



Maatschappelijke visitatie

Van 2021 - 2024

Bennekom, 18 juli 2025

Datum volgende visitatie 18 juli 2029

Een rapport van **raeflex**
&



Visitaties zijn een waardevol instrument tot verbetering

Raeflex is een onafhankelijk visitatiebureau dat exclusief voor woningcorporaties visitaties uitvoert. Tijdens deze visitaties wordt het maatschappelijk presteren van de corporatie op het gebied van wonen beoordeeld.

Bennekom, 18 juli 2025

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof | voorzitter

Mevrouw C. van der Horst | algemeen commissielid

Mevrouw A. de Klerk | secretaris

In opdracht van Oost West Wonen heeft Raeflex de maatschappelijke visitatie woningcorporaties uitgevoerd. Oost West Wonen bezit 6.132 sociale huurwoningen, waarvan 23% voor senioren, plus 320 zorgeenheden. De corporatie is werkzaam in de gemeente Goeree-Overflakkee. Deze gemeente is de enige gemeente op het eiland Goeree-Overflakkee. In totaal zijn er op het eiland bijna 23.000 woningen. Oost West Wonen is een in 2019 ontstaan uit een fusie van vier corporaties en is nu de enige corporatie op het eiland.

Deze visitatie is conform Methodiek 7, zoals opgesteld door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Hierin staan vier visitatievelden centraal 'Maatschappelijke Waarde', 'Maatschappelijke Verankering', 'Besturing' en 'Maatschappelijke capaciteit'. Aan de hand van deze methodiek heeft een onafhankelijke commissie de maatschappelijke activiteiten van Oost West Wonen onderzocht. Daarvoor heeft de commissie documenten bestudeerd en gesprekken gevoerd met tal van belanghebbenden binnen en buiten de corporatie. Op basis daarvan heeft de commissie dit rapport opgesteld.

Het rapport bevat verschillende onderdelen: zoals een position paper van het bestuur van Oost West Wonen, de recensie van de commissie met de belangrijkste uitkomsten en leerpunten voor de toekomst, en het samenvattende oordeel van de commissie. De hoofdstukken daarna bevatten de bevindingen per visitatieveld. Tot slot bevat het rapport een bestuurlijke reactie van Oost West Wonen.

De visitatie is uitgevoerd door Raeflex: een van de geaccrediteerde visitatiebureaus. Raeflex staat voor professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties. Wij werken met externe visitatoren: allen professionals uit de wetenschap, de overheid, het maatschappelijk middenveld of het bedrijfsleven. Visiteren is de enige activiteit van Raeflex. Dit doen wij vanuit de overtuiging om onafhankelijk te willen zijn. Vanaf 2002 hebben wij meer dan 400 visitaties afgerond.

Namens Raeflex wil ik iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof
directeur Raeflex

Inhoudsopgave

1	Position paper en factsheet	3
2	Recensie en samenvatting	9
3	Maatschappelijke waarde	13
4	Maatschappelijke verankering	19
5	Besturing.....	23
6	Maatschappelijke capaciteit	25
7	Bestuurlijke reactie	28
BIJLAGE 1 Lijst geïnterviewde personen		30



1 Position paper en factsheet



Position paper

Oost West Wonen

17 april 2025



**oost
west
wonen**
thuis op  Goeree-Overflakkee

'Voel je thuis' is de titel van ons ondernemingsplan dat we begin 2021 hebben geschreven. Een titel die wat ons betreft 4 jaar later nog steeds de lading dekt. Ons toekomstbeeld is dat iedereen een THUIS kan vinden op Goeree - Overflakkee. Wij doen dat primair door het passend huisvesten van mensen die dat zelf niet kunnen realiseren. We hebben ons de afgelopen jaren ingespannen om onze huurders een thuis te bieden door onze woningen betaalbaar te houden, goed te onderhouden, te verduurzamen en te werken aan een leefbare woonomgeving. Ook voor woningzoekenden hebben we ons best gedaan om meer sociale huurwoningen te realiseren. We streven daarbij naar een hoge kwaliteit van dienstverlening aan onze klanten en zetten in op een nauwe samenwerking met onze stakeholders. Veel van wat we ons hadden voorgenomen is gelukt, maar niet alles. We leren steeds beter in te spelen op de verwachtingen van onze huurders, zijn hard bezig om meer woningen te bouwen dan we ons aanvankelijk hadden voorgenomen en we zijn onder invloed van landelijke en mondiale politieke besluiten, in onze opgave op het verduurzamen van bezit tot andere inzichten gekomen.

Oost West Wonen is in 2020 ontstaan vanuit een fusie van 4 kleinere woningcorporaties. We hebben echt even tijd nodig gehad om een gezamenlijke organisatie te vormen en een goede band op te bouwen met onze stakeholders. Oost West Wonen is de enige woningcorporatie op het eiland Goeree - Overflakkee. Ons bezit is verdeeld over 14 verschillende kernen in landelijk gebied. Er zijn diverse uitdagingen die kenmerkend zijn voor onze werkomgeving. Het bereikbaar en leefbaar houden van de kernen en voorzieningen inclusief de zorg is een uitdaging. Maar ook het betaalbaar houden van woningen, die nu nog lager dan landelijk in huurprijs worden aangeboden, is een uitdaging.

De continu veranderende invloed van de wereld om ons heen vraagt dus aanpassingsvermogen. Het is tijd om opnieuw koers te bepalen, daarom gaan we dit jaar ons ondernemingsplan herijken. We nemen de uitkomsten van deze visitatie daarin mee. We willen de komende jaren meer kleur bekennen, onze organisatie bestendigen en in kunnen spelen op de toekomstige opgaven voor Goeree - Overflakkee.



Tevreden huurders

Ondanks onze schaalvergroting hebben we de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het maken van verbinding met onze huurders. We vinden het belangrijk dat onze huurders naar tevredenheid wonen en dat ze bij ons terecht kunnen wanneer ze vragen hebben of hulp nodig hebben. Ook betrekken we onze huurders graag bij onze plannen zodat we voor hen de juiste dingen doen. Dat gaat niet vanzelf, we hebben de afgelopen jaren op verschillende manieren gewerkt aan onze dienstverlening, zo hebben we een klantvolgsysteem ingericht, een app ingericht,

de website vernieuwd, een klantvisie opgesteld en geïmplementeerd, zijn we lid geworden van een onafhankelijke klachtencommissie, hebben we gebiedsbeheerders aangesteld, ons voordeel gedaan met de uitkomsten van het KWH en het contact met de huurdersorganisatie geïntensiveerd. Natuurlijk zijn er ook de nodige verbeterpunten. We moeten klachten beter herkennen en afhandelen. Ook zijn we met de huurdersverenigingen in gesprek om de huurderparticipatie te verbreden en te verdiepen, daar willen we de komende jaren meer in groeien.



Betaalbaarheid

In de afgelopen jaren heeft de woningmarkt een behoorlijke verandering ondergaan. De woningprijzen zijn flink gestegen en de vraag naar woningen is alleen maar toegenomen. Oost West Wonen heeft een gemiddelde huurprijs die onder het landelijk gemiddelde ligt. Daar worden we door onze externe toezichthouders ook op geattendeerd. We hebben de afgelopen jaren dan ook aanpassingen in ons huurbeleid gedaan om, passend bij de kwaliteit van het bezit, de huurprijzen wat te verhogen. Dat is natuurlijk geen leuke ontwikkeling, maar wel één die nodig is om ook ons toekomstig huishoudboekje op orde te houden. Voor huurders op Goeree - Overflakkee is deze trendbreuk voelbaar. We zijn ervan overtuigd dat we deze inkomsten nodig hebben om de grote opgave op Goeree - Overflakkee aan te kunnen. We hebben hierbij blijvende aandacht voor huurders met betalingsproblematiek. Zo doen we mee aan schuldhulpmaatje en hebben we onze incassoprocedure ingericht langs de mens en niet langs het geld, iets waar ik persoonlijk trots op ben.

Door naast de huurder met betalingsproblemen te staan en niet als eerste het belang van het innen van de huur centraal te stellen, hebben we zo goed als nooit ontruimingen en een zeer laag huurachterstand percentage.



Beschikbaarheid

We zijn in korte tijd van een krimpregio een groeiregio geworden. In 2023 hebben we samen met de gemeente een woningbehoefteonderzoek uit laten voeren en naar aanleiding van de uitkomsten onze portefeuillestrategie aangepast. In tegenstelling tot de andere subregio's in Zuidholland Zuid zijn er op Goeree - Overflakkee veel locaties waar nieuw gebouwd kan worden. Met de verwachting dat daar een derde sociale huur op moet worden gerealiseerd is de opgave voor Oost West Wonen groter dan we in de portefeuillestrategie hadden opgenomen. We willen zoveel als mogelijk tegemoetkomen aan de wensen van onze gemeente om te participeren, maar wel vanuit de gedachte dat we nog andere opgaven hebben die onze aandacht en investeringscapaciteit nodig hebben. In de lokale prestatieafspraken hebben we hier afspraken over gemaakt. We zien steeds meer wederkerigheid in de taken en verantwoordelijkheden.

Dat samenwerking toont, blijkt uit het bijzondere project Flexwoningen in Middelharnis. Samen met de gemeente hebben we ondanks de vele hobbels in twee jaar 111 flexwoningen neergezet. Dit zijn herplaatsbare woningen met een goede kwaliteit in een omgeving die is gericht op ontmoeting. Een knap staaltje werk!



Leefbaarheid

Met ruim 6.500 woningen hebben we een groot aandeel in het leefbaar maken en houden van Goeree-Overflakkee. We hebben de afgelopen jaren veel gedaan om het welzijn van onze huurders te vergroten en te zorgen voor een prettige woonomgeving. Zo beheren we de directe woonomgeving van onze complexen zorgvuldig, reageren we adequaat op overlast, werken we gebiedsgericht zodat onze medewerkers de wijken en huurders goed kennen en hebben we oog voor sociale cohesie en ontmoeten. In de kleine kernen waar de leefbaarheid onder druk komt te staan door de vergrijzing en het verdwijnen van voorzieningen, zetten we extra in op een kwalitatief goed woningaanbod en hebben we permanente aandacht voor de fysieke en sociale leefbaarheid. De uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek helpen ons gericht actie te ondernemen. Samen met de ketenpartners ben ik er van overtuigd dat de werking van ontmoeting (ook in ruimtes van Oost West Wonen) het verschil gaat maken.





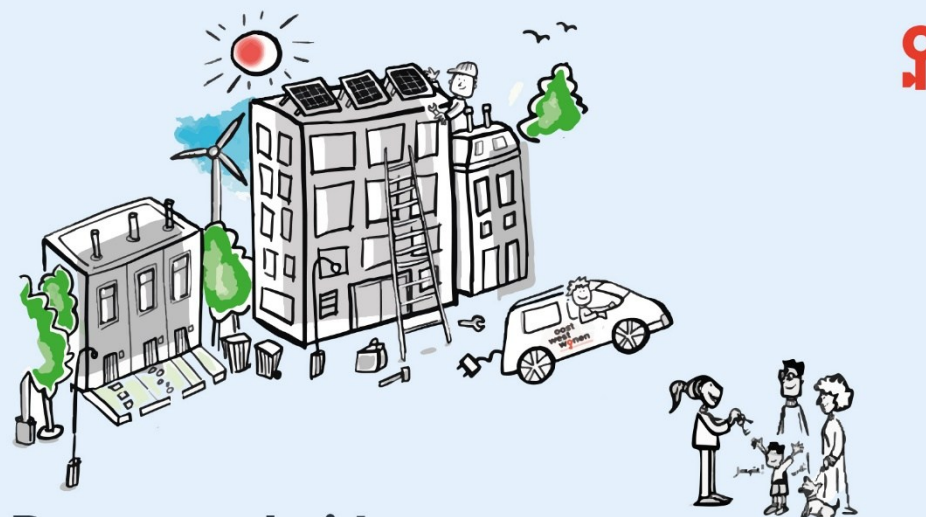
Position paper

6

Wonen, Zorg en Welzijn

We hebben gezamenlijk een grote verantwoordelijkheid om de samenleving voor te bereiden op een toekomst waarin de vanzelfsprekendheid van directe zorg niet gegarandeerd kan worden en ik zie het als een uitdaging om in dit speelveld de rol van de corporatie krachtig in te vullen. Dat is terug te zien in onze activiteiten: We zijn onderdeel van het programma Toekomstbestendig leven op Goeree – Overflakkee. We zijn samen met zorg- en welzijnspartners een bewustwordingscampagne gestart om inwoners meer voor te bereiden op hun oude dag en het verhuizen naar een passende woning. We bouwen hoofdzakelijk levensloopbestendige woningen en bouwen voor bijzondere doelgroepen.

Voordat de Woonvisie met zorg verscheen vanuit de gemeente, hebben we een eigen Wonen, Zorg en Welzijnsvisie met actieplan opgesteld. We hebben een plan van aanpak uitgewerkt om de toe- en doorgankelijkheid van onze woningen te verbeteren en hebben subsidies aangevraagd voor de bouw van vijf nieuwbouwcomplexen om mensen te huisvesten met een indicatie vanuit de WLZ. Met het project Zwanenburghof, dat in 2025 wordt opgeleverd, leveren we de eerste woningen op waarin gesproken kan worden van een woonvorm met specifieke aandacht voor de gemeenschapszin. De pilot 'Zorgzame wijken en buurten' in Oude Tonge is een goed voorbeeld van onze samenwerking in de keten van wonen-zorg-welzijn. In deze pilot werken we samen met zorg- en welzijnspartijen (Curamare, Careyn, Stichting ZIJN en de Gemeente) om vanuit een bestaande buurt een doorontwikkeling mogelijk te maken waar mensen langer zelfstandig en gelukkig thuis kunnen blijven wonen. Dit doen we vanuit het oogpunt van de inwoner. Uiteindelijk moeten de bewoners met elkaar zorgen voor een vitale en krachtige buurt waarin mensen lang zonder of met beperkte dan wel passende zorg in hun woning kunnen blijven wonen.



Duurzaamheid

We zien dat verduurzaming aan het verschuiven is van een projectmatige aanpak naar een continu proces, waarbij we complexen in uitvoering hebben en tegelijkertijd de uitvoering van volgende complexen aan het voorbereiden zijn. Flora en Fauna regelgeving en onduidelijkheid omtrent de warmtevisie en de salderingsregeling geven regelmatig aanleiding om opnieuw naar uitgangspunten rondom verduurzaming te kijken en bij te sturen. Op dit moment werken we eerst toe naar het naar de standaard brengen van onze woningen,

voordat we ook naar gasloos gaan. Tegelijkertijd maken we werk van het wegwerken van de slechte labels in ons bezit. Deze inspanning is voor 2028 afgerond. De verduurzaming van de schil helpt huurders met het beheersbaar houden van de energielasten. Mooi vind ik om te vermelden dat we onderdeel uitmaken van een experiment in het dorp Stad aan 't Haringvliet om te onderzoeken of waterstof een mogelijke energiebron kan zijn om de woningen van warmte te voorzien.

Een duurzame en professionele organisatie

De afgelopen vier jaar hebben we ook behoorlijk gesleuteld aan de organisatie zelf. Zo hebben we een organisatie-ontwikkelplan geschreven en met alle medewerkers een traject doorlopen op Persoonlijk Leiderschap. Ook als team leidinggevend hebben we hieraan meegedaan en onze rol als faciliterend leider onder de loep genomen. Om dit te kunnen borgen zijn we afgestapt van de traditionele vorm van monitoring op functioneren en beoordelen en overgestapt naar het voeren van het ontwikkelgesprek. In het ontwikkelgesprek heeft de medewerker het stuur in handen om aan te geven welke stappen in zijn of haar ontwikkeling gezet kunnen worden om de gewenste resultaten te halen en dat met plezier te kunnen doen. Vervolgens hebben we dit gemeten in een werkgeluk meting. Hier kwamen de nodige verbeterpunten uit die we onlangs hebben omgezet naar concrete acties. Persoonlijk vind ik dit een heel interessante

en waardevolle reis die we als Oost West Wonen hebben gemaakt. Dat gaat zeker niet altijd naar de volle tevredenheid of met de uitkomsten die ik ervan had verwacht, maar we leren er heel veel van.

Ik realiseer me dat de opgaven waar Oost West Wonen middenin zit groot zijn. Voor een corporatie van onze omvang is het daarmee ook best spannend of alle ambities waargemaakt kunnen worden. We zullen zeker nog wat groeien in formatie en deskundigheid de aankomende jaren. We zijn een financieel gezonde organisatie, ik zie het als mijn verantwoordelijkheid om ook over 10 jaar nog een gezonde organisatie te hebben staan. Dit betekent dat er zo nu en dan scherpe keuzes gemaakt moeten worden. Het werken met scenario-analyses biedt hierin uitkomsten. We kunnen onze financiële continuïteit borgen door tijdig bij te sturen.

7

oostwestwonen.nl



Van vereniging naar stichting

Een belangrijke transitie is de omzetting van vereniging naar stichting geweest. In het vorige visitatierapport werd de aanbeveling gedaan om te proberen de rol van de ledenraad verder inhoud te geven. Gedurende 2023 kwam de ledenraad zelf tot de conclusie dat de rol van de ledenraad zodanig was uitgehald door de wijzigende wetgeving dat de meerwaarde steeds meer ontbrak. Begin 2024 heeft de ledenraad dan ook unaniem besloten de vereniging om te zetten naar een stichting. Dit is in september 2024 bekrachtigd. Omdat we veel werk maken van de invulling van de stakeholders-bijeenkomsten kijken we of we hiermee de maatschappelijke verankering voldoende bestendigen, of dat er nog een andere vorm nodig is de komende jaren.

PDCA

Voor ons is de PDCA-cyclus erg belangrijk. De aanbeveling om onze planning – en control cyclus verder op orde te brengen hebben we veel aandacht gegeven. De Aw en WsW en de externe accountant hebben dit ook onderkent in hun controles en inspecties. Veel werk hebben we gemaakt van het inregelen van een goed risicomanagementsysteem,

waarin we oog hebben voor de risico's op verschillende velden en welke mitigerende maatregelen daarop mogelijk zijn. Daarnaast hebben we de afgelopen jaren onze processen herijkt en van een systeem voorzien. Hierdoor wordt het makkelijker om de wijzigingen bij te houden en weer gezamenlijk volgens de nieuwe werkwijze verder te gaan. Dit proces is nog steeds in ontwikkeling, maar de eerste herijkingen op bestaande processen zijn al succesvol geweest.

Digitalisering

Forse aandacht is er de afgelopen jaren uitgegaan naar onze ICT-applicaties, de digitale vaardigheden die daarbij horen en de beveiliging die noodzakelijk is. Aangezien we onderdeel uitmaken van het samenwerkingsverband Zuid West Samen (een samenwerking gestoeld op cafetariadeelname op een diverse onderwerpen) hebben we kunnen leren van andere corporaties en verdelen we de workload bij nieuwe releases in een gezamenlijke beheerorganisatie. Zeker nu we over zijn op Tobias 365 is dat in mijn ogen onontbeerlijk, omdat we onze kwetsbaarheid hiermee verkleinen.

Samen

We zijn ons ervan bewust dat we alleen samen met andere partijen het 'Voel je thuis op GO' kunnen bewerkstelligen. We richten onze aandacht dan ook op de buitenwereld. Zowel op Goeree – Overflakkee als daarbuiten en we kennen onze belanghouders. We willen een toegankelijke en aanspreekbare organisatie zijn en we betrekken onze primaire belanghouders actief in het beleidsproces. We halen veel energie uit onze jaarlijkse stakeholdersbijeenkomsten. Elk jaar staat er een ander thema centraal en diepen we de relatie met de betreffende stakeholders uit. Tijdens deze bijeenkomsten pakken we de kans om ons werk met hen te delen en input op te halen. Zo hebben we in 2021 een brede bijeenkomst gehouden over onze koers in een nieuw ondernemingsplan, in 2022 over leefbaarheid en veiligheid en in 2023 over de keuzes in onze portefeuillestrategie. In 2024 hebben we een speciale stakeholderbijeenkomst gehouden voor onze huurders, waarin we ze vroegen op ons handelen te reflecteren. Ik kijk hier met heel veel plezier op terug. We hopen dat onze partners onze inspanningen tot samenwerking herkennen en dat zij ons omschrijven als een daadkrachtige organisatie. We zijn wel benieuwd of we hetzelfde beeld hebben bij de opgaven en de rol van Oost West Wonen daarin. Ook als het gaat om thema's die nieuwe oplossingen vragen.



Tot slot: Oost West Thuis best

Iedere dag opnieuw spannen we ons in om zoveel mogelijk mensen die een steuntje in de rug nodig hebben op het gebied van wonen een thuis te bieden op Goeree – Overflakkee. Daarbij is op de winkel passen niet goed genoeg. We willen verschil maken door voortdurend te anticiperen op de veranderende omstandigheden en onze huurders en woningzoekenden te betrekken bij wat we doen. Samen met onze stakeholders kunnen we veel bereiken. We nodigen ze van harte uit om ook in deze visitatie met ons mee te denken. Zo kunnen we ons werk zo goed mogelijk blijven doen en koers bepalen.

Marleen van de Kamp
Directeur Bestuurder

April 2025



B

Bedrijfs-
lasten

C

Energ.
presentatie

A

Instand-
houdings-
kosten

A-B

Huurders-
oordeel

B

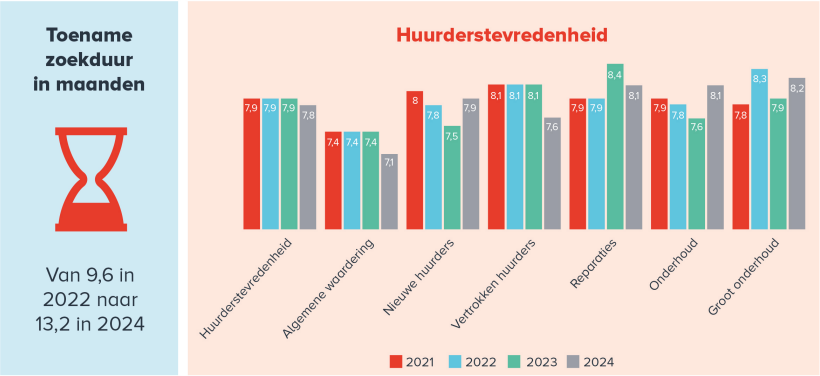
2021

A

2024

Woningen met
energielabel C
en beter

80%
in 2024



2 Recensie en samenvatting

Oost West Wonen is medio 2019 ontstaan uit een fusie van de vier woningcorporaties op het eiland Goeree-Overflakkee. De corporatie is nu de enige corporatie op het eiland dat tevens één gemeente is. De corporatie heeft verspreid over veertien kernen ruim 6.100 sociale huurwoningen en 320 zorgeenheden in eigendom.

Terugblik op de vorige visitatie 2017-2020

In 2021 beschrijft de visitatiecommissie Oost West Wonen als een organisatie die op alle onderdelen voldoende tot goed scoort. Door de fusie van de vier corporaties in 2019 ontstond op het eiland Goeree-Overflakkee een krachtige organisatie. De fusie werd breed gedragen door huurders, professionele samenwerkingspartners, de organisatie en de toezichthouders. De corporatie kreeg hierdoor een betere positie, meer slagkracht en investeringsmogelijkheden dan voorheen. De fusie werd zeer positief gewaardeerd door de commissie, omdat de maatschappelijke opgaven sturend waren in besluitvorming. Zaken die de vorige visitatiecommissie opvielen waren: de relatief lage huurprijzen, de heldere en transparante koers van de nieuwe organisatie en een gebalanceerde afweging van volkshuisvestelijke opgaven en financiën.

De aanbevelingen die de visitatiecommissie in 2021 heeft meegegeven, betreffen het borgen van de fusie en benutten van de nieuwe en stevige positie als enige corporatie op het eiland Goeree-Overflakkee. Bijvoorbeeld bij het agenderen én aanpakken van strategische vraagstukken voor meer nieuwbouw of maatwerk in kernen bij de gemeente en zorg- of welzijnspartijen op het eiland. De commissie constateert dat Oost West Wonen de afgelopen vier jaar hard gewerkt heeft om deze aanbevelingen op te volgen.

Een van de aanbeveling betrof het ontwikkelen van de rol van de ledenraad, zodat deze in de nieuwgevormde woningbouwvereniging Oost West Wonen meerwaarde kan bieden. Gedurende 2023 kwam de ledenraad zelf tot de conclusie dat de rol van de ledenraad zodanig was uitgehoud

door veranderingen in wetgeving dat de beoogde meerwaarde steeds verder uit beeld raakte. De woningbouwvereniging is in 2024 daarom omgezet naar een woningstichting.

Bevindingen visitatie

Waar Oost West Wonen staat

De commissie vindt het knap hoe Oost West Wonen de afgelopen periode de vier fusiecorporaties tot één organisatie heeft gemaakt. Er staat nu een professionele organisatie die sterk in ontwikkeling is met het oog op toekomstige uitdagingen. De erfenis die zij daarbij heeft gekregen bevat deels een verouderde woningvoorraad. De Position Paper beschrijft duidelijk waar de corporatie voor staat en welke resultaten ze bereikt heeft. 'Een thuis voor iedereen', zoals de titel van het eerste ondernemingsplan luidt, is nog steeds de leidraad. Sinds het vaststellen van dit ondernemingsplan zijn de opgaven toegenomen. Er lag al, en ligt nog steeds een flinke verduurzamingsopgave. Daarnaast zijn in de laatste jaren ook de nieuwbouw- en transformatieopgaven fors groter geworden. Er is sprake van een woningtekort en een dubbele vergrijzing.

Daarom werkt Oost West Wonen samen met gemeente en zorgpartijen actief mee aan nieuwbouw en het Programma Toekomstbestendig Leven. Thema's die in dit visitatierapport nadrukkelijk aan de orde komen.

