht en Omstreken krijgen energiebesparende adviezen van de digitale 'Energiecoach Beter Peter' en het aanbod om goedkoop energie af te nemen van Woonenergie. Woonenergie wordt actief aangeboden aan huurders vanaf 2012.

In het project De Poel (kern Breukelen) is eind 2011 een pilot uitgevoerd om planmatige werkzaamheden te koppelen aan energetische maatregelen. Na de (positieve) evaluatie werden in 2012 de overige 96 woningen aangepakt. Het eindresultaat is een verbetering van de energie-labeling van de woningen van label E/F naar C. De enquête onder de huurders (na de werkzaam-heden) gaf een gemiddelde klanttevredenheid van 7,4.

Vecht en Omstreken neemt deel aan het monitoringssysteem SHAERE van Aedes (Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing). Deelname hieraan levert Vecht en Omstreken inzicht op in de verbetering van de woningvoorraad qua energieprestatie in vergelijking met andere corporaties. In Aedesverband sprak Vecht en Omstreken af in de periode tussen 2010 en 2020 een besparing op het gasverbruik in de bestaande bouw te realiseren van 20%. Deze ambitie is in 2012 verhoogd naar 33% en een gemiddeld energielabel B voor de totale woningvoorraad van alle corporaties.
De corporatie voldoet met haar resultaten aan het Landelijk Energieconvenant (van Aedes en de Woonbond).

(Des)investeringen in vastgoed

7,3 **Onder het prestatieveld '(des)investeren in vastgoed' vallen nieuwbouw, verbetering bestaand woningbezit, sloop, maatschappelijk vastgoed en verkoop van woningen. De gemiddelde beoordeling voor dit prestatieveld is ruim voldoende (7,3). Niet alle woningnieuwbouwontwikkelingen zijn volgens planning in de visitatieperiode opgeleverd. De verkooprestaties van Vecht en Omstreken lagen boven de geprognosticeerde aantallen.**

Vecht en Omstreken onderzocht in de visitatieperiode 2011-2014 verschillende nieuwbouw-mogelijkheden in het werkgebied. Een aantal van die projecten is in deze periode gestopt omdat (een van de) partijen geen mogelijkheden meer zagen met de plannen verder te gaan. De ambities bleken door de economische tegenwind en door de nieuwe landelijke regelgeving niet meer haalbaar. Dit was onder meer het geval bij Centrumplan Loenen.

In 2011 is in de kern Breukelen een nieuwbouwproject opgeleverd (De Boemerang) met 78 sociale huurwoningen (levensloopbestendig). Volgens de afspraken met Breukelen zouden de gezamenlijke corporaties in totaal 293 nieuwe woningen toevoegen in de jaren 2006-2015. Vecht en Omstreken heef daar circa een derde deel van voor haar rekening genomen. Zij heeft dit gedaan in de vorm van15 zorgwoningen (zorgboerderij) in 2006 en de productie van De Boemerang in 2011.

Het project Huyck Aertsenstraat in Breukelen heeft een lange voorbereidingstijd gehad en is niet volgens planning in de visitatieperiode opgeleverd. Vecht en Omstreken bouwt op deze locatie vijf sociale driekamerhuurwoningen met eigen tuin. De verwachte oplevering van de woningen is het eerste kwartaal van 2016.

Het project Domineeslaantje in de kern Breukelen is ook een project dat al langere tijd loopt. De verwachting is dat herontwikkeling van het gebied gepaard zal gaan met circa 25 grondgebonden woningen waarvan 30% in de sociale sector. Vecht en Omstreken heeft aangegeven interesse te hebben om deze sociale sector woningen te verhuren.

Vertraging is opgetreden bij het plan Schoollocatie CSV in Vreeland, door de afwijzing van het plan in de gemeenteraad in 2012.

Het verkoopprogramma van Vecht en Omstreken is opgesteld voor de 10-jaarsperiode 2009-2018. In deze periode wil de corporatie in totaal 126 woningen verkopen, gemiddeld zijn dat 12 à 13 woningen per jaar. Ingegeven door de verslechterde marktomstandigheden is de verkoop-doelstelling in 2011 bijgesteld van 12 naar 10 woningen per jaar. In de visitatieperiode lag het gemiddelde aantal verkochte woningen desalniettemin per jaar op circa 14 woningen, inclusief teruggekochte woningen en woningen onder Koopgarant.

Conform de prestatieafspraak heeft Vecht en Omstreken meegewerkt aan het opstellen van een wijkuitvoeringsplan voor Breukelen-Noord.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,0

Leefbaarheid is een onderwerp dat in de prestatieafspraken met de voormalige gemeenten een bescheiden plaats heeft. De visitatiecommissie is van mening dat de corporatie op dit onderdeel ruim voldoende prestaties levert en waardeert dit met een 7,0.

Vecht en Omstreken geeft aan dat in de gemeente Stichtse Vecht er geen sprake is van algemene leefbaarheidsproblemen. Dit beeld wordt bevestigd vanuit vertegenwoordigers van de gemeente Stichtse Vecht. De corporatie ziet echter wel dat de druk op sociale problematiek toeneemt, waardoor inspanningen op individueel of buurtniveau noodzakelijk zijn. In dit kader heeft de corporatie in de visitatieperiode onderzocht welke ontwikkelingen te verwachten zijn op het terrein van de sociale leefbaarheid en of de organisatie voldoende is toegerust om deze ontwikkelingen tegemoet te treden.

Vecht en Omstreken stimuleert huurders de inbraakgevoeligheid van woningen terug te dringen en daarvoor is onder meer een budget van € 2.500 voor investering in Politiekeurmerk Veilig Wonen. In de visitatieperiode zijn bijdragen geleverd aan inbraakwerende maatregelen. En de corporatie heeft haar medewerking verleend aan voorlichtingsbijeenkomsten van de gemeente en aan wijkrondes in samenwerking met een ‘ex-inbreker’.

De corporatie zorgt voor een schone woonomgeving, waarvoor contracten zijn afgesloten voor schoonmaak (€ 80.000), groenonderhoud (€ 45.000) en met een extern bureau voor controle Building Together (€ 9.000). Deze werkzaamheden zijn tot nu toe conform contract uitgevoerd.

Tot slot neemt Vecht en Omstreken actief deel aan wijkgericht werken in Breukelen en werkt in dat kader samen aan veiligheid en leefbaarheid (bijvoorbeeld in 2013 € 4.201 besteed aan lokale leefbaarheidsactiviteiten). De nieuwe gemeente Stichtse Vecht heeft het wijkgericht werken een andere invulling gegeven en is overgegaan op gebiedsgericht werken. Hierbij wordt ingezet op burgerinitiatieven. De betrokken corporaties, Vecht en Omstreken en Portaal, hebben aangegeven uitsluitend afspraken te maken in het kader van de prestatieafspraken en geen burgerinitiatieven te financieren die niet binnen het eigen beleidskader passen.

2.4 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

Ondernemingsplan 2009-2012: "Lokaal sterk"

Vecht en Omstreken kenschetst zich als een plattelandscorporatie, die vooral wil insteken op haar lokale kracht.

In dit ondernemingsplan heeft Vecht en Omstreken de volgende missie geformuleerd:

> **Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is 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 van Breukelen en Loenen.**

De missie van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is in de volgende drie strategische vraagstukken vertaald:

- Lokale verankering: Hoe kan de corporatie haar kracht inzetten om de positie binnen het werkgebied te versterken. Hierbij is een goede samenwerking met gemeenten en partners van belang.
- Huurdersparticipatie: Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken wil met een heldere koers en een open communicatie de relatie met de huurder versterken.
- Bedrijfsvoering: De Woningbouwvereniging wil controle opvoeren, het weerstandsvermogen versterken en negatieve effecten van gewijzigde financiële sturing zoveel mogelijk beperken.

Vecht en Omstreken wil in de ondernemingsplanperiode actief werken aan leefbaarheid en combinaties van wonen en zorg.

Ondernemingsplan 2012-2015: "Ondernemend de toekomst tegemoet gaan"

In 2012 heeft Vecht en Omstreken haar (hernieuwde) strategisch beleid vastgesteld voor de komende jaren. De periode zal gekenmerkt worden door een omslag naar een meer proactieve organisatie met als insteek nieuwe zakelijkheid. Dit doet zij door intern te sturen op de competenties doelmatigheid, duurzaamheid en betrokkenheid. Extern wordt gestuurd op toenemende burgerkracht en zoekt de corporatie coalities met diverse lokale (markt)partijen.

Geformuleerde missie:

> **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 met een focus op de kernen van Breukelen en Loenen. We werken actief aan leefbaarheid en combinaties van wonen en zorg.**

In het ondernemingsplan worden de volgende speerpunten benoemd:

- De kerntaak is het aanbieden van passende huurwoningen voor de primaire doelgroep, maar ook zoeken naar manieren om de secundaire doelgroep te bedienen.
- Sturen op toenemende burgerkracht, waarbij de burger meer zelf verantwoordelijk is voor de leefbaarheid.
- Zoeken naar afstemming en samenwerking met andere (markt)partijen.
- Werken volgens de begrippen: doelmatig, duurzaam, betrokken, betrouwbaar en transparant.

De jaarplannen en de resultaten, die de corporatie beschrijft in jaarstukken (jaarverslagen), zijn gebaseerd op de hierboven beschreven uitgangspunten.

Ondernemingsplan 2015-2018: "Evenwicht tussen betaalbaarheid en financiële continuïteit"
In 2014 heeft Vecht en Omstreken een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de komende drie jaar (2015-2018). Uitgangspunt voor de komende periode vormt het vinden van een evenwicht tussen (toenemende) uitgaven enerzijds en inkomsten anderzijds. Vecht en Omstreken ziet als belangrijkste opdracht het bieden van betaalbare huurwoningen en tegelijkertijd de financiële positie gezond houden.

2.5 Ambities in relatie tot de opgaven

7 **De minimale eis voor een 6 in de methodiek 5.0 is dat de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en dat deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De visitatiecommissie constateert dat Vecht en Omstreken Wonen eigen ambities en doelstellingen hanteert die passend zijn bij de opgaven in het werkveld. Er is een pluspunt toegekend voor de verantwoording van de ambities, de eigen keuzes die consequent worden doorgevoerd en de actieve wijze van hanteren van beleid. Het oordeel over de prestaties in het licht van de ambities telt voor 25% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.**

Zoals hierboven weergegeven, is er tijdens de visitatieperiode sprake van twee ondernemingsplannen waarin de ambities van Vecht en Omstreken zijn weergegeven. De corporatie gaat in haar ondernemingsplannen nadrukkelijk in op de behoeften vanuit het werkgebied en is daar ook consequent in. Onderwerpen als het aanbieden van passende woonruimte voor de primaire doelgroep, het aanvullend bedienen van de secundaire doelgroep, samenwerking met andere partijen en een doelmatige bedrijfsvoering ziet de commissie in een opvolgende strategische plannen benoemd.

Vecht en Omstreken heeft actief deelgenomen aan het tot stand komen van de gemeentelijke woonvisie voor de jaren 2013-2016. De prestatieafspraken zijn dekkend voor de periode van de maatschappelijke visitatie, maar tot nieuwe prestatieafspraken voor de gemeente Stichtse Vecht is het tot 2015 niet gekomen. De gemeente Stichtse Vecht is in gesprek met de woningcorporaties in Stichtse Vecht om nog in 2015 tot prestatieafspraken te komen, zoals ook het Coalitieakkoord 2014-2018 van het gemeentebestuur beoogt.

De (oude) opgaven die beschreven waren, zijn door Vecht en Omstreken vertaald in eigen ambities en op een aantal terreinen heeft daar de corporatie eigen ambities aan toegevoegd (onder andere ten aanzien van klanttevredenheid en verkoop).

Zoals uit het meest recente Ondernemingsplan en het Position Paper blijkt, zet Vecht en Omstreken in op een aantal speerpunten. Hieronder vallen betaalbaarheid voor de doelgroepen, woningkwaliteit en –kwantiteit, samenwerking en financiële continuïteit. De focus van de corporatie zal meer en meer gericht zijn op de kerntaak: het beheren en verhuren van woonruimte voor de doelgroep. In 2020 wil zij uitsluitend woningen aanbieden met een huur onder € 710 (prijspeil 2015) en voor 90% toewijzen aan inkomensgroepen tot € 35.000 (prijspeil 2015). Daarnaast rekent Vecht en Omstreken ook huishoudens met een inkomen (net) boven de grens die geldt voor sociale woningbouw tot haar (toekomstige) doelgroep. De corporatie stelt vast dat deze doelgroep in het werkgebied tussen de wal en het schip valt en zoekt naar (beleids)ruimte om deze huishoudens te kunnen bedienen.

