



Visitatierapport
Woonstichting Land van Altena
2011 - 2015



Utrecht, 5 juli 2016

Colofon

Raeflex

Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
w.dewater@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie:

De heer H.D. Albeda (voorzitter)

De heer dr. ing. R. Dankert (secretaris)

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex zo'n 300 visitatietrajecten af. Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen overige advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Visitaties waren tussen 2007 en halverwege 2015 verplicht voor leden van Aedes. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015 zijn alle woningcorporaties verplicht zich iedere vier jaar te laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau.

In 2014 is de vijfde versie van de landelijk geldende visitatiemethodiek ingevoerd. Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bewaakt de kwaliteit van de visitaties en beheert de visitatiemethodiek. De nadruk in de methodiek verschoof door de jaren heen van leren en verbeteren naar verantwoording.

Wij zien visitatie als een belangrijk verantwoordingsinstrument voor corporaties. Daarnaast is het een leerinstrument. Een externe commissie beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. Wij zijn blij dat de nieuwe visitatiemethodiek meer aandacht vraagt voor reflectie op de prestaties en verbetermogelijkheden. Zo doet de commissie verbetersuggesties, maar krijgen ook belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie. Ook juicht Raeflex de meer prominente rol van huurders(organisaties) tijdens de visitatiegesprekken toe. Zij moeten volgens de nieuwe visitatiemethodiek altijd face-to-face spreken met de commissie. Dit is een werkwijze die Raeflex al langer hanteerde en die nu formeel is voorgeschreven.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 5.0. Wij feliciteren Woonstichting Land van Altena met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woonstichting Land van Altena zich herkennen in het rapport en kritische sparringpartners zijn en blijven voor de corporatie.

Vanuit Raeflex willen wij iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk danken!

Wilma de Water
directeur

Inhoud

Voorwoord	3
Inhoud	5
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	7
A Recensie	9
B Scorekaart	13
C Samenvatting	14
D Reactie Woonstichting Land van Altena	17
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	19
1 Visitatie bij Woonstichting Land van Altena	21
1.1 Schets Woonstichting Land van Altena	22
1.2 Werkgebied Woonstichting Land van Altena	22
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	23
2.1 Beschrijving van de opgaven	23
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	24
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	25
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	27
2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	28
2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	28
3 Presteren volgens Belanghebbenden	29
3.1 De belanghebbenden van Woonstichting Land van Altena	29
3.2 Beoordeling belanghebbenden	30
3.3 Conclusies en motivatie	31
3.4 Verbeterpunten belanghebbenden	33
4 Presteren naar Vermogen	35
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	35
4.2 Conclusies en motivatie	36
5 Governance	39
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	39
5.2 Conclusies en motivatie	40
Deel 3 Bijlagen bij het rapport	45
Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen	47
Bijlage 2 Curricula vitae	51
Bijlage 3 Bronnenlijst	57
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	59
Bijlage 5 Prestatietabel	61
Bijlage 6 Meetschaal	66
Bijlage 7 Checklist Governancecode	67

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort



Luchtfoto: Almkerk

Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A Recensie

Terugblik op visitatie 2007-2010

Bij de vorige visitatie, over de periode 2007-2010, scoorde Woonstichting Land van Altena op de verschillende prestatievelden rapportcijfers tussen 5,8 en 7,6. De toenmalige visitatiecommissie zag een corporatie met een duidelijke gedrevenheid om te werken aan de kerntaken. De prestaties op energie en duurzaamheid, de huisvesting van de primaire doelgroepen en de doelmatigheid van de organisatie sprongen er in positieve zin uit. Verbeterpunten waren de visievorming en de externe legitimatie. Bij de visievorming zouden belanghebbenden volgens de toenmalige commissie beter betrokken kunnen worden. In de afgelopen jaren is de corporatie hiermee aan de slag gegaan door belanghebbenden sterker bij de beleidsvorming te betrekken. De gemeenten benoemen de manier waarop zij betrokken zijn bij de toekomstvisie nu als een pluspunt. Bij de externe legitimatie miste de commissie in de periode 2007-2010 de verantwoording van de corporatie op onderdelen van de Governancecode, zoals het hebben van een belanghebbendenregister en de betrokkenheid van de raad van commissarissen bij het overleg met belanghebbenden. De corporatie heeft, passend bij haar omvang, in de afgelopen jaren transparant gerapporteerd over de contacten met belanghebbenden. Dit komt onder meer tot uiting in het jaarverslag.

Resultaten visitatie 2011-2015

Betrokken, grensverleggend en wendbaar

Woonstichting Land van Altena is betrokken aanwezig in de vier kernen in haar werkgebied. De corporatie kent haar huurders en zoekt het contact met belanghebbenden actief op. Woonstichting Land van Altena reageert snel op praktische en beleidsmatige suggesties van belanghebbenden. De corporatie opereert met een informele, onconventionele stijl. Ze helpt door te kijken wat kan en daarna hoe dat in de regels ingepast kan worden.

De corporatie stelt de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied altijd voorop en gaat tot het uiterste om hieraan een bijdrage te leveren. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de sterke betrokkenheid bij het wel en wee van individuele huurders en uit de exploitatie van muziek- en jongerencentrum Xinix.

De corporatie werkt met een klein en hecht team van medewerkers die gemiddeld al ongeveer twintig jaar bij de corporatie werkzaam zijn. In de afgelopen jaren heeft de corporatie bewezen dat ze wendbaar is. Er is snel en flexibel ingesprongen op nieuwe omstandigheden zoals de invoering van de Woningwet, nieuwe Governancecodes en een periode van intensiever toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Huurder staat centraal in doen en denken

Woonstichting Land van Altena doet meer voor huurders dan van een verhuurder verwacht mag worden. Ze blijft ook betrokken bij huurders als ze hen in specifieke gevallen moet doorverwijzen naar andere organisaties. Een voorbeeld hiervan is de begeleiding van huurders die moeite hebben met het bijhouden van hun financiën.

De corporatie is zeer toegankelijk. Huurders kunnen vragen of suggesties makkelijk aan de corporatie kwijt, onder meer door binnen te lopen, medewerkers aan te spreken of via de jaarlijkse huurdersenquête. De corporatie zoekt zelf het contact met de huurders actief op, onder meer door een half jaar na een nieuwe verhuring op bezoek te gaan bij de huurder. Op vragen van huurders reageert de corporatie snel. Problemen verhelpt Woonstichting Land van Altena snel en in beleidsmatige overwegingen klinkt steeds de behoefte van de huurder door.

Vooruitstrevend in duurzaamheid

Woonstichting Land van Altena heeft in de afgelopen jaren veel werk gestoken in het energiezuiniger maken van haar woningen. Bijna de helft van de woningen heeft inmiddels een energielabel A of B. De commissie heeft ook waardering voor de inzet op zonne-energie. Via een externe aanbieder heeft de corporatie het voor haar huurders mogelijk gemaakt zonnepanelen op hun huurwoning te laten aanbrengen.

Scherp oog voor leefbaarheid

Door de intensieve contacten met huurders en andere betrokkenen heeft Woonstichting Land van Altena de leefbaarheid in de kernen scherp in beeld. De corporatie vertaalt deze kennis naar eigen activiteiten zoals het samen met huurders aanleggen van achterpadverlichting en het exploiteren van belangrijke voorzieningen. Daarnaast geeft de corporatie relevante signalen door aan andere organisaties, onder andere in het lokale overleg over zorgmijders.

Snelle bijsturing en evaluatie

De besturing van de corporatie is op orde. De visie en doelen zijn sterk verankerd in de cultuur van de corporatie en in de afgelopen periode ook sterker vastgelegd in documenten. Land van Altena meet de voortgang van voorgenomen prestaties. Als er afwijkingen geconstateerd worden, zoals bij de dip in de financiële ratio's in 2013, stuurt de corporatie snel bij. Ook wordt goed geëvalueerd. Hieruit trekt Woonstichting Land van Altena lering voor de toekomst.

De corporatie heeft haar bestaansrecht als zelfstandige organisatie serieus onderzocht en onderbouwd gekozen voor blijvende zelfstandigheid. Belanghebbenden ondersteunen deze keuze.

Raad van commissarissen is kritische vragensteller

De raad van commissarissen heeft zich in de afgelopen jaren sterk geprofessionaliseerd. Als toezichthouder heeft de raad zich ontwikkeld tot een kritische vragensteller. De raad heeft een duidelijk beeld van de informatie die zij nodig heeft om goed toezicht te houden. Tegelijkertijd geeft de raad herkenbaar invulling aan zijn klankbordrol en werkgeversrol. De commissie heeft waardering voor de wijze waarop de raad haar onafhankelijkheid waarborgt.

Vermogen wordt actief ingezet

Woonstichting Land van Altena zet haar vermogen actief in. Er is in de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in duurzaamheid. Ook is het aantal sociale huurwoningen uitgebreid. Verder werkt de corporatie samen met een projectontwikkelaar aan het realiseren van koop- en huurwoningen in project Westerhei. De corporatie heeft hierbij hanteerbare risico's genomen.

Naar het oordeel van de commissie heeft de corporatie adequaat gereageerd op de intensivering van het toezicht door CFV en WSW in 2013. Investeringskeuzes zijn heroverwogen en aangepast, bijvoorbeeld door een verkoopbