



Answering
tomorrow's
challenges
today

Maatschappelijke visitatie

NabijWonen

Rotterdam, 25 juni 2026

Volgende visitatiedatum: 7 juli 2030

Maatschappelijke visitatie

NabijWonen

2022 tot en met 2025

Opdrachtgever:

NabijWonen

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland
Sjoerd Buizert
Evelien Hense

Rotterdam, 25 juni 2026

Volgende visitatiedatum: 7 juli 2030



Inhoudsopgave

Voorwoord.....	1
Position paper.....	2
Recensie.....	4
De visitatie in één oogopslag.....	7
1 Maatschappelijke waarde	8
2 Maatschappelijke verankering.....	18
3 Besturing.....	23
4 Maatschappelijke capaciteit	25
A Bestuurlijke reactie	29
B Maatschappelijke reactie	31
C Geïnterviewden.....	32



Voorwoord

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Het leveren van maatschappelijke waarde doet de corporatie samen met huurders, gemeenten, zorg- en onderwijsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de betreffende maatschappelijke waarde aan te tonen en bespreekbaar te maken. De herziene Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens in de vier jaar te laten visiteren. De visitatie is gestructureerd op basis van een methodiek die is opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). De methodiek die wordt gehanteerd is methodiek 7: Samenwerken aan opgaven. Het uitgangspunt van methodiek 7 is dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en wordt uitgedaagd om te leren en te verbeteren. Daarnaast is in methodiek 7 nadrukkelijk aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner in het lokale netwerk.

De maatschappelijke visitatie van NabijWonen

NabijWonen heeft Ecorys in 2025 de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. NabijWonen is ontstaan uit een fusie tussen Heuvelrug Wonen en RK Woningbouwvereniging Zeist op 1 januari 2024. Daarna is NabijWonen op 1 januari 2025 gefuseerd met Woningstichting Maarn. Rechtsvoorgangers Heuvelrug Wonen en Woningstichting Maarn waren in 2022 voor het laatst gevisiteerd. RK Woningbouwvereniging Zeist in 2021. Vanwege de fusiewerkzaamheden in 2025 is de huidige visitatiedatum afgestemd op die van rechtsvoorganger Heuvelrug Wonen. Deze corporatie was ook de grootste partij ten tijde van de fusie. De huidige visitatie heeft formeel betrekking op de periode van 2022 tot en met 2025, maar zal gezien de fusies vooral betrekking hebben op 2024 en 2025. Waar nodig zal echter worden ingegaan op de prestaties uit de periode daarvoor door de rechtsvoorgangers.

Leeswijzer

Het visitatierapport start met de position paper van NabijWonen, de recensie van de visitatiecommissie en een samenvatting met de belangrijkste bevindingen op de vier visitatievelden: [Maatschappelijke waarde](#), [Maatschappelijke verankering](#), [Besturing](#) en [Maatschappelijke capaciteit](#). Als

laatste is het visitatierapport voorzien van verschillende bijlagen, waaronder de bestuurlijke reactie en een overzicht van de geïnterviewde samenwerkingspartners.

Beoordelingssystematiek

In methodiek 7 geeft de visitatiecommissie een oordeel voor de visitatievelden Maatschappelijke waarde en Maatschappelijke verankering. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntsschaal met een bijbehorende kleurcodering. De vijfpuntsschaal is:

- De corporatie presteert **uitstekend**, waarbij de visitatiecommissie ziet dat de corporatie op één of meerdere onderwerpen een voorbeeld is voor andere corporaties
- De corporatie presteert **goed** en doet meer dan verwacht mag worden, de visitatiecommissie ziet wel enige mogelijkheden tot verbetering
- De corporatie presteert **naar behoren**, doet daarbij wat verwacht mag worden en de visitatiecommissie ziet op een aantal onderwerpen ruimte voor verbetering
- De prestaties van de corporatie zijn **voor verbetering vatbaar** en de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering
- De corporatie presteert **onvoldoende** en de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is

Tot slot

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



Position paper

NabijWonen heeft in het kader van de visitatie een position paper geschreven. De position paper vormt de start van de visitatie en bevat een reflectie van de directeur-bestuurder op het presteren van de corporatie.

Bij NabijWonen zetten we ons elke dag in voor wat écht telt: goed wonen, dichtbij en voor iedereen! Wij bieden betaalbare, duurzame en kwalitatief sterke woningen in de gemeenten Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. Dat doen we voor mensen die hier niet vanzelfsprekend zelf in kunnen voorzien, met bijzondere aandacht voor ouderen, starters en andere kwetsbare doelgroepen.

Onze kracht ligt in onze lokale betrokkenheid. We kennen de buurten, zijn dichtbij en werken samen met bewoners en partners aan leefbare wijken waar mensen zich thuis voelen. Want goed wonen gaat verder dan een huis alleen. Bij NabijWonen maken we het verschil en daar zijn we trots op!

Nabij zijn zit in ons DNA

'Nabij zijn' is onze identiteit. We geloven in verbinding, vertrouwen en samenwerking. We nemen regie waar nodig en geven ruimte waar het kan. Samen maken we het verschil – voor bewoners, voor buurten en voor de toekomst. We doen het samen.

Onze woningportefeuille bestaat in 2026 uit circa 5.500 woningen. NabijWonen is 1 januari 2024 ontstaan uit de fusie van Heuvelrug Wonen¹ en RK Woningbouwvereniging Zeist (RK Zeist). Per 1 januari 2025 is hier ook Woningstichting Maarn bij aangesloten. Hiermee is een nieuwe organisatie ontstaan, over een zeer uitgestrekt gebied.

¹ Heuvelrug Wonen is 1-1-2022 gefuseerd met Wbs. Cothen

Dit vinden wij belangrijk

Hier zetten wij onze schouders onder:

- Meer sociale en betaalbare huurwoningen, passend bij wat onze regio nodig heeft
- Leefbare buurten met betrokken bewoners, door te investeren in ontmoeting en community building
- Verantwoorde keuzes met oog voor de toekomst, financieel gezond en doordacht
- Goede en duurzame woningen, door onze bestaande voorraad te verbeteren en te verduurzamen

Kernwaarden NabijWonen

- Nabijheid; We zijn benaderbaar, betrokken en mensgericht. We staan dicht bij de bewoner én bij elkaar
- Verbinding; We werken samen op basis van vertrouwen. We creëren een open cultuur waarin we elkaar echt zien
- Regie; We nemen verantwoordelijkheid en krijgen de ruimte om zelf keuzes te maken. Ieder draagt bij aan groei – van zichzelf én van de organisatie

Onze 7 beloftes

De 'bedoeling' is te vangen in een woord: nabij. Hier geven we invulling aan, aan de hand van zeven beloftes.

1. Nabij in Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede

NabijWonen is zichtbaar en aanwezig in de kernen van Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. We weten wat er speelt bij onze bewoners, gemeenten en de lokale maatschappelijke partners.



2. *Bouwen, bouwen en verduurzamen!*

We richten ons op sociale woningbouw, in het bijzonder voor kwetsbare doelgroepen, starters en ouderen. Naast het ontwikkelen van nieuwbouw is onze ambitie om ons bezit te verduurzamen.

3. *Samen werken aan leefbare wijken*

Leefbare wijken, buurt en complexen creëren we samen. NabijWonen bouwt en onderhoudt een fijnmazig netwerk om zo verbonden te zijn met haar bewoners en tijdig signalen op te vangen. Het actief stimuleren van het contact tussen bewoners onderling is een belangrijke pijler voor ons.

4. *'Great place to work'*

Mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust
NabijWonen is een aantrekkelijke werkgever. We zijn een effectieve en overzichtelijke organisatie. Betrokken medewerkers ervaren werkplezier en krijgen veel ruimte.

5. *Een gematigd huurbeleid en kwalitatief goede woningen*

We hanteren een gematigd huurbeleid dat past bij de doelgroepen die we bedienen. De basiskwaliteit van de woningen is goed.

6. *Passend volkshuisvestingsbeleid en een hoge bewonerswaardering*

Het beleid van NabijWonen stelt het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor mensen die daar zelf niet voor kunnen zorgen centraal. Ons beleid is erop gericht om meerwaarde te creëren voor onze bewoners en woningzoekenden. De corporatie streeft naar een hoge waardering door haar bewoners.

7. *Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen*

Participatie van bewoners, gemeenten en maatschappelijk partners is van belang voor een corporatie die nabij al haar belanghebbenden wil staan. NabijWonen treedt actief in contact met al haar belanghebbenden en staat altijd open voor haar omgeving.

Onze thema's

- Duurzaam vastgoed
- Leefbare buurten
- Betrouwbare dienstverlening voor onze bewoners
- Vitale organisatie
- Financieel gezond



Recensie

NabijWonen is een corporatie die nog maar een paar jaar bestaat. Per 1 januari 2024 zijn Heuvelrug Wonen en RK Woningbouwvereniging Zeist samengegaan in NabijWonen. De fusie volgde op jaren van samenwerking en een groeiend besef dat de maatschappelijke opgaven en lokale uitdagingen vragen om een gezamenlijke, toekomstbestendige organisatie. Per 1 januari 2025 is Woningstichting Maarn hierbij gekomen.

In korte tijd zijn dus drie organisaties samengebracht tot één nieuwe entiteit. Dit heeft uiteraard gevolgen gehad voor de aandacht die de nieuwe organisatie moest besteden aan én de inrichting van de organisatie én de uitvoering van de maatschappelijke opgaven.

In de beginfase heeft NabijWonen daarom sterk ingezet op het formuleren van een gezamenlijke koers, het ontwikkelen van nieuwe beleidskaders en het samenbrengen van mensen, systemen en werkwijzen. De visitatiecommissie constateert dat NabijWonen er, ondanks deze stapeling van uitdagingen, in is geslaagd om in relatief korte tijd een herkenbare organisatie neer te zetten.

Tegelijkertijd heeft NabijWonen echter ook hard aan de opgaven gewerkt. Die stonden immers niet stil. In dat licht is het treffend dat door de bestuurder zelf is benoemd dat de organisatie zich soms in de situatie bevond dat zij “moest rennen terwijl zij nog moest leren lopen”. Deze vergelijking maakt in de ogen van de visitatiecommissie mooi duidelijk wat de spanning is tussen enerzijds de urgentie van de volkshuisvestelijke opgaven en anderzijds het feit dat NabijWonen nog volop bezig was – en deels nog is – met het opbouwen van een nieuwe organisatie.

Visitatie is meer gericht op toekomst dan verleden

De fusies betekenen ook dat er geen sprake is van een directe voorgaande visitatie van NabijWonen als organisatie. De beoordeling kan dus niet worden gezien als een voortzetting van een eerdere lijn, maar moet worden gezien als

een eerste toets op een nieuwe organisatie in opbouw. Dat geeft deze visitatie een bijzonder karakter: minder gericht op het vergelijken met het verleden en meer op het duiden van richting, keuzes en ontwikkelpotentieel.

Nabijheid als richtinggevend principe

Vanaf het begin heeft NabijWonen een duidelijke keuze gemaakt: de organisatie wil nabij zijn. Het is ook in de naam van de corporatie uitgedrukt. De naam NabijWonen benadrukt immers de ambitie om nabij te zijn bij huurders, wijken, partners en medewerkers.

De visitatiecommissie is het in de gesprekken met Bestuur, managementteam (MT), medewerkers en RvC duidelijk geworden dat de ambitie niet beperkt is gebleven tot een visie of kernwaarde. NabijWonen heeft het nabij zijn namelijk ook in haar haarvaten willen doorvoeren door een vergelijking met het DNA te maken.

NabijWonen heeft de doorvertaling ook grondig aangepakt. In de praktijk ziet de visitatiecommissie het terug in een grote bevoegdheid om niet alleen te sturen op de harde maatschappelijke prestaties, zoals nieuwbouw en verduurzaming, maar ook vooral op houding, gedrag en verbinding.

Het is ook duidelijk geworden in de wijze waarop in de praktijk wordt omgegaan met de huurders en bewoners. De inzet van wijkteams, wijkkantoren, huismeesters en het Bewoners Service Centrum maakt dat NabijWonen letterlijk en figuurlijk aanwezig is in de wijken. Er zijn tal van initiatieven geweest in de wijk zelf, waardoor signalen vroegtijdig opgehaald werden en ook snel gehandeld kon worden waar dat nodig is.

Wat opvalt, is dat deze nabijheid breed wordt herkend door huurders en samenwerkingspartners. De corporatie wordt gezien als benaderbaar, betrokken en bereid om samen op te trekken. Daarmee weet NabijWonen haar naam daadwerkelijk betekenis te geven.

Uitstekende maatschappelijke prestaties

Zoals eerder al beschreven heeft NabijWonen zich op de organisatie én op de opgaven gericht. Tegen de achtergrond van de fusie en de interne ontwikkelfase



heeft NabijWonen zichtbaar prestaties geleverd op de verschillende volkshuisvestelijke opgaven.

Op het gebied van beschikbaarheid en verduurzaming valt op dat NabijWonen, ondanks externe beperkingen en interne druk, is blijven investeren in nieuwbouw en verbetering van de bestaande voorraad. Projecten zoals de ontwikkeling van Eikenstein laten zien dat de corporatie maatschappelijke meerwaarde weet te combineren met innovatieve woonconcepten en samenwerking met partners.

Op het terrein van leefbaarheid onderscheidt NabijWonen zich door een duidelijke koers: nabij zijn, vroeg signaleren en samen met bewoners en partners werken aan sterke gemeenschappen. De organisatie kiest bewust voor een sociaal ingebedde aanpak, waarin ontmoeting, participatie en preventie centraal staan.

Ook op het gebied van betaalbaarheid en dienstverlening laat de corporatie zien oog te hebben voor de positie van huurders. Het gematigde huurbeleid en de inzet op vroegsignalering en ondersteuning van huurders met betalingsproblemen illustreren een duidelijke maatschappelijke betrokkenheid.

Ten slotte blijkt uit de samenwerking met gemeenten en maatschappelijke partners dat NabijWonen steeds meer een zichtbare en gewaardeerde speler wordt in het regionale netwerk. De organisatie zoekt actief de dialoog en wordt gezien als een toegankelijke en constructieve partner.

Tegelijkertijd plaatst met name een deel van de huurdersvertegenwoordiging op onderdelen ook kritische kanttekeningen. Zo wordt gewezen op het belang van verdere verbetering van de informatievoorziening en transparantie, onder andere rondom woningtoewijzing en onderhoudsprojecten. Huurders geven aan dat niet altijd duidelijk is op basis van welke afwegingen keuzes worden gemaakt, en dat communicatie in sommige gevallen laat of versnipperd plaatsvindt.

Daarnaast valt op dat er op bepaalde thema's verschillen in beleving en inzicht bestaan tussen NabijWonen en (een deel van) de huurdersvertegenwoordiging. Waar de corporatie aangeeft weloverwogen keuzes te maken en stappen te zetten, ervaren huurders dit niet altijd in dezelfde mate of op dezelfde manier.

De visitatiecommissie ziet deze verschillen niet zozeer als een probleem, maar juist als een uitnodiging tot verdere verdieping van de dialoog. De basis in de samenwerking is namelijk goed en alle partijen ervaren een gezamenlijk belang. Het vasthouden en versterken van deze open uitwisseling is van grote waarde voor het verder uitbouwen van wederzijds vertrouwen.

Ontwikkelperspectief: van bouwen naar bestendigen

De commissie is het eens met NabijWonen dat de basis nu staat, maar eigenlijk ook nog in ontwikkeling is om volledig aan te sluiten op de gewenste organisatie. Dit is echter heel normaal voor een organisatie die zich in de overgang bevindt van “vormen” naar “verankeren”.

De visitatiecommissie ziet daarom dat NabijWonen nog duidelijk in ontwikkeling is. Veel is ontworpen en in gang gezet, maar de volgende stap ligt in het bestendigen, en verdiepen daarvan.

Vanwege de veelheid aan opgaven, ligt er een belangrijke opgave in het aanbrengen van focus en het versterken van de uitvoeringskracht. De combinatie van ambities, opgaven én organisatorische ontwikkeling vraagt om scherpe keuzes en prioritering.

Daarbij ligt er een kans om de schaal en positie van de nieuwe organisatie nog sterker te benutten. De regionale opgaven rondom woningbouw, zorg en leefbaarheid vragen in de ogen van de visitatiecommissie om corporaties die niet alleen nabij zijn, maar ook durven te schalen en nog meer richting te geven aan de samenwerkingspartners.

Wat kunnen andere corporaties leren van NabijWonen en wat kan NabijWonen leren van andere corporaties

De visitatiecommissie is van mening dat andere corporaties van NabijWonen kunnen leren hoe het ‘Nabij’ zijn succesvol kan worden ingevoerd. Onder meer door vanaf het eerste begin het uit te werken in een concrete visie met doelstellingen en ook aandacht te geven aan de cultuurverandering die erbij hoort.



NabijWonen kan van andere corporaties leren hoe de betrokkenheid van bewoners bij hun wijk nog sterker kan worden. In Maastricht is bijvoorbeeld Servatius een goed voorbeeld van een corporatie die een grote groep van bewoners faciliteert om vanuit een eigen organisatie 'Wijkracht' bewoners te ondersteunen.

Richting de toekomst

De visitatiecommissie vindt het knap dat NabijWonen als jonge organisatie in korte tijd al veel heeft bereikt. In een complexe en dynamische periode is een organisatie ontstaan die niet alleen werkt aan haar interne organisatie, maar vooral ook zichtbaar waarde toevoegt voor bewoners en samenleving én nabij is. Het is in de ogen van de visitatiecommissie prima gelukt "om te leren lopen en te rennen tegelijk."

Wat verder opvalt is dat voor NabijWonen 'nabijheid' geen modewoord is, maar een leidraad voor een concrete manier van werken die leidt tot betere verbindingen, betere keuzes en uiteindelijk betere volkshuisvestelijke prestaties.

De belangrijkste opgave voor de komende jaren ligt in de ogen van de visitatiecommissie in het verder verzilveren van deze kracht: door de ingezette koers vast te houden, keuzes scherp te blijven maken en de uitvoering te versterken. Als NabijWonen daarin slaagt, heeft zij alles in zich om uit te groeien tot een stabiele, herkenbare en impactvolle corporatie die haar naam blijvend waarmaakt.

De visitatiecommissie geeft NabijWonen voor de beleidsagenda de volgende drie punten mee:

- **Versterk de uitvoeringskracht door focus, prioritering en transparante onderbouwing**

Breng meer rust en samenhang in de uitvoering door duidelijke keuzes te maken in wat wanneer wordt opgepakt. Zorg daarbij voor een heldere en navolgbare onderbouwing van keuzes.

- **Bestendig en verdiep de 'nabij'-aanpak**

Behoud de kracht van nabijheid, maar werk deze verder uit in eenduidige

werkwijzen en borg deze structureel in de organisatie. Blijf inzetten op cultuurverandering of juist versterking van de gewenste cultuur.

- **Benut de schaal van de fusie voor grotere maatschappelijke impact**

Onderzoek actief hoe de organisatie haar schaal kan inzetten voor grotere en complexere opgaven, met name op het gebied van woningbouw en regionale samenwerking.



De visitatie in één oogopslag

NabijWonen

NabijWonen verhuurt ongeveer 5.500 woningen in Zeist, Utrechtse heuvelrug en Wijk bij Duurstede



Maatschappelijke waarde



- ✓ Eikenstein is een voorbeeldproject door de combinatie van herontwikkeling, sociale inclusie en samenwerking met maatschappelijke partners
- ✓ NabijWonen is zichtbaar en nabij in de wijken via wijkteams, wijkkantoren en huismeesters
- ✓ Bewonersgerichte verduurzaming: koppeling aan woonlasten, comfort en actieve betrokkenheid van huurders
- ✓ Sterke inzet op vroegsignalering en preventie in samenwerking met zorg- en welzijnspartners



Besturing

- ✓ Doorwrochte aanpak bij koersbepaling
- ✓ Meenemen van samenwerkingspartners bij (aanzet tot) koersbepaling
- ✓ Goede doorvertaling van het 'nabij zijn' naar de uitvoeringspraktijk
- ✓ Bewonersgestuurdonderhoud



Maatschappelijke verankering



- ✓ Sterke mix van formele en informele participatie
- ✓ Hoge mate van nabijheid in de wijk, waardoor signalen vroeg worden opgehaald
- ✓ Samenwerkingspartners ervaren meer invloed en betrokkenheid sinds fusie



Maatschappelijke capaciteit

- ✓ Goed vinger aan de pols gehouden bij het afstemmen van financiële mogelijkheden in relatie tot de opgaven
- ✓ Goed de organisatie afgestemd op de nieuwe eisen die de fusieorganisatie stelt
- ✓ Veel aandacht gegeven aan cultuuromslag en gedragsverandering om Nabij te kunnen zijn

NabijWonen maakt haar naam waar. Ook op andere thema's levert de corporatie een solide bijdrage, zoals op het gebied van betaalbaarheid, woningkwaliteit en passende volkshuisvesting. De commissie geeft ook enkele punten voor de beleidsagenda mee

- 1 Versterk de uitvoeringskracht door focus, prioritering en transparante onderbouwing
- 2 Bestendig en verdiep de 'nabij' -aanpak, zodat NabijWonen ook de komende jaren haar naam waar kan maken

- 3 Cultuurverandering is een proces van de lange adem, blijf daarom inzetten op gewenst gedrag
- 4 Benut de schaal van de fusie voor grotere maatschappelijke impact

1 Maatschappelijke waarde

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

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven beoordeeld en in beeld gebracht hoe huurders en samenwerkingspartners de prestaties op de betreffende opgaven waarderen. Bovendien heeft de visitatiecommissie samen met de woningcorporaties, de huurders en de samenwerkingspartners leer- en verbeterpunten voor de toekomst geïdentificeerd. De visitatiecommissie heeft in samenspraak met NabijWonen vier opgaven geselecteerd.

Tabel 1-1: Opgaven visitatieveld Maatschappelijke waarde

• Bouwen, bouwen en verduurzamen	uitstekend
• Een gematigd huurbeleid en kwalitatief goede woningen	goed
• Samenwerken aan leefbare wijken:	uitstekend
• Passend volkshuisvestingsbeleid en een hoge bewonerswaardering:	goed

1.1 Opgave 1: Bouwen, bouwen en verduurzamen

1.1.1 Omvang van de opgave

De woningnood is hoog. In de regio waar NabijWonen actief is liepen de wachttijden voor woningzoekenden de afgelopen jaren verder op. Woningzoekenden hebben inmiddels te maken met een gemiddelde wachttijd van meer dan 11 jaar. Door de toenemende vraag naar sociale- en middenhuur woningen staat NabijWonen voor de opgave om de woningvoorraad uit te breiden. Primair focust NabijWonen daarbij op het toevoegen van sociale huurwoningen voor kwetsbare doelgroepen, starters en ouderen. Waar nodig

bouwt de corporatie woningen in het middensegment om zo tot een juiste mix van woningen te komen en de leefbaarheid van wijken een impuls te geven. Naast het bouwen van nieuwe woningen ligt er voor NabijWonen een opgave om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en te verduurzamen. NabijWonen voert een doelgerichte en toekomstbestendige verduurzamingsstrategie, waarin zowel wettelijke verplichtingen als betaalbaarheid en wooncomfort centraal staan.

NabijWonen weegt belangen van huurders en woningzoekenden zorgvuldig

NabijWonen ziet het als haar kerntaak om bij te dragen aan het vergroten van de kans op succesvol en plezierig samen wonen en leven. De corporatie geeft bewust prioriteit aan het vergroten van de beschikbaarheid. Naast het bouwen van woningen focust NabijWonen zich op het voorzien in passende huisvesting.

In de portefeuillestrategie constateert NabijWonen op basis van een evaluatie van het voorgaande portefeuillebeleid dat de wensen groter zijn dan de mogelijkheden. Daarnaast kwam uit de evaluatie naar voren dat een duidelijk afwegingskader ontbrak en dat het richting de toekomst vooral nodig is om te zorgen voor een goede balans tussen de belangen van zittende huurders (investeren in de bestaande voorraad) en woningzoekenden (ontwikkelen nieuwbouw).

NabijWonen constateert dat de belangen van zittende huurders over het algemeen beter worden vertegenwoordigd dan de belangen van woningzoekenden. Daarom mobiliseert NabijWonen woningzoekenden bijvoorbeeld om in te spreken tijdens belangrijke raadsvergaderingen over de ontwikkeling van nieuwe locaties. In de praktijk blijkt het echter lastig om woningzoekenden te bereiken. NabijWonen werkt samen met het platform Woonzoekers dat is opgezet door de Woonbond of vertegenwoordigd woningzoekenden zelf door bijvoorbeeld symbolisch een lege stoel neer te zetten tijdens een raadsvergadering.



NabijWonen focust op het toevoegen van kleinere woningen, flexibel inzetbaar voor verschillende doelgroepen

NabijWonen wil zich maximaal inspannen om het netto beschikbare woningaanbod te vergroten. In de periode tot aan 2035 lijkt het financieel haalbaar om per jaar 70 woningen toe te voegen aan de voorraad. Naast een kwantitatieve opgave heeft NabijWonen ook een kwalitatieve opgave. De woningvoorraad bestaat voor 50% uit woningen met 4 of 5 kamers, terwijl de groep woningzoekenden voornamelijk bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit vraagt om het toevoegen van kleine(re) woningen, waarbij NabijWonen vooral focust op het toevoegen van woningen die inzetbaar zijn voor meerdere doelgroepen.

Naast de kernopgave om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen, onderzoekt NabijWonen de mogelijkheden om ook op het gebied van middenhuur een bijdrage te leveren. NabijWonen heeft steeds bereidheid getoond om te investeren. Het verschilt echter per gemeente in hoeverre zij bereid zijn om de juiste voorwaarden (bijv. financiële borging) te scheppen. In de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug is wel een duidelijke focus te zien op toevoegen van woningen in het middeldure huursegment. In Wijk bij Duurstede is dat wat minder.

Bouwen, bouwen en voorbereiden op nieuwe ontwikkelingen

De afgelopen periode slaagde NabijWonen erin om op diverse plekken en voor diverse doelgroepen nieuwbouw te realiseren. In Leersum bouwde NabijWonen zes appartementen voor jongeren, in Maarsbergen zes eengezinswoningen voor (lokale) gezinnen, in Wijk bij Duurstede 52 flexwoningen voor (lokale) starters, statushouders en Oekraïense vluchtelingen en in Zeist 25 appartementen voor een zorgpartij die daar zorg levert aan mensen met een beperking.

Daarnaast werkte NabijWonen aan de voorbereidingen voor het realiseren van 83 sociale huurappartementen in het meer dan honderd jaar oude monumentale pand Eikenstein, dat vroeger dienstdeed als tuchtschool en jeugdinstelling. In samenwerking met Abrona, Kwintes en de gemeente Zeist werkt NabijWonen hier aan een uniek gemengd wonen project waarbij sociale huurders, cliënten van de zorginstellingen en kopers met elkaar samenleven. Ontmoeting, onderlinge betrokkenheid en het benutten van elkaars talenten staan centraal.

Burenhulp en omzien naar elkaar worden actief gestimuleerd, met als doel een gemeenschap waarin bewoners zich thuis, verantwoordelijk en verbonden voelen.

Realisatie van verduurzamingsopgave

Ondanks dat het bezit van NabijWonen door de voorgaande corporaties voor een groot deel al verduurzaamd was, heeft NabijWonen op het gebied van verduurzaming stappen gezet. NabijWonen geeft hieraan concreet invulling via een reeks duidelijk benoemde projecten én een brede integratie van duurzaamheidsmaatregelen binnen nieuwbouw, transformatie en planmatig onderhoud. In de projectportefeuille bevinden zich bijvoorbeeld verschillende energiezuinige nieuwbouwwontwikkelingen, zoals Eikenstein, Waterwinpark Zeist en Kleine Ros in Wijk bij Duurstede, die volledig voldoen aan de actuele energie- en klimaatadaptatie-eisen.

Daarnaast worden op diverse locaties flexibele, energiezuinige woningen gerealiseerd. Ook kleinere projecten, zoals Lomboklaan Leersum en de Kerklocatie in Driebergen, worden duurzaam ontwikkeld.

Naast nieuwbouw en transformatie zet NabijWonen stevig in op verduurzaming van de bestaande voorraad. In 2024 zijn 243 woningen verduurzaamd, waarbij ook woningen worden meegenomen met label C als dit uitkomt qua planning. De focus ligt echter op woningen met energielabel D, E, F en G, waarbij E, F en G worden uitgefaseerd. De corporatie heeft de verduurzamingsaanpak vanaf 2025 volledig geïntegreerd in het planmatig onderhoud, waardoor isolatie, beglazing, ventilatieverbetering en installatiemaatregelen structureel worden meegenomen in onderhoudsprogramma's en mutatieonderhoud.

Bovendien worden in 2025–2026 circa 1.500 woningen voorzien van een nieuw energielabel, zowel vanwege recente verbeteringen als het verlopen van bestaande labels. Deze projecten dragen direct bij aan het strategische doel om uiterlijk 2029 alle EFG-labels en uiterlijk 2030 alle D-labels uit te faseren.



Externe factoren zijn uitdagend

Bij haar verduurzamingsinspanningen ondervindt NabijWonen, net als veel andere corporaties, diverse externe uitdagingen, zoals netcongestie. NabijWonen is daarom nauw betrokken bij haar samenwerkingspartners hierover. Ondanks de beperkingen probeert de corporatie het tempo zo hoog mogelijk te houden. Nieuwbouw wordt bijvoorbeeld standaard gerealiseerd volgens actuele energie- en klimaatadaptatie-eisen, zodat deze woningen toekomstwaarde bezitten en bijdragen aan de langjarige verduurzamingsdoelen.

NabijWonen zet in op voorlichting, inzicht en bewonersgerichte aanpak van verduurzaming

Zoals eerder beschreven wordt door NabijWonen verduurzaming consequent gekoppeld aan de betaalbaarheid voor haar bewoners. Energiebesparende maatregelen zijn daarom met name gericht op het verlagen van woonlasten en huurverhogingen worden bij verduurzamingsingrepen vermeden.

De visitatiecommissie vindt het sterk dat NabijWonen niet enkel op zogenoemde technische indicatoren het onderhoud plant en uitvoert, maar ook duidelijk de beleving van de bewoners wordt meegenomen. Er kan namelijk een groot verschil in de praktijk bestaan tussen de beleving van de bewoner en wat technisch gezien nog acceptabel is. Het onderhoud is daarom voor een groot deel huurdergestuurd. Uiteraard wordt wel van tevoren rekening gehouden met de begroting en capaciteit.

NabijWonen integreert technische en sociale ingrepen bij onderhoud

Bij verduurzamingsingrepen worden bewoners actief bij de uitvoering van maatregelen betrokken en wordt gekeken wat huurders zelf nodig hebben om prettiger en comfortabeler te wonen. Binnen de kaders die NabijWonen stelt, kunnen bewoners aangeven waar zij behoefte aan hebben, zoals het aanbrengen van tochtstrips of andere praktische energiebesparende voorzieningen.

1.1.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties zijn overwegend positief over de prestaties van NabijWonen op het gebied van bouwen en verduurzamen. Op het gebied van

nieuwbouw zien zij dat NabijWonen actief inspeelt op kansen en zoekt naar alternatieven, zoals kleinschalige projecten en optoppen. Daarbij geven de huurdersorganisaties aan dat de corporatie voor nieuwe locaties afhankelijk is van de gemeenten. Wat betreft doorstroming is er waardering voor de inzet van NabijWonen om verhuizingen te stimuleren, bijvoorbeeld door huurverhogingen te beperken en oog te hebben voor verhuiskosten. Dit verlaagt de drempel voor huurders om te verhuizen en draagt bij aan een beter gebruik van de bestaande woningvoorraad en meer kansen voor verschillende doelgroepen.

Tegelijkertijd plaatst met name HBV Heuvelrug Wonen kanttekeningen bij de basis onder het beleid. Zowel bij verduurzaming als bij het bestaande bezit wordt ervaren dat inzicht en datakwaliteit nog onvoldoende op orde zijn. Dit belemmert volgens hen een goede onderbouwing van keuzes en maakt het lastig om effectief te sturen op bijvoorbeeld differentiatie, kwaliteit en verduurzamingsmaatregelen. Hoewel NabijWonen stappen zet om deze achterstanden in te lopen, blijft dit voor HBV Heuvelrug Wonen een belangrijk aandachtspunt. Desgevraagd geeft NabijWonen zich niet goed te herkennen in de ervaring van HBV Heuvelrug Wonen. NabijWonen geeft aan dat zij op de hoogte zijn van de staat van het onderhoud bij haar panden en dit ook hebben laten toetsen door onafhankelijk onderzoek van Abf. NabijWonen kiest ervoor niet direct een inspectie te doen na het uitvoeren van labelverbeterend onderhoud. Dit is immers kostbaar. Hierdoor kan er wel een tijdelijk verschil ontstaan tussen de geregistreerde labels en de werkelijke labels.

Ook geeft NabijWonen aan juist erg in te zetten op de datakwaliteit van het bezit omdat zij AI wil gaan inzetten om vorm te geven aan het datagedreven onderhoud en verduurzaming van het bezit. Hiervoor is wel goede data nodig.

Gemeenten

De gemeenten zijn positief over de inzet van NabijWonen op het gebied van bouwen, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en verduurzaming. Zij waarderen dat NabijWonen actief bijdraagt aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven, kansen benut om woningen toe te voegen en openstaat voor vernieuwende oplossingen, zoals flexwonen in Wijk bij Duurstede en initiatieven zoals woningdelen en friendscontracten die zijn genoemd door de gemeente Zeist.



Daarnaast geeft de gemeente Zeist de suggestie om samen nog breder te kijken naar het tijdelijk benutten van bestaande gebouwen. Zo wordt bijvoorbeeld gedacht aan leegstaande kantoren of andere locaties die geschikt gemaakt zouden kunnen worden voor tijdelijke huisvesting van spoedzoekers.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het idee dat het beleid rondom nieuwbouw en aankoop behoudend en sterk financieel gestuurd is, met hogere kwaliteitseisen dan de wet- en regelgeving voorschrijven die de realisatie soms lastiger maken. De inzet op kleinere woningen en het verbeteren van bestaand bezit wordt gewaardeerd.

Wat betreft verduurzaming, loopt NabijWonen volgens de gemeente Zeist voorop bij de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen, wat ook terug te zien is in de resultaten van de Aedes-benchmark. De corporatie pakt verduurzamingsprojecten grondig aan en kiest er vaak voor om woningen in één keer integraal te verbeteren, waardoor zowel de kwaliteit als de energieprestaties van de woningvoorraad worden versterkt. Dit sluit aan op het beeld dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft van de corporatie, namelijk ambitieus en vooruitstrevend, vooral waar het gaat om duurzame maatregelen zoals dubbelglas en zonnepanelen.

1.1.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van NabijWonen op het gebied van beschikbaarheid en verduurzamen als 'uitstekend'. Ondanks de ervaren moeilijkheden om uit te breiden, heeft NabijWonen zich actief ingezet om te blijven investeren in nieuwbouw. In het bijzonder spreekt de visitatiecommissie haar waardering uit voor de ontwikkeling van Eikenstein in Zeist, waar NabijWonen samen met maatschappelijke partners 83 sociale huurappartementen realiseert binnen een uniek gemengd wonen-concept. De combinatie van sociale inclusie, samenwerking en duurzame herontwikkeling maakt dit project onderscheidend en voorbeeldstellend.

Daarnaast waardeert de visitatiecommissie de wijze waarop NabijWonen verduurzaming benadert vanuit de behoeften van bewoners. De corporatie betreft huurders actief bij het uitvoeren van maatregelen en kijkt nadrukkelijk naar wat bewoners zelf nodig hebben om comfortabeler en prettiger te wonen.

Door bewoners hierin mee te laten denken en ruimte te geven voor praktische wensen en oplossingen, laat NabijWonen zien dat verduurzaming niet alleen technisch, maar ook sociaal wordt benaderd. Ook hiermee doet de corporatie meer dan verwacht mag worden. De visitatiecommissie ziet in de gehele aanpak, maar het duidelijkst bij het project Eikenstein, een voorbeeld voor andere corporaties op het gebied van integrale gebiedsontwikkeling door de aandacht voor sociale inclusie, samenwerking en duurzame herontwikkeling.

1.2 Opgave 2: Een gematigd huurbeleid en kwalitatief goede woningen

1.2.1 Omvang van de opgave

Ook in de regio waar NabijWonen actief is, staat de betaalbaarheid voor de huurders onder druk. Daarom voert NabijWonen een bewust en consistent betaalbaarheidsbeleid, waarin het belang van betaalbare woonlasten voor haar primaire doelgroep centraal staat. Om dit te bereiken hanteert NabijWonen een gematigd huurbeleid, waarbij huurverhogingen bewust onder de maximaal toegestane kaders blijven. Ook werd in 2024 en 2025 geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Naast het toepassen van een gematigd huurbeleid is NabijWonen verantwoordelijk om te voorzien in kwalitatief goede woningen.

NabijWonen heeft de inzet op betaalbaarheid geborgd via strategie, beleid én praktijk

Betaalbaarheid vormt een expliciet onderdeel van de strategische koers: het ondernemingsplan benoemt het continueren van een gematigd huurbeleid mét oog voor energielasten, zodat totale woonlasten beheersbaar blijven voor bewoners. Deze lijn wordt ook in de portefeuillestrategie bevestigd, waar betaalbaarheid één van de dragende pijlers is in het afwegingskader voor investeringskeuzes.

Daarnaast borgt NabijWonen betaalbaarheid door een gericht toewijzingsbeleid. 98,2% van de verhuringen wordt passend toegewezen, waardoor vrijwel alle nieuwe huurders een woning krijgen die aansluit bij hun financiële draagkracht. De overige 2,8% komt doordat de corporatie statushouders huisvest. NabijWonen koppelt daarnaast betaalbaarheid nadrukkelijk aan verduurzaming: energetische maatregelen worden ingezet om woonlasten te verlagen.



NabijWonen werkt samen met partners aan preventie en heeft een sociaal incassobeleid

NabijWonen heeft een duidelijk sociaal-maatschappelijke benadering in de omgang met betalingsproblemen. Hierbij wordt intensief samengewerkt met lokale schuldhulp- en welzijnsorganisaties, waaronder Stichting Sociale Dorpssteams, Stichting Binding, het Sociaal Team Zeist, Schuldhulpmaatjes, Humanitas en de Regionale Sociale Dienst. Het doel is huurders met financiële problemen vroegtijdig te ondersteunen en passende hulp in te zetten.

NabijWonen is erg te spreken over de samenwerking. Volgende stap is om de wijkteams vanaf het begin mee te nemen zodat iedereen achter de aanpak staat en het ook leuk vindt om te doen. In het verlengde van de inzet op preventie en vroegsignalering werkt NabijWonen sinds kort met de functie van huismeester. NabijWonen heeft de huismeester bewust veel mandaat gegeven om direct zaken te regelen met bewoners.

De visitatiecommissie vindt dat deze werkwijze duidt op een nadrukkelijke focus op vroegsignalering, maatwerk en preventie, waarbij het uitgangspunt is dat huurders zoveel mogelijk worden geholpen om hun huurpositie te stabiliseren en huisuitzettingen te voorkomen.

Uit de cijfers blijkt bovendien dat er structureel gebruik wordt gemaakt van betalingsregelingen en dat de huurachterstand met 0,78% van de jaarhuur relatief laag blijft.

1.2.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties kijken kritisch maar genuanceerd naar de prestaties van NabijWonen op het gebied van betaalbaarheid en woningkwaliteit. Prisma is hierbij het meest positief en waardeert dat NabijWonen nadrukkelijk handelt vanuit het belang van de huurder en zich inzet voor betaalbare en kwalitatief goede woningen. Huurdersraad Maarn-Maarsbergen erkent deze inzet, maar blijft kritisch op het huurbeleid. De Huurdersraad wijst erop dat huren vaak dicht tegen de maximale grens liggen en benadrukt het belang van transparantie en differentiatie tussen prijs en kwaliteit. Ook vragen zij aandacht voor de balans

tussen nieuwbouw en het onderhoud van de bestaande voorraad, zodat de kwaliteit voor zittende huurders geborgd blijft. HBV Heuvelrug Wonen vindt het positief dat er meer wordt ingezet op tijdig uitvoeren van keuken-, badkamer- en toiletrenovaties, waar dit in de voormalige corporatie vaker werd uitgesteld zolang dit technisch nog mogelijk was.

Gemeenten

De gemeenten zijn positief over de inzet van NabijWonen op het gebied van betaalbaarheid en het bieden van kwalitatief goede woningen.