Vecht en Omstreken zegt vooral lokale ambities te hebben, maar sluit uitbreiding van het werkgebied niet uit. Daarnaast is uit de gesprekken gebleken dat Vecht en Omstreken zich in

toenemende mate realiseert dat samenwerking nodig is om een goede volkshuisvestelijke rol te spelen. Zo wordt in het Ondernemingsplan 2012 – 2015 meer dan in het voorgaande ondernemingsplan een externe oriëntatie gezocht.

2.6 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

Tabel 2.2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Prestatieveld	Cijfer		Weging	Eindcijfer
Prestaties in het licht van de opgaven				7,1
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,2	7,1	75%	
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,0			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,2			
(Des)investeren in vastgoed	7,3			
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0			
Ambities in relatie tot de opgaven	7		25%	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

3.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Vecht en Omstreken, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

In overleg met Vecht en Omstreken is ervoor gekozen om belanghebbenden als volgt bij de maatschappelijke visitatie te betrekken:

- Een persoonlijk interview op bestuurlijk (wethouder) en ambtelijk (ambtenaar) niveau met de gemeente Stichtse Vecht.
- Een groepsgesprek met huurders en aansluitend twee telefonische interviews met huurders.
- Een groepsgesprek met zorg- en welzijnspartijen.

Daarmee is een goede spreiding bereikt in het werkgebied van Vecht en Omstreken en is met de belangrijkste stakeholders gesproken.

De belanghebbenden is gevraagd hun mening te geven over:

- De mate waarin zij tevreden zijn over de prestaties van en de relatie met Vecht en Omstreken en over de communicatie met de corporatie evenals over hun invloed op het beleid.
- Mogelijke verbeterpunten voor de corporatie.

Vooraf ontvingen de belanghebbenden een brief met uitleg over doelstelling en werkwijze van de maatschappelijke visitatie en een korte impressie van de door de corporatie geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De belanghebbenden is gevraagd een cijfermatige beoordeling te geven van de prestaties van Vecht en Omstreken op de vijf prestatievelden. Daarnaast hebben zij een beoordeling gegeven over de relatie met, en de wijze van communiceren met de corporatie alsook over de mate van invloed die zij ervaren op het beleid. De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun beoordeling in te kleuren en waar relevant met voorbeelden te illustreren.

In onderstaande paragrafen worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

3.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van Vecht en Omstreken op de vijf prestatievelden. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook over de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

Prestaties

De belanghebbenden zijn gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1 - 10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type 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%).

Tabel 3.1 Presteren volgens Belanghebbenden[1]

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer	
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie					
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,2	8	7,5	7,6	7,5
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,2		8	7,6	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,8	8	7	7,6	
(Des)investeren in vastgoed	7,3	8	8,5	7,9	
Kwaliteit van wijken en buurten	6,3	7.5		6,9	
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie					
Relatie en communicatie	7	8,5	8,3	7,9	
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie					
Invloed op beleid	6,3		7,3	6,8	
Gemiddeld					**7,4**

Het algehele oordeel van de geïnterviewde belanghebbenden op het totaal van geleverde prestaties, relatie en beleidsbeïnvloeding bedraagt een 7,4. Voor de geleverde maatschappelijke prestaties krijgt Vecht en Omstreken van de geïnterviewde belanghebbenden een 7,5 (ruim voldoende). Een beoordeling 'goed' (7,9) is door hen gegeven voor de relatie en communicatie met de corporatie, terwijl zij hun feitelijke beleidsbeïnvloeding lager waarderen, met een 6,8.

Vertegenwoordigers van de huurders zijn op alle prestatievelden minder tevreden in vergelijking met de gemeente en de overige belanghebbenden. In het vervolg van deze paragraaf wordt de beoordeling van de belanghebbenden op de prestatievelden nader toegelicht.

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,6

Met belanghebbenden is gesproken over de thema's woningtoewijzing, doorstroming en betaalbaarheid, als onderdeel van het prestatieveld primaire doelgroep. Belanghebbenden zijn zeer tevreden over de prestaties van Vecht en Omstreken op dit onderdeel en waarderen dit gemiddeld met een 7,6.

De gemeente heeft voor dit prestatieveld een hoger cijfer gegeven dan de huurders en overige belanghebbenden. Zij is van mening dat Vecht en Omstreken de woningtoewijzing en doorstroming op de juiste manier uitvoert. De toewijzing en de betaalbaarheid zijn goed op orde.

Een deel van de huurdersvertegenwoordigers geeft aan dat de betaalbaarheid van woningen in het geding is. Een andere belanghebbende stelt dat de doorstroming stokt. Slechts een deel van de overige belanghebbenden heeft voor dit prestatieveld een cijfer toegekend, waarbij de huisvesting van statushouders in positieve zin ter sprake kwam.

[1] De gemeente heeft geen cijfermatig oordeel uitgesproken voor 'huisvesten van bijzondere doelgroepen' en 'tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie'; hetzelfde geldt voor de overige belanghebbenden ten aanzien van het prestatieveld 'kwaliteit van wijken en buurten'.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,6

Belanghebbenden beoordelen de prestaties van Vecht en Omstreken ten aanzien van het huisvesten van de bijzondere doelgroepen als goed.

Huurders waarderen de inspanningen van Vecht en Omstreken met betrekking tot het huisvesten van de bijzondere doelgroep met een 7,2. De corporatie presteert voldoende op dit onderwerp en een deel van de huurders ziet een toenemende vraag vanuit deze bijzondere doelgroep in de komende jaren.

De gemeente Stichtse Vecht heeft te weinig zicht op de prestaties van Vecht en Omstreken op dit terrein en heeft zich onthouden van een cijfer.

Overige belanghebbenden zijn unaniem tevreden over de wijze waarop Vecht en Omstreken de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen bedient. Zij vinden de corporatie voldoende actief op dit terrein en noemt onder meer het voorbeeld van zorgboerderij De Poel.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,6

Het prestatieveld kwaliteit van woningen en woningbeheer wordt eveneens gemiddeld als 'goed' beoordeeld. Onder dit prestatieveld vallen de woningkwaliteit, de dienstverlening en energie/duurzaamheid. Tevredenheid heerst er over de woningkwaliteit. Vecht en Omstreken spant zich zichtbaar in op het terrein van energie en duurzaamheid maar zou hierin nog een aantal stappen kunnen zetten.

De gemeente acht de woningkwaliteit in orde, maar inspanningen ten aanzien van duurzaamheid zou de corporatie kunnen verhogen. Ten opzichte van andere corporaties in de gemeente zijn de inspanningen van Vecht en Omstreken op het terrein van duurzaamheid minder vooruitstrevend.

Huurders zien inspanningen op het onderwerp duurzaamheid door onder meer het aanbrengen van dubbele beglazing bij planmatig onderhoud. Vecht en Omstreken zou meer kunnen inzetten op zonnepanelen.

Een overige belanghebbende zou meer transparantie willen zien in het energievraagstuk, concreet noemde deze huurder van maatschappelijk vastgoed de afrekening van de energienota.

(Des)investeren in vastgoed

7,9

Het prestatieveld (des)investeren in vastgoed wordt van alle maatschappelijke prestaties gemiddeld het hoogst beoordeeld met een 7,9. Belanghebbenden spreken met name hun waardering uit voor het nieuwbouwcomplex De Boemerang.

De gemeente is van mening dat er in de afgelopen vier jaar een goede balans bestond tussen het aantal verkopen uit de voorraad en de nieuwbouwproductie.

Alle ondervraagden roemen de corporatie om de ontwikkeling en oplevering van het nieuwbouw-complex De Boemerang in Breukelen.

Een deel van de huurders is minder tevreden over het aantal huurwoningen dat verkocht is in de afgelopen jaren. Zij menen dat het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad hiermee teveel afneemt. De communicatie met huurders hierover behoeft verbetering.

Kwaliteit van wijken en buurten

6,9

De inzet en prestaties van Vecht en Omstreken op het vlak van kwaliteit van wijken en buurten worden door de belanghebbenden als ruim voldoende beoordeeld. Onder dit prestatieveld vallen leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en de aanpak van overlast. Het onderhoud van tuinen is een belangrijk issue voor huurders. Gemeente en overige belanghebbenden zien geen leefbaarheidsproblemen in wijken van Vecht en Omstreken.

Het oordeel van de huurders over de kwaliteit van wijken en buurten is divers. Een onderwerp dat diverse malen ter sprake kwam was het onderhoud van tuinen. De corporatie zou huurders hier meer over moeten aanspreken. Hoewel belanghebbenden onderkennen dat de corporatie dit niet altijd kan bewerkstellingen (moeilijk om gedrag van huurders te beïnvloeden).
Leefbaarheid is volgens de huurders een belangrijk issue en is/wordt in sommige wijken een probleem. Een huurder stelt dat: “de leefbaarheid achteruit holt”.

De gemeente geeft aan dat er geen leefbaarheidsproblemen spelen in de wijken waar Vecht en Omstreken woningen bezit. Zij krijgt geen klachten van huurders en is in die zin tevreden over de prestaties.

De overige belanghebbenden missen voldoende zicht op dit prestatieveld. Zij die (zorg)vastgoed huren van Vecht en Omstreken zijn tevreden over de wijze waarop de directe omgeving wordt onderhouden.

Relatie en communicatie

7,9

De relatie en de wijze van communicatie wordt gemiddeld beoordeeld met ‘goed’. Algemene tevredenheid heerst er over de communicatie, met name de korte lijnen tussen de corporatie en belanghebbenden en de vlotte afhandeling van vragen.

De gemeente Stichtse Vecht is zeer tevreden over de wijze waarop de corporatie communiceert en beoordeelt dit met een 8,5. Zij waardeert de korte lijnen in de organisatie van Vecht en Omstreken en kenmerkt de corporatie als een prettige en enthousiaste partner.

De huurdersvertegenwoordigers geven desgevraagd aan dat ze goed op de hoogte worden gehouden en contact hebben op verschillende (werk)niveaus binnen Vecht en Omstreken. Zij waarderen dit onderdeel gemiddeld met een 6,8. Waardering is er voor de korte lijnen naar de woonconsulenten en de vriendelijkheid waarmee de huurder te woord wordt gestaan. De interne communicatie zou volgens een aantal belanghebbenden wel verbeterd kunnen worden. Bij vragen gaat het in het vervolgtraject binnen de corporatie wel eens mis. Zo duurt het soms lang voordat de huurder antwoord krijgt op vragen. Een huurdersvertegenwoordiger is van mening dat de dienst-verlening achteruit gaat en geeft als voorbeeld het verdwijnen van de eigen huismeester in complexen.

Overige belanghebbenden zijn ook uitermate tevreden met de wijze van communiceren. Zij spreken hun waardering uit voor de korte lijnen en de directe communicatie die het oplossen van knelpunten versnellen. Ook het constructieve overleg tussen stakeholders en Vecht en Omstreken wordt als positief ervaren.

Invloed op beleid

6,8

De mate waarin belanghebbenden invloed op het beleid van Vecht en Omstreken kunnen uitoefenen, wordt met een ruim voldoende beoordeeld. Het algemene beeld is dat Vecht en Omstreken hier ruim voldoende scoort. Het beleid is niet altijd inzichtelijk voor bepaalde groepen belanghebbenden. De totstandkoming van beleid mag meer onderwerp van overleg zijn.

De gemeente is tevreden over de mate waarop zij invloed uit kan oefenen op het beleid. De gemeente heeft geen invloed (zicht) op strategische plannen van Vecht en Omstreken, maar laat weten hier ook geen behoefte aan te hebben. De samenwerking is pragmatisch (hands on mentaliteit) en dit werkt volgens haar goed in de praktijk. Stakeholdersbijeenkomsten worden niet gehouden en de gemeente heeft geen contact met de Raad van Commissarissen van de corporatie.

De prestatieafspraken, die door haar voorgangers zijn gemaakt, zijn voldoende en Vecht en Omstreken blijft voldoen aan haar verplichtingen. Er is regulier overleg met de gemeente en de afgelopen periode zijn de vergaderingen met name gegaan over de huisvesting van statushouders.