Steeds grotere opgaven: naast verduurzaming, ook nieuwbouw en toekomstbestendig leven en wonen

De commissie constateert dat Oost West Wonen initiatiefrijk is en een stevige positie op het eiland Goeree-Overflakkee heeft gekregen om de opgaven op te pakken. De corporatie heeft vooralsnog een beperkt aantal projecten gerealiseerd. Gezien de recente omslag van beheer naar ontwikkeling staan er voor de komende jaren veel nieuwbouwprojecten op de planning. De commissie heeft enkele recente bouwprojecten bezocht, zoals de ruim honderd flexwoningen voor Oekraïense vluchtelingen en nieuwbouw van 39 seniorenappartementen in Oude Tonge. Tijdens een rondgang langs het bezit is ook aandacht geschonken aan een project Zorgzame wijken en buurten.

Oost West Wonen heeft te maken met een relatief verouderde woningvoorraad. Bij een groot deel van het bezit is de corporatie niet of pas laat met verduurzaming gestart. De opgave is daarom nog steeds groot en de resultaten lopen achter op het sectorgemiddelde en landelijke

afspraken. Flora en Fauna regelgeving en onduidelijkheid omtrent de warmtevisie en de salderingsregeling gaven regelmatig aanleiding om opnieuw naar uitgangspunten rondom verduurzaming te kijken en bij te sturen. Op dit moment werkt Oost West Wonen eerst toe naar het naar de standaard brengen van haar woningen. Het naar gasloos gaan is geparkeerd. De nieuwbouwambities voor de komende jaren, zoals gesteld in de meest recente portefeuillestrategie (2024), waren al hoog. Maar de gemeente Goeree-Overflakkee wil inmiddels (naast koop-) nog meer sociale huurwoningen, namelijk in vijf jaar tijd meer dan duizend nieuwe sociale huurwoningen. Dat is fors hoger dan het in de portefeuillestrategie berekende haalbare scenario. Dit vertaalt zich in zo'n dertig nieuwbouwprojecten in elf verschillende kernen. Bouwlocaties zijn beschikbaar en veelal in handen van particuliere ontwikkelaars; dat maakt onderhandelingen over de grondprijzen en het bouwprogramma noodzakelijk.

Gezien de vergrijzing en het verouderde bezit ligt er een opgave om het wonen en leven in de kernen levensloopbestendig te maken. In het Programma Toekomstbestendig Leven (TBL) heeft de commissie een mooie en inspirerende samenwerking tussen Oost West Wonen, zorgpartijen en gemeente gezien. Zorgpartijen en Oost West Wonen realiseren levensloopbestendige woningen bij voorkeur in kernen waar voorzieningen en een zorginfrastructuur aanwezig zijn. De gemeente koerst in haar woonvisie met zorg en welzijn (juli 2024) op een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over het eiland en de dorpen, met daarbij passende diensten. Zorgpartijen en Oost West Wonen vragen zich af of dit doelmatig en haalbaar is, gezien de aanwezige voorzieningen en het tekort aan zorgpersoneel.

Lokaal verankerd, professioneel, vooruitstrevend, benaderbaar en zakelijk in de samenwerking

Gemeente, zorgpartijen, voormalige ledenraad en collega-corporaties vinden dat Oost West Wonen goed maatschappelijk en lokaal verankerd is en juichen de professionalisering die de corporatie laat zien, toe. Daar waar er ontwikkelpunten zijn in de samenwerking herkennen partijen deze over en weer en werken ze eraan.

Partijen zien Oost West Wonen over het algemeen als een zeer prettige samenwerkingspartner en, daar waar het gaat om Toekomstbestendig Leven, zien zij evenals de visitatiecommissie de bijdrage van Oost West Wonen ook als voorbeeld voor de sector. Zij waarderen vooral het initiatief van de corporatie als positief, want van een groot deel van beleid en plannen moet de realisatie nog plaatsvinden. Enkele samenwerkingspartners typeren Oost West Wonen als aanwezig (present), aanspreekbaar, benaderbaar, ambitieus en zakelijk. “De buitenkant is vernieuwend, de binnenkant soms nog behoudend,” zegt een van de stakeholders. Hier en daar ervaren ze de corporatie nog als zoekend. De kleinschaligheid die de corporatie, ondanks de fusie, nog steeds uitstraalt waarderen stakeholders zowel positief (korte lijnen) als kwetsbaar (capaciteit).

Huurdersvertegenwoordiging met focus op zittende huurders

De twee huurdersverenigingen komen voort uit de fusiecorporaties en vertegenwoordigen de huurders van verschillende delen van het eiland. De gesprekken met Oost West Wonen voeren zij veelal samen. Zij vinden in tegenstelling tot de professionele partners dat Oost West Wonen de afgelopen jaren afstandelijker is geworden. Zij vertegenwoordigen nadrukkelijk de belangen van de zittende huurders en de belofte die gedaan is bij de fusie om de huurprijzen laag te houden. Vanuit die achtergrond zijn zij tegen het in hun ogen te zakelijk beleid van Oost West Wonen om huurinkomsten te optimaliseren ten behoeve van de opgaven. De corporatie doet dit nu via het verhogen van de streefhuren en inkomensafhankelijke huren. Het perspectief van woningzoekenden, verhuishuiswensen van ouderen en nieuwe huurders valt buiten de focus van de twee huurdersverenigingen.

Na fusie in korte tijd één organisatie geworden

Oost West Wonen is sinds de fusie gegroeid naar één organisatie. Op organisatorisch gebied zet Oost West Wonen stappen in de juiste richting. Intern is er op meerdere fronten gewerkt aan leiderschap, teambuilding en -ontwikkeling, nieuwe systemen en digitalisering. De verankering in kernen heeft de corporatie geregeld via gebiedsteams. Ook in het kader van Toekomstbestendig Leven heeft ze aandacht voor lokale verankering. Op strategisch niveau zijn de grote lijnen uitgezet maar deze moeten z'n weerslag soms nog vinden op tactisch en operationeel niveau. De omslag van een beheerorganisatie naar een (volwassen) ontwikkelorganisatie is gaande en krijgt volop de aandacht. De commissie heeft gezien dat de corporatie zich in de juiste richting beweegt. In het kader van hetgeen was afgesproken bij de fusie, de beperkingen van de coronaperiode en passend bij de lokale context is de visitatiecommissie van mening dat de corporatie organisatieveranderingen in een passend tempo doorvoert. Daarbij komt dat recentelijk de opgaven veel groter zijn geworden waardoor dit eerst scherpe keuzes vraagt.

Financieel robuust met grenzen aan de opgaven

Uit de toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) blijkt dat de risico-inschatting laag is op alle onderdelen van de corporatie en dat de financiële positie voldoende robuust is. De bedrijfslasten liggen op gemiddeld niveau in de sector. Gedurende de visitatieperiode heeft de corporatie gewerkt aan een integraal risicomanagement. De nieuwe portefeuillestrategie (2024-2030-2035) laat zien dat het wensscenario financieel niet haalbaar is.

De corporatie heeft daarom een haalbaar scenario opgesteld. Inmiddels heeft de gemeente haar ambities voor sociale nieuwbouw opgehoogd. Bovendien is er onzekerheid of de ingerekende investeringsruimte zal blijven bestaan. Zo was recentelijk nog vanuit het rijk een huurbetruiking voor sociale verhuurders in de jaren 2025 en 2026 aangekondigd. Deze is inmiddels weer ingetrokken, maar laat wel zien dat externe factoren van invloed kunnen zijn op de investeringsruimte. De corporatie heeft aangegeven scherper aan de wind te willen gaan varen

en de interne normen gelijk te gaan stellen met die van het WSW om zodoende de belangrijkste opgaven te kunnen realiseren. De commissie vindt dat een goede zaak, gegeven de grote opgave.

Besturing en intern toezicht op orde

De governance is op orde en de commissie heeft een stevige raad van commissarissen (RvC) gezien. De RvC heeft blijvend aandacht voor het goed invullen van strategisch toezicht en de rol als sparringpartner en netwerkrol. De raad heeft een evenwichtige verdeling van man/vrouw en zowel leden woonachtig op het eiland als daarbuiten. De control functie is sterk ingevuld en benut de RvC actief, bijvoorbeeld bij investeringsbesluiten en strategiebepaling. Hiermee is kracht en tegenkracht georganiseerd. Er wordt nu veel meer van de corporatie gevraagd dan vier jaar geleden. De organisatie is bezig om een flink been bij te trekken qua woningbouw. Zowel bij het bestuur als bij de RvC is duidelijk welke interne vraagstukken er liggen en men gaat moeilijke keuzes niet uit de weg. Om de opgave te realiseren zal de corporatie, zoals hierboven reeds vermeld, scherp aan de wind gaan varen. Oost West Wonen heeft haar strategie aan de veranderende opgaven aangepast en heeft haar doelen duidelijk vertaald naar beleid en monitoring. Eveneens zoekt de corporatie bewust samenwerking buiten de regio zowel voor kennisdeling, intervisie en mogelijk ook investeringskracht.

Beleidsagenda voor de toekomst

De Position Paper stelt dat de continu veranderende invloed van de wereld om Oost West Wonen heen om aanpassingsvermogen vraagt. Daarom gaat Oost West Wonen dit jaar opnieuw haar koers bepalen en haar ondernemingsplan herijken. De corporatie heeft de visitatiecommissie gevraagd om bij de visitatie de opgaven die hierbij relevant zijn centraal te stellen in de visitatie. Ze neemt de uitkomsten van deze visitatie, waarin de commissie strategische samenwerkingspartners sprak, mee. De corporatie wil de komende jaren meer kleur bekennen, de organisatie bestendigen en in kunnen spelen op de toekomstige opgaven voor Goeree-Overflakkee. De commissie onderschrijft het belang van het maken van scherpe keuzes als gevolg van de steeds groter wordende opgaven, een breder werkveld en onzeker rijksbeleid.

Doorgaan op de ingeslagen weg

Gezien de grote opgaven waar de corporatie voor staat is het versterken van de realisatiekracht in de komende jaren belangrijk. Dat heeft te maken met het voor elkaar krijgen van bestaande plannen voor woningbouw en verduurzaming. Daarnaast is er behoefte aan het versterken van analytische en strategische denkkracht in de organisatie om de richtinggevende keuzes te maken, bijvoorbeeld als het gaat om de samenwerking met collega-corporaties, zorgpartijen, de verduurzamingsopgave of vernieuwing van het bezit. De corporatie ziet wat hierin nodig is. Bestuurlijke continuïteit is in deze fase belangrijk om plannen door te zetten en tot realisatie te brengen.

Strategische keuzevraagstukken

Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw heeft de corporatie in haar portefeuillestrategie al duidelijk geschetst wat het vereiste scenario is en wat haar wens- en haalbare scenario is. Die koers zal bijgesteld moeten worden op basis van nieuwe (externe) ontwikkelingen. Oost West Wonen ontwikkelt in 2025 een nieuw koersplan/ondernemingsplan. Strategische keuzevraagstukken die de commissie ziet zijn:

- Vanuit beperkingen en reële mogelijkheden de sociale nieuwbouwpoging in afstemming met de gemeente nader richten en doseren
- Op het domein van wonen, zorg en welzijn concentreren van inspanningen op locaties waar de te behalen win-win het grootst is
- Op dat domein verder afbakenen van de inspanning die Oost West Wonen duurzaam kan en wil leveren in aanvulling op wat partners kunnen en van plan zijn te doen

Verkennen hoe investeringscapaciteit kan worden vergroot

De corporatie geeft aan nog scherper aan de wind te willen varen. Hiermee wordt het belang van een scherp toetsingskader, integraal risicomanagement en bijsturingmogelijkheden nog groter. Het optimaliseren van het huurbeleid, passend in de sector en lokaal, is hierbij eveneens van belang voor het realiseren van opgaven.

Oost West Wonen kan verkennen bij collega-corporaties waarmee ze al samenwerkt of deze financieel (of organisatorisch) hulp kunnen bieden. Omdat de corporatie een omslag van beheer-naar ontwikkelcorporatie maakt, nemen op korte termijn de bedrijfslasten toe en vinden de opbrengsten op lange termijn plaats. Kijk kritisch bij het maken van beleid en samenwerkingsvormen/aanbesteding wat dit voor beide betekent.

Huurdersparticipatie verbreden naar woningzoekenden en doorstromers

De commissie adviseert de huurdersparticipatie te verbreden, zodat ook de belangen van woningzoekenden en doorstromers vertegenwoordigd worden. Dit kan zowel samen of in overleg met de huurdersverenigingen als naast de huidige huurdersverenigingen worden opgezet. Centraal staat dat de corporatie haar beleid ook met woningzoekenden en doorstromers kan bespreken en aanscherpen. De corporatie kan hiervoor bijvoorbeeld de jaarlijkse themabijeenkomsten benutten of kijken naar inspirerende voorbeelden uit het land (van zowel participatie als doorstromingsmaatregelen).