De gemeente Zeist geeft aan dat NabijWonen op het gebied van woningkwaliteit goed op koers ligt. Het woningbezit wordt over het algemeen goed onderhouden en de gemeente ontvangt relatief weinig signalen van huurders over achterstallig onderhoud. Wat betreft betaalbaarheid spreekt de gemeente waardering uit voor de actieve aanpak van NabijWonen om huurachterstanden te voorkomen via vroegsignalering, wat er onder andere toe heeft geleid dat in 2025 geen huisuitzettingen hebben plaatsgevonden op basis van huurachterstanden.

De gemeente Wijk bij Duurstede is bekend met het huurbeleid van NabijWonen, zoals dat is vastgelegd in de prestatieafspraken. De gemeente waardeert dit beleid en beschouwt het als passend binnen de lokale volkshuisvestelijke opgaven. De gemeente Utrechtse Heuvelrug sluit zich hierbij aan. De gemeente ziet dat er aandacht is voor mensen met een bescheiden inkomen en actief beleid om betalingsachterstanden te voorkomen. NabijWonen neemt volgens de gemeente maatschappelijke verantwoordelijkheid en signaleert wel als er zaken zijn die van belang zijn om te communiceren met huurders (zoals de kosten voor afvalinzameling).

1.2.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van NabijWonen op het thema betaalbaarheid en kwaliteit van woningen als 'goed'. De corporatie hanteert een gematigd huurbeleid en investeert in het verlagen van energielasten. Daarnaast werkt NabijWonen samen met maatschappelijke partners aan preventie en voert zij een sociaal incassobeleid, waarbij actief wordt ingezet op vroegsignalering en ondersteuning van financieel kwetsbare huurders om betalingsachterstanden te voorkomen. Hiermee laat NabijWonen zien oog te hebben voor de betaalbaarheid van wonen en doet de corporatie op onderdelen meer dan verwacht mag worden. Ook op

het gebied van woningkwaliteit zijn positieve ontwikkelingen zichtbaar. Huurders ervaren dat NabijWonen meer inzet toont op het tijdig uitvoeren van keuken-, badkamer- en toiletrenovaties, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de tevredenheid van bewoners.

1.3 Opgave 3: Samenwerken aan leefbare wijken

1.3.1 Omvang van de opgave

Net zoals bij veel andere corporaties neemt ook in de wijken en buurten van NabijWonen de druk op leefbaarheid toe door onder meer vergrijzing, individualisering en de toename van bijzondere doelgroepen zoals mensen die langer thuis wonen, statushouders en cliënten die uitstromen uit (jeugd)zorg.

Samen met partners en bewoners werken aan nabij wonen

In de ogen van NabijWonen vraagt een goede aanpak van deze opgave om nabijheid, preventie en sterke samenwerkingsverbanden in het sociale domein. NabijWonen kiest daarom nadrukkelijk voor wijkgericht werken met drie wijkteams, die zichtbaar zijn, vroegtijdig signaleren en samen met partners de veerkracht van buurten vergroten.

Met de gemeenten is intensief samengewerkt aan prestatieafspraken en dossiers als woon(zorg)visies, huisvesting statushouders en lokale leefbaarheidsvraagstukken zoals cameratoezicht in de Groenhoek, Driebergen.

Door oprichting van wijkteams is de basis van de aanpak voor het nabij-zijn gelegd

In 2024 is de basis van de aanpak om nabij te zijn door NabijWonen gelegd door de oprichting van de eerdergenoemde wijkteams. De medewerkers van het wijkteam zijn vaste, herkenbare aanspreekpunten. Ze staan letterlijk in de buurt, luisteren actief en schakelen snel met zorg- en welzijnspartners zoals Meander Omnium, Sociale Dorpsteams, Stichting Binding, Kwintes/Altrecht/Abrona en Vluchtelingenwerk.

Daarnaast zijn wijkspreekuren ingevoerd en is ingezet op het beschikbaar stellen van huismeesters. Deze huismeesters zijn in dienst van de corporatie en hebben

naast de taken om schoon te maken, ook 20 tot 30% van hun tijd beschikbaar om signalen op te halen in de wijken. Hierdoor zijn zij zichtbaar en benaderbaar. Ook is ingezet op het combineren van waardevolle input uit de formele participatie met huurdersorganisaties en bewonerscommissies én informele participatie met bewoners in de vorm van buurtbijeenkomsten.

Om te bevorderen dat bewoners bij vragen goed en snel worden geholpen is ook het Bewoners Service Centrum (BSC) ingericht. Het BSC vangt uiteenlopende vragen snel op en verbindt bewoners aan de juiste collega of partner. Zo voorkomt NabijWonen dat mensen worden doorverwezen van het kastje naar de muur.

NabijWonen zet in op community building, ontmoetingsplekken en preventie

Om de leefbaarheid te vergroten stimuleert NabijWonen onderling contact en ondersteunt bewonersinitiatieven. Concreet betekent dit meedenktafels en wekelijkse spreekuren in wijkkantoren in Doorn, Wijk bij Duurstede, Leersum, Cothen en de Groenhoek in Driebergen. Verder is NabijWonen actief met het structureel programmeren van activiteiten voor kinderen (kinderopbouwwerker op vrijdag), en het faciliteren van toegankelijke, laagdrempelige ontmoetingen zoals wandelgroepen of buurtkamers. Doel is minder eenzaamheid en meer eigenaarschap van bewoners over hun buurt.

Er wordt met actieve leefbaarheids-/wijkplannen gewerkt en men spreekt heldere meldroutes af voor veiligheid en zorg. Medewerkers én ketenpartners die achter de voordeur komen worden getraind in signalen herkennen en het doorgeven daarvan middels de meldroutes.

NabijWonen hanteert een integrale aanpak om nabijheid en participatie te versterken

NabijWonen beseft dat fysieke ingrepen moeten worden gecombineerd met interventies in het sociale domein. Daarom wordt de aanpak bij leefbaarheid verweven met de plannen die voor het vastgoed en onderhoud worden opgesteld. Bij groot onderhoud en renovaties is bijvoorbeeld standaard aandacht voor veiligheid, groen en ontmoeting. Een goed voorbeeld is de oplossing van wateroverlast in de Vruchtenggaard (Doorn) met een duurzame technische ingreep, gecombineerd met herstel van het groen.



Andere voorbeelden zijn de flexwoningen 'Kleine Ros' (Wijk bij Duurstede). Door het bieden van flexibele huisvesting voor onder meer starters en statushouders versterkt NabijWonen doorstroming en community-vorming. Hierbij is veel aandacht voor beheer, begeleiding en buurtcontact. Een ander praktijkvoorbeeld is de inzet voor buurtbemiddeling in Zeist. Deze onpartijdige bemiddeling helpt burensamenoplossingen te vinden en vermindert overlast. NabijWonen faciliteert en verbindt de bewoners met partners.

NabijWonen gaat een nulmeting doen om meetbaar nabij te zijn

NabijWonen voert al een behoorlijk aantal activiteiten uit die gericht zijn op het leefbaarder maken van wijken en buurten. Om gericht te werken is NabijWonen van plan om inzicht te krijgen in de ervaren nabijheid in de buurten, zodat duidelijk is waar de grootste behoeften spelen.

NabijWonen koppelt de gewenste nabijheid aan duidelijke en meetbare doelen en volgt de voortgang in haar rapportages en dashboards. Zo werkt men bijvoorbeeld toe naar een situatie dat in 2030 er 'actieve communities' in alle kwetsbare wijken zijn en dat ieder jaar minimaal één nieuwe ontmoetingsplek in buurten met hoge kwetsbaarheid wordt verzorgd.

1.3.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties zijn positief over de prestaties van NabijWonen op het gebied van leefbare wijken en zien hierin duidelijke vooruitgang. Prisma waardeert de inzet op samenwerking in de wijk en initiatieven zoals tegelwippen, maar wijst er ook op dat het betrekken van (nieuwe) huurders aandacht vraagt. Daarbij wordt het belang benadrukt van goed tuinonderhoud en het maken van duidelijke afspraken hierover, bijvoorbeeld via het huurcontract. Ook wordt de zichtbaarheid en benaderbaarheid van medewerkers als sterk punt genoemd.

Huurdersraad Maarn-Maarsbergen geeft aan dat leefbaarheidsproblemen zich slechts beperkt voordoen en dat, wanneer dit wel gebeurt, NabijWonen snel en adequaat handelt in samenwerking met andere partijen. HBV Heuvelrug Wonen ziet eveneens een positieve ontwikkeling: waar leefbaarheid eerder minder nadruk kreeg, zijn inmiddels concrete stappen gezet, zoals de inzet van

huismeesters. Dit wordt gezien als een duidelijke verbetering ten opzichte van de situatie vóór de fusie en als een waardevolle bijdrage aan de leefbaarheid in wijken.

Gemeenten

De gemeenten zijn positief over de inzet van NabijWonen op het gebied van leefbaarheid. Zij herkennen in de werkwijze van de corporatie een sterke buurtgerichte aanpak, waarbij niet alleen aandacht is voor de fysieke woonomgeving, maar ook voor sociale vraagstukken, gemeenschapsvorming en het welzijn van bewoners. Zo zijn er in Driebergen en Doorn huiskamers ingericht, wat bijdraagt aan de sociale samenhang in de wijken. NabijWonen wordt door de gemeenten gezien als een betrokken en aanwezige partner, die goed weet wat er speelt in de buurten en wijken.

Tegelijkertijd ziet de gemeente Zeist kansen om de samenwerking op sociaal vlak verder te versterken. Door gezamenlijk beter zicht te krijgen op wat er achter de voordeur speelt en de inzet van gemeente en corporatie nog beter op elkaar af te stemmen, kan gericht worden ingespeeld op de behoeften van bewoners. De gemeente noemt daarbij onder meer het ontwikkelen van gezamenlijke maatschappelijke businesscases en een nauwere samenwerking tussen het sociaal wijkbeheer van beide organisaties. Dit biedt mogelijkheden om voorzieningen en ondersteuning nog beter aan te laten sluiten op wat bewoners nodig hebben. Een voorbeeld waarin dat volgens de gemeente zichtbaar werd, is de samenwerking rond Eikenstein. In dat traject wordt niet alleen gekeken naar de fysieke ontwikkeling van het project, maar ook naar de sociale kant van wonen en de manier waarop gemeenschapsvorming een rol kan spelen.

1.3.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van NabijWonen op het thema leefbaarheid als 'uitstekend'. Sinds de fusie zet NabijWonen sterk in op nabijheid en zichtbaarheid in de wijken. De corporatie werkt met drie wijkteams die vroegtijdig signaleren, zichtbaar aanwezig zijn en samen met maatschappelijke partners bijdragen aan de leefbaarheid en veerkracht van buurten. De medewerkers zijn vaste en herkenbare aanspreekpunten voor bewoners en schakelen snel met zorg- en welzijnspartners.



Daarnaast beschikt NabijWonen over meerdere wijkkantoren verspreid over het werkgebied, waar bewoners laagdrempelig terechtkunnen. Ook de huismeesters spelen hierin een belangrijke rol. Naast hun beheertaken zijn zij zichtbaar aanwezig in de wijk en halen zij actief signalen en behoeften van bewoners op.

Met deze mensgerichte en toegankelijke aanpak doet NabijWonen meer dan verwacht mag worden. De corporatie maakt haar naam daadwerkelijk waar. Door bovendien via een heldere en consistente lijn vanuit de strategie naar de praktijk op verschillende facetten van leefbaarheid in te zetten, is NabijWonen een voorbeeld voor andere corporaties.

1.4 Opgave 4: Passend volkshuisvestingsbeleid en een hoge bewonerswaardering

1.4.1 Omvang van de opgave

Corporaties hebben de taak om hun woningbezit passend toe te wijzen. Dit wil zeggen dat sociale huurwoningen op basis van inkomen en huishoudgrootte moeten worden toegewezen, om te voorkomen dat mensen met lage inkomens in te dure woningen komen te wonen. Daarnaast hebben corporaties een verantwoordelijkheid in het huisvesten van kwetsbare doelgroepen zoals cliënten die uitstromen uit een beschermde woonomgeving, statushouders en Oekraïense ontheemden. Tegelijkertijd is het zaak om regulier woningzoekenden te huisvesten. Dit is niet gemakkelijk. De wachttijden lopen de laatste jaren op en het aantal mutaties is laag. Er zijn weinig mogelijkheden.

NabijWonen is zich bewust van deze taak en legt daarom de focus op het ontwikkelen en toewijzen van woningen voor/aan de primaire doelgroep en in het verlengde voor een aantal speciale doelgroepen: ouderen, zorgbehoevenden en starters. Naast het voorzien in geschikte woonruimten streeft NabijWonen naar een hoge waardering van bewoners, niet alleen in wat de corporatie doet, maar vooral in hoe ze dat doet.

NabijWonen experimenteert ook met andere manieren van toewijzen. Voorbeelden zijn loting, doorschuiven binnen complexen en een pilot woning delen.

Bewonerswaardering

NabijWonen onderneemt veel activiteiten om de waardering van haar bewoners zo hoog mogelijk te krijgen. Het begint met het goed luisteren en vaak ook gewoon vragen naar wat de behoefte is.

1.4.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisaties

De huurdersvertegenwoordigingen geven aan dat er onvoldoende inzicht is in de wijze waarop woningtoewijzing aan diverse doelgroepen plaatsvindt, met name bij huurders met een zorgvraag. Zij ervaren dat niet altijd duidelijk is op basis van welke criteria of afwegingen woningen worden toegewezen.

Hoewel zij erkennen dat de invloed van huurdersorganisaties op de huisvesting van bijzondere doelgroepen beperkt is, benadrukken zij het belang van transparante communicatie over de gemaakte keuzes. Meer helderheid vanuit NabijWonen over het toewijzingsbeleid zou volgens hen bijdragen aan begrip en draagvlak onder huurders.