Vecht en Omstreken is betrokken en doet actief mee bij nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente, maar houdt daarbij de eigen grenzen in de gaten. De corporatie weet goed maat te houden bij investeringen. Dit in tegenstelling tot een andere corporatie werkzaam in de gemeente, die meer aangestuurd moet worden waar gaat het gaat om nieuwe investeringen.
De gemeente zou haar kennis over de bedrijfsmatige/financiële kant van de corporatiewereld willen vergroten.

Huurders zijn kritischer over de mate van invloed die zij kunnen uitoefenen op het corporatiebeleid. Zij krijgen daarover wel informatie maar voelen zich te ver af staan van de beleidsvorming.

Niet alle overige belanghebbenden hebben zicht op het beleid van de corporatie, maar zouden hierbij wel meer betrokken willen worden (meer zij hebben geen behoefte aan meer papier). Het toelichten van ambities en doelstellingen gebeurt in de praktijk in (netwerk)overleggen.
Een belanghebbende ziet een verbetering in de uitwisseling van visies en ambities tussen partijen. Een ander geeft aan meer behoefte te hebben aan het ‘sparren’ over de behoefte en ontwikkelingen in de bestaande voorraad.
In trajecten (pilots/werkgroepen) over Wonen Welzijn Zorg zou de component wonen meer naar voren kunnen komen (rol voor Vecht en Omstreken).

3.4 Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van Vecht en Omstreken en de corporatie een boodschap mee te geven.

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Vecht en Omstreken?
Wat overheerst bij de typering van Vecht en Omstreken door belanghebbenden is dat het een actieve, kleine corporatie is. Een transparante, kleinschalige en positief kritische partner. Vecht en Omstreken wordt in het werkveld gewaardeerd om haar manier van samenwerken en de oplossingsgerichtheid bij lokale vraagstukken. Ze kent en bewaakt haar eigen grenzen, bijvoorbeeld daar waar het gaat om nieuwbouwprojecten in de gemeente.

Figuur 3.1 Vecht en Omstreken in kernwoorden

Hebt u een boodschap voor Vecht en Omstreken?

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Vecht en Omstreken de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om (beter) aan de verwachtingen te voldoen.

- Blijf zelfstandig bestaan en blijf lokaal betrokken; ga zo door.
- Fusie met de kleine corporaties is gewenst, hiermee ontstaan er voor de gemeente twee corporaties (gesprekpartners).
- Profileer je en wees proactief.
- Pak je rol in de keten (Wonen Welzijn Zorg).
- Zet extra in op duurzaamheid.
- Besteed aandacht aan rol van de huurders in nieuwe Woningwet (prestatieafspraken).
- Denk na over het bestuur in de toekomst vanuit het gegeven dat de huidige bestuurder een sterke lokale binding heeft en daarmee de kracht van Vecht en Omstreken vormt.
- Behoud de kleinschaligheid, waarborg die bij eventuele fusie of wijziging van bestuurder.
- Geef meer aandacht aan de uitkomsten van onderzoek onder klantenpanel; dat gaat alle huurders aan.
- Houd meer toezicht op het onderhoud van tuinen en bij burenruzies.
- Creëer meer woningen voor senioren.
- Bevorder de doorstroming in het bezit.
- Vraag meer advies aan bewonerscommissies over onderwerpen die spelen.

4 Presteren naar Vermogen

4.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik makt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

4.2 Financiële continuïteit

In deze paragraaf wordt de financiële continuïteit van Vecht en Omstreken toegelicht en de wijze waarop deze is gewaarborgd.

7 **Onder het prestatieveld financiële continuïteit valt de mate waarin de corporatie haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. Vecht en Omstreken voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen. Hierdoor is het ijkpunt voor een 6 behaald. Een pluspunt is toegekend op basis van de constatering dat het vermogensbeleid actueel en compleet is.**

4.2.1 Vermogenspositie en beleid

In onderstaande tabel worden de financiële parameters van Vecht en Omstreken weergegeven in relatie tot de normen zoals deze gesteld worden door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In deze paragraaf wordt ingegaan op de parameters en de beoordelingsbrieven van het CFV.

De visitatie beschouwt de periode van 2011 tot en met 2014. De financiële ratio's van Vecht en Omstreken over de visitatieperiode waren als volgt:

	Norm	2015 (prog)	2014	2013	2012	2011
Solvabiliteit (obv bedrijfswaarde)	> 20%	30,7%	28%	24%	30%	27%
ICR	> 1,4	2,1	2,1	1,8	2,1	1,8
DSCR	> 1,0	1,1	1,1	3,9[2]	3,3	
LtV	< 75%	70%	73%	76%	70%	73%

De Solvabiliteit is de verhouding tussen het eigenvermogen en het vreemd vermogen op de balans.
De Interest Coverage Ratio geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. (bedrijfsresultaat delen door rentelasten).
De Debt Service Coverage Ratio is het kengetal dat aangeeft of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing.
De Loan to Value laat zien welke waarde van het bezit is gefinancierd, ofwel, de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit (bedrijfswaarde).

[2] Bron: CFV, Toezichtbrief 2013, dit geldt ook voor de DSCR in 2012.

Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteits- en solvabiliteitsoordelen meer. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Op basis van de door de corporatie ingediende prognosegegevens 2013-2017 (en volgende), dVi 2012 (idem) en andere informatie, doet het CFV risicogericht onderzoek op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de corporatie.

In het oordeel van het CFV voldoet Vecht en Omstreken in drie van de vier jaren van visitatie periode aan de normen die zij stelt ten aanzien van de financiële positie, wat wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Vecht en Omstreken. In 2012 oordeelde het CFV dat de corporatie op basis van voorgenomen activiteiten in 2012-2014 haar financiële positie op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengt, wat eenmalig leidde tot een B2-oordeel. Een plan van aanpak met al voorbereide maatregelen leidde tot snel en voldoende vermogensherstel.

In de Toezichtsbrieven 2013 en 2014 meldt het CFV geen aanleiding (meer) te zien tot opmerkingen, nader onderzoek of het plegen van interventies. De accountant bevestigt de effectiviteit van het herstelplan in zijn accountantsverslag 2012.

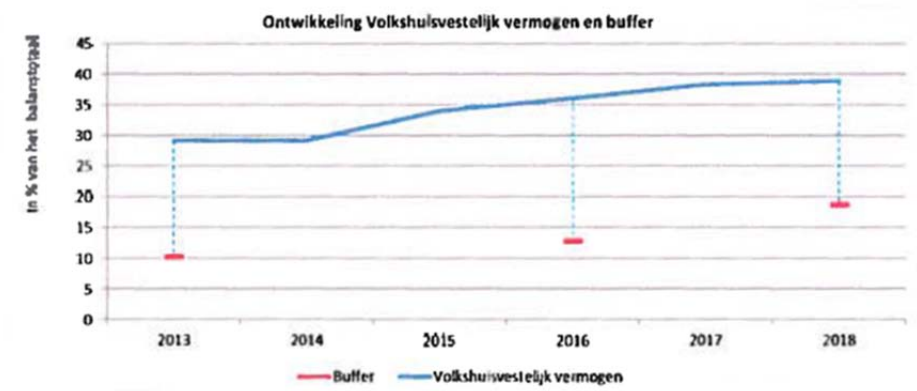
Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen met als basis de bedrijfswaarde. De norm vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is >20%[3].

Op basis van de financiële stukken van de corporatie blijkt dat Vecht en Omstreken in de vier jaren waarop de visitatie terugkijkt voldoende solvabel was en voldeed aan de solvabiliteitseis van 20% (WSW). Dit blijkt onder meer uit het solvabiliteitsoordeel dat het CFV in de jaren 2011 en 2012 uitsprak en uit de accountants- en jaarverslagen.

Sinds de begroting 2013 en ook in het Ondernemingsplan 2015-2018 hanteert de corporatie een minimale solvabiliteitsnorm van 22,5%, die gedurende de gevisiteerde jaren al ruimschoots blijkt te worden gehaald. De prognose voor de ontwikkeling van de solvabiliteit in het meest waarschijnlijke scenario laat een stijgende lijn zien tot 37% in 2019 (Begroting 2015).

Het CFV zet in haar toezichtsbrieven de solvabiliteit (uitgedrukt als het volkshuisvestelijk vermogen gedeeld door het balanstotaal) af tegen een door haar berekende risicovoet.



Bron: CFV, Toezichtsbrief 2014.

[3] Het gaat hier om een sectorbreed van toepassing verklaarde norm; zie ook www.wsw.nl/corporaties/risicobeoordeling/financial-risks.

Hieruit blijkt een ruime marge tussen het volkshuisvestelijk vermogen en de (risico-)buffer, beide uitgedrukt als percentage van het balanstotaal. Dit geldt ook voor de verwachte solvabiliteit in de jaren na de visitatieperiode.

Kredietwaardigheid

Vecht en Omstreken is over de gehele visitatieperiode als voldoende kredietwaardig dan wel als borgbaar beoordeeld door het WSW. De gevraagde faciliteringsvolumes worden in 2011 toegekend, evenals in het 'verscherpte' jaar 2012. In 2013 oordeelt het WSW, dat er eind 2012 een te hoog saldo liquide middelen was en adviseert Vecht en Omstreken na te denken over extra aflossingen, hetgeen in 2013 plaats vindt. In 2014 stelt het WSW een nieuw risicobeoordelings-systeem vast, waarbij de eerder genoemde financiële ratio's als normstellend worden gehanteerd. Ook dat jaar ontvangt de corporatie de borgbaarheidsverklaring en wordt een borgingsplafond vastgesteld. Ten gevolge van gesignaleerde overliquiditeit voor de periode 2014 – 2016 wordt het borgingsplafond verlaagd vastgesteld.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR maakt inzichtelijk in hoeverre de rentelasten vanuit de operationele kasstromen kunnen worden voldaan. In de gehele periode waarop de maatschappelijke visitatie betrekking heeft, voldeed de corporatie ruimschoots aan de WSW norm van minimaal 1,4. Op basis van het meerjarenperspectief verwacht Vecht en Omstreken ook op de lange termijn te kunnen voldoen aan de ICR.

Loan to value

De Loan to Value (LTV) geeft de verhouding tussen vreemd vermogen en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie weer. De norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is <75%.

De LTV voldoet de gehele visitatieperiode op één jaar na (2013) aan de door het WSW gestelde norm van maximaal 75%. De LTV (langlopende schulden/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) ligt per 31 december 2014 op 73%. Vecht en Omstreken verhoudt zich op dit punt negatief tot de referentiegroep (67%) en het landelijk gemiddelde (66%). In de visitatieperiode was de hoogste waarde 76% (2013), waarna de corporatie - ook in de meerjarenprognose - weer een structureel dalende lijn laat zien.

De visitatiecommissie sluit zich aan bij een conclusie van de accountant dat de relatief hoge LTV opmerkelijk is in combinatie met de relatief hoge ouderdom van het bezit. Op basis daarvan zou verwacht mogen worden dat de financieringsomvang betrekkelijk beperkt zou zijn. In het accountantsverslag 2012 wordt hierover gesteld dat "kennelijk in het verleden al veel geïnvesteerd is zonder dat dat tot significante toename van de verdiencapaciteit (en daarmee automatisch verhoging van de bedrijfswaarde) heeft geleid."

Debt Service Coverage Ratio

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is bedoeld om vast te stellen of de operationele kasstromen toereikend zijn voor rente en aflossing. De norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is >1,0. De DSCR in de jaren 2012 en 2013 voldeed, getuige de toezichtbrieven van het CFV, aan de norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Vecht en Omstreken rapporteert in haar eigen stukken niet over de DSCR.

Vermogensbeleid

In de visitatieperiode heeft Vecht en Omstreken gewerkt aan het formaliseren van het vermogens-beleid. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat dit in 2015 (en daarmee na de visitatieperiode) heeft geresulteerd in het vaststellen van een investeringsstatuut en een financieel statuut.