Samenvattend oordeel



Maatschappelijke waarde: goed

Sterke punten:

- + Betrokkenheid Oost West Wonen bij Toekomstbestendig Leven is voorbeeld voor sector
- + Klanttevredenheid is goed gebleven de afgelopen jaren
- + Betaalbaarheid goed door lage huurprijzen en aandacht voor schuldhulpverlening
- + Nieuwbouwambities goed vastgelegd in beleid en plannen

Ontwikkelpunten:

- Er is nog een inhaalslag te maken op het verduurzamen van de woningvoorraad
- Omslag van beheer naar ontwikkeling nog moet resulteren in meer nieuwbouw



Maatschappelijke verankering: goed

Sterke punten:

- + Goed bezochte en door stakeholders gewaardeerde jaarlijkse themabijeenkomsten
- + Op zorgvuldige wijze heeft de Ledenraad besloten de vereniging om te zetten naar stichting
- + Oost West Wonen is een gewaardeerde en prettige samenwerkingspartner voor de gemeente, zorg/welzijnspartijen en collega-corporaties
- + Lokale verankering in de kernen via gebiedsteams
- + Visie op levensloopbestendig bouwen in kernen met voorzieningen en zorginfrastructuur

Ontwikkelpunten:

- Huurdersparticipatie verbreden zodat ook belangen van woningzoekenden en doorstromers meegenomen worden
- Verwachtingen en processen verder afstemmen met professionele partijen



Besturing

Sterke punten:

- + Strategische visies en beleid goed vertaald naar beleid, doelen en monitoring
- + Omslag van beheer naar ontwikkeling goed verankerd in beleid
- + Interne processen en systemen op orde gebracht
- + Van vereniging naar stichting is soepel verlopen
- + RvC is professioneel en deels van het eiland en deels van daarbuiten
- + RvC biedt ruimte, kracht en tegenkracht aan bestuurder
- + Control functie is sterk ingevuld

Ontwikkelpunt:

- Ga door op de weg van het leren en zoeken naar verbinding en meerwaarde met andere corporaties voor het realiseren van de opgave



Maatschappelijke capaciteit

Sterke punten:

- + Eén organisatie geworden na fusie van vier corporaties
- + Stevige positie op het eiland Goeree-Overflakkee
- + Beweegt mee met veranderende opgaven en context
- + Heldere en haalbare portefeuillestrategie met verschillende scenario's
- + Robuuste financiële positie
- + Corporatie zal financieel scherper aan de wind gaan varen
- + Corporatie heeft inzicht in kwetsbaarheden en handelt hierop proactief

Ontwikkelpunten:

- Bijstuurmogelijkheden bij het scherper aan de wind varen
- Samenwerking met regionale corporaties verder verkennen/versterken
- Afstemming tussen strategisch, tactisch en operationeel niveau versterken



3 Maatschappelijke waarde

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

In overleg tussen visitatiecommissie en corporatie is afgesproken om de maatschappelijke waarde van Oost West Wonen te onderzoeken aan de hand van de volgende opgaven:

1. **Tevredenheid huurders**
2. **Nieuwbouw in relatie tot de opgaven**
3. **Duurzaamheid**
4. **Betaalbaarheid**
5. **Toekomstbestendig wonen in de wijk.**

Deze opgaven komen in belangrijke mate overeen met de strategische doelen zoals die in het ondernemingsplan 2021 zijn beschreven. Na 2021 heeft Oost West Wonen de portefeuillestrategie vastgesteld en in 2024 herzien onder meer om de ambities voor nieuwbouw bij te stellen. Gezien de opgaven voor Oost West Wonen op het eiland Goeree-Overflakkee is het thema Toekomstbestendig wonen in wijken toegevoegd. De visitatiecommissie heeft gesproken met de huurdersverenigingen en samenwerkingspartners en hen om een oordeel gevraagd over het presteren van Oost West Wonen op de verschillende opgaven. De bevindingen uit die gesprekken zijn eveneens opgenomen in het hoofdstuk Maatschappelijke verankering.

Opgave 1: Tevreden Huurders

Beschrijving opgave

In haar Ondernemingsplan 2021 beschrijft Oost West Wonen de opgave als volgt: 'Onze dienstverlening sluit aan bij de behoeften van onze huurders. Dat betekent oog houden voor de menselijke maat en waar nodig maatwerk leveren'. Juist ten tijde van een fusie van vier corporaties is het van belang de tevredenheid van de huurders hoog te houden. Oost West Wonen streeft naar een klanttevredenheid voor haar dienstverlening 7,8 (conform KWH).

Ondernomen acties

Oost West Wonen heeft de afgelopen jaren een klantvolgsysteem en app ingericht, de website vernieuwd, een klantvisie opgesteld en geïmplementeerd en is lid geworden van een onafhankelijke klachtencommissie. Om lokaal maatwerk te kunnen leveren heeft de corporatie gebiedsbeheerders aangesteld. Tevens volgt ze de klanttevredenheid aan de hand van de uitkomsten van KWH en heeft ze het contact met de huurdersorganisaties geïntensiveerd. De corporatie blijft werken aan het beter herkennen en afhandelen van klachten. Tevens zet ze in op warme dienstverlening en centraal zetten van de klantreis in processen die efficiënt zijn ingericht. Periodiek monitort ze de klanttevredenheid met de twee hoofdaanemers.

Resultaten opgave

De gemeten huurderstevredenheid was volgens het KWH-label 7,9 in de eerste drie jaar van de visitatieperiode, hetgeen iets hoger is dan het streefcijfer. In 2024 was het licht gedaald, maar nog steeds gelijk aan het streefcijfer. Dit doel is dus behaald en de corporatie hoopt dit de komende jaren te verhogen naar een 8,0.

Waardering huurdersverenigingen en voormalige ledenraad

De huurdersverenigingen en de voormalige ledenraad geven aan de indruk te hebben dat een gemiddelde huurder over het algemeen tevreden is. De cijfers van KWH onderschrijven dat. Oost West Wonen presteert hierin naar behoren. Volgens de voormalige ledenraad is de corporatie zichtbaar voor haar huurders; er is een krant en de corporatie koppelt sneller terug dan voorheen als een huurder een klacht heeft.

Waardering overige samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners in de regio geven aan de indruk te hebben dat huurders tevreden zijn en waarderen dat als naar behoren tot goed. Dit geldt ook voor belanghebbenden die tevens huurder zijn, zoals de gemeente (bij het LOO) en zorgorganisaties. Als huurders zien zij soms nog wel enkele verbeterpunten onder andere op het gebied van verduurzaming van het pand. Een collega-corporatie maakt de kanttekening dat de KWH-cijfers voor een kleine plattelandscorporatie hoger zouden moeten kunnen liggen dan gemiddeld en verwacht dat Oost West Wonen hier nog een verbeterslag kan maken.

Waardering commissie

De commissie constateert op basis van KWH en de gesprekken dat Oost West Wonen tevreden huurders heeft. De resultaten zijn te plaatsen in de context van een fusie van vier corporaties en een relatief groot werkgebied. De corporatie heeft duidelijk stappen gemaakt en de commissie waardeert dit als goed.



Opgave 2: Nieuwbouw in relatie tot de opgaven

Beschrijving opgave

Het werkgebied Goeree-Overflakkee is gedurende de visitatieperiode van een krimpregio een groeiregio geworden. In korte tijd zijn de ambities voor nieuwbouw, waarvan een derde sociale huurwoning dient te zijn, naar boven bijgesteld. In 2023 hebben de gemeente en Oost West Wonen een gezamenlijk woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. Eveneens is er een forse opgave geformuleerd vanuit de Nationale Prestatieafspraken. Oost West Wonen heeft op basis van deze inzichten in maart 2024 reeds haar portefeuillestrategie aangepast en hierin een haalbaar scenario en een wensscenario opgenomen. Het haalbare scenario gaat uit van nieuwbouw van 857 sociale huurwoningen tot 2035 (netto toevoeging van 467 woningen). Het wensscenario betreft nieuwbouw van 1.275 sociale huurwoningen tot 2035 (netto toevoeging van 723 woningen).

De gemeentelijke woonvisie, die in juli 2024 werd vastgesteld, was ambitieuzer, namelijk: een minimale toename van ruim 830 sociale huurwoningen op het eiland in de kortere periode van 2022-2030.

Er is inmiddels een groot aantal locaties (in eigendom van ontwikkelaars) waarop gebouwd kan worden en het is de bedoeling dat een derde in de sociale huur gerealiseerd wordt. In totaal gaat het om de nieuwbouw van 1.155 woningen, hetgeen een netto toevoeging van 775 woningen is.

Ondernomen acties en resultaten

Oost West Wonen heeft samen met de gemeente 111 flexwoningen voor Oekraïners in Middelharnis gerealiseerd. Dit zijn herplaatsbare woningen met een goede kwaliteit in een omgeving die is gericht op ontmoeting. Verder heeft Oost West Wonen gedurende de visitatieperiode 32 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en staat er een groot aantal projecten in de planning. Oost West Wonen heeft vanwege de verandering van krimp naar groei haar portefeuillestrategie in 2024 aangepast en recentelijk zijn vanuit de gemeente de opgaven weer naar boven opgeschroefd.

Waardering huurdersverenigingen en voormalige ledenraad

De huurdersverenigingen geven aan dat Oost West Wonen ambitieus is en dat is goed. Ze zijn echter van mening dat de corporatie – met uitzondering van de flexwoningen - te weinig woningen heeft opgeleverd de afgelopen jaren. Er zijn huurwoningen gesloopt, maar de grond ligt nog steeds braak (bijv. Haagstraat in Stellendam). Dat is moeilijk te begrijpen. De huurdersverenigingen zijn van mening dat er meer gebouwd had moeten worden de afgelopen jaren, desnoods met nog meer lobby richting de provincie. De waardering is daarom onvoldoende.

De voormalige ledenraad vindt dat de Oost West Wonen goed onderzocht heeft wat er nodig is. De koers om meer te gaan bouwen voor senioren waardeert de voormalige ledenraad als goed.

Waardering overige samenwerkingspartners

De gemeente realiseert zich dat er een enorme opgave ligt voor Oost West Wonen op het gebied van nieuwbouw. Zij waardeert de inzet van Oost West Wonen op dit gebied als goed, omdat de corporatie snel geschakeld heeft van beheren naar ontwikkelen om aan deze opgave te werken. Daarbij merkt de gemeente wel op dat de besluitvormingsprocessen en verwachtingen over en weer beter op elkaar afgestemd kunnen worden.

De ouderenzorgpartijen geven aan dat er de afgelopen jaren te weinig nieuw gebouwd is, maar dat de verantwoordelijkheid hiervoor niet uitsluitend bij Oost West Wonen ligt. Er was ook sprake van factoren die buiten de invloedssfeer van de corporatie lagen. Gezien de grote opgave die er nog ligt voor Oost West Wonen en andere partijen op het gebied van nieuwbouw is de waardering ‘voor verbetering vatbaar’. Sjaloom geeft **dezelfde** waardering om een andere reden, omdat de nieuwbouw te veel alleen op ouderen gericht is en niet op andere zorgdoelgroepen.

Collega-corporatie vinden dat Oost West Wonen een grote slag maakt van beheer- naar ontwikkelcorporatie. De corporatie is goed bezig. Omdat het tijd kost om deze slag te maken en de organisatie hiervoor gereed te maken, is de tip om duidelijk te maken richting de gemeente wat realistisch en haalbaar is.

Waardering commissie

Oost West Wonen heeft 111 flexwoningen en seniorenwoningen gerealiseerd de afgelopen periode. Deze projecten hebben een toegevoegde maatschappelijke meerwaarde op het eiland. De commissie constateert samen met corporatie en stakeholders dat de opgave, wensen en verwachtingen voor de toekomst nog veel groter zijn. Dit is terug te zien in het landelijk beleid en de gemeentelijke woonvisie die in 2024 is vastgesteld. De corporatie is daarom een omslag aan het maken van beheren naar ontwikkelen. Er zijn meer concrete projecten die op korte termijn worden opgeleverd (bijvoorbeeld 39 zorgappartementen en 22 zorgappartementen in Oude Tonge) en voor de verdere toekomst zijn (particuliere) locaties beschikbaar.

De commissie constateert dat de corporatie de kansen oppakt om met nieuwbouw de relatief oude voorraad op verschillende plekken op het eiland te vernieuwen. De omslag van beheer naar nieuwbouw heeft ze in 2024 vastgelegd de portefeuillestrategie van Oost West Wonen. Een groot aantal bouwplannen staat ingepland. De commissie waardeert de prestaties over de gehele visitatieperiode als naar behoren.

Opgave 3: Duurzaamheid

Beschrijving opgave

Oost West Wonen heeft te maken met een relatief verouderde woningvoorraad. Bij een groot deel van het bezit is niet of pas laat met verduurzaming gestart. De opgave is daarom nog steeds groot en de resultaten lopen achter op het sectorgemiddelde. Zoals op de factsheet te zien is, heeft inmiddels tachtig procent van het bezit energielabel C of beter. In de sector ligt dit (anno 2024) op 87%, waarbij het aantal energielabels C afneemt door verduurzaming. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties de slechte E, F en G-energielabels in 2028 hebben afgebouwd.