Gemeenten

De gemeenten Zeist en Wijk bij Duurstede zijn overwegend positief over de bijdrage van NabijWonen aan het passend volkshuisvestingsbeleid. Zij waarderen de inzet van de corporatie om verschillende doelgroepen te huisvesten en zien NabijWonen als een betrokken partner bij complexe volkshuisvestelijke opgaven. Tegelijkertijd signaleren beide gemeenten enkele aandachtspunten en kansen om de aansluiting op lokale behoeften verder te versterken.

In de gemeente Zeist bestaat het woningbezit van NabijWonen voornamelijk uit woningen in het hogere segment van de sociale huur. Buiten het feit dat de gemeente het project Eikenstein waardeert, zou het volgens de gemeente wenselijk zijn wanneer NabijWonen meer woningen in de lagere categorie van de sociale huur realiseert. Daarmee kan een bredere groep woningzoekenden met een lager inkomen worden bediend. Hierbij dient uiteraard rekening te worden gehouden met de bestaande nieuwbouwplannen, waarvan de realisatie meerdere jaren kan vergen. Een lange adem is daarom belangrijk. Eikenstein is



een goed voorbeeld daarvan, maar is nu een flinke aanvulling op de woningvoorraad.

Daarnaast ziet de gemeente Zeist kansen voor een nog intensievere samenwerking bij urgente huisvestingsvraagstukken. Dit geldt onder meer voor de uitstroom van cliënten uit de geestelijke gezondheidszorg, de huisvesting van statushouders en situaties waarin snel woonruimte nodig is om escalatie van problematiek te voorkomen. Volgens de gemeente liggen er kansen om de samenwerking te versterken zodat nog sneller en effectiever kan worden ingespeeld op deze complexe opgaven.

De gemeente Wijk bij Duurstede noemt de totstandkoming van de flexwoningen als een voorbeeld van constructieve samenwerking. Daarbij vond een inhoudelijke discussie plaats over de gewenste doelgroep. Waar NabijWonen zich aanvankelijk vooral richtte op starters, hechtte de gemeente ook belang aan huisvesting voor andere doelgroepen. In goed overleg is hierin bijgestuurd, wat heeft geleid tot een evenwichtiger verdeling van doelgroepen en een betere aansluiting op de lokale volkshuisvestelijke behoeften.

1.4.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van NabijWonen op het thema passend volkshuisvestingsbeleid en hoge bewonerswaardering als 'goed'. NabijWonen richt zich op het ontwikkelen en toewijzen van woningen voor de primaire doelgroep en heeft daarbij specifiek aandacht voor ouderen, zorgbehoevenden en starters, wat goed terug te zien is in het eerdergenoemde project Eikenstein.

De hoge bewonerswaardering hangt volgens de visitatiecommissie nauw samen met de manier waarop NabijWonen bewoners betreft bij het invulling geven aan de maatschappelijke opgaven. De corporatie betreft bijvoorbeeld bewoners actief bij vraagstukken rondom verduurzaming door hen te vragen wat zij nodig hebben om prettiger en comfortabeler te wonen. Daarnaast is NabijWonen zichtbaar en benaderbaar aanwezig in de wijken. Deze bewonersgerichte werkwijze maakt dat de corporatie op dit thema meer doet dan verwacht mag worden.

1.5 NabijWonen presteert 'goed'

De visitatiecommissie waardeert de maatschappelijke waarde van de corporatie in totaal als 'goed'. De commissie ziet dat NabijWonen op meerdere

volkshuisvestelijke opgaven duidelijke en soms ook zeer sterke resultaten boekt, met name op het vergroten van de woningbeschikbaarheid, de bewonersgerichte aanpak van verduurzaming en het zichtbaar en 'nabij' aanwezig zijn in wijken en buurten.

Daarnaast levert NabijWonen ook op andere thema's een solide bijdrage, zoals betaalbaarheid, woningkwaliteit en passend volkshuisvestingsbeleid. Op deze onderwerpen worden aantoonbare stappen gezet en doet de corporatie in verschillende gevallen meer dan verwacht mag worden.

Tegelijkertijd ziet de visitatiecommissie nog mogelijkheden om de maatschappelijke impact verder te vergroten. Zo kan NabijWonen verdere stappen zetten in het datagedreven sturen op onderhoud en verduurzaming van het bezit, al constateert de commissie dat de corporatie hier al mee bezig is.

Daarnaast is de commissie positief over de ingezette ontwikkeling op het gebied van nieuwbouw en benieuwd in hoeverre NabijWonen in staat zal zijn om ook grotere en meer grootschalige bouwprojecten te realiseren, en daarmee een nog substantiëlere bijdrage te leveren aan de regionale woningopgave, mits de lokale omstandigheden en gemeentelijke randvoorwaarden dit toelaten.



Tabel 1-2: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

 Maatschappelijke waarde**Sterk**

- Eikenstein is een voorbeeldproject door de combinatie van herontwikkeling, sociale inclusie en samenwerking met maatschappelijke partners
- NabijWonen is zichtbaar en nabij in de wijken via wijkteams, wijkkantoren en huismeesters
- Bewonersgerichte verduurzaming: koppeling aan woonlasten, comfort en actieve betrokkenheid van huurders
- Sterke inzet op vroegsignalering en preventie in samenwerking met zorg- en welzijnspartners

Aandacht (blijven) geven

- Ontwikkel de datagedreven sturing op bezit en verduurzaming verder
- (Blijven) verkennen van mogelijkheden om nieuwbouw op grotere schaal te realiseren

Geleerd

- Bewoners betrekken bij verduurzaming vergroot draagvlak en sluit beter aan op dagelijkse woonbehoeften
 - Kleinschalige en flexibele nieuwbouw helpt om sneller in te spelen op lokale woningbehoeften
- Doorstroming komt beter op gang wanneer verhuizen aantrekkelijker wordt gemaakt voor huurders, bijvoorbeeld door financiële prikkels zoals huurkorting of ondersteuning bij verhuiskosten



2 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld Maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden op de corporatie en hoe concreet en tastbaar de betreffende invloed is.

2.1 Participatie als een van de beloftes

Maatschappelijke verankering vormt een belangrijk uitgangspunt in het handelen van NabijWonen. In een van haar beloftes; *Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen* benadrukt dat de corporatie zichtbaar en aanwezig wil zijn in de kernen van Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. De naam NabijWonen verwijst expliciet naar deze ambitie om nabij bewoners en partners te staan en aan te sluiten bij wat er lokaal speelt.

Participatie is niet alleen formeel georganiseerd, maar echt onderdeel van de werkwijze. NabijWonen zoekt actief contact met huurders, gemeenten en maatschappelijke partners en betreft hen bij beleidsontwikkeling en strategievorming. Ook bij de portefeuillestrategie en de houtkoolschets is uitgebreid input opgehaald en teruggekoppeld. Voor het ondernemingsplan zijn daarnaast talrijke één-op-één gesprekken gevoerd om inzichten en wensen van stakeholders zorgvuldig mee te nemen. Ook heeft NabijWonen bedankdagen gehouden, zijn de wijkteams 'on tour' de wijk ingegaan en zijn reflectie- en ontwikkelstudios samen met bewoners gehouden.

2.2 De samenwerking met huurders en huurdersorganisaties

NabijWonen kent drie formele huurdersorganisaties en een netwerk van bewonerscommissies op complexniveau. Deze worden betrokken bij beleidsontwikkeling, waaronder het huurbeleid, de onderhoudsplannen en strategische keuzes.

Naast de formele overlegstructuren investeert NabijWonen in laagdrempelige vormen van bewonersbetrokkenheid, onder meer via het Bewoners Service Centrum, wijkteams, meedenktafels, inloophmomenten en buurtactiviteiten. Ook bij concrete vraagstukken in complexen en buurten worden bewoners betrokken. Zo wordt regelmatig op een laagdrempelige manier het gesprek aangegaan,

bijvoorbeeld door bij een wooncomplex een frietkraam of barbecue te organiseren. Daarbij wordt bewoners gevraagd wat goed gaat en wat beter kan. De opbrengsten van deze gesprekken worden vervolgens opgepakt en vertaald naar concrete acties.

Een voorbeeld hiervan is de Janshof in Driebergen. Een aantal bewoners had aangegeven dat zij zich niet veilig voelen. Er lopen vreemde, onbekende mensen in het gebouw. Ook op de parkeerplaats staan auto's die er niet horen met mensen erin. Er wordt gedeald in en om het gebouw. In de ruimte met de wasmachines komen ook niet bewoners hun was doen. Er is veel vervuiling in en om het gebouw. De resultaten zijn teruggekoppeld aan de bewoners en er is besproken waar de meeste behoefte aan is. Verbeteren veiligheid en aanpak vervuiling stonden bovenaan.

De signalen over onveiligheid hebben geleid tot aanvullende maatregelen. Er is bijvoorbeeld geïnvesteerd in een slagboom en cameratoezicht om overlast te beperken. Ook is de vrije doorgang door het gebouw, van de Hoofdstraat naar het achtergelegen parkeerterrein dichtgemaakt. Deze maatregelen zijn zeer effectief. Enkele bewoners zijn inmiddels aangesproken op spullen die zij achter hebben achtergelaten in de algemene ruimte. Inmiddels is de situatie heel veel verbeterd en zijn de bewoners tevreden over de inzet.

Wat opvalt is dat NabijWonen een duidelijke bottom-up benadering gebruikt bij participatie. NabijWonen haalt signalen op, die worden vertaald naar beleid, waarbij NabijWonen de inhoudelijke en financiële kaders bewaakt. Een ander voorbeeld hiervan is Tuindorp, waar sprake is van een verduurzamingsopgave binnen een monumentaal gebouw. In samenwerking met een bewonersprojectgroep zijn verschillende opties besproken, waarbij binnen de gestelde kaders is gezocht naar haalbare en kostenneutrale oplossingen.

De waardering van de huurdersorganisaties Prisma, Huurdersraad Maarn-Maarsbergen en HBV Heuvelrug Wonen

De huurdersorganisaties Prisma, Huurdersraad Maarn-Maarsbergen en HBV Heuvelrug Wonen ervaren het contact met NabijWonen overwegend als positief.

Daarbij geldt dat de ervaringen van vóór de fusie uiteenliepen, door verschillen tussen de voormalige corporaties. Met name HBV Heuvelrug Wonen ervaaarde de samenwerking in het verleden als moeizaam, met beperkte informatievoorziening en het gevoel onvoldoende gehoord te worden.

Sinds de fusie tot NabijWonen zien alle huurdersorganisaties een duidelijke verbetering. Het contact is constructief, de communicatie is opener en huurdersorganisaties ervaren beter en tijdiger betrokken te worden. Prisma en Huurdersraad Maarn-Maarsbergen zijn hierover positief. HBV Heuvelrug Wonen ziet nog mogelijkheden om de samenwerking verder te verbeteren. Over het geheel genomen is het vertrouwen van de huurdersorganisaties gegroeid en is de relatie versterkt.

De huurdersvertegenwoordiging geeft aan dat de bewonerscommissies heel goed werk verrichten, maar in de praktijk erg afhankelijk zijn van de inzet van een beperkt aantal personen. Daarom is er de wens dat NabijWonen hun nog meer helpt bij het opstarten van nieuwe bewonerscommissies én het meer in hun kracht zetten van de bestaande bewonerscommissies. Bijvoorbeeld door te helpen bij het onder de aandacht brengen van het bestaan van de bewonerscommissies. Zij gaan daar graag het gesprek over aan met NabijWonen.

Om een completer beeld te krijgen van de prestaties in de ogen van de huurdersvertegenwoordiging, heeft de visitatiecommissie aanvullend nog met de oud-voorzitter van Prisma gesproken. Deze gaf aan dat in zijn ogen de communicatie richting huurders nog verbetering vraagt, met name bij onderhouds- en renovatieprojecten. Informatie wordt in dergelijke gevallen soms pas kort vooraf gedeeld en terugkoppeling op meldingen verloopt niet altijd tijdig, waardoor onduidelijkheid kan ontstaan over de status en opvolging. Verder geeft de oud-voorzitter aan dat het mogelijk zou helpen om communicatie meer centraal te organiseren, zodat huurders eenduidiger en consistent worden geïnformeerd. Hiermee kan onduidelijkheid en versnippering in boodschappen worden verminderd en de samenhang in de communicatie worden versterkt. Deze aandachtspunten worden geplaatst in de context van de fusieperiode, waarin processen nog in ontwikkeling waren.

De invloed op beleid wordt door de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen en Prisma als goed beoordeeld. Zij geven aan goed te worden betrokken bij

beleidsontwikkeling en keuzes, wat bijdraagt aan begrip en de mogelijkheid om daadwerkelijk invloed uit te oefenen. HBV Heuvelrug Wonen ervaart de invloed daarentegen als beperkter: hoewel zij bij sommige thema's vroegtijdig worden betrokken, ontbreekt het volgens hen aan continuïteit en vertaling naar concrete uitvoering.

2.3 De samenwerking met gemeenten

NabijWonen werkt samen met de gemeenten Wijk bij Duurstede, Zeist en Utrechtse Heuvelrug. De samenwerking krijgt onder meer vorm via de jaarlijkse prestatieafspraken en via periodieke afstemming over beleidsmatige en ruimtelijke vraagstukken. Gemeenten waren daarnaast betrokken bij de stakeholdersessies in 2024 en hebben input geleverd op strategische keuzes.

Er vindt afstemming plaats over onder meer de transitievisie warmte, woningbouwlocaties en de opgave rond zorg en wonen. Gemeenten stellen hierbij de beleidskaders en ruimtelijke randvoorwaarden vast, waarna NabijWonen haar investeringsplanning en ontwikkelstrategie daarop afstemt.