In de visitatieperiode is de meerjarenbegroting het centrale stuk als het gaat om financieel- en vermogensbeleid. De corporatie geeft hierin aan wat haar doelstellingen zijn en welke activiteiten worden ondernomen in het licht van de doelstellingen. Daarbij wordt aangegeven welk financieel beleid er wordt gevoerd en hoe de begroting voor het aankomende jaar en de vier daaropvolgende jaren eruit ziet. De corporatie getuigt zich bewust te zijn van de (sectorbrede) normen die gelden ten aanzien van vermogensbeleid. Zij bedient zich gaandeweg de visitatieperiode in sterkere mate van scenarioanalyses om te bezien wat de gevolgen zijn van verschillende aannames ten aanzien van een aantal steekhoudende variabelen.

De accountant oordeelt dat de kwaliteit van de aangeleverde informatie op orde is en aanbevelingen worden opgevolgd. De visitatiecommissie stelt vast, dat de corporatie haar financiën zowel qua beleid als beheersing voorbeeldig uitvoert en *in control* is. Zij waardeert dat met een pluspunt (7).

4.3 Doelmatigheid

9 **De mate waarin Vecht en Omstreken de geleverde prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over Presteren naar Vermogen. Bij dit onderdeel wordt gekeken of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. De minimale eis voor een 6 in de methodiek 5.0 is dat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfs-voering heeft in vergelijking met andere corporaties. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan dit ijkpunt. Pluspunten worden toegekend op basis van de constatering dat Vecht en Omstreken in proces en resultaat zeer doelmatig werkt; kostenbewustzijn zit in het DNA van de organisatie die op dit punt tot voorbeeld van veel andere corporaties kan dienen.**

Vecht en Omstreken richt zich in het Ondernemingsplan 2012-2015 op het stroomlijnen en professionaliseren van de bedrijfsprocessen om efficiëntie te bevorderen en continuïteit te waarborgen. Als we kijken naar de netto bedrijfslasten op basis van 'Corporatie in Perspectief' over de jaren 2011 tot en met 2013 zien we het volgende beeld:

Tabel 4.1 Netto bedrijfslasten 2013 en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2011 - 2013

	2013			Toename 2011-2013 in %		
	Corporatie	Referentie	Landelijk	Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	1218	1.377	1.366	-13,1	6,8	16,2
Personeelskosten / fte	75.846	71.600	72.305			
Aantal vhe / fte	115	97	97			

Bron: CiP (2014), Vecht en Omstreken.

Vecht en Omstreken heeft in 2013 significant lagere bedrijfslasten dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De corporatie laat over genoemde periode een sterke daling van de bedrijfs-lasten zien en onderscheidt zich daarmee van de referentiegroep en het landelijke cijfer, die beide een stijging vertonen. De relatief hoge personeelskosten per verhuureenheid, die worden veroorzaakt door de relatief hogere leeftijd en opleiding, compenseert de corporatie door een hoger aantal vhe's per fte en dit gegeven leidt per saldo niet tot hogere bedrijfslasten.

De organisatie wordt gekenmerkt door een hoog kostenbewustzijn. Dit wordt onderstreept door de Aedes benchmark 2015. Vecht en Omstreken handhaaft haar A status als het gaat om bedrijfslasten. Met een verdere reductie van de geharmoniseerde beïnvloedbare netto

bedrijfslasten per gewogen vhe met € 254 tot € 581 is Vecht en Omstreken koploper in haar grootteklasse.

De corporatie scherpt haar focus aan door in 2014 de zeven kernwaarden in de bedrijfsvoering terug te brengen tot drie (betrokkenheid, resultaatgerichtheid en samenwerking). De planperiode van het nieuwe Ondernemingsplan 2015-2018 startte met een herindeling van de organisatie op taken en werkplekken, zodat de basis wordt gelegd voor een fitte en flexibele organisatie, die voldoende is toegerust om haar opdracht optimaal uit te kunnen voeren. De werkorganisatie is hiermee van drie naar twee afdelingen gegaan. Daarnaast is Vecht en Omstreken voor twee kleine collega-corporaties in de buurt (een deel van de) uitvoerende werkzaamheden gaan verrichten. Per 1 januari 2016 wordt een van de drie bedrijfspanden afgestoten.

4.4 Vermogensinzet

8

In deze paragraaf wordt beoordeeld of en op basis waarvan Vecht en Omstreken de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties motiveert en verantwoordt. De 5.0-methodiek vereist dat de corporatie de inzet van het beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties kan motiveren en verantwoorden. Als aan deze eis wordt voldaan, is de beoordeling een 6. De beoordeling van het prestatieveld vermogensinzet komt op een 6. Pluspunten worden toegekend op basis van de heldere wijze waarop verantwoording wordt afgelegd over de vermogensinzet en de mate waarin de beoogde activiteiten worden afgestemd op de omvang en ontwikkeling van het vermogen.

De onderbouwde vermogensinzet wordt ondersteund door de planning- en controlcyclus. Daarin staan de ambities van de ondernemingsplannen centraal. Vecht en Omstreken vertaalt deze ambities in heldere jaarplannen waarin de voorgenomen activiteiten zijn opgenomen. Hierin zet de corporatie het verband uiteen tussen de inzet van vermogen en de verschillende maatregelen, die tezamen de organisatiedoelen beogen te bereiken, gedetailleerd en inzichtelijk.

Ook geven de meerjarenbegrotingen, waarbij verschillende scenario's worden doorgerekend, een doorzicht naar de volgende jaren. De corporatie stuurt effectief op kasstromen en wenst op hoofdlijnen te blijven voldoen aan de normstellingen van de externe toezichthouders.

Het vermogensbeleid is erop gericht om te presteren volgens de eigen ambities en afspraken in het werkgebied en daarbij duurzaam te blijven voldoen aan de normstellingen van de externe toezichthouders. Het vermogensbeleid en de prestaties, die daarmee worden geleverd, worden transparant aan de maatschappij verantwoord.

4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Vecht en Omstreken resulteert het volgende beeld.

Tabel 4.2 Presteren naar Vermogen

Meetpunt			Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit			7	30%	8,0
Doelmatigheid			9	30%	
Vermogensinzet			8	40%	

5 Presteren ten aanzien van Governance

5.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen worden beoordeeld:

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimering en openbare verantwoording.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Vecht en Omstreken omgaat met de formele governance-onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

In haar overwegingen heeft de visitatiecommissie zich mede gebaseerd op het Auditrapport ILT WBB d.d. 30 maart 2015. In de audit is er naar de volgende onderdelen gekeken:

- Verhouding directeur-bestuurder versus Raad van Commissarissen;
- Planning en Control, inclusief plan-do-check-act en risicomanagement;
- Stakeholders;
- Integriteit.

In haar conclusie stelt de ILT dat de governance bij Vecht en Omstreken voldoende is. De aangetroffen situatie voldoet aan de eisen van goede governance. De visitatiecommissie onderschrijft zowel de conclusie als de bevindingen en komt in de navolgende paragrafen nog met aanvullende constateringen, illustraties en nuanceringen.

5.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

Plan

7,5

Conform de normstelling van de methodiek wordt getoetst of de corporatie beschikt over een actuele visie op eigen positie en toekomstig functioneren, over doelstellingen die passen binnen de financiële randvoorwaarden en die te monitoren zijn. Dit vormt het ijkpunt voor de 6. Op basis van de pluspunten die onder 'visie' en 'vertaling doelen' zijn toegekend komt wordt het onderdeel 'plan' met een 7,5 beoordeeld.

Visie

7

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6, als de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De commissie stelt vast dat Vecht en Omstreken voldoet aan dit ijkpunt. Een pluspunt is gegeven op basis van de volledigheid van en coherentie tussen de onderdelen van de visie alsmede de helderheid van de visie.

De visie op de eigen positie en het toekomstig functioneren is vastgelegd in ondernemingsplannen welke ieder drie jaar opnieuw opgesteld worden. De corporatie vertaalt haar visie naar doelen en operationele activiteiten. De visitatiecommissie stelt vast dat dit resulteert in heldere en relevante

speerpunten (betaalbaarheid, een kwantitatief en kwalitatief passende woningportefeuille, samenwerking in de regio en financiële continuiteit) waarin nadrukkelijk aandacht is voor de (veranderende) behoeften en wensen van bewoners.

Vecht en Omstreken participeert onder meer in de Regionale Corporatiemonitor van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU). Voor het ondernemingsplan is input gebruikt uit de risicoanalyse 2010-2011, het visitatierapport uit 2011, uitkomsten van het klantenpanel, themabijeenkomsten van commissarissen en management 2012 en rapportages van de accountant. In het ondernemingsplan is ook een SWOT-analyse opgenomen van de corporatie met sterkten/zwaktes en kansen/bedreigingen en zijn scenario's doorgerekend.

In 2014 heeft de corporatie voor de tweede maal in de visitatieperiode het ondernemingsplan geactualiseerd en tevens alle beleidsdocumenten en deze in de beleidscyclus bijgewerkt.

Vertaling doelen

8 **In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. De commissie komt tot het oordeel dat Vecht en Omstreken aan het ijkpunt voor een 6 voldoet als het gaat om de vertaling van de haar strategische en tactische doelen naar operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden. Pluspunten zijn toegekend op basis van de consistentie en meetbaarheid van de wijze waarop Vecht en Omstreken invulling geeft aan de vertaling van haar doelen.**

Het concern-jaarplan kent een doorvertaling in jaarplannen op afdelingsniveau waarin de maatschappelijke agenda prominent aan de orde komt en geformuleerde doelen (activiteiten) zoveel mogelijk SMART geformuleerd zijn. Er is daarnaast ook een doorvertaling in drie afdelingsplannen.

Jaarlijks worden een jaarplan en een jaarbegroting opgesteld voor de gehele organisatie en jaarplannen voor de verschillende afdelingen. Ook wordt een vijfjaars meerjarenbegroting opgesteld. De jaarplannen (met jaaractiviteiten) van de afdelingen Vastgoed en Wonen zijn uitgewerkt in de doelstellingen (vanuit het algemene jaarplan en ondernemingsplan) en gecategoriseerd op basis van de zes prestatievelden van het BBSH.

Er heeft een verdieping van het concernbrede beleidsplan plaatsgevonden naar beleidsnotities, met daarin onderwerpen als leefbaarheid en weerbaarheid, duurzaamheid, woonruimtebemiddeling en strategisch voorraadbeleid (investeringsprogramma). Daarnaast was er ook sprake van een verdieping naar beleidsnotities, zoals huurbeleid, duurzaamheid, leefbaarheid, verkoopbeleid. Tevens is een Strategische Voorraad Beleidsplan opgesteld.
Vanaf 2014 is een woonbeleid geformuleerd waarin het huurprijsbeleid en leefbaarheid een geïntegreerd geheel vormen.

De meerjarenbegrotingen van Vecht en Omstreken vormen een breder kader dan alleen voor financieel-economische activiteiten. De visitatiecommissie stelt vast dat bedoelde begrotingen in sterke mate bijdragen aan de meetbaarheid van de uitgewerkte doelen. In combinatie met de afdelingsjaarplannen is de doorkruisbaarheid van visie via doelen naar activiteiten in alle richtingen goed te noemen.

Check

7 **Conform de methodiek wordt getoetst of de corporatie beschikt over een rapportage- en monitoringsysteem waarmee de prestaties worden gevolgd en gemeten. Dit is het ijkpunt voor een 6. Vecht en Omstreken beschikt over een uitgebreid monitoring- en rapportagesysteem, dat in de vorm van Q-rapportages en monitoren beschikbaar komt. De commissie heeft een pluspunt toegekend op basis van de actieve wijze waarop de rapportages worden gehanteerd; op basis van deze kwartaal-rapportages ontstaat een transparant beeld van de voortgang op alle strategische- en financiële doelstellingen, in de volle breedte van de organisatie.**

De monitoring vindt plaats in kwartaalrapportages met daarin de voortgang van de doelstellingen uit het ondernemingsplan en het jaarplan. Daarnaast worden de prestaties gevolgd en gemeten door middel van:

- Jaarstukken (jaarverslagen).
- Online klantenpanel voor onderzoek op actuele onderwerpen (2 per jaar). De verkregen input neemt de corporatie mee in het opstellen van een nieuw ondernemingsplan.
- Tevredenheidsonderzoeken/-enquêtes onder huurders na groot onderhoud, na afhandeling van een reparatieverzoek en onder nieuwe huurders.

De beleidscyclus wordt expliciet genoemd in de kwartaalrapportages. In de rapportage Q4 2014 is een overzicht opgenomen van de beleidscyclus waarin per beleidsdocument aangegeven is wie verantwoordelijk is, wanneer het document moet worden herzien en overige opmerkingen.