Ondernomen acties en resultaten

Op de Aedesbenchmark scoort Oost West Wonen een C op duurzaamheid, hetgeen betekent dat ze lager dan gemiddelde resultaten laat zien. Bij Oost West Wonen is verduurzaming inmiddels wel verschoven van een projectmatige aanpak naar een continu proces. In 2021 was het aandeel slechte energielabels bij Oost West Wonen 17,5% en in 2024 was dit teruggebracht naar 11%. Landelijk is het aandeel slechte energielabels de afgelopen jaren van 13,4% (2021) teruggebracht naar 6,6% (Bron: 2024, Aedes). De corporatie heeft dus stappen gemaakt, maar loopt nog steeds achter op de sector. De corporatie streeft er naar het aantal woningen met een EFG label van 757 woningen in 2023 naar nul in 2028 terug te brengen. Flora en Fauna regelgeving en onduidelijkheid omtrent de warmtevisie en de salderingsregeling gaven regelmatig aanleiding om opnieuw naar uitgangspunten rondom verduurzaming te kijken en bij te sturen. Op dit moment werkt Oost West Wonen eerst toe naar het naar de Standaard brengen van haar woningen. Oost West Wonen denkt ook na over gasloos of all-electric wonen. Waar aanvankelijk voor de meeste dorpskernen een all-electric oplossing logisch leek, zijn er nu misschien toch kansen voor warmtenetten. Oost West Wonen heeft daarom de transitie van het bestaand bezit naar gasloos in de tijd naar achteren geschoven. Nieuwbouw zal wel gasloos zijn. De corporatie maakt daarnaast deel uit van een experiment in het dorp Stad aan 't Haringvliet om te onderzoeken of waterstof een mogelijke energiebron kan zijn om de woningen van warmte te voorzien.

Waardering huurdersverenigingen en voormalige ledenraad

De huurdersverenigingen geven aan dat er ten tijde van de fusie voor delen van de woningvoorraad achterstallig onderhoud was en daarmee ook achterstand op de verduurzaming. De kwaliteit en de verduurzaming van de woningvoorraad is daarom ook nu nog voor verbetering vatbaar. De voormalige ledenraad geeft aan dat Oost West Wonen een inhaalslag aan het maken is en dat de corporatie hiermee goed bezig is.

Waardering overige samenwerkingspartners

De gemeente ziet dat er een enorme verduurzamingsopgave is voor Oost West Wonen en vindt dat de corporatie naar behoren presteert, in lijn met de C-waardering van de AedesBenchmark.

De waardering van zorgpartijen varieert van voor verbetering vatbaar, naar behoren en goed tot uitstekend. Een van de partijen ziet dat Oost West Wonen veel tijd en energie heeft gestopt in de pilot Aardgasvrij, onder andere door draagvlak te creëren in participatietrajecten. Dat doet Oost West Wonen volgens deze zorgpartij uitstekend. Andere partijen hebben daar minder goed zicht op en waarderen de prestaties van OWW met betrekking tot het pand dat zij huren. Leerpunt is hierbij dat ze zouden wensen dat Oost West Wonen meer initiatief toont om het te verduurzamen.

Een collega-corporatie ziet ook dat Oost West Wonen te kampen heeft met relatief oud bezit en nog relatief laag scoort in de Aedesbenchmark. Oost West Wonen heeft nog flink wat stappen te zetten in verduurzaming van haar bezit. De prestaties zijn dus voor verbetering vatbaar.

Waardering commissie

De commissie waardeert dit met onvoldoende, omdat de verduurzaming in het licht van de landelijke afspraken om slechte energielabels te verbeteren nog steeds achterloopt op de sector. Oost West Wonen heeft nu 80 procent van haar bezit op energielabel C of beter. Wanneer de transitieopgave en nieuwbouwprojecten gerealiseerd gaan worden de komende jaren gaat de corporatie hierin stappen zetten.

Opgave 4: Betaalbaarheid

Beschrijving opgave

Oost West Wonen heeft een gemiddelde huurprijs waarvan het percentage van een maximaal redelijke huurprijs lager ligt dan het landelijk gemiddelde.

Ondernomen acties en resultaten

Oost West Wonen heeft de afgelopen jaren haar huurbeleid aangepast om, passend bij de kwaliteit van het bezit, de huurprijzen wat te verhogen. Dit is volgens de corporatie nodig om de grote opgave op Goeree-Overflakkee aan te kunnen. Oost West Wonen blijft wel aandacht houden voor huurders met betalingsproblematiek. Dit doet ze door mee te doen met schuldhulpmaatje. En door de incassoprocedure in te richten 'langs de mens en niet langs het geld'. De huurachterstanden waren gedurende de visitatieperiode aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde, namelijk tussen 0,34% en 0,68% van de jaarhuur. Landelijk is dit 1,1% (2022). Ontruiming komen maar zelden voor.

Waardering huurdersverenigingen en voormalige ledenraad

De huurdersverenigingen geven aan de belangen van de zittende huurders te vertegenwoordigen. Bij de fusie zijn toezeggingen gedaan om de huurprijzen laag te houden. De huurdersverenigingen vinden het terecht dat de huurprijzen relatief laag zijn, omdat er in veel kernen op het eiland vrijwel geen voorzieningen en openbaar vervoer aanwezig zijn. Dat Oost West Wonen desondanks toch de huurprijzen verhoogt, vinden ze daarom niet terecht. De streefhuren zijn ook aanzienlijk gestegen (naar 77% van maximaal redelijk huur bij mutatie), terwijl de corporatie volgens de huurdersverenigingen minimaal mutatieonderhoud uitvoert. De waardering is voor verbetering vatbaar. De huurprijzen zijn nu nog relatief laag, maar de verenigingen hebben zorgen over de stijgende huurprijzen in de toekomst. De voormalige ledenraad waardeert de betaalbaarheid als goed, omdat de huurprijzen relatief lager zijn voor wat ze kunnen vragen dan landelijk gemiddeld.

Waardering overige samenwerkingspartners

De gemeente, zorgpartijen en collega-corporatie geven aan dat de relatief lage huurprijzen vanuit het perspectief van de zittende huurders als goed tot uitstekend gewaardeerd worden. De consequentie is echter wel dat er hierdoor minder huurinkomsten zijn en dus minder investeringsruimte is voor nieuwbouw en verduurzaming. Daarnaast moeten bijvoorbeeld oudere

huurders, die nu in een gezinswoning wonen, bij verhuizen naar een nieuwbouwappartement veel meer huur gaan betalen, zo wordt aangegeven. Dit kan een drempel zijn om door te stromen.

Waardering commissie

De betaalbaarheid van de woningen is voor de zittende huurders goed te noemen. De huren zijn namelijk relatief laag ten opzichte van de rest van Nederland. Mede daardoor en door de wijze waarop Oost West Wonen haar incassobeleid inzet is er weinig huurachterstand. De commissie waardeert de betaalbaarheid daarom als goed. Ze constateert echter wel dat hier een keerzijde aan zit. De mutatiegraad was de afgelopen jaren laag (tussen de 5,9% en 7,0%). Dat de huurprijzen van de nieuwe huurwoning aanzienlijk hoger liggen kan een belemmering voor ouderen zijn om te verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Daarnaast genereert Oost West Wonen minder inkomsten om de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave nog sterker op gang te krijgen.

Opgave 5: Toekomstbestendig wonen in wijken

Beschrijving opgave

Oost West Wonen heeft haar bezit verspreid over veertien verschillende kernen op het eiland Goeree-Overflakkee. In de kleine kernen staat de leefbaarheid onder druk door het verdwijnen van voorzieningen. Bovendien is er sprake van een sterk vergrijzende bevolking, waardoor er behoefte is aan meer levensloopbestendige woningen. Oost West Wonen had voordat de gemeentelijke Woonvisie met zorg (juni 2024) verscheen, al een eigen Wonen, Zorg en welzijnsvisie met actieplan opgesteld (november 2023). Hierin stelt de corporatie dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen zoveel mogelijk uit levensloopbestendige of zorggeschikte woningen moet bestaan, waarbij het kan gaan om grondgebonden woningen maar ook om gestapelde woningen.

In kernen met voorzieningen realiseert Oost West Wonen zorggeschikte woningen in afstemming met zorgpartijen. Dit laatste wijkt af van de visie van de gemeente die in beginsel in elk dorp naast ontmoetingsplekken, formele en informele zorg voorhanden zou willen zien.

Ondernomen acties en resultaten

Oost West Wonen heeft drie gebiedsteams. In deze gebiedsteams zitten medewerkers die een dagelijkse directe relatie hebben met huurders in de wijken en kernen. Oost West Wonen participeert in het programma Toekomstbestendig Leven op Goeree-Overflakkee. Dit doet zij samen met zorg- en welzijnspartners. De samenwerkingspartners hebben een bewustwordingscampagne gestart om inwoners meer voor te bereiden op hun oude dag en het verhuizen naar een passende woning. De corporatie is van plan alle nieuwbouw levensloopbestendig te maken. Daarnaast werkt ze aan het toe- en doorgankelijk maken van woningen. Eveneens werkt ze aan ontmoeting, de corporatie heeft diverse ruimtes.



Oost West Wonen werkt mee aan de pilot 'Zorgzame wijken en buurten' in Oude Tonge waar de corporatie samenwerkt met zorg- en welzijnspartijen (Curamare, Careyn, Stichting ZIJN en de Gemeente) om vanuit een bestaande buurt een doorontwikkeling mogelijk te maken waar mensen langer zelfstandig en gelukkig thuis kunnen blijven wonen. Het betreft zowel de mogelijkheid van verhuizing/doorstroming naar een seniorenwoning als het langer thuis kunnen blijven wonen in de huidige woning.

Waardering huurdersverenigingen en voormalige ledenraad

De huurdersverenigingen geven aan over het algemeen weinig van het programma Toekomstbestendig Leven af te weten en geven daarom geen waardering voor dit prestatieveld. Wel bekend is dat Oost West Wonen in de kern Achthuizen een huiskamer heeft gemaakt, terwijl de huiskamer in Oude Tonge weg moest.

De voormalige ledenraad vindt het eveneens lastig een waardering te geven, maar ziet wel dat de corporatie inzet op het toevoegen van levensloopbestendige woningen en dat de corporatie doet wat ze kan. Daarom geeft de voormalige ledenraad de waardering: naar behoren.

Waardering overige samenwerkingspartners

De gemeente geeft aan dit thema vanwege de (dubbele) vergrijzing van belang te vinden. Ze vindt Oost West Wonen een fijne samenwerkingspartner bij Toekomstbestendig Leven en is van mening dat de corporatie hierop goed presteert. De corporatie denkt mee over welke ontwikkelingen nodig zijn en werkt ook samen met zorgpartijen.

De samenwerkingspartners in het kader van Toekomstbestendig Leven waarderen de prestaties van Oost West Wonen als goed tot uitstekend. Een zorgpartij vat het als volgt samen: "Ze doen mee aan leefbaarheidsonderzoek, maken hierop beleid, ze voeren het uit en blijven leren". Een andere partner geeft aan dat de corporatie opkomt voor de cliënt en innovatief is. Zorgpartijen hopen vooral dat Oost West Wonen hiermee doorgaat en dat naast enkele actieve medewerkers de hele organisatie Toekomstbestendig Leven zal gaan integreren in het werk. Een enkele samenwerkingspartner geeft aan dat de gemeente soms nog een andere koers lijkt te varen (bijvoorbeeld bij Molenzicht).

Een collega-corporatie vindt de wijze waarop Oost West Wonen samenwerkt met andere partijen in het Programma Toekomstbestendig Leven een inspirerend voorbeeld voor de sector en 'leent' graag de voorbeelden van Oost West Wonen.

Waardering commissie

Als je bekijkt waar Oost West Wonen mee bezig is, constateert de commissie dat de corporatie gezien mag worden als een voorbeeld in de sector en waardeert de prestaties daarom als uitstekend. De commissie merkt dat de corporatie zeer betrokken is om het programma te realiseren. Ze is hierbij zowel ambitieus als realistisch en werkt op constructieve wijze samen met haar partners. Dat ze vooruitstrevend is, blijkt uit het feit dat ze al een eigen visie op wonen en zorg had ontwikkeld, voordat de gemeente zover was en ook veel andere gemeenten in Nederland. Daarnaast heeft de corporatie een eigen adviseur op dit terrein. Het project Oude Tonge, dat de visitatiecommissie bezocht heeft, is een mooi voorbeeld waarin levensloopbestendig leven concreet vorm krijgt in een woonzorgcomplex. De nieuwsbrieven en website degoedenieuwetijd.nl, die zich richten op het ouder worden, laten eveneens inspirerend resultaten van de samenwerking zien.

Voor de toekomst ziet de commissie op dit thema blijvend een belangrijke rol weggelegd voor Oost West Wonen. Het is wel zaak dat ze hierin haar rol zuiver houdt, namelijk de rol die des corporaties is, en verwachtingen richting zorgpartijen helder afbakent. Doorstroming vanuit bestaand bezit naar nieuwbouw blijft aandacht vragen. De commissie heeft gezien dat dit in de voorbereidingen naar het nieuwe ondernemingsplan reeds een belangrijk thema is.