Op operationeel niveau werken gemeenten en corporatie samen bij specifieke situaties en vraagstukken. Bij calamiteiten verzorgen gemeenten doorgaans de eerste opvang, waarna NabijWonen betrokken is bij tijdelijke huisvesting en verdere afhandeling. Een sprekend voorbeeld is de brand aan de Lange Dreef in Driebergen, waarbij de samenwerking intensief en vanzelfsprekend verliep. NabijWonen sloot direct aan in het crisisteam en de onderlinge afstemming verliep soepel en effectief. Deze samenwerking werd door betrokkenen als bijzonder sterk ervaren en laat zien dat de samenwerking in de praktijk goed functioneert en diep verankerd is in de werkwijze. Vanuit de gemeente is dit ook zo positief beoordeeld dat de veiligheidscoördinator is aangehaakt om van deze aanpak te leren. De gebeurtenis vormde daarmee niet alleen een crisissituatie, maar ook een bevestiging van de kracht van samenwerking. Ook bij thema's als leefbaarheid en energiearmoede wordt samengewerkt, bijvoorbeeld via gezamenlijke regelingen of initiatieven.



Ervaring van de samenwerking vanuit de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Wijk bij Duurstede

De gemeenten zijn positief over de relatie en communicatie met NabijWonen. Zij ervaren de samenwerking als constructief en professioneel, met korte lijnen en een open communicatiecultuur. Ook waarderen zij dat er snel kan worden geschakeld wanneer de situatie daarom vraagt.

De gemeente Wijk bij Duurstede merkt daarbij op dat de samenwerking momenteel in sterke mate steunt op informele structuren en snelle afstemmomenten. Dat werkt goed bij kleinschalige initiatieven en wanneer snelle besluitvorming nodig is. Bij grotere en complexere opgaven kan echter meer structuur wenselijk zijn. De uitdaging ligt volgens de gemeente in het behouden van de huidige openheid en slagvaardigheid, ook wanneer projecten bestuurlijk zwaarder worden en meer partijen betrokken raken.

Ook de invloed op het beleid wordt door de gemeenten positief beoordeeld. Zij geven aan inhoudelijk nauw betrokken te worden bij de ontwikkeling van beleid, waaronder het woonbeleid. De gemeente Wijk bij Duurstede benadrukt dat NabijWonen openstaat voor een kritische blik en transparant is over de vraagstukken en beperkingen waarmee de corporatie te maken heeft. De gemeente Utrechtse Heuvelrug ervaart dat haar opvattingen serieus worden meegenomen in besluitvorming.

De gemeente Zeist ziet daarnaast kansen om het gesprek over woonbeleid breder te voeren. Op dit moment vindt het overleg vooral plaats met de portefeuillehouder Wonen. Omdat woonvraagstukken steeds vaker verweven zijn met andere beleidsterreinen, zou het volgens de gemeente waardevol zijn om deze gesprekken af en toe ook in breder verband te voeren, bijvoorbeeld met het voltallige college. Zo kan de kennis en ervaring van NabijWonen mogelijk nog beter worden benut.

2.4 De samenwerking met maatschappelijke partners

NabijWonen werkt samen met diverse maatschappelijke partners, waaronder zorg- en welzijnspartijen, collega-corporaties en ketenpartners. In de samenwerkingen past NabijWonen de Asset Based Community Development methode toe. Alhoewel niet alle partners deze methode zien zitten.

In het kader van de visitatie zijn drie thematische gesprekken gevoerd met externe partners, gericht op zorg en welzijn, samenwerken in de regio en onderhoud en calamiteiten. In deze gesprekken is de samenwerking besproken en zijn ervaringen en aandachtspunten opgehaald.

Gesprek zorg- en welzijn

De zorg- en welzijnspartners, Abrona en MeanderOmnium, ervaren de samenwerking met NabijWonen als positief en zien een stevige basis om deze ook in de toekomst voort te zetten. Vanuit gedeelde overtuigingen werken de organisaties samen, met een sterke focus op een wijkgerichte aanpak waarin de behoeften van inwoners centraal staan. De samenwerking wordt ondersteund door de gezamenlijke doelen en eerdere ervaringen, die hebben bijgedragen aan het onderlinge vertrouwen. De zorg- en welzijnspartners zien NabijWonen als een betrokken en benaderbare partner, met wie open en transparant gecommuniceerd kan worden. Daarnaast wordt de actieve bijdrage van NabijWonen in bestuurlijke overleggen door de partners gewaardeerd.

Voor de toekomst ligt er een kans om nog sterker gezamenlijk op te trekken richting de gemeente. Door gezamenlijke doelstellingen en het belang van wijkgericht werken meer eenduidig en consistent uit te dragen, kan de impact op gemeentelijk niveau worden vergroot. Het is daarbij van belang dat partners goed op de hoogte blijven van elkaars standpunten en hierin actief de afstemming blijven zoeken.

Gesprek onderhoud en calamiteiten

De samenwerking tussen NabijWonen en haar onderhouds- en calamiteitenpartners, waaronder Boswijk-Doorn en Herstelpartner, wordt gekenmerkt door langdurige relaties, korte lijnen en wederzijds vertrouwen. Door het lokale karakter kennen partijen elkaar goed, wat zorgt voor een informele maar professionele manier van samenwerken en snel schakelen wanneer dat nodig is.

Een belangrijk kenmerk van de samenwerking is de gedeelde maatschappelijke betrokkenheid. Medewerkers hebben niet alleen aandacht voor de technische staat van woningen, maar signaleren ook sociale vraagstukken bij bewoners. De



verbinding tussen techniek en sociaal is de afgelopen jaren steeds sterker geworden.

De samenwerking is formeel vastgelegd, maar in de praktijk vooral gebaseerd op vertrouwen, partnerschap en ruimte voor maatwerk. Dit komt met name bij calamiteiten goed tot uiting, waar snel en flexibel handelen essentieel is.

Voor de toekomst ligt een ontwikkelpunt in het beter meenemen van medewerkers in wat er speelt rondom calamiteiten en incidenten. Het gaat daarbij met name ook om medewerkers die niet direct betrokken zijn bij de afhandeling van de gebeurtenis, maar er wel mee te maken krijgen. Als de kennis breder wordt gedeeld, kunnen zij beter de bewoners te woord staan. Andere belangrijke punten om de samenwerking en communicatie te verbeteren zijn het zorgdragen voor continuïteit in de contactpersonen, het scheppen van duidelijke verwachtingen richting bewoners en het centraal stellen van de behoeften van de bewoner.

Gesprek samenwerken in de regio

Collega-corporaties Rhenam Wonen, Woongroen en Regioplatform Woningcorporaties Utrecht typeren de samenwerking met NabijWonen als constructief, professioneel en prettig. De corporatie wordt gezien als toegankelijk en betrouwbaar, met een bestuurder die actief de verbinding zoekt en samenwerking stimuleert. Sinds de fusie is NabijWonen zichtbaarder geworden en sterker naar buiten getreden.

NabijWonen zoekt actief de dialoog op, fungeert als sparringpartner bij beleidsontwikkeling en nodigt collega-corporaties uit om mee te denken. Deze open en proactieve houding, gecombineerd met het nemen van initiatief in regionale samenwerking, wordt breed gewaardeerd. Partners herkennen een organisatie die leefbaarheid, nabijheid en samenwerking nadrukkelijk centraal stelt en zich tegelijkertijd verder professionaliseert.

De partners ervaren dat zij actief worden betrokken bij beleidsontwikkeling van NabijWonen. Plannen zoals ondernemings- en portefeuillestrategieën worden gedeeld ter consultatie, waarbij ook wordt teruggekoppeld wat met de inbreng is gedaan. Deze transparante werkwijze wordt positief gewaardeerd.

Op het gebied van leefbaarheid wordt intensief samengewerkt. NabijWonen agendeert dit thema actief en verbindt het aan haar aanwezigheid in wijken en buurten. De meerwaarde hiervan wordt breed erkend, al verschilt de mate van samenwerking per kern. In sommige gebieden is deze stevig ontwikkeld, terwijl in andere kernen nog ruimte ligt voor verdere verdieping.

Voor de toekomst liggen er aandachtspunten in het verder versterken van samenwerking in minder ontwikkelde kernen, het blijven zoeken van regionale afstemming richting gemeenten en het periodiek herijken van gezamenlijke opgaven en kansen.

2.5 NabijWonen geeft terugkoppeling op gegeven input

NabijWonen geeft op structurele wijze terugkoppeling op de input die zij van huurders, partners en andere stakeholders ontvangt. De corporatie haalt input op via een mix van informele en formele kanalen. Ongeveer 80% van de signalen en inzichten wordt verzameld via dagelijkse contacten in de wijk, zoals via huismeesters, sociaal-consulenten, wijkteams, inloophmomenten, meedenktafels, buurtactiviteiten en wijkspreekuren. Deze laagdrempelige en continue aanwezigheid in de wijk zorgt voor een constante stroom aan signalen vanuit bewoners. De overige 20% van de input wordt meer gestructureerd opgehaald via planmatige processen, zoals prestatieafspraken met gemeenten, thematische beleidsafstemming en formele participatietrajecten.

Binnen de organisatie is het uitgangspunt dat signalen niet alleen worden opgehaald, maar ook actief worden opgevolgd. Bij negatieve signalen wordt bijvoorbeeld altijd direct contact opgenomen met de betreffende huurder. In het sociaal incassobeleid betekent dit dat bij een storning actief telefonisch contact wordt gezocht om de situatie te bespreken. Deze aanpak is erop gericht om vroegtijdig in gesprek te gaan, achter de voordeur te kijken en samen met de huurder te zoeken naar een passende oplossing op maat.

De terugkoppeling van opgehaalde input vindt plaats op verschillende niveaus. In de eerste plaats wordt input vertaald naar beleid en strategie, zoals het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. Daarnaast vindt terugkoppeling plaats via formele overleggen met huurdersorganisaties en gemeenten, waarin expliciet wordt aangegeven wat er met input is gedaan en welke keuzes wel of niet zijn overgenomen, inclusief de onderliggende redenen. Op projectniveau gebeurt dit via projectgroepen en bewonersoverleggen, zoals bij ontwikkelingen als Tuindorp en Eikenstein.



Tot slot is de terugkoppeling zichtbaar in de externe communicatie van NabijWonen. De corporatie communiceert actief via onder andere LinkedIn en het bewonersblad en deelt regelmatig updates over projecten en resultaten. Ook worden prestatieafspraken en behaalde resultaten inzichtelijk gemaakt via infographics en teruggekoppeld richting gemeenten en samenwerkingspartners. Hierdoor ontstaat een transparante en herkenbare cyclus van ophalen, verwerken en teruggeven van informatie.

2.6 NabijWonen presteert 'uitstekend'

De visitatiecommissie beoordeelt het visitatieveld Maatschappelijke verankering met een 'uitstekend' en constateert dat NabijWonen in meerdere opzichten meer doet dan van haar verwacht mag worden.

Samenwerkingspartners, waaronder gemeenten, huurdersorganisaties en maatschappelijke organisaties, typeren de samenwerking met NabijWonen als open, constructief en professioneel. Zij geven aan dat sinds de fusie een duidelijke en positieve ontwikkeling zichtbaar is: de organisatie is toegankelijker geworden, zoekt actiever de dialoog op en weet beter verbinding te leggen tussen beleid, uitvoering en de praktijk in de wijk. Het wordt als knap ervaren dat vrijwel alle partners een merkbare verbetering zien in de samenwerking en communicatie.

NabijWonen haalt op verschillende manieren input op. Dat gebeurt dichtbij in de wijk via huismeesters, wijkteams en bewonersactiviteiten, en via formele overleggen met huurdersorganisaties, gemeenten en maatschappelijke partners. Deze input wordt niet alleen verzameld, maar ook zorgvuldig verwerkt in beleid, strategie en concrete projecten. Wat hiermee gebeurt, wordt vervolgens op verschillende manieren teruggekoppeld. Hierdoor is zichtbaar wat met inbreng is gedaan, of waarom bepaalde keuzes anders uitpakken.

De visitatiecommissie ziet dat deze werkwijze vertrouwen versterkt en bijdraagt aan herkenbare en toegankelijke besluitvorming. Het wordt gezien als een aanpak die stevig is verankerd. Met name de wijze waarop NabijWonen het 'nabij zijn' op diverse wijzen heeft weten te operationaliseren vanuit de strategie naar de dagelijkse praktijk, is een duidelijk voorbeeld voor andere corporaties.

Tabel 2-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten



Maatschappelijke verankering

Sterk

- Sterke mix van formele en informele participatie
- Hoge mate van nabijheid in de wijk, waardoor signalen vroeg worden opgehaald
- Samenwerkingspartners ervaren meer invloed en betrokkenheid sinds fusie

Aandacht (blijven) geven

- Blijvende aandacht voor tijdige informatievoorziening naar huurders en terugkoppeling over wat gedaan is met de input van de huurders
- Korte lijnen en informele samenwerking werken goed, maar vragen bij opschaling meer structuur

Geleerd

- Nabijheid in de wijk bevordert vroegsignalering en vertrouwen
- Transparantie en terugkoppeling zijn belangrijk voor vertrouwen



3 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en prestatiesturing. De visitatiecommissie kijkt naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit van het proces van strategievorming en prestatiesturing.

Houtskoolschets geeft richting in een fase van beleidsontwikkeling

Als richtinggevend kader is een houtskoolschets opgesteld, waarin doelstellingen, koers en ambities op hoofdlijnen zijn vastgelegd. Langs de lijn van zeven beloften wordt beschreven hoe NabijWonen haar maatschappelijke opgave en interne samenwerking wil vormgeven. Dit document fungeert als basis voor het handelen van NabijWonen in de praktijk en als vertrekpunt voor verdere beleidsontwikkeling.