Jaarlijks laat Vecht en Omstreken haar belangrijkste processen toetsen door een extern adviseur.

Act

7 **Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd, in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren, in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen. De visitatiecommissie constateert dat de corporatie actief stuurt en bijstuurt indien dat nodig is. Daarbij verantwoordt zij in rapportages haar keuzes en is zij transparant bij de onderbouwing daarvan. Een pluspunt is toegekend voor de flexibele wijze waarop wordt ingespeeld op wijzigende omstandigheden, zowel op de uitvoering van de strategie alsook op de financiële kaders. Het onderdeel 'act' wordt door de commissie gewaardeerd met een 7.**

De snel wijzigende (beleids)omstandigheden in de sector zijn voor de corporatie voortdurend reden geweest om zich te bezinnen op de consequenties voor de opgaven en de bedrijfsvoering. De ondernemingsplannen van Vecht en Omstreken vertonen in de visitatieperiode zo doende een korte cyclus; de inhoud weerspiegelt een corporatie die de vinger aan de pols houdt en relevante ontwikkelingen vertaalt in haar beleid.

Een voorbeeld van 'act' is het integrale plan van aanpak, dat de corporatie snel en effectief (en met succes) heeft uitgevoerd om haar vermogenspositie te herstellen.
Een ander voorbeeld is het naar voren halen van de actualisatie van het Strategisch Voorraad-beleid. Zo doende wil Vecht en Omstreken zich verzekeren van een actueel beleidskader in een veranderend beleidsveld rond bijvoorbeeld de verhuurderheffing.

5.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen bezien: functioneren van de Raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

Functioneren van de Raad van Commissarissen

7,0

In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de Raad van Commissarissen. een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de Raad, de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord en het reflecterend vermogen van de Raad.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC)

8

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC een profielschets heeft vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie, als de RvC nieuwe leden werft buiten eigen kring en in een openbare procedure en als de Raad van Commissarissen aandacht besteedt aan de deskundigheid van zijn leden. Vecht en Omstreken voldoet aan dit ijkpunt. Pluspunten zijn toegekend vanwege de goede openbare verantwoording en onderbouwing ten aanzien van bijvoorbeeld de profielschets en de werving van nieuwe leden als ook wegens een actieve houding inzake de samenstelling en de deskundigheidsbevordering van de raad.

In de statuten van Vecht en Omstreken (art. 16 t/m 26) is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen uit vijf leden bestaat. De Raad van Commissarissen bestaat momenteel daadwerkelijk uit vijf leden. De visitatiecommissie stelt vast dat er sprake is van een goede spreiding als het gaat om het rooster van aan- en aftreden. Nieuwe commissarissen worden openbaar en buiten eigen kring geworven.

De Raad van Commissarissen werft nieuwe leden volgens een openbare procedure met externe ondersteuning. Statutair is vastgelegd dat drie van de vijf leden van de RvC uit de kring van huurders komen of in het belang van die huurders werkzame organisaties en worden voorgedragen door de Algemene Vergadering. Alle leden worden benoemd op basis van een profielschets die in 2012 is geactualiseerd. Bij vacatures vermelden ze specifieke eisen om de al in de raad aanwezige deskundigheid aan te vullen. De profielschets is opgenomen in het Reglement van de RvC en bestuur (in 2012 hernieuwd) en gepubliceerd op de website.

De visitatiecommissie stelt vast dat ook voor de Raad van Commissarissen geldt dat de leden gericht zijn op leren en door ontwikkelen; de RvC besteedt individueel en gezamenlijk aandacht aan het bijhouden van vakinhoudelijke kennis door het bijwonen van relevante bijeenkomsten en opleidingen (extern of in-company).

In onderstaand is een overzicht van de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2014.

Tabel 5.1 Samenstelling Raad van Commissarissen ultimo 2014

Naam en functie	Deskundigheid	Benoeming/Aftreden	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
De heer T.S.J. Meester RA (1955) Voorzitter	Financiële zaken	Benoemd in 2010, herbenoemd in 2014, aftredend in 2018	Registeraccountant, vennoot Meester & Kuiper (Hilversum), docent Nyenrode School of Accounting & Controlling (Breukelen)	Lid raad van commissarissen Woningbouwvereniging Laren penningmeester buurtvereniging (Hilversum)
De heer dr. H. van der Heijden (1959) Vicevoorzitter	Volkshuis-vesting	Benoemd in 2009, herbenoemd in 2012, aftredend in 2016	Senior onderzoeker en coördinator sectie Volkshuisvesting en Woningmarkt, onderzoeksinstituut OTB, TU Delft	Voorzitter Commissie Taxaties Woonbron (Rotterdam), lid Expertgroep Bouwstatistiek, Centraal Bureau voor de Statistiek
De heer A.J.H. van Riel (1969) Lid	Project-ontwikkeling	Benoemd in 2011, herkiesbaar in 2015, aftredend in 2019	Concept-ontwikkelaar Janssen de Jong Projectontwikkeling BV (Son en Breugel)	
Mevrouw mr. L. van der Sluis (1955) Lid	Juridische zaken en human resources	Benoemd in 2013, herkiesbaar in 2017, aftredend in 2021	Advocaat Berculo advocaten (Utrecht)	Vicevoorzitter raad van commissarissen Lekstede Wonen (Vianen), vicevoorzitter raad van toezicht De Opbouw (Utrecht)
Mevrouw H. Jorna-Leussink MSc (1982) Lid	Zorg & welzijn	Benoemd in 2013, herkiesbaar in 2017, aftredend in 2021	Integraal programma-manager Stichting Opvoedondersteuning en Training (Amsterdam)	

Rolopvatting

8 **In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de Raad van Commissarissen zich bewust is van zijn rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, de rollen voldoende scherp in de gaten houdt en de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid heeft. Daaraan voldoet Vecht en Omstreken. De visitatiecommissie ziet daarnaast aanleiding om extra punten toe te kennen voor de actieve en gedegen wijze waarop de RvC de Toezichtrol vervult en de professionele wijze waarop de RvC zijn Klankbordrol vervult.**

De Raad van Commissarissen vult zijn rol als intern toezichthouder op actieve wijze in. Zonder op de stoel van de bestuurder te gaan zitten, neemt de RvC in de visitatieperiode het initiatief tot een strategische oriëntatie. Uit de gesprekken die in het kader van de visitatie zijn gevoerd blijkt, dat dit bijdraagt tot het feit dat Vecht en Omstreken door met name de kleine corporaties in haar omgeving als een partner wordt gezien.

Met name de voorzitter van de Raad van Commissarissen fungeert geregeld als klankbord voor de bestuurder. De voorzitter koppelt hierover richting de RvC terug via e-mailberichten. Ook andere leden van de RvC hebben in voorkomende gevallen bilateraal contact met de bestuurder.

Op basis van de gesprekken heeft de visitatiecommissie de indruk gekregen dat de Raad van Commissarissen ook inhoudelijk goed ingevoerd is. Zo geeft de raad er blijk van zicht te hebben op het aspect van betaalbaarheid en de vraag welke doelgroepen vanuit dit perspectief wel en niet bediend kunnen worden.

Zelfreflectie

5 **In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC ten minste eenmaal per jaar buiten de aanwezigheid van de bestuurder zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de daaraan verbonden conclusies bespreekt. Vecht en Omstreken voldoet op formele gronden niet aan het ijkpunt voor een 6.**

Gedurende de visitatieperiode heeft de Raad van Commissarissen alleen in 2011 een zelfevaluatie uitgevoerd. Van de door de Governancecode beoogde aantoonbare borging van de kwaliteit van het eigen functioneren is derhalve onvoldoende sprake.
Dit betekent niet dat de RvC geen reflectie op het eigen functioneren zou plegen. Uit de gesprekken heeft de visitatiecommissie opgemaakt dat de RvC middels het uitvoeren van een analyse op basis van de 'Belbin systematiek' wel degelijk aandacht heeft voor zijn functioneren en competenties van de leden.
Per saldo stelt de visitatiecommissie vast dat de RvC in praktisch opzicht voldoende zelfkritisch vermogen aan de dag legt. Op basis van de visitatiemethodiek echter stelt zij vast dat niet wordt voldaan aan het ijkpunt voor een zes.

Toetsingskader

6 **In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. De visitatie-commissie stelt vast dat dit bij Vecht en Omstreken het geval is.**

De raad hanteert het ondernemingsplan, de jaarplannen, begrotingen en andere beleids-documenten als toetsingskader voor het uitoefenen van zijn taken. Vecht en Omstreken heeft het toetsingskader niet nader beschreven in haar jaarverslagen dan wel op haar website. Wel blijkt uit de stukken en de gesprekken die in het kader van de visitatie zijn gevoerd dat de RvC dit het toetsingskader actief hanteert. In 2011 is het document Risicomanagement vastgesteld; dit wordt jaarlijks geactualiseerd. In 2012 is een investeringsstatuut vastgesteld.

Governancecode

7 **De 5.0-methodiek vereist de toepassing van de Governancecode en waar nodig de uitleg bij afwijkingen (6). De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop Vecht en Omstreken omgaat met de Governancecode met een zeven. Een pluspunt is toegekend op basis van het proactief in overeenstemming brengen van het beleid met de Governancecode.**

Vecht en Omstreken onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. In afwijking van de Governancecode is de directeur-bestuurder van Vecht en Omstreken (tot 2015) voor onbepaalde tijd benoemd. De corporatie stelt dat dit de bestuurlijke continuïteit ten goede komt. Deze afwijking van de Governancecode wordt in het jaarverslag vermeld. Hiermee maakt Vecht en Omstreken gebruik van het beginsel 'pas toe of leg uit' dat op basis van de Governancecode 2011 in de visitatieperiode van kracht was. De visitatiecommissie is van oordeel dat Vecht en Omstreken per saldo voldoet aan het ijkpunt voor een zes, onverlet het formele manco zoals geconstateerd onder 'zelfreflectie'.

Uit de gesprekken is gebleken dat Vecht en Omstreken begin 2015 het genoemde punt in overeenstemming heeft gebracht met de Governancecode door de benoeming van de bestuurder voor onbepaalde tijd in goed overleg tussen RvC en bestuurder om te zetten naar een benoeming voor vier jaar.

De corporatie gaat actief om met de maatschappelijke visitatie. Al in 2007 heeft Vecht en Omstreken zich op eigen initiatief laten visiteren. Verbeterpunten worden opgepakt en verwerkt in het beleid. Daar staat tegenover dat de corporatie meer nauwgezet en expliciet om zou moeten gaan met de jaarlijkse zelfevaluatie. Hierin ligt een verbeterpunt voor de toekomst besloten.

5.4 Externe legitimering en verantwoording

Externe legitimatie

7 **De 5.0-methodiek vereist dat de corporatie op het punt van de externe legitimering ten minste de Governancecode en de Overlegwet volgt (6). Vecht en Omstreken voldoet aan dit ijkpunt. Het onderdeel externe legitimatie is beoordeeld met een 7. Een pluspunt is toegekend voor de actieve manier waarop de corporatie zoekt naar nieuwe manieren om met belanghebbenden in contact te blijven.**

Het voeren van overleg met huurders en andere belanghebbenden behoort tot de (vier) maatschappelijke resultaten die Vecht en Omstreken nastreeft. De corporatie streeft ernaar om haar activiteiten af te stemmen op de wensen van de samenleving en zoekt vanuit dit perspectief naar afstemming en samenwerking met belanghebbenden. Eind 2014 kent Vecht en Omstreken vier bewonerscommissies, waarvan er twee ‘slapen’ bij gebrek aan onderwerpen voor overleg.

De corporatie zoekt aantoonbaar naar nieuwe manieren om tot interactie met huurders te komen. Zo beschikt Vecht en Omstreken over een online klantenpanel dat tweemaal per jaar wordt ingezet voor onderzoek op actuele onderwerpen.

Vecht en Omstreken belegt geen jaarlijkse (collectieve) belanghebbendenbijeenkomsten. Wel wordt bijvoorbeeld met zorgpartners op zeswekelijkse basis overlegd op beleids- en operationeel niveau.