Belangrijkste bevindingen en oordeel commissie

De commissie vindt het knap hoe Oost West Wonen de afgelopen periode de vier fusiecorporaties tot een organisatie heeft gemaakt. De erfenis die zij daarbij heeft gekregen, bevat deels een verouderde woningvoorraad. Na de fusie is de tevredenheid van huurders op een goed niveau gebleven. Een gezamenlijk woningbehoefteonderzoek heeft ertoe geleid dat de nieuwbouwambities samen met de gemeente naar boven zijn bijgesteld. De grootste opgaven zijn verduurzaming en nieuwbouw. De corporatie heeft hiervoor beleid voor wonen en zorg en een (nieuwe) portefeuillestrategie opgesteld. Enkele projecten zijn gerealiseerd, maar de opgave voor de toekomst is veel groter.

Vooral het feit dat Oost West Wonen op de verschillende prestatievelden initiatief toont, waardeert de commissie positief. Een goed begin is gemaakt met de realisatie. Van een groot deel van het ingezette beleid en de plannen moet de realisatie in de komende jaren gaan plaatsvinden. Omdat de corporatie in de verduurzaming van de voorraad achter loopt op de sector waardeert de commissie dit met een onvoldoende. De betaalbaarheid is goed, omdat de huren relatief laag zijn en de corporatie werkt aan schuldhelpverlening. De twee huurdersverenigingen waarderen de betaalbaarheid voor verbetering vatbaar, omdat zij zich niet kunnen vinden in de huurverhoging die Oost West Wonen wil doorvoeren. De commissie signaleert dat dit samenhangt met hun focus op de belangen van de zittende huurders en de beloften die zijn gedaan bij de fusie. Keerzijde van de lage huren is beperkte investeringscapaciteit en mindere doorstroming. In het licht van de gemeentelijke woonvisie en de woningbouwopgaven is dat ongunstig.

Gezien de sterke vergrijzing op het eiland werkt Oost West Wonen uitstekend samen met zorgpartijen en gemeente aan het Programma Toekomstbestendig Leven (TBL). Partijen zien de corporatie over het algemeen als een zeer prettige samenwerkingspartner en daar waar het gaat om Toekomstbestendig Leven ook als voorbeeld voor de sector.

Alles overziende is het oordeel van de commissie op de prestaties van Oost West Wonen in de afgelopen periode goed: de corporatie presteert goed, doet op onderdelen meer dan verwacht mag worden en is soms ook een voorbeeld voor de sector. Op het gebied van duurzaamheid loopt ze achter op de sector en afspraken. Ze heeft de verandering van beheer naar nieuwbouw inmiddels ingezet en doet dat naar behoren. Plannen zijn gemaakt, de realisatie moet op stoom gaan komen zoals dat voor meer plekken in Nederland geldt.

Sterke punten:

- + Betrokkenheid Oost West Wonen bij Toekomst Bestendig Leven is voorbeeld voor sector
- + Klanttevredenheid is goed gebleven de afgelopen jaren
- + Betaalbaarheid goed door relatief lage huurprijzen en aandacht voor schuldhelpverlening
- + Nieuwbouwambities goed vastgelegd in beleid en plannen

Ontwikkelpunten:

- Er is nog een inhaalslag te maken op het verduurzamen van de woningvoorraad
- Omslag van beheer naar ontwikkeling moet nog resulteren in meer nieuwbouw, onder andere door het versterken van het partnerschap met de gemeente en samenwerkingsgerichte ontwikkelaars



4 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersverenigingen, gemeente Goeree-Overflakkee, meerdere zorgpartijen en collega-corporaties uit de regio op de corporatie, en hoe concreet en tastbaar deze is.



Werkgebied Oost West Wonen betreft het eiland/gemeente Goeree-Overflakkee



Bevindingen commissie

Beschrijving netwerken en bijeenkomsten

Oost West Wonen beschrijft in haar Position Paper dat ze een toegankelijke en aanspreekbare organisatie wil zijn en dat ze haar primaire belanghouders actief in het beleidsproces betreft. De visitatiecommissie herkent dit en constateert dat belanghebbenden de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomsten van Oost West Wonen zeer waarderen. Ieder jaar staat een ander thema centraal en deelt de corporatie waar ze mee bezig is, haalt ze input op en verwerkt dit in haar strategie en beleid. In 2021 organiseerde Oost West Wonen een brede bijeenkomst over de koers in een nieuw ondernemingsplan, in 2022 over leefbaarheid en veiligheid en in 2023 over de keuzes in de portefeuillestrategie. In 2024 was er een speciale huurdersbijeenkomst gehouden die druk bezocht werd.

Samenwerking met en invloed huurders(verenigingen)

Uit de fusie van vier corporaties zijn twee huurdersverenigingen blijven bestaan. De huurdersvereniging Goedereede komt in het algemeen op voor de belangen van de huurders in de kernen Ouddorp, Goedereede en Stellendam. De huurdersvereniging Goeree-Overflakkee vertegenwoordigt de overige huurders van het eiland. De bestuursleden waren reeds lange tijd betrokken bij de huurdersverenigingen van de voormalige fusiepartners.

In de praktijk voeren de twee huurdersorganisaties een aantal keren per jaar gezamenlijk overleg met de verhuurder Oost West Wonen. Eveneens zijn ze betrokken bij de jaarlijkse prestatieafspraken tussen de gemeente Goeree-Overflakkee en Oost West Wonen. De visitatiecommissie sprak in één gesprek met beide huurdersverenigingen.

Beide huurdersverenigingen geven aan dat de relatie en communicatie met Oost West Wonen en de mate van beleidsbeïnvloeding de afgelopen jaren verslechterd is. Afhankelijk van wie je waarover spreekt bij de corporatie is er meer afstand ontstaan. Oost West Wonen stelt zich op een aantal onderwerpen, zoals bij het huurbeleid, zakelijker op, zeggen ze. Ze geven aan dat het voor verbetering vatbaar is.

Positieve waardering is er voor het maandelijkse overleg met Oost West Wonen en de zichtbaarheid op het hele eiland. Het contact met de huurderscommissarissen in de RvC ervaren de huurdersverenigingen als positief. Eveneens krijgen ze, zoals ze gewend waren bij de fusievoorgangers, de ruimte om eens per week kantoor te houden voor huurders met klachten.

De commissie constateert dat de huurdersverenigingen een sterke focus hebben op het behartigen van de belangen van de zittende huurders. Dit hangt mede samen met de belofte die bij de fusie is gedaan om de huren laag te houden. De huurdersverenigingen houden vast aan deze belofte en hebben daarom een negatief advies gegeven voor het huurbeleid.

De huurdersverenigingen geven daarnaast aan dat de corporatie hen bij voorstellen geen onderhandelingsruimte biedt, bijvoorbeeld bij voorstellen om de huurprijs voor ouderen laag te houden als ze naar een levensloopbestendige woning verhuizen of om woningen met EFG-labels geen huurverhoging te geven.

De commissie constateert dat de communicatie tussen Oost West Wonen en de huurdersverenigingen verstoord is geraakt.

Een gesprek over waarom extra huurinkomsten nodig zijn, zoals voor investeringen in nieuwbouw en verbetering en verduurzaming van bestaande woningen, komt hierdoor nauwelijks van de grond. De huurdersverenigingen hebben het gevoel bij een gesprek over die thema's nauwelijks betrokken te worden, hoewel ze wel aangeven dat de corporatie hen om advies vraagt hierover, er maandelijks overleg is en hen betreft bij stakeholdersbijeenkomsten.

Voormalige ledenraad: van vereniging naar stichting

Een belangrijke transitie is de omzetting van vereniging naar stichting geweest. Gedurende 2023 kwam de ledenraad zelf tot de conclusie dat de rol van de ledenraad zodanig was uitgehold door wijzigende wetgeving dat de meerwaarde steeds meer ontbrak. Begin 2024 heeft de ledenraad dan ook besloten de woningbouwvereniging om te zetten naar een woningstichting. Dit is in september 2024 bekrachtigd. De relatie en communicatie met Oost West Wonen bij dit traject vindt de voormalige ledenraad als naar behoren tot goed verlopen.

Verbreding huurdersparticipatie

De commissie constateert dat Oost West Wonen signalen van huurders niet alleen via de huurdersverenigingen ontvangt, maar ook via de enquêtes van KWH houdt ze de klanttevredenheid in de gaten. Daarnaast heeft ze onlangs een goed bezochte huurdersbijeenkomst georganiseerd waar ze input heeft opgehaald en ook het Toekomstbestendig wonen nadrukkelijk onder de aandacht heeft gebracht. Oost West Wonen is van plan om te verkennen op welke andere manieren zij de betrokkenheid van (toekomstige) huurders kan verbreden en verdiepen.

Samenwerking met en invloed gemeente Goeree-Overflakkee

De gemeente vindt de relatie met Oost West Wonen over het algemeen goed tot uitstekend. Partijen stemmen de processen steeds beter op elkaar af. Zowel de gemeente als Oost West Wonen maken de omslag van consolideren en beheren naar groei en ontwikkelen. Beiden zijn

bezig hun organisatie hiervoor gereed te maken. Als een proces moeizaam is gegaan, gaat Oost West Wonen daarover in gesprek met de gemeente. Dit laat zien dat Oost West Wonen verantwoordelijkheid neemt. De gemeente waardeert dat.

Op het gebied van schuldhulpverlening is zowel bij gemeente als bij de corporatie duidelijk wie aanspreekpunten zijn, maar valt er nog winst te behalen door verwachtingen en processen over en weer beter op elkaar af te stemmen. Partijen hebben samen besloten hieraan te werken en een procesbegeleider in te zetten.

De commissie constateert dat er op bestuurlijk niveau goed overleg is; op uitvoerend niveau is sprake van verschillende ervaringen. Gemeente krijgt de ruimte om invloed uit te oefenen op het beleid van Oost West Wonen. In dat kader waardeert de gemeente de stakeholdersbijeenkomsten die Oost West Wonen de afgelopen jaren heeft georganiseerd. Gezien de opgaven waar beide partijen samen voor staan, zou de gemeente graag het partnerschap met elkaar nader definiëren.

Oost West Wonen en de gemeente zitten reeds met elkaar aan een versnellingsstafel om nieuwbouwplannen van de grond te krijgen. Oost West Wonen ziet graag dat de particuliere projectontwikkelaars van de gronden, waarop sociale huur geprogrammeerd staat, hieraan deelnemen. De gemeente hoopt dat de corporatie scherp aan de wind zal varen en/of samenwerking zoekt met andere corporaties om de grote opgave te kunnen realiseren.

Samenwerking met en invloed op het gebied van Zorg in wijken

Zorgpartijen, gemeente en Oost West Wonen werken samen aan Toekomstbestendig Leven (TBL). De commissie merkt dat de participanten met enthousiasme spreken over deze samenwerking. Ook een collega-corporatie ziet het als een inspirerend voorbeeld. De relatie en communicatie zien zowel de gemeente als zorgpartijen als goed. Ook is er tevredenheid over de mate waarop ze elkaars beleid kunnen beïnvloeden. De commissie constateert dat er openheid is om elkaar te informeren en te leren van elkaars professionele werelden.

De stakeholdersbijeenkomst van Oost West Wonen hebben daaraan positief bijgedragen. Oost West Wonen houdt in haar visie op wonen met zorg rekening met het feit dat zorgaanbieders te maken hebben met personeelstekorten. Nieuwbouw voor wonen met zorg wil Oost West Wonen daarom concentreren in kernen met voorzieningen en aanwezige zorginfrastructuur. De zorgpartijen zijn ook blij met de communicatie van Oost West Wonen richting haar huurders om het belang van Toekomstbestendig Leven onder de aandacht te brengen, bijvoorbeeld via het huurdersmagazine. Partijen geven aan voor een gezamenlijke uitdaging te staan en dat zij open staan om elkaars belangen beter te leren kennen. Partijen wensen de gezamenlijke maatschappelijke verantwoordelijkheid nog nader te duiden en te dragen met elkaar. Tot slot geven de zorgpartijen aan dat op uitvoerend niveau (bij projecten) de gezamenlijke verantwoordelijkheid nog niet altijd wordt gevoeld.



Samenwerking met collega-corporaties

Oost West Wonen is de enige corporatie op het Zuid-Hollandse eiland Goeree-Overflakkee. Regionaal werkt de corporatie samen met collega-corporaties in verschillende samenwerkingsverbanden. In 'Samenwerkende regio's Zuid-Holland' hebben de corporaties uit de regio Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoekse Waard samengewerkt aan de Woondeal met het rijk. De visitatiecommissie heeft gesproken met de bestuurder van Hoekse Waard Wonen, dat bezit heeft op het eiland dat aan de noordzijde van Goeree-Overflakkee grenst. Oost West Wonen valt verder onder de woningmarktregio Zuid-Holland-Zuid. Daarnaast werkt Oost West Wonen samen met corporaties in het samenwerkingsverband ZuidWestSamen. Oost West Wonen neemt hieraan deel als enige niet-Zeeuwse woningcorporatie. Beveland Wonen is een van deze corporaties en heeft bezit op het eiland dat zuidelijk van het eiland Goeree-Overflakkee is gelegen. De commissie heeft de bestuurder van Beveland Wonen gesproken.