NabijWonen heeft koers van rechtsvoorgangers geëvalueerd en op onderdelen aangepast voor de nieuwe organisatie

De visitatiecommissie constateert dat op diverse momenten, zoals bij het fusieplan, de houtskoolschets, het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie van NabijWonen samenwerkingspartners zijn betrokken. De koers is dan ook op een zorgvuldige en adaptieve wijze opgesteld. Ze komt namelijk voort uit kritische reflectie op het functioneren en de strategische keuzes van de rechtsvoorgangers RK Zeist, Heuvelrug Wonen en Woningstichting Maarn. Hierbij is zoveel mogelijk voortgeborduurd op sterke punten en zijn 'zwakheden' aangepakt.

De fusie tot NabijWonen heeft er zo voor gezorgd dat sterke punten van de rechtsvoorgangers explicieter worden verbonden aan strategische keuzes. Hierdoor is ook een grotere samenhang zichtbaar tussen doelen, haalbaarheid daarvan en de maatschappelijke impact.

Dialoog en zichtbaarheid versterken de verbinding tussen strategie en praktijk

Bij de totstandkoming van de koers is nadrukkelijk ingezet op dialoog. In 2024 zijn twee stakeholdersessies georganiseerd, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt

in de portefeuillestrategie 2024 tot 2035. Op basis van de opgehaalde input zijn accenten in de strategie aangepast. Zo is beschikbaarheid zwaarder gewogen, is de nadruk op kleinere en levensloopgeschikte woningen versterkt en is leefbaarheid explicieter gepositioneerd. Ook is het tempo van verduurzaming in verhouding tot andere opgaven herijkt. De invloed van belanghebbenden is hierdoor niet alleen procedureel, maar vooral ook inhoudelijk zichtbaar.

De interne dialoog speelt een belangrijke rol in de besturing van NabijWonen. Strategische en tactische keuzes worden besproken binnen het managementteam en met de Raad van Commissarissen (RvC).

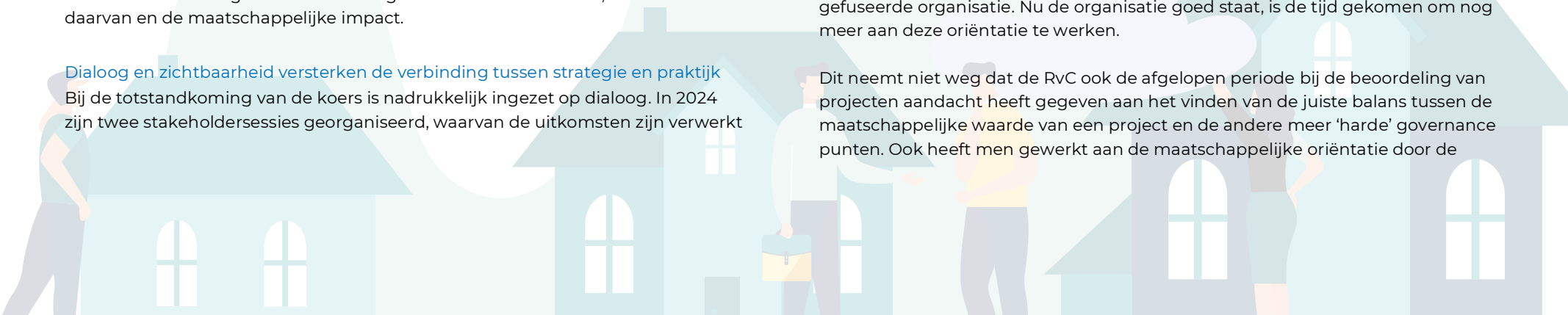
Rol van Ondernemingsraad (OR) en RvC

De medewerkers en ondernemingsraad zijn actief betrokken bij het beleid van NabijWonen. De OR is na de fusie samengegaan en bestaat nu uit vier leden.

Na iedere vergadering worden collega's geïnformeerd over besluiten en ontwikkelingen, waarbij deze momenten ook worden benut om bredere thema's toe te lichten, zoals de portefeuillestrategie, de vernieuwde HR-cyclus en lopende projecten. Met bijeenkomsten rond nieuwbouw en renovatie wordt ingezet op transparantie en het meenemen van medewerkers in de strategische keuzes van de organisatie.

Uit het gesprek met de leden van de RvC is de visitatiecommissie gebleken dat de RvC over een goede maatschappelijke oriëntatie beschikt. De RvC wil ook een duidelijke ontwikkeling doormaken in deze oriëntatie, maar moest logischerwijs ook veel aandacht geven aan het bredere governance-vraagstuk bij de gefuseerde organisatie. Nu de organisatie goed staat, is de tijd gekomen om nog meer aan deze oriëntatie te werken.

Dit neemt niet weg dat de RvC ook de afgelopen periode bij de beoordeling van projecten aandacht heeft gegeven aan het vinden van de juiste balans tussen de maatschappelijke waarde van een project en de andere meer 'harde' governance punten. Ook heeft men gewerkt aan de maatschappelijke oriëntatie door de



structuur binnen de RvC aan te passen. Een voorbeeld is dat de RvC de commissies binnen de RvC iets heeft veranderd door de Leefbaarheid en Wonen 'kant' meer gewicht te geven.

Als volgende stap ziet de RvC het meer optrekken met de RvC's van collega-corporaties. Ook is er nog winst te behalen door explicieter te benoemen in welke samenwerkingen/netwerken NabijWonen je zit en welke rol men daar moet pakken.

NabijWonen stuurt bij indien nodig

Een voorbeeld van bijsturing op de uitvoering van de opgaven is te vinden bij onderhoud. Sinds 1 januari 2024 heeft NabijWonen daar een behoorlijke andere weg ingeslagen. NabijWonen heeft de aanpak aangepast omdat sprake was van een sterke groei van de onderhoudslasten en er de wens was om meer grip te krijgen op kosten, kwaliteit en voorspelbaarheid van het onderhoud. Daarnaast bleek dat de traditionele werkwijze, waarbij op geplande momenten, zoals bij mutaties, standaardvervangingen plaatsvonden tot onnodige leegstand en inefficiënt gebruik van middelen leidden.

Als oplossing heeft NabijWonen bewust gekozen voor een vernieuwde, planmatige en resultaatgerichte benadering van onderhoud. Onder de noemer Resultaatgericht Samenwerken (RGS) wordt onderhoud integraal benaderd en expliciet gekoppeld aan leefbaarheid, duurzaamheid en financieel beheer. Hierdoor vergroot NabijWonen de voorspelbaarheid en beheersbaarheid van het onderhoud, terwijl tegelijkertijd het bewonersperspectief nadrukkelijk wordt betrokken.

Tabel 3-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Besturing

Sterk

- Meenemen van samenwerkingspartners bij (aanzet tot) koersbepaling
- Bewonersgestuurd onderhoud
- Doorwrochte aanpak bij koersbepaling
- Goede doorvertaling van het 'nabij zijn' naar de uitvoeringspraktijk

Aandacht (blijven) geven

- Volkshuisvestelijke afwegingen tussen maatschappelijke waarde en governance-aspecten nog transparanter en explicieter maken in besluitvorming
- Borg het strategisch proces; van opbouw naar bestendiging

Geleerd

- Interne en externe dialoog speelt een belangrijke rol in sturing en voorkomt kloof tussen beleid en uitvoering
- Co-creatie leidt tot betere en gedragen keuzes
- Fusie bleek niet alleen organisatorisch, maar ook strategisch kansrijk



4 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Daarbij gaat het om de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel organisatorisch als financieel.

4.1 Financiële capaciteit

NabijWonen beschikt over een solide uitgangspositie die ruimte biedt voor continuïteit en maatschappelijke inzet

NabijWonen beschikt over een sterke en toekomstbestendige financiële positie, waarmee de corporatie in staat is haar maatschappelijke opgaven – zoals nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid – langdurig en stabiel te realiseren. Uit de jaarrekening 2025 blijkt bijvoorbeeld dat de corporatie voldoet aan alle externe normen van Aw en WSW, én zelfs eigen strengere interne normen hanteert.

Hiermee laat NabijWonen zien financieel weerbaar te zijn en over voldoende buffers te beschikken om tegenvallers op te vangen en tegelijkertijd te blijven investeren in haar maatschappelijke opgaven.

NabijWonen maakt structureel gebruik van scenarioplanning als onderdeel van haar financiële sturing en strategische besluitvorming.

In zowel de meerjarenbegroting als de portefeuillestrategie worden meerdere scenario's doorgerekend om de effecten van externe factoren – zoals renteontwikkelingen, inflatie, stijgende bouwkosten en huurbeleid – inzichtelijk te maken. Deze scenario's laten zien hoe kwetsbaar de interne en externe financiële ratio's kunnen zijn bij economisch tegenvallende omstandigheden.

Met name de Interest Coverage Ratio (ICR), waarvoor NabijWonen een strengere interne norm dan de toezichthouders hanteert van minimaal 1,6, komt in ongunstige scenario's onder druk te staan. Hierdoor ontstaat een reëel risico dat de investeringscapaciteit op termijn begrensd wordt, vooral bij ambities rondom nieuwbouw en verduurzaming.

Het ondernemingsplan benadrukt daarbij het belang van een realistische begroting, het aanhouden van een “vluchtstrook” als veilige financiële marge en het zorgvuldig afwegen van investeringen binnen de beschikbare middelen. Deze werkwijze stelt NabijWonen in staat om onder uiteenlopende omstandigheden koersvast te blijven en weloverwogen keuzes te maken, passend bij haar volkshuisvestelijke opdracht én financiële kaders.

Door scenarioplanning kan NabijWonen tijdig bijsturen in haar investeringsprogramma en blijft de corporatie binnen de financiële normen van zowel de eigen organisatie als de toezichtkaders.

NabijWonen heeft nagedacht over ongemakkelijke keuzen bij krappe financiële armslag

Uit zowel het Ondernemingsplan, de Portefeuillestrategie als de Jaarrekening blijkt dat NabijWonen scherpe keuzes maakt zodra financiële kaders of ratio's onder druk komen. Wanneer de middelen beperkt zijn, kiest NabijWonen er bewust voor om het toevoegen van woningen te verkiezen boven andere ambities gericht op bijvoorbeeld kwaliteitsverbetering of verregaande verduurzaming.

4.2 Organisatorische capaciteit

NabijWonen werkt aan een wendbare organisatie

NabijWonen heeft de afgelopen jaren een duidelijke professionaliseringsslag gemaakt. Het doel is te beschikken over een vitale, ontwikkelingsgerichte en wendbare organisatie. De fusies van Heuvelrug Wonen en RK Zeist (2024) en de aansluitende fusie met Woningstichting Maarn (2025) hebben geleid tot een schaal waarop de corporatie beter in staat is om complexere opgaven op te pakken, waaronder nieuwbouwrealisatie, verduurzaming en gebiedsgericht werken. Indien nodig schakelt NabijWonen specialistische expertise van buiten in.



NabijWonen werkt vanuit een zichtbare, oplossingsgerichte en samenwerkingsgerichte cultuur

De organisatiecultuur van NabijWonen wordt in de praktijk gekenmerkt door nabijheid, samenwerking en eigenaarschap. Medewerkers moeten dit laten zien door een positieve en oplossingsgerichte grondhouding, waarbij steeds wordt gezocht naar wat wél mogelijk is. NabijWonen is daarbij letterlijk zichtbaar en aanwezig, zowel binnen de organisatie als in de wijken, en denkt actief mee en helpt waar dat kan.

NabijWonen is een lerende corporatie

NabijWonen zet ontwikkelstudio's in om medewerkers ruimte te geven om mee te denken, mee te ontwerpen en mee te werken aan nieuw beleid en procesverbeteringen. In enkele sessies zijn onder andere een nieuwe HR-gesprekscyclus ontwikkeld, het verhuurproces verbeterd en de verschillende fasen van nieuwbouw inzichtelijk gemaakt. Deze werkwijze versterkt het eigenaarschap van medewerkers en draagt bij aan een lerende organisatie waarin praktijkervaringen direct worden benut.

Om leereffecten te bereiken past NabijWonen ook 360 graden feedback toe, waarbij de medewerker een collega uit het team én een medewerker buiten het team vraagt te reflecteren. Daarnaast zijn er reflectiegesprekken met de manager. Naast Ontwikkelstudio's houdt het managementteam (MT) ook reflectiestudio's met de afdeling, waarin wordt besproken wat er goed gaat, wat beter kan en geleerd is en wat moet worden meegenomen naar een volgende periode.

NabijWonen zet in op een evenwichtige samenstelling van haar organisatie en de ontwikkeling van haar medewerkers

NabijWonen hecht veel waarde aan de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers en stimuleert dit via jaarlijkse gesprekken waarin vooruit wordt gekeken naar leerdoelen en ontwikkelwensen. Ook is er ruimte per medewerker om te besteden aan opleidingen, coaching en begeleiding.

Met de start van de nieuwe organisatie is daarnaast gekozen voor het aanbieden van DISC-persoonlijkheidstesten aan alle medewerkers. Ook zijn in de teams 1 op 1 gesprekken ingezet met als doel elkaar beter te begrijpen en begrip voor elkaars

gedrag te krijgen. Dit helpt medewerkers inzicht te krijgen in hun eigen gedrag en dat van anderen, bevordert onderling begrip en ondersteunt effectievere samenwerking binnen teams en projecten.

Ook zet NabijWonen in op een uitgebreid onboardingprogramma voor nieuwe medewerkers.

De organisatie is operationeel op orde, met ziekteverzuim als belangrijk aandachtspunt

De portefeuillestrategie benadrukt dat organisatorische capaciteit een randvoorwaarde is voor het realiseren van de ontwikkelopgaven, en dat professionalisering van assetmanagement, datakwaliteit en ketensamenwerking noodzakelijk is.