Openbare verantwoording

7 **In de 5.0-methodiek wordt als minimale eis benoemd dat een openbare publicatie beschikbaar is waarin gerealiseerde prestaties worden vermeld en de afwijkingen worden toegelicht. Vecht en Omstreken voldoet aan deze minimumeis. Een pluspunt is gerechtvaardigd vanwege het inzichtelijk en goed navolgbaar in beeld brengen van prestaties en de mate waarin publicaties online vindbaar zijn. De beoordeling is een 7.**

Vecht en Omstreken publiceert op haar website onder meer het jaarverslag, ondernemingsplan, visitatierapport en flankerende beleidsstukken. Het jaarverslag biedt een gedetailleerd overzicht van en inzicht in de prestaties die in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd. Daarnaast heeft de corporatie in 2014 een Facebookpagina geopend met als doel de interactie met huurders en andere belanghebbenden te vergroten.

5.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Vecht en Omstreken resulteert het volgende beeld.

Tabel 5.2 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt			Cijfer		Weging	Eindcijfer
Besturing	Plan		7,5	7,2	33%	6,9
	visie	7				
	vertaling doelen	8				
	Check		7			
	Act		7			
Intern Toezicht	Functioneren Raad		7,0	6,7	33%	
	samenstelling	8				
	rolopvatting	8				
	zelfreflectie	5				
	Toetsingskader		6			
	Naleving Governancecode		7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		7	7,0	33%	
	Openbare verantwoording		7			

Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper Vecht en Omstreken

Inleiding

Het werkgebied van Vecht en Omstreken bestaat uit de volgende kernen binnen de gemeente Stichtse Vecht: Breukelen, Nieuwer Ter Aa, Loenersloot, Loenen aan de Vecht, Nieuwersluis en Vreeland. Hier bezitten we circa 2.200 verhuurbare eenheden. Dit zijn circa 2.000 huurwoningen, daarnaast verhuren we woon- en zorgcomplex De Driestroom (met onder meer Woonzorgcentrum De Aa), woonboerderij De Poel, garages, parkeerplaatsen, standplaatsen voor woonwagens.

In 2015 zorgt Vecht en Omstreken (en haar rechtsvoorgangers) al 100 jaar voor sociale huisvesting in de regio. En wat ons betreft blijft dat ook de komende 100 jaar nog nodig.

Missie

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.

Speerpunten

- Betaalbaar wonen voor de doelgroep
  we hanteren onze doelgroepen qua inkomen zoals in de wetgeving omschreven. We focussen op onze kerntaak en proberen waar mogelijk de sociale leefbaarheid te verbeteren met minimale investeringen.

- Woningen kwantitatief en kwalitatief op orde
  We bekijken waar zich mogelijkheden voordoen voor verbetering, vervanging of uitbreiding van de voorraad. Dit komt tot uiting in ons strategisch voorraadbeleid. We focussen op het uitvoeren van onderhoud en beheer van de bestaande voorraad. Investeringen in duurzaamheid hebben een neutraal of positief effect op de betaalbaarheid. Waar mogelijk investeren we in kleinschalige nieuwbouwprojecten. Het huidige aantal huurwoningen blijft ongeveer gelijk of neemt licht af.

- Samenwerken in de regio
  In samenwerking met de gemeente geven we invulling en uitvoering aan onze volkshuisvestelijke opgave. Met de collega-corporaties in de regio stemmen wij de opgave af. Daarnaast werken we nauw samen met welzijns- en zorginstellingen om aan een veilige en prettige woonomgeving te werken. Het spreekt voor zich dat de rol van de huurders in dit geheel niet vergeten wordt. Vecht en Omstreken werkt graag voor, maar ook samen met haar huurders.

- Financiële continuïteit van de organisatie
  Betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep is onze eerste prioriteit. Tegelijk zorgen we ervoor dat de organisatie ook nog financieel gezond blijft. We werken actief aan de reductie van kosten. Kosten op het gebied van de organisatie, leningenportefeuille, investeringen in nieuwbouw en onderhoud van het woningbestand.

Ontwikkelingen

De sociale huursector is continu in ontwikkeling. We worden bijna continu geconfronteerd met wijzigende wet- en regelgeving. Ons antwoord daarop is zoveel mogelijk fit en flexibel te zijn, zodat we kunnen meebewegen en onverminderd blijven voldoen aan de speerpunten.

Wie willen wij zijn

Uit onze missie blijkt dat wij een lokale ambitie hebben: wij zijn er voor de mensen die qua inkomen tot onze doelgroep behoren en in ons werkgebied willen wonen. Vecht en Omstreken is in de gemeente Stichtse Vecht diep geworteld als solide aanbieder van betaalbare huurwoningen voor mensen met een beperkt inkomen. We hebben de marktvraag in beeld en stemmen het aanbod daarop af. Dat betekent grofweg dat we verouderde woningen afstoten, bestaande woningen duurzamer maken en nieuwe woningen aan het bezit toevoegen. De organisatie is flexibel en financieel gezond, dankzij enthousiaste en competente medewerkers. Vecht en Omstreken is een betrokken corporatie die weet wat er speelt, dankzij een solide netwerk van samenwerkingspartners en belanghouders. Kansen pakken we, waardoor we voortdurend in ontwikkeling blijven en aan de maatschappelijke opdracht kunnen voldoen.

Concreet: In 2020 willen we uitsluitend woningen aanbieden met een huur < € 710 (prijspeil 2015) en voor 90% toewijzen aan mensen met een inkomen < € 35.000 (prijspeil 2015). Om dat te bereiken hebben we een kleine, sobere werkorganisatie om de vaste lasten per woning zo laag mogelijk te houden. We overwegen kansen om onze krachten te bundelen en sluiten daarbij uitbreiding van ons werkgebied niet uit. We voldoen aan de eisen die toezichthouders zoals WSW en CFV aan ons stellen. En er zijn meetbare prestatieafspraken met de gemeente Stichtse Vecht gemaakt.

Bert van Rossum,

Directeur-bestuurder

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Trots, dat is mijn eerste reactie op het visitatierapport. Trots op wat we de afgelopen periode hebben gepresteerd, trots op het team waarmee we dit hebben gerealiseerd. Een bevestiging van datgeen wat je eigenlijk wel weet, maar niet altijd hardop durft uit te spreken. We doen het goed, maar zo hoort het toch ook. Een citaat uit dit rapport 'De corporatie staat lokaal met de voeten in de klei en doet wat nodig is. Dit ziet de visitatiecommissie als een kwaliteit.' geeft dit ook aan. Wij beschouwen dit als normaal.

In het rapport staan ook aanbevelingen waar we mee aan de slag gaan. We zullen meer de verbinding met de belanghouders zoeken en dan vooral met de huurders. Hoe we de huurders meer bij ons beleid kunnen betrekken is een zoektocht, hier zien we een mooie uitdaging. Het makkelijkste verbeterpunt is de zelfevaluatie van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen was zich hier al van bewust en heeft eind 2015 deze zelfevaluatie ook uitgevoerd. Het spreekt voor zich dat dat in de beleidscyclus wordt meegenomen en jaarlijks zal worden uitgevoerd. Met de aanstaande fusie per 31 december 2016 met Wonen Wijdemeren uit Loosdrecht en een intensievere samenwerking met Woningstichting Wuta uit Nigtevecht en Woningstichting Kockengen uit Kockengen geven we invulling aan de overige verbeterpunten.

Ik kijk terug op een prettige samenwerking met het visitatieteam van Ecorys. De rapportage geeft een goed en duidelijk beeld over Vecht en Omstreken. Het toont aan waar het goed gaat en laat ook zien waar mogelijkheden tot verbetering zijn.

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 verbeterpunten boven tafel kunnen krijgen.

Bert van Rossum,
Directeur-bestuurder

T.S.J. Meester RA,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Vecht en Omstreken

Naam	Functie
De heer B. van Rossum	Directeur-bestuurder
De heer T. Meester	RvC-lid (vrz)
De heer A. van Riel	RvC-lid
Mevr. L. van der Sluis	RvC-lid
Mevr. H. Jorna-Leussink	RvC-lid
Mevr. M. Wagenaar	Hfd. Vastgoed-Wonen
De heer P. Doornenbal	Hfd. Financiën
Mevr. H. van Doorn	OR-lid
Mevr. A. Prins	OR-lid
Mevr. H. Kolfschoten	OR-lid
De heer K. Kort	Extern auditor

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
De heer F. Živković-Laurenta	Wethouder gemeente Stichtse Vecht (sinds 2014, daarvoor gemeenteraadslid)
De heer D. Passchier	Ambtenaar gemeente Stichtse Vecht
De heer A. Groenendijk	Bewonerscommissie De Poel
De heer K. Al-Saraf	Bewonerscommissie De Poel
De heer G. Helbach	Huurder
De heer P. Overkleeft	Bewonerscommissie De Angstel (Driestroom)
Mevrouw G. Kroon (telefonisch)	Bewonerscommissie De Eendracht
Mevrouw I. Pruim (telefonisch)	Huurder
De heer T. de Korte	Leger des Heils, Regiomanager West a.i.
Mevrouw F. Miltenburg	Stichting Welzijn Stichtse Vecht
De heer J. Schackman	Zorggroep de Vechtstreek
De heer J. van Lindenberg	Zorggroep de Vechtstreek

Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Vecht en Omstreken in 2015 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 Vecht en Omstreken te hebben.

Breukelen, 14 januari 20165

Rob Out
Senior consultant

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Vecht en Omstreken

Visitatieperiode september 2015 t/m januari 2016

verklaren hierbij

a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden
b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en
c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

Naam en handtekening:
Rob Out

Naam en handtekening:
Corinne Vermeulen

Naam en handtekening:
Pia van Oord

Plaats:
Rotterdam

Datum:
24 december 2015

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Out, ir. MRE, R.N.M.

Geboorteplaats en -datum:
Eindhoven, 7 september 1967

Woonplaats:
Rotterdam

Huidige functie:
Senior Consultant

Onderwijs:

2001 – 2004:	Master of Real Estate Postgraduate School, Technische Universiteit Eindhoven
1999 – 2000:	Nederlandse Opleiding voor Vastgoed Management (NOVAM)
1987 – 1995:	Bouwkunde, studierichting architectuur, afstudeerrichting volkshuisvesting, Technische Universiteit Delft
1986 – 1987:	Propedeuse Planologie, Universiteit van Amsterdam
1979 – 1986:	Gymnasium, Hertog Jan College te Valkenswaard

Loopbaan:

2011 – heden:	Ecorys Vastgoed, Senior consultant
2007 – 2011:	Bokx Vastgoed Ontwikkeling B.V., Ontwikkelingsmanager
2005 – 2007:	Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Vakcoördinator Gronduitgifte
2003 – 2005:	Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Beleidscoördinator Grondprijzen
1999 – 2003:	Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Senior vastgoedmedewerker Kop van Zuid, Parkstad en Rotterdam Centraal
1997 – 1998:	Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting, afdeling Volkshuisvesting, bureau Woningbouw en Fondsbeheer, Adviseur
1996 – 1997:	Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting afdeling Volkshuisvesting, bureau Beleidsontwikkeling en Woningbouwplanning, Beleidsmedewerker

Profielschets:
Rob coördineert werksoort Maatschappelijke Visitaties binnen Ecorys. Hij heeft diverse visitaties als voorzitter uitgevoerd. Op basis van zijn opleiding en werkervaring heeft Rob een brede kijk op de corporatiesector en de context waarin de sector opereert. Zijn werkervaring bij de overheid en in de marktsector heeft een heldere visie op (maatschappelijk) ondernemen in de woningmarkt opgeleverd. De kern van zijn expertise ligt bij de vastgoed gerelateerde aspecten, zoals de ontwikkeling van gronden, gebieden en objecten. Hij is daarbinnen zowel thuis in conceptuele en ruimtelijke zaken als in financiële aangelegenheden.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Van Oord-Wiessing, ir. A.F.