Beide collega-corporaties vinden dat ze een goede relatie hebben met Oost West Wonen en dat de corporatie door de fusie en met de bestuurder een goede positie in de regio heeft gekregen. "We zijn broertje en zusje", typeert één van de corporatiebestuurders. Ze ervaren enthousiasme dat goed samengaat met een kritische en duidelijke houding en bereidheid om samen te werken en stappen te zetten. Als het om provincie Zuid-Holland gaat waarderen collega-corporaties het dat de bestuurder van Oost West Wonen zich actief inzet voor de belangen van de volkshuisvesting.

De samenwerking met corporaties in Zeeland ligt op het vlak van bedrijfsvoering, ook een belangrijk onderwerp om dingen voor elkaar te krijgen. Beide corporaties vinden dat Oost West Wonen vooruitstrevend is op sommige gebieden (TBL, bedrijfsvoering). Bereidheid om verdere stappen te zetten in de samenwerking; ook vanuit solidariteit om de opgaven aan te kunnen, is vanuit deze corporaties aanwezig.

Belangrijkste bevindingen en oordeel commissie maatschappelijke verankering

Gemeente, zorgpartijen, de voormalige ledenraad en collega-corporaties vinden dat Oost West Wonen goed maatschappelijk verankerd is en juichen de professionalisering die de corporatie laat zien toe. Daar waar ontwikkelpunten zijn in de samenwerking, herkennen partijen ze over en weer en werken ze eraan. De verankering in kernen heeft de corporatie geregeld via gebiedsteams en ook in het kader van Toekomstbestendig Leven is hier aandacht voor.

Een uitzondering vormt de relatie met de huurdersverenigingen. Deze is, ondanks de maandelijkse overleggen, de ruimte voor het wekelijkse spreekuur en betrokkenheid bij beleid en prestatieafspraken verslechterd. De commissie constateert dat dit te maken heeft met beloftes bij de fusie om de huren voor zittende huurders jaar op jaar laag te houden. De opgave waar de corporatie nu vijf jaar na de fusie voor staat is echter veel breder en omvangrijker geworden. Het gaat niet alleen om zittende huurders maar ook om woningzoekenden en (het toenemend aantal oudere) doorstromers. Oost West Wonen haalt ook de wensen van deze groepen op, hetgeen ze onder meer doet door bredere stakeholdersbijeenkomsten te organiseren. De commissie heeft de bredere en grotere opgave waar Oost West Wonen voor staat mee laten wegen in haar oordeel.

Sterke punten

- + Goed bezochte en door stakeholders gewaardeerde jaarlijkse thema-bijeenkomsten
- + Op zorgvuldige wijze heeft de Ledenraad besloten de vereniging om te zetten naar stichting
- + Oost West Wonen is een gewaardeerde en prettige samenwerkingspartner voor de gemeente, zorg/welzijnspartijen en collega-corporaties
- + Lokale verankering in de kernen via gebiedsteams
- + Visie op levensloopbestendig bouwen in kernen met voorzieningen en zorginfrastructuur

Ontwikkelpunten

- Huurdersparticipatie verbreden zodat ook belangen van woningzoekenden en doorstromers meegenomen worden
- Verwachtingen en processen verder afstemmen met professionele partijen





5 Besturing

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

Bevindingen commissie

Strategie

Tijdens de vorige visitatie (2021) constateerde de commissie dat de corporatie sindsdien in hoog tempo bezig was de lange termijnkoers verder inhoud te geven en vast te leggen. Dit gebeurde in een periode waarin door het corona-virus veel online besproken werd. Toch lukte het de corporatie om stakeholders te betrekken bij het ondernemingsplan 'Voel je thuis' (2021). Hierin zijn de bakens vastgelegd voor de koers die de corporatie wil varen. Een en ander werd doorvertaald in een Portefeuillestrategie (2021). Zoals eerder vermeld in dit rapport is er daarna, mede door de Nationale prestatieafspraken en het woningbehoefteonderzoek, een omslag gemaakt van beheercorporatie naar ontwikkelcorporatie. De bevolking vergrijsst sterk en er bleek een grote opgave voor nieuwbouw te liggen. Eveneens werd achterstand op onderhoud en verduurzaming in kaart gebracht. Steeds heeft de corporatie strategie en beleid aangepast aan nieuwe opgaven en inzichten. Dit deed zij steeds in overleg met stakeholders. Belangrijke strategiedocumenten waren: Visie op wonen met zorg (november 2023), Leefbaarheidsbeleid 2024 (maart 2024), portefeuillestrategie 'Aangepaste koers' (maart 2024). Met het huurbeleid koerst de corporatie om de huurprijzen te verhogen naar een niveau zoals vergelijkbaar is binnen de sector en om belangrijke woningbouwinvesteringen op het eiland door te kunnen zetten. Dit blijft zoals eerder gezegd een belangrijk punt van discussie met de huurdersverenigingen.

Sturing en ontwikkeling

Naar aanleiding van het vorige visitatierapport heeft Oost West Wonen aandacht gegeven aan het verder op orde brengen van de planning – en control cyclus. De Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW) en de externe accountant hebben dit ook onderkend in hun controles en inspecties. Zo heeft de corporatie onder meer gewerkt aan risicomanagementsysteem en zijn processen herijkt en nieuwe systemen geïntroduceerd.

Forse aandacht is er de afgelopen jaren uitgegaan naar onze ICT-applicaties, de digitale vaardigheden die daarbij horen en de beveiliging die noodzakelijk is.

Bijsturing van de strategie vindt plaats via de cyclus van kwartaalrapportages, jaarverslag en meerjarenprognose. Het is de commissie opgevallen dat de managementrapportages erg uitgebreid zijn. Eveneens vertaalt de corporatie het ondernemingsplan in jaarlijkse actieplannen. De hierin vermelde acties en resultaten zijn terug te vinden in een infographic die opgenomen is in de jaarverslagen. Verdere meetinstrumenten die de corporatie hanteert zijn het KWH-label en de leefbaarheidsmonitor.

Naar aanleiding van een opmerking van de Aw (2023) heeft Oost West Wonen inmiddels in de meerjarenbegroting een overzicht opgenomen waarin prestatieafspraken, begroting en realisatie met elkaar in verband gebracht worden. De corporatie is voornemens een vergelijkbaar overzicht in het jaarverslag 2024 op te nemen. In 2025 zal een vertaalslag naar de kwartaalrapportage vorm krijgen.

Governance

Van vereniging naar stichting

De corporatie was ten tijde van de fusie een vereniging met ledenraad. Gedurende 2023 kwam de ledenraad zelf tot de conclusie dat de rol van de ledenraad zodanig was uitgehold door de wijzigende wetgeving dat de meerwaarde steeds meer ontbrak. Begin 2024 heeft de ledenraad besloten de Woningbouwvereniging om te zetten naar een Woningstichting. Dit is in september 2024 bekrachtigd.

Intern toezicht en control

De governance is op orde en de commissie heeft een stevige raad van commissarissen (RvC) gezien. De RvC, die is ontstaan uit de fusiecorporaties is inmiddels stapsgewijs en met beleid vernieuwd. Er is sprake van een evenwichtige man/vrouw verhouding. Eveneens is er gelet op een goede samenstelling naar inhoudelijke expertise en zijn er leden afkomstig van zowel het eiland als van daarbuiten. Met de nieuwe voorzitter is er sinds 2024 meer ruimte voor discussie en dit geeft, mede door de inbreng van de twee nieuwste leden, een bredere kijk op de materie. De commissie constateert op basis van de raadsverslagen en de gesprekken dat de RvC haar rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord gedegen oppakt met voldoende ruimte voor de bestuurder. De RvC houdt jaarlijks zelfevaluatie waarin te zien is dat er blijvend aandacht is voor het goed invullen van strategisch toezicht en de rol als sparringpartner en netwerkkrol. De control functie is sterk ingevuld en gevraagd en ongevraagd advies wordt benut. Hiermee is kracht en tegenkracht georganiseerd.

Belangrijkste bevindingen en oordeel commissie besturing

Oost West Wonen heeft strategische doelen duidelijk vertaald naar beleid, doelen en monitoring. Ze heeft haar strategie aan op veranderende opgaven aangepast. Er wordt nu veel meer van de corporatie gevraagd dan vier jaar geleden. De organisatie is bezig om een flink been bij te trekken om een stevige organisatie met ontwikkelkracht neer te zetten.

Zowel bij het bestuur als bij de RvC is duidelijk welke interne vraagstukken er liggen en men gaat moeilijke keuzes niet uit de weg. Zo zal men om de opgaven te realiseren scherper aan de wind gaan varen en de organisatie hiervoor aanpassen. De corporatie zoekt bewust samenwerking buiten de regio zowel voor kennisdeling, intervisie als investeringskracht. De control functie is sterk ingevuld en wordt benut. Hiermee is kracht en tegenkracht georganiseerd.

Sterke punten

- + Strategische visies en beleid goed vertaald naar beleid, doelen en monitoring
- + Omslag van beheer naar ontwikkeling goed verankerd in beleid
- + Interne processen en systemen op orde gebracht
- + Van vereniging naar stichting is soepel verlopen
- + RvC is professioneel, voor een deel van het eiland en voor een deel van daarbuiten
- + RvC biedt ruimte, kracht en tegenkracht aan bestuurder
- + Control functie is sterk ingevuld

Ontwikkelpunt

- Ga door op de weg van het leren en zoeken naar verbinding en meerwaarde met andere corporaties voor het realiseren van de opgave.





6 Maatschappelijke capaciteit

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

Bevindingen commissie

Organisatiecapaciteit

In 2019 fuseerden de vier corporaties van het eiland in één corporatie. Na een interim-bestuur, trad de huidige bestuurder eind 2020 aan om met de nieuwe organisatie van start te gaan. De commissie constateert op basis van de gesprekken dat van de verschillende bloedgroepen weinig meer te merken is. Oost West Wonen heeft in korte tijd een stevige positie verworven als enige corporatie op het eiland en is een gewaardeerde samenwerkingspartner voor professionele stakeholders. Eveneens past de organisatie zich proactief aan bij de veranderende opgave.

De commissie constateert dat nieuwe systemen zijn geïntroduceerd en dat gewerkt is aan teambuilding en leiderschap. De corporatie werkt gebiedsgericht en heeft het eiland verdeeld in drie gebieden om zo lokale verankering te borgen. De klanttevredenheid is gedurende dit traject op een goed niveau gebleven. De bijdrage aan het programma Toekomst Bestendig Leven gaat goed in de uitvoering, mede dankzij een adviseur die zich specifiek met dit thema bezighoudt. Vastgoedsturing en -ontwikkeling krijgen steeds meer positie in de organisatie. Zo is vastgoedbeheer losgekoppeld van vastgoedontwikkeling in onderscheidende functies.

Bij sommige projecten is er bij stakeholders nog behoefte aan een betere afstemming tussen strategisch, tactisch en operationeel niveau. Bestuurlijk kan iets in gang zijn gezet, dat in de uitvoering nog stagneert. Oost West Wonen weet dat er op dat punt nog verbeteringen door te voeren zijn. De organisatie zal zich nog verder verstevigen om de opgaven voor de toekomst aan te kunnen. Bestuurlijke continuïteit is in deze fase van groot belang.

Het aantal fte was in 2023 56,5 fte (64 medewerkers). De bedrijfslasten zijn de afgelopen jaren licht gestegen en liggen volgens de Aedes Benchmark op het gemiddelde niveau in de sector. Het ziekteverzuim was recentelijk relatief hoog als gevolg van een beperkt aantal langdurig zieken. De commissie constateert dat de corporatie op een zorgvuldige manier reflecteert wat ze hieraan kan doen.

De commissie ziet dat Oost West Wonen een brede taakopvatting heeft. De corporatie voelt een grote verantwoordelijkheid voor het eiland en de opgaven zijn groter geworden. De commissie ziet dat het steeds lastiger wordt om op alle onderdelen kleur te bekennen. Moet de corporatie focus aanbrengen of alle opgaven oppakken? En welke rol pakt ze daarbij op? Intern zit de corporatie bovendien nog in een fase van verandering. Deze vraagstukken zal Oost West Wonen in haar nieuwe koersplan aandacht moeten geven.

Inzet van financiële middelen

Zoals eerder vermeld, heeft Oost West Wonen een forse opgave. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) benoemt deze transitieopgave in haar toezichtsbrief van oktober 2024. Het verouderde woningbezit moet vooral via sloop/nieuwbouw en renovatie 'toekomst klaar' gemaakt worden, met verduurzaming en het aardgasvrij maken als belangrijke aspecten. Uit de toezichtbrief van de Aw blijkt dat de risico-inschatting laag is op alle onderdelen van de corporatie en de financiële positie gedurende de prognose periode voldoende robuust is. Gedurende de visitatieperiode heeft de corporatie gewerkt aan een integraal risicomanagement.

De nieuwe portefeuillestrategie (2024-2030-2035) laat zien dat het wensscenario financieel niet haalbaar is. De corporatie heeft daarom een haalbaar scenario opgesteld. Dit scenario gaat uit van een groei tot 2035 van 467 woningen en dit beschouwt de corporatie als de ondergrens van haar ambitie. De financiële grenzen worden in het wensscenario al eind 2027 bereikt, terwijl dit in het haalbare scenario pas in 2030 gebeurt. In de portefeuillestrategie 2024 zijn wensscenario, haalbaar scenario en interne normen en externe normen (WSW) overzichtelijk weergegeven in grafieken. Het haalbare scenario is opgenomen in de meerjarenbegroting 2024-2028. De corporatie teert met deze nieuwe portefeuillestrategie bewust in op financiële buffers.

Oost West Wonen geeft in haar portefeuillestrategie aan te streven naar een optimalisatie van de huuropbrengst. Dat is nodig om een deel van de opgave te financieren. De corporatie heeft

streefhuren verhoogd en inkomensafhankelijke huren doorgevoerd. Door de forse investeringskasstroom en externe financieringsbehoefte is Oost West Wonen bovengemiddeld gevoelig voor renteontwikkelingen en bouwkostenstijgingen. WSW vraagt daarom aandacht voor de lange termijn financiële en volkshuisvestelijke continuïteit van de corporatie. Om de financiële spankracht van Oost West Wonen nog beter in beeld te brengen kan, volgens de Aw, het opnemen van een combinatie / 'worst case' scenario behulpzaam zijn. De corporatie heeft toegezegd dit in de nieuwe meerjarenbegroting op te nemen. Ook zal de corporatie in de nieuwe begroting meer aandacht besteden aan uitwerking van de mogelijke bijstuurmaatregelen.

De externe ontwikkelingen staan sinds het opstellen van de portefeuillestrategie in maart 2024 niet stil. De ambities van de gemeente voor nieuwbouw van sociale huurwoningen op het eiland is naar boven bijgesteld en ligt nu (april 2025) op ruim 1.155 voor de periode 2025-2030. Dat is een forse toename van het in de portefeuillestrategie berekende haalbare scenario. Bovendien is er onzekerheid of de ingerekende investeringsruimte zal blijven bestaan. Zo was recentelijk nog vanuit het rijk een huurbevriezing voor sociale verhuurders in de jaren 2025 en 2026 aangekondigd.

Deze is inmiddels weer ingetrokken, maar laat wel zien dat het externe factoren van invloed kunnen zijn op de investeringsruimte. Een huurbevriezing had niet alleen in de betreffende jaren een negatief effect gehad op de inkomsten, maar zou ook hebben doorgewerkt in de jaren daarna. Oost West Wonen had berekend dat als de huurbevriezing doorgezet zou worden, dit een verlies aan investeringsruimte van ruim 75 miljoen euro over tien jaar zou betekenen. Dan had de corporatie zo'n 1.600 woningen niet kunnen verduurzamen of 250 minder woningen kunnen bouwen.

In de kadernotitie 2025 stelt Oost West Wonen haar normen te verruimen, naar de externe normen van het AW en WSW. De verbeteringsuitgaven zal de corporatie intern financieren vanuit de operationele kasstromen en de nieuwbouwinvesteringen zal ze financieren uit verkoopopbrengsten en herfinanciering van de leningen die afgelost worden.

Om te voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave en het feit dat de corporatie momenteel financieringsruimte heeft, staat ze negatieve afwijkingen toe mits ze op de lange termijn binnen de externe normen blijft.

De corporatie geeft hiermee aan nog scherper aan de wind te willen varen en de interne normen gelijk te gaan stellen met die van het WSW. Hiermee wordt het belang van toetsingskader, integraal risicomanagement en bijsturingsmogelijkheden nog groter. Oost West Wonen kan met collega-corporaties, die in een vergelijkbaar gebied woningen hebben, maar voor minder grote opgaven staan, verkennen op welke manier zij hulp kunnen bieden. Denk aan kennisuitwisseling, financiering en/of inzet professionele capaciteit.



Belangrijkste bevindingen en oordeel commissie maatschappelijke capaciteit

Oost West Wonen is sinds de fusie gegroeid naar één organisatie met een duidelijke positie op het eiland. Op organisatorisch gebied zet Oost West Wonen stappen in de juiste richting. De omslag van beheer naar (volwassen) ontwikkelorganisatie is nog gaande. Met de steeds groter wordende opgaven, een breder werkveld en onzeker rijksbeleid, staat Oost West Wonen voor het maken van scherpe keuzes, zowel beleidsmatig, als organisatorisch en financieel. Het is zinvol te verkennen of en hoe samenwerking met collega-corporaties hieraan bij kan dragen.

Sterke punten

- + Eén organisatie geworden na fusie van vier corporaties
- + Stevige positie op het eiland Goeree-Overflakkee
- + Beweegt mee met veranderende opgaven en context
- + Heldere en haalbare portefeuillestrategie met verschillende scenario's
- + Robuuste financiële positie
- + Corporatie zal financieel scherper aan de wind gaan varen
- + Corporatie heeft inzicht in kwetsbaarheden en handelt hierop proactief

Ontwikkelpunten

- Bijstuurmogelijkheden nodig bij het scherper aan de wind varen
- Samenwerking met regionale corporaties verder verkennen en mogelijk versterken op het terrein van kennisuitwisseling, investeringskracht en/of collegiale uitwisseling
- Afstemming tussen strategisch, tactisch en operationeel niveau versterken



Bestuurlijke reactie

Inleiding

Oost West Wonen bestaat in 2025 vijf jaar. Vijf jaar waarin we hard hebben gewerkt aan het bieden van een thuis aan mensen die ons daarbij nodig hebben. Maar ook vijf jaar waarin we vier corporaties hebben samengevoegd tot één corporatie op Goeree-Overflakkee. Dit was best wel even wennen voor onze medewerkers en onze stakeholders, want we moesten samen uitvinden 'wie Oost West Wonen is'.

We willen als enige corporatie op Goeree-Overflakkee het verschil maken, zowel voor onze zittende huurders als aankomende huurders, naar onze stakeholders met wie we intensief samenwerken en in het behalen van de resultaten in de grote maatschappelijke opgave die er op Goeree-Overflakkee ligt. We hebben de visitatie dan ook gebruikt om te achterhalen of onze inspanningen tot samenwerking herkend worden en of we hierin daadkrachtig hebben opgetreden. De fijne samenwerking met Raeflex de afgelopen maanden en de waardevolle input die is opgehaald vanuit de gesprekken met stakeholders heeft een visitatierapport opgeleverd waarin we ons herkennen. En heeft ons zicht gegeven op de nodige verbeterpunten. We hebben de afgelopen jaren gewerkt aan de optimalisatie van de interne organisatie en gaan graag met de aangedragen verbeterpunten aan de slag. De organisatie heeft een stevige basis, maar om de toekomstige opgaven aan te kunnen moeten én willen we ons verder ontwikkelen. Dit is ook nodig, want in 2025 zal een herijking plaatsvinden op onze koers de aankomende jaren. De uitkomsten van het visitatierapport kunnen we dan ook goed gebruiken in deze herijking en ter verbetering van onszelf.

Doorgaan op de ingeslagen weg

Ik ben trots op het beeld dat geschetst wordt van Oost West Wonen, namelijk een betrouwbare en actieve maatschappelijke organisatie met een stevige verankering op Goeree-Overflakkee. We hebben onze focus vol op de opgave die er ligt. Het participeren in nieuwbouw om te komen tot een groei van voldoende betaalbare woningen, het onderhouden en verduurzamen van ons bestaande woningbezit en het bijdragen aan leefbare en zorgzame wijken en buurten wordt door stakeholders en visitatiecommissie gewaardeerd. De visitatie wijst uit dat we op bijna alle terreinen mooie resultaten hebben geboekt. Dat we een organisatie in ontwikkeling zijn wordt ook herkend. En in een tijd waarin vele externe factoren, zoals wijzigend overheidsbeleid, inflatie, stikstofcrisis, woningnood ed. invloed uit oefenen, is het beslist geen gemakkelijke transitie om vanuit een meer beheer georiënteerde naar een ontwikkelorganisatie te komen. Onze rol in het speelveld van wonen-zorg-welzijn wordt door velen gewaardeerd. Hierin een actieve rol vervullen om te komen tot vitale wijken en buurten kan als voorbeeld dienen in de sector.



Werk aan de winkel

Ondanks deze mooie resultaten hebben we nog de nodige stappen te zetten. Onze inzet op het verduurzamen van het bezit vraagt om een versnelling, want hierin hebben we afgelopen jaren te weinig vooruitgang geboekt. De samenwerking die we hierin gezocht hebben met ketenpartners, het efficiënter maken van de bijbehorende processen én een aangepaste, afgeslankte realistische ambitie geven houvast om de aankomende jaren een inhaalslag te maken. We zijn ons er ook van bewust dat er grote druk ligt op het toevoegen van sociale huurwoningen op Goeree-Overflakkee. We waarderen dat we als corporatie de positie hebben om een derde huurwoningen toe te voegen aan de projecten van de aankomende jaren. We zorgen voor een ambitieus maar realistisch programma, hierbij rekening houdend met onze financiële polsstok. Het is en blijft balanceren tussen onze bijdrage aan projecten en de (financiële) middelen die we tot onze beschikking hebben.

De opmerking in het visitatierapport dat ons huurbeleid aandacht vraagt nemen we ter harte. Het is begrijpelijk dat onze huurdersverenigingen kritisch zijn op ons nieuwe huurbeleid waarin de huren de aankomende jaren zullen groeien, want zij behartigen de belangen van onze zittende huurders. Een lage huurprijs is voor zittende huurders belangrijk, maar voor ons als organisatie is (groei in) huur de enige inkomstenbron waarmee we de huidige en toekomstige opgaven kunnen blijven realiseren. Om de komende jaren inzicht te houden en te krijgen in de wensen en behoeften van huurders én woningzoekenden zullen we werken aan de verbreding en verdieping van participatie.

Waardering is er voor onze wil om de samenwerking te zoeken, zowel met stakeholders op het eiland als in de regio's daar omheen. De opgave is groot op Goeree-Overflakkee, daarom werken we aan het versterken van de samenwerking op en buiten het eiland. Samen kun je meer dan alleen. Bovendien bevestigt de uitkomst van het visitatierapport onze gedachte dat we de komende jaren nog meer scherpere keuzes moeten maken in de verschillende opgaven, vanuit een wendbare, flexibele en daadkrachtige organisatie.



Tot slot

Zowel de Raad van Commissarissen als ik zijn blij met de uitkomsten van het visitatierapport. Het helpt ons onze visie “Iedereen kan een thuis vinden op Goeree-Overflakkee” werkelijkheid te laten worden. We kijken dan ook met vertrouwen naar de toekomst. Er liggen de nodige uitdagingen, maar met onze organisatie en samen met onze stakeholders kunnen we deze aan. Nogmaals dank aan de visitatiecommissie voor haar inspanningen en de fijne samenwerking. En aan alle interne en externe belanghouders voor hun openheid en inbreng.

Marleen van de Kamp
Directeur - Bestuurder



BIJLAGE 1 Lijst geïnterviewde personen

Interne gesprekken

Raad van commissarissen

De heer H. Willems (voorzitter, kwaliteitszetel huurders)
Mevrouw J. van Vugt (lid)
Mevrouw I. de Jong (lid)

Bestuurder

Mevrouw M. van de Kamp

Managementteam

De heer P. Klink (wonen)
De heer M. van Blokland (vastgoed)

Controller

De heer A. van der Meer

OR

De heer M. van Eijkeren
De heer J. Nette
Mevrouw J. Vroegindeweyj
De heer M. van Zielst

Externe gesprekken regio

Corporaties regio

De heer D. Lausberg (bestuurder Hoekse Waard Wonen)
De heer M. van der Wel (bestuurder Beveland Wonen)

Externe gesprekken Goeree-Overflakkee

Huurdersorganisatie

De heer C. Grinwis (huurdersvereniging Goedereede)
De heer H. Bechtum (huurdersvereniging Goedereede)
De heer K. de Boed (huurdersvereniging Goeree-Overflakkee)
De heer G. Gertenbach (huurdersvereniging Goeree-Overflakkee)
Mevrouw W. Noteboom (huurdersvereniging Goeree-Overflakkee)

Voormalige ledenraad

De heer T. van Rossum
De heer H. van Splunder
De heer A. van der Valk

College van B & W, gemeente Goeree-Overflakkee

Mevrouw A. Grootenboer (burgemeester)
De heer B.J. Bruggeman (wethouder Sociaal Domein)
Mevrouw P. 't Hoen (wethouder Financiën en duurzaamheid)
De heer D. Markwat (wethouder Ruimte en Wonen)
De heer H. van Putten (wethouder Buitenruimte)
Mevrouw S. van Heeren (gemeentesecretaris)

Zorg- en welzijnsinstelling(en)

Mevrouw E. Hoogervorst (bestuurder CuraMare/ TBL)
Mevrouw M. van der Kraauw (directeur ZIJN/TBL)

Gemeente Goeree Overflakkee, ambtelijk

Mevrouw L. Heindijk (algemeen directeur gemeente / TBL)