Een aandachtspunt is het relatief hoge ziekteverzuim binnen NabijWonen. Regelmatig vinden gesprekken plaats met medewerkers die verzuimen, met als doel de verbinding met het werk, de collega's en de organisatie te behouden en herstel te bevorderen. Het terugdringen van het verzuim vraagt echter blijvende aandacht om de wendbaarheid en uitvoeringskracht van NabijWonen te borgen. NabijWonen is zich hier goed bewust van en heeft inmiddels een onderzoek gestart naar de oorzaken van het hoge verzuim. De voorlopige resultaten laten zien dat het verzuim in de meeste gevallen niet-arbeidsgerelateerd is.



Tabel 4-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

 Maatschappelijke capaciteit**Sterk**

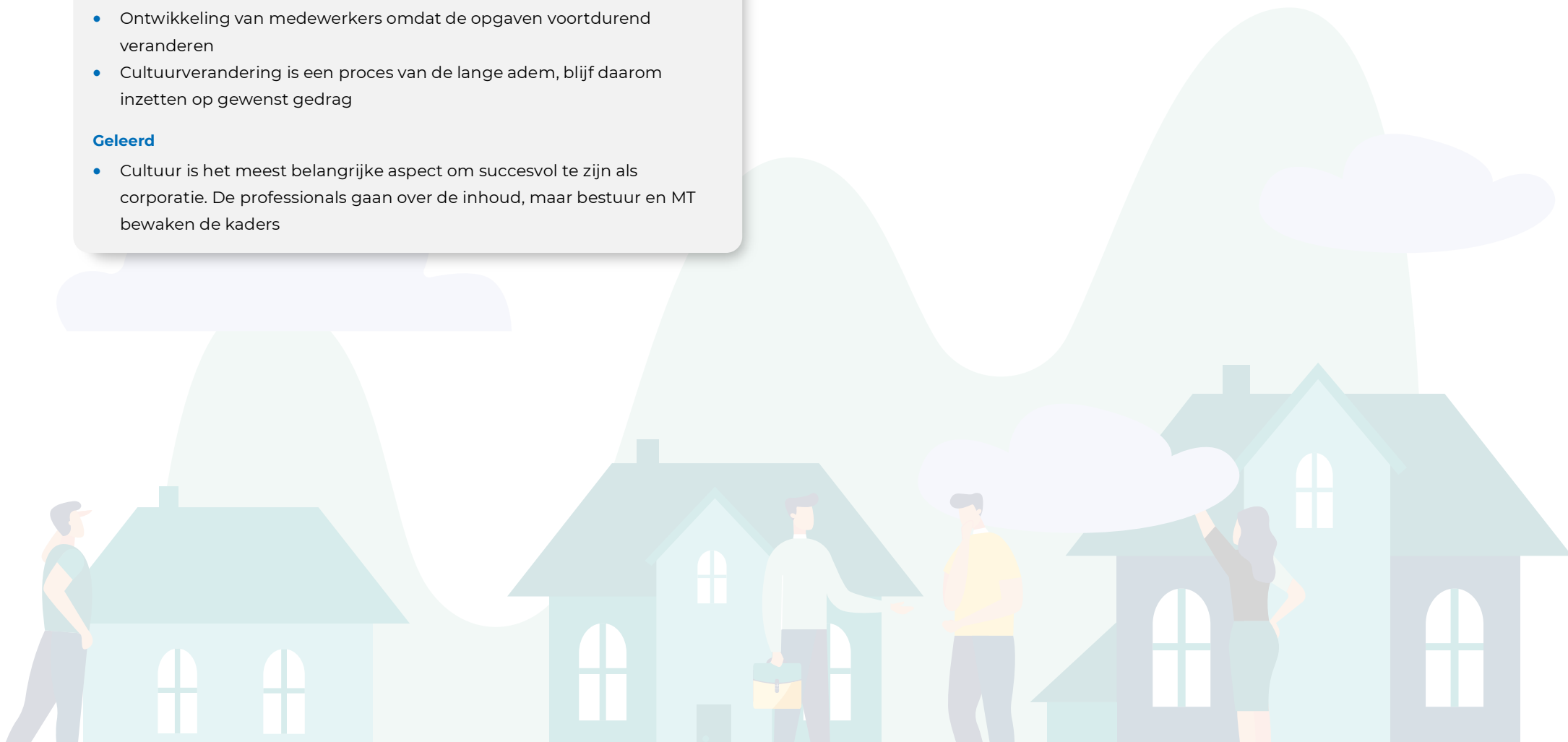
- Goed vinger aan de pols bij afstemmen financiële mogelijkheden in relatie tot de opgaven
- Goed de organisatie afgestemd op de nieuwe eisen die de fusieorganisatie stelt

Aandacht (blijven) geven

- Ontwikkeling van medewerkers omdat de opgaven voortdurend veranderen
- Cultuurverandering is een proces van de lange adem, blijf daarom inzetten op gewenst gedrag

Geleerd

- Cultuur is het meest belangrijke aspect om succesvol te zijn als corporatie. De professionals gaan over de inhoud, maar bestuur en MT bewaken de kaders



Bijlagen



A Bestuurlijke reactie

Hoe het in 2024 begon

De missie van onze corporatie was vanaf de oprichting in 2024, ambitieus geformuleerd: wij willen *nabij* zijn. Steunend op de schouders van onze rechtsvoorgangers, Heuvelrug Wonen en RK Zeist, werd gekozen voor een verbindende koers. De buitenwereld werd in de nieuwe organisatie verwelkomd en de medewerkers gingen de wijken en buurten in. Ons koersdocument – destijds *de houtskoolschets* genoemd – beschreef de 7 beloftes waar de nieuwe corporatie naartoe ging werken. Nu, zo'n tweeënhalf jaar na de fusie, wordt met dit visitatierapport niet alleen het einde van een intensieve periode van de integratie gemarkeerd, het is ook het eerste ijkpunt van de prestaties van de nieuwe organisatie en vertelt ons hoe NabijWonen er volgens de belanghouders voorstaat.

Trots en erkenning

De waardering van de brede groep van belanghouders die in dit rapport is verwoord is in de eerste plaats een groot compliment voor alle medewerkers. Zij staan elke dag in contact met onze bewoners in de wijken en de buurten. Zij verbinden en zij laten zien wat de waarde van nabijheid is. Daarnaast is deze waardering ook een erkenning van de visie waarop NabijWonen is gebouwd. Een visie die uitgaat van vertrouwen in mensen, gelijkwaardigheid en samenwerking, in plaats van traditionele machtsverhoudingen. Het zoeken van de ontmoeting, het luisteren naar elkaar en het begrijpen van elkaars drijfveren zijn waarden die van alle tijden zijn en ook vandaag nog onverminderd relevant. Daarbij helpt menselijkheid ons verder dan regels en bureaucratie alleen. De conclusie dat NabijWonen zichtbaar maatschappelijke waarde toevoegt, ervaren wij niet alleen als een compliment, maar ook als een verantwoordelijkheid. Stilstand is daarbij geen optie. De samenleving verandert

voortdurend en vraagt om nieuwe antwoorden. Daarom blijft ook NabijWonen zich ontwikkelen, zodat wij blijvend kunnen bijdragen aan wat bewoners en buurten nodig hebben.

Handvatten voor verdere verbetering

Erkenning voor wat wij doen en wat wij (willen) zijn is mooi maar het verplicht ons ook om deze lijn te bestendigen en verder te verbeteren. Wij zijn een lerende organisatie. De commissie biedt in dit rapport een aantal bruikbare handvatten aan die wij ons ter harte nemen. Tijdens de validatiebijeenkomst werd hierover tussen de huurdersorganisaties en NabijWonen al gesproken. Hoe komen we nog beter in de haarvaten van de sociale cohesie in de wijken en buurten? Zijn er al bestaande sociale structuren en initiatieven waar wij gebruik van kunnen maken? Als die er nog niet zijn; hoe 'verleiden' wij bewoners om desgewenst laagdrempelig mee te denken en mee te doen? Durven wij de handschoen op te pakken als natuurlijke partners dat niet of niet in voldoende mate doen? Wat is dan onze rol. En: wat kunnen de huurdersorganisaties en NabijWonen sámen bereiken op die thema's waarin wij elkaar vinden? Kortom, tal van kansen die wij de komende periode zullen bespreken en liefst benutten teneinde de buurt een stukje meer nabij te maken.

Verdieping en verbreding van de samenwerking

De maatschappelijke opgaven waar een corporatie voor aan de bak moet, zijn per definitie niet alléén door de corporatie op te lossen. De maatschappelijke *wicked problems* komen alleen dichterbij een resultaat in nauwe samenwerking met de vele, vitale partners. Natuurlijk is het startpunt steeds *de bewoner*. Zonder de verbinding met hem of haar bouwen we op drijfzand. Het verder bouwen aan

structuren en relaties is onontbeerlijk. Hiernaast zien wij verdere intensivering van samenwerking met de drie gemeenten waarin wij actief zijn. De drie lokale overheden mogen dan geografisch aaneengesloten zijn, qua bestuurlijke en culturele context verschillen zij behoorlijk. Dat vraagt, elke keer weer, om een andere aanpak en een andere toon. Zonder de visie uit het oog te verliezen. Uit dit rapport blijkt dat de vele partners waarmee wij samenwerken deze relatie waarderen. Dat is wederzijds! Wij zullen blijven werken aan de relatie en waar nodig de rol die wij regionaal vervullen, verder verdiepen en beter benutten.

Waardering en vooruitkijken

Dit rapport is een stimulans om dóór te gaan. Het geeft vertrouwen dat ons fundament goed is gekeurd. Op deze basis zullen wij verder bouwen met de ambitie om de maatschappelijke impact verder te verbeteren. Niet ter meerder eer en glorie van NabijWonen, maar vanzelfsprekend voor onze naasten, onze bewoners. We doen dit vanuit het geloof in onze koers, een koers die uitgaat van de mens. Altijd.

Wij bedanken de visitatiecommissie voor dit waardevolle rapport. Uiteraard gaat onze dank en waardering uit naar de bewoners en partners die een bijdrage hebben geleverd aan de inhoud. Afsluitend ene dankwoord aan de collega's van NabijWonen: zonder jullie betrokkenheid was dit alles niet mogelijk geweest. Met vertrouwen bouwen wij door aan nabij zijn.

Camiel Schuurmans
1 juli 2026



B Maatschappelijke reactie

De gezamenlijke huurdersorganisaties HBV-HW, Prisma en Huurdersraad Maarn-Maarsbergen kijken met waardering terug op de maatschappelijke visitatie van NabijWonen. Wij herkennen ons in het beeld van een corporatie die in korte tijd is uitgegroeid tot een organisatie die zichtbaar aanwezig is in de wijken, de samenwerking zoekt met huurders en partners en zich inzet voor betaalbare woningen, leefbare buurten en een goede dienstverlening.

Tot slot willen we graag zeggen dat we de manier waarop de visitatie is verlopen zeer hebben gewaardeerd. We voelden ons goed geïnformeerd en hebben de onderlinge discussie als prettig en waardevol ervaren. Het was fijn om dit op deze manier te doen.

Complimenten aan alle deelnemers en met name aan de begeleiders Sjoerd Buizert, Evelien Hense en Maarten Nieland van Ecorys voor hun professionele en prettige begeleiding van het proces.

Namens de gezamenlijke huurdersorganisaties,
HBV-HW
Prisma
Huurdersraad Maarn-Maarsbergen



C Geïnterviewden

Geïnterviewde personen van NabijWonen

Naam	Functie
Camiel Schuurmans	Directeur-bestuurder
Dorthe Boerwinkel	Beleidsadviseur en bestuurssecretaris
Saskia Barkey	Managementassistente
Cora Drost	Wijkteam Driebergen
Pim Kamp	Manager bewoners en buurten
Patricia van Tilburg	Manager vastgoed
Lonneke Roggen	Manager financiën en ICT
Mariken van Nassau	OR-lid
Marcel van den IJssel	OR-lid
Dirk Dekker	Voorzitter RvC
Loes van der Sluis	Lid RvC
Minko de Weerd	Lid RvC

De geïnterviewde samenwerkingspartners van NabijWonen

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende samenwerkingspartners gesproken.

Organisatie	Naam	Functie
Huurdersvertegenwoordiging		
HBV-Heuvelrug Wonen	Remko Zuidema	Voorzitter
	Hans Hildebrand	Secretaris
	Alphons de Lange	Bestuurslid

Organisatie	Naam	Functie
Prisma	Jeanne van Dorrestein	Voorzitter
	Martin van Bruggen	Oud-voorzitter
Huurdersraad Maarn-Maarsbergen	Guy Stanworth	Voorzitter
	Esmeralda Lopez	Bestuurslid
	Angelique Balfoort	Bestuurslid
Gemeenten		
Zeist	Laura Hoogstraten	Wethouder
	Angèle Welting	Wethouder
	Rik Walstra	Adviseur wonen
Utrechtse Heuvelrug	Frits Naafs	Burgemeester
	Gerrit Boonzaaijer	Wethouder
	Rob Jorg	Wethouder
Wijk Bij Duurstede	Arne Schaddelee	Wethouder
	Jan Veenstra	Projectmanager
	Miranda van Dort	Projectmanager
Overige samenwerkingspartners per themagesprek		
Onderhoud en renovatie		
Boswijk-Doorn	Jochgem Bagijn	Directeur
Herstelpartner	Kees Lambalgen	Directeur
Zorg en welzijn		
Abrona	Ageeth Wildeman	Manager
MeanderOmnium	Roel Terwijn	Directeur-bestuurder
Samenwerken in de regio		
Regioplatform	Remco de Maaier	Oud-directeur RWU
Woningcorporaties Utrecht		
Rhenam Wonen	Wieke van Veldhuizen	Directeur-bestuurder
Woongroen	Danny Visser	Directeur-bestuurder



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

K.v.K. nr. 24316726

ecorys.nl