Geboorteplaats en -datum:
Genève (CH), 3 september 1951

Woonplaats:
Schipluiden

Huidige functie:
Zelfstandig consultant

Onderwijs:

1969-1976:	Stedebouwkunde, Faculteit van Bouwkunde (Technische Universiteit Delft)
1963-1969:	Gymnasium β, Arnhem

Loopbaan:

2010 – heden:	Ecorys, visitator
2010 – heden:	Zelfstandig consultant, directeur Anne Advies
2005 – 2010:	Kristal projectontwikkeling, adviseur Strategie en Beleid
1992 – 2005:	Woondrecht (rechtsvoorganger van Woonbron Dordrecht), directeur Project- en productontwikkeling
1986 – 1992:	gemeente Den Haag, project- en wijkcoördinator Naoorlogse wijken
1982 – 1986:	gemeente Rotterdam, project- en wijkcoördinator Stadsvernieuwing
1976 – 1982:	Stad en Landschap bv. (rechtsvoorganger van RBOI, nu Rho adviseurs voor leefruimte) te Rotterdam

Profielschets:
Pia van Oord is uitstekend thuis is het werkveld van de woningcorporaties. Zij was daarin gedurende de laatste vijfentwintig jaar werkzaam als manager, directielid en beleidsadviseur. Daarvoor werkte zij 10 jaar bij de lokale overheid aan grootstedelijke vraagstukken.
Zij heeft deelgenomen aan een vijftiental visitatiecommissies, zowel in de rol van voorzitter en als projectleider/algemeen commissielid.

Pia van Oord is voorzitter van de raad van commissarissen van een coöperatieve woningbouwvereniging en was gedurende enige tijd gewoon commissaris bij een woningcorporatie.

Daarnaast is zij werkzaam als zelfstandig consultant en was zij tot voor kort raadslid in haar woonplaats.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:
Vermeulen, drs, C.

Geboorteplaats en -datum:
Wijdewormer, 19 oktober 1968

Woonplaats:
Bergambacht

Huidige functie:
Consultant

Onderwijs:

2012	Cursus vastgoedrekenen
2012	Cursus scenarioplanning
1992 – 2013	Diverse cursussen en studiedagen op het vakgebied van wonen en/of zorg
1987 – 1992	Master Planologie, Universiteit Amsterdam
1981 – 1987	Vwo Sint Ignatiuscollege, Purmerend

Loopbaan:

Sinds 2014	Consultant Ecorys, Algemeen commissielid visitaties woningcorporaties
2009 – 2013	Senior Markt Analist Vesteda Investment Management
2001 – 2009	Consultant Ecorys Vastgoed
1997 – 2001	Marktonderzoeker Wonen, Wilma Vastgoed
1992 – 1997	Onderzoeker/adviseur Stedelijke Woningdienst, gemeente Amsterdam

Profielschets:
Corinne heeft in de loop der jaren veel expertise opgebouwd ten aanzien van woningmarkt- en volkshuisvestingsvraagstukken. Dit heeft zij gedaan via de functie die zij heeft vervuld bij Ecorys alsmede de functies die zij bekleedde bij een gemeente, ontwikkelaar en belegger. Tijdens haar loopbaan bij Ecorys heeft zij zich onder meer gericht op haalbaarheidsstudies voor concrete projecten, vaststellen van woningbouwprogramma's voor nieuwe wijken, de ontwikkeling van woningbouwlocaties en portefeuilleanalyses. Opdrachtgevers waren ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en woningbouwcorporaties in binnen- en buitenland. Verder is Corinne, binnen en buiten Ecorys, vaak betrokken geweest bij onderzoek naar de performance, strategie en actuele ontwikkelingen binnen de sector wonen en zorg. Voor een belegger heeft zij zich beziggehouden met de ontwikkeling van nieuwe concepten voor wonen met (intensieve) zorg.

Kernvaardigheden waarover Corinne beschikt zijn onder andere analyseren en doorgronden van documenten, interviewen en verslaglegging daarvan, opstellen van kwalitatieve en kwantitatieve rapportages en onderhouden van klantcontacten.

De kennis van de woningmarkt en specifiek de markt van wonen en zorg, is hiermee gewaarborgd binnen de maatschappelijke visitaties.

Bijlage 6: Bronnenlijst

	Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid enz.) Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen) Eigen wijkvisies Strategisch voorraadbeleid (SVB), verkoopbeleid bezit Eigen woningmarktgegevens Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal) Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied Prestatieafspraken met belanghebbenden Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief De Oordeelsbrief van de minister van BZK Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet Accountant: Managementletters, verslagen en brieven
Governance	Documenten over alle opgaven Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties Position paper Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties) Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC Toepassing governancecode (VTW-checklist) Toepassing overlegwet

Bijlage 7: Presteren naar Opgaven

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		
Toewijzing (verhuringen) aan primaire doelgroep (%): 2011: 227 woningen, 86% aan doelgroep (overschrijding door verhuur Boemerang in 2010, geen sanctie omdat huidige regelgeving toen niet gold). 2012: 122 verhuringen, 94% 2013: 102 verhuringen, 94% 2014: 100 verhuringen, 95%	EU 90% norm toewijzing: Bij de woningtoewijzing moet Vecht en Omstreken zich houden aan de Europese richtlijn die eist dat corporaties minimaal 90% van de betaalbare huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een lager inkomen dan de EU-norm.	8,0
WoningNet verzorgt sinds 2003 de woonruimteverdeling voor Vecht en Omstreken. Vanaf 2011 verloopt het aanbodproces vrijwel volledig digitaal.	*Prestatieafspraken Loenen* Vecht en Omstreken wijst vrijkomende woningen toe via WoningNet.	7,0
In de jaren 2011-2014 zijn 15 bestaande huurwoningen verkocht onder Koopgarant. 2013: 24 huurders vertrokken ivm aankoop koopwoning	Starters: meer aanbod realiseren d.m.v. de bouw van koop starterswoningen met Koopgarant constructie. Bereikbaar maken van bestaande woningen door in te zetten op doorstroming.	8,0
Huisvesting van statushouders in werkgebied: 2011: 5 woningen aangeboden, 1 teruggeven wegens weigering 2012: 5 woningen 2013: 3 woningen 2014: 8 woningen	Statushouders: partijen nemen samen de verantwoordelijkheid van de door het rijk opgelegde verplichting zorg te dragen voor de huisvesting van statushouders. Twee keer per jaar wordt door de BRU (regio) een overzicht gepubliceerd per gemeente over de huisvesting van statushouders.	7,0
In Vreeland hebben woningzoekenden met kernbinding voorrang op een appartement of seniorenwoning. In 2013 zijn acht woningen aangeboden met voorrang voor woningzoekenden met kernbinding. Vijf woningen zijn daadwerkelijk verhuurd aan woningzoekenden die van deze voorrangsmogelijkheid gebruik maakten.	Bij toewijzing van vrijkomende woningen (nieuwbouw en bestaande bouw) hebben corporaties de mogelijkheid tot 30% toe te wijzen via Lokaal Maatwerk (Regionale Huisvestingsverordening 2010). Accent ligt op doorstroming vanuit eengezinswoningen.	7,0
Vecht en Omstreken maakt gebruik van woningmarktonderzoek. Onder meer het RIGO-rapport 'Schaarste in de regio Utrecht' uit 2014. Verhuur aan urgent woningzoekenden: 2011: 14 woningen 2012: geen cijfers bekend 2013: 14 woningen 2014: 14 woningen, 1 woning verhuurd aan Leger des Heils in het kader van een samenwerking.	Nieuwbouwplannen zijn afgestemd op de huisvestingsbehoefte van de huidige en toekomstige inwoners van Loenen, waarbij met name aandacht is voor levensloopbestendige woningen. Partijen spreken af dat max. 25% van de vrijkomende voor verhuur beschikbare woningen wordt toegewezen aan urgent woningzoekenden en max. 25% aan statushouders. Daarmee is ten minste 50% van de leegkomende woningen beschikbaar voor de reguliere woningmarkt.	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
2011: volledige ruimte lokaal maatwerk wordt benut voor toewijzing project Boomerang (Vecht en Omstreken).	*Prestatieafspraken Breukelen* In de huisvestingsverordening van de gemeente staat dat 30% van het vrijkomend aanbod huurwoningen ingezet kan worden voor lokaal maatwerk. Twee maatregelen: - lokale senioren voorrang verlenen voor seniorenwoningen	7,0
Project De Boemerang heeft extra doorstroom veroorzaakt in Breukelen.	Bij de toewijzing van nieuwbouw ligt het accent op de doorstroming uit eengezinswoningen.	8,0
In alle visitatiejaren is er een actieve inschakeling zorgverleners via Meldpunt Zorg & Overlast.	Vecht en Omstreken en de gemeente werken samen om sociale problematiek gerelateerd aan wonen op te lossen. De communicatie loopt via Meldpunt Zorg & Overlast.	7,0
Betaalbaarheid		
Aan de eis voldaan.	*Prestatieafspraken Loenen* Bij nieuwbouw van meer dan 3 woningen: 30% in de sociale sector	7,0
In de jaren 2011-2014 behoorde meer dan 70% van het bezit tot de kernvoorraad.	Vecht en Omstreken garandeert dat 75% van haar bezit in de kernvoorraad blijft.	7,0
Gemiddelde huurverhoging per jaar: 2011: 1,3% 2012: 2,3% 2013: 4,0% 2014: 3,97% In 2014 was voor het eerst sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging.	Een overwegend trendvolgend huurbeleid, waarin indien gewenst nuances kunnen worden aangebracht.	7,0
In de jaren 2011-2014 behoorde meer dan 70% van het bezit tot de kernvoorraad.	*Prestatieafspraken Breukelen* Corporatie dragen zorg dat ten minste 70% van het bezit tot de kernvoorraad behoort. Alle woningen hebben een huurprijs onder de liberalisatiegrens.	7,0
Gemiddelde beoordeling		**7,2**

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
	Prestatieafspraken Loenen	
Centrumplan Loenen (woonservicezone) is na jarenlange ontwikkeling gestopt omdat partijen (waaronder Vecht en Omstreken) geen mogelijkheden meer zagen on hier invulling aan te geven. In overleg tussen partijen is vastgesteld dat de ambities door de economische recessie en door de nieuwe landelijke regelgeving niet meer haalbaar waren.	Senioren (55-plus): kansen creëren in levensloopgeschikte nieuwbouw, nabij voorzieningen. De corporaties doen voor 1 januari 2011 een voorstel hoe in de toekomst de woonruimteverdeling voor zorgwoningen geregeld zou moeten worden.	7,0
Wordt aan voldaan.	Corporaties melden aangepaste woningen voor minder-validen bij leegkomst aan bij de gemeente.	
Vecht en Omstreken participeert in 'Participantenoverleg De Driestroom' en VvE De Driestroom.	Prestatieafspraken Breukelen De gemeente en Vecht en Omstreken werken samen aan een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg rondom woonzorgcentrum De Driestroom.	7,0
2011: Haalbaarheidsonderzoek Thuishuis: waar ongeveer 6 senioren woonruimte delen. Resultaat was dat er behoefte aan meerdere Thuishuizen was. Na onderzoek financiële haalbaarheid vervolgstappen onderzocht. Het bleek dat er geen financiële dekking was te vinden bij de gemeente en andere maatschappelijke partijen. Vecht en Omstreken heeft besloten dit project te staken. Jaarplan 2014: Vecht en Omstreken houdt rekening met een woon- en zorgvraag vanuit 'het werkveld en reageert op de behoefte die zorgvragers of –aanbieders kenbaar maken. De corporatie onderzoekt vanuit een positieve grondhouding de verzoeken vanuit het 'zorgveld'. In 2013 hebben zich geen vragers of aanbieders bij ons bekend gemaakt, in 2014 is daarom geen budget gereserveerd voor dit onderdeel.	Partijen hebben aandacht voor de behoefte aan specifieke woonvormen voor doelgroepen, bv groepswonen voor ouderen, kleinschalig wonen voor mensen met dementie, kangoeroewoningen. Bij een concrete vraag zullen de corporaties meewerken aan de realisatie van plannen.	7,0
Jaarverslag 2011: Bisschopswater Breukelen We hebben in samenwerking met de stichting Reinaerde bekeken of onze woningen geschikt te maken zijn voor de huisvesting van 24 pupillen. Gedurende het onderzoek zijn drie woningen niet verhuurd, vooruitlopend op definitieve besluitvorming. De optie was om de leegkomende woningen te bestemmen voor Reinaerde. Zij heeft echter uiteindelijk besloten dat bij aanvang tenminste 18 pupillen gehuisvest moeten worden. Aan deze voorwaarde bleek niet te kunnen worden voldaan. Daarom is besloten deze locatie niet langer aan te merken voor de doelgroep van Reinaerde. De drie lege woningen zijn inmiddels weer de verhuur ingegaan. Jaarverslag 2014: Met Reinaerde is onderhandeld over het beëindigen van het huurcontract voor langere termijn. Reinaerde huurde een ruimte waar dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking georganiseerd wordt. Dit contract is beëindigd en een nieuwe huurder wordt gezoch.	Vecht en Omstreken realiseert in 2013 huisvesting in Breukelen voor de clienten van Reinaerde.	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Vecht en Omstreken voert een pilot uit om de samenwerking verder vorm te geven en we verhuren in het kader van deze pilot een woning aan het Leger des Heils. De pilot loopt door in 2015. In 2014 is 1 woning verhuurd aan Leger des Heils in het kader van de pilot.	Samenwerking Leger des Heils	7,0
Deelname aan Lokaal Platform Stichtse Vecht	Het Lokaal Platform is een platform waar organisaties, betrokken bij het welzijn van senioren, elkaar ontmoeten. Zij is in het eerste kwartaal bijeen geweest met de intentie de contacten te intensiveren, met name gezien de verplaatsing van de WMO naar de gemeente en zicht op welke partijen hierin een rol zullen spelen.	7,0
Gemiddelde beoordeling		**7,0**

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		
	Uit Ondernemingsplan en jaarplannen: *We brengen in beeld welke mogelijkheden er zijn om de bestaande woningvoorraad te verbeteren op o.a. de aspecten verhuurbaarheid, energiezuinigheid, wooncomfort en/of veiligheid.*	
Kwaliteit dienstverlening		
Klanttevredenheid 2011: 2012: de klanttevredenheid bedraagt minimaal een 7 (bron Q4 2012) 2013: de klanttevredenheid bedraagt minimaal een 7 (bron Q4 2013)2014: 2014: niet genoemd in Q-rapportages. Jaarverslag: tevredenheidspercentage ligt tussen 85% en100%. *Klantenpanel, uitgevoerd door Newcom.* *2011: eind 2011 in totaal 425 leden, onderwerpen: animo serviceabonnement en bezuinigingen* *in 2012 had het panel 435 leden, onderwerpen social media en burgerkracht* *2013: eind 2013 400 leden, onderwerp eigen verantwoordelijkheid oplossen problemen.* *in 2014: onderwerpen verhuiswensen en burenrelaties.*	Uit Ondernemingsplan en jaarplannen: De klanttevredenheid bedraagt 'minimaal 70% tevreden', dat blijkt uit de enquêtes na planmatig onderhoud (Q1 – Q4, budgetneutraal). Ondernemingsplan 201-2015: Minimaal een 7 scoren op klanttevredenheid.	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Energie en duurzaamheid		
2014: We hebben circa 105 woningen opgewaardeerd door vervanging van cv-ketels, vervanging van enkel glas door HR++isolatieglas en het aanbrengen van dakisolatie. Daardoor is de gemiddelde energie-index van de gehele woningvoorraad gestegen van 1,63 in 2013 naar 1,62 (nog net label D).	*Prestatieafspraken Loenen* Vecht en Omstreken heeft bij elke renovatie, groot onderhoud en nieuwbouwprojecten oog voor energiebesparende maatregelen als het plaatsen van dubbel glas, isolatieglas, thermopane. Vecht en Omstreken werkt in 2010 aan verdere invulling van dit beleid. Op basis van dit beleid maken partijen begin 2011 vervolgafspraken over de te nemen maatregelen.	
Woonenergie wordt actief aangeboden aan huurders (2012)	Huurders van Vecht en Omstreken krijgen energiebesparende adviezen van de digitale energiecoach beter Peter en het aanbod goedkoop energie af te nemen van Woonenergie.	7,0
Woonenergie wordt actief aangeboden aan huurders (2012)	*Prestatieafspraken Breukelen* Huurders van Vecht en Omstreken krijgen energiebesparende adviezen van de digitale energiecoach beter Peter en het aanbod goedkoop energie af te nemen van Woonenergie.	7,0
Duurzaamheidsbeleid Vecht en Omstreken 2010-2020	Energievisie opstellen voor alle woningbouwprojecten, ondersteund door de Milieudienst:	7,0
Nieuwbouwwoningen worden zo duurzaam mogelijk uitgevoerd met een minimumniveau volgens de eisen uit het bouwbesluit;	Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan energielabel A EPL van minimaal 7,0 bereiken van een EPC die minimaal 10% beter is dan de wettelijke norm.	7,0
Project De Poel: eind 2011 pilot uitgevoerd om planmatige werkzaamheden te koppelen aan energetische maatregelen. Na de evaluatie werden in 2012 de overige 96 woningen aangepakt. Resultaat is een verbetering van de energielabeling van de woningen van label E/F naar C. De enquête voor dit respons gaf een gemiddelde klanttevredenheid van 7,4. Vanwege de voor 2013 aangekondigde heffingen is ook het budget voor energiebesparende maatregelen teruggebracht en zullen we het komende jaar een minder grote labelverbetering te zien krijgen.	Gemeente en Vecht en Omstreken onderzoeken de mogelijkheid voor het realiseren van 1 innovatief voorbeeldproject. Voorwaarde is dat het een project betreft met een leereffect waar de hele gemeente baat bij heeft.	8,0
Vecht en Omstreken neemt deel aan het monitoringssysteem SHAERE van Aedes (Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing). Deelname hieraan levert inzicht op in de verbetering van de woningvoorraad qua energieprestatie i.v.m. andere corporaties. In Aedesverband spraken wij af dat we in de periode tussen 2010 en 2020 een besparing op het gasverbruik in de bestaande bouw realiseren van 20%. Deze ambitie is in 2012 verhoogd naar 33% en een gemiddeld energielabel B voor de totale woningvoorraad van alle corporaties. 2014: Gemiddeld staan we nu op een energie-index van 1,63 (label D).	Energieconvenant corporatiesector en rijk: 33% vermindering op totale gasverbruik en gemiddelde energie-index van 1,25 of label B in 2021.	

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Na de invoering van de Warmtewet zijn in 2014 de interne processen en de administratie hierop aangepast. Dit blijkt een lastige en bewerkelijke manier van afrekenen met de bewoners. Inmiddels heeft onze leverancier van warmtemeters (Ista), die ook de verdeling van verwarmingskosten voor ons opstelt, aangegeven dat de afrekening over 2014 nog op de oude manier kan plaatsvinden. Dit zullen wij dan ook doen.		
Gemiddelde beoordeling		**7,2**

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		
Centrumplan Loenen: gestopt. Partijen zagen in 2012 gen mogelijkheden meer om verder te gaan met de plannen. De ambities bleken voor de economische tegenwind en door de nieuwe landelijke regelgeving niet meer haalbaar. Vertraging van CSV Vreeland, door afwijzing plan in gemeenteraad in 2012.	*Prestatieafspraken Loenen* Centrumplan Loenen: onderzoeksfase. Wbv Vecht en Omstreken, circa 30 woningen, planning onbekend. Schoollocatie CSV: Wbv vecht en Omstreken: maximaal 20 woningen, periode 2010-2012.	6,0
	Prestatieafspraken Breukelen In de kernen Breukelen en Nieuwer ter Aa wordt Vecht en Omstreken betrokken met he toog op de exploitatie van sociale huurwoningen	
Vecht en Omstreken heeft 15 zorgwoningen op zorgboerderij De Poel gerealiseerd (2006) en in de visitatieperiode 78 sociale huurwoningen (nultrede/aanpasbaar) in Breukelen, oplevering 2011. Aandeel Vecht en Omstreken tot en met 2014 = 32% Huyck Aertsenstraat: na vertraging bouwt Vecht en Omstreken in 2015 op deze locatie vijf driekamerwoningen met eigen tuin. Het gaat om huurwoningen met een huurprijs in de sociale sector. Domineeslaantje: De verwachting is dat herontwikkeling van het gebied gepaard zal gaan met circa 25 grondgebonden woningen waarvan 30% in de sociale sector. Woningbouwvereniging Vecht & Omstreken heeft al aangegeven interesse te hebben om deze sociale sector woningen te verhuren.	Opgave 2006-2015: alle partijen: Breukelen: 151 nultredewoningen, 81 zorgwoningen Kockengen: 2 zorgwoningen Nieuwer ter Aa: 35 nultredewoningen, 16 aanpasbare woningen en 8 zorgwoningen Totale opgave 293 woningen Bij nieuwbouw is het Politie Keurmerk van toepassing.	8,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Sloop		
	geen opgaven gevonden	
Verbetering bestaand woningbezit		
Vecht en Omstreken heeft in de visitatieperiode meegewerkt aan aanstellen wijk uitvoeringsplan Breukelen Noord	Gemeente en Vecht en Omstreken zetten het traject voor het maken van wijkplannen, dat in 2009 is ingezet met de wijk Breukelen Noord, voort. Na het opstellen van de wijkvisies worden wijkuitvoeringsplannen geschreven.	7,0
Maatschappelijk vastgoed		
	Prestatieafspraken Loenen Corporaties staan open voor het in beheer nemen van maatschappelijk vastgoed in de gemeente Loenen en zijn bereid hiertoe te investeren.	
Verkoop		
	Prestatieafspraken Loenen Vecht en Omstreken verkoopt in de periode 2009-2018 ongeveer 60 woningen in de gemeente Loenen. Om doorstroming te bevorderen zijn de woningen in eerste instantie beschikbaar voor doorstromers en starters. Vecht en Omstreken biedt woningen aan onder het label Koopgarant, zodat ze beter bereikbaar komen voor de doelgroep.	
Uit jaarverslagen: 2011: 10 woningen, waarvan 3 Koopgarant 2012: 13 woningen, incl. 2 teruggekochte woningen 2013: 14 woningen, waarvan 3 onder Koopgarant 2014: 15 woningen, waarvan 5 Koopgarant	Het verkoopprogramma is opgesteld voor de 10-jaars periode 2009-2018. In deze periode wil Vecht en Omstreken in totaal 126 woningen verkopen, gemiddeld 12-13 per jaar. 2011: verkoopdoelstelling bijgesteld van 12 naar 10 woningen	8,0
Gemiddelde beoordeling		**7,3**

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Geen voorbeelden gevonden.	*Prestatieafspraken Loenen* Bijdrage leveren aan het in stand houden of verbeteren van het voorzieningenniveau in de dorpskernen Loenen a/d vecht, Nigtevecht en Vreeland: - herontwikkeling dorpskern van Loenen, incl, woonservicezone - realiseren van nieuwe scholen dan wel verbeteren van bestaande scholen in Nigtevecht en Loenersloot - het op peil houden van de gezondheidsvoorzieningen	
2011: aanbrengen tegelpad en grind bij achterpaden wijk De Eendracht Breukelen. 2014: bijdrage geleverd aan verlichting achterpaden De Poel in Breukelen.	Corporaties voeren overleg om bij groot onderhouds- en renovatieprojecten aspecten van de leefbaarheid in de directe omgeving mee te kunnen nemen. Het kan gaan om aanpassingen van achterpaden, toegankelijkheid of maatregelen mbt verkeersveiligheid en groenvoorzieningen.	7,0
Uitgaven leefbaarheid niet onderscheiden naar kernen in jaarverslagen en Q-rapportages.	*Prestatieafspraken Breukelen* Vecht en Omstreken besteedt vanuit haar eigen leefbaarheidsvisie € 25.000 per jaar aan leefbaarheidsdoeleinden in Breukelen en Nieuwer ter Aa.	
2014: Afgelopen jaar hebben we onderzocht welke ontwikkelingen we zien op het terrein van de sociale leefbaarheid en of we als organisatie voldoende zijn toegerust om deze ontwikkelingen tegemoet te treden. Onze conclusie is dat we vele ontwikkelingen zien op het gebied van wonen met zorg en welzijn. Deze kunnen van invloed zijn op hoe huurders met elkaar samenleven. Wij worden echter geacht ons te beperken tot activiteiten die rechtstreeks te maken hebben met schoon, heel en veilig.	Uit Ondernemingsplan en jaarplannen: We bevorderen de veiligheid in de kernen en bestrijden overlast, door middel van het aanbrengen van inbraak werende voorzieningen in ons woningbezit conform huidig beleid. Bij vervanging in het kader van planmatig onderhoud van de onderdelen hang- & sluitwerk, ramen en kozijnen voldoen deze aan de uitgangspunten van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (Q1 – Q4, budgetneutraal).	7,0
Gemiddelde beoordeling		**7,0**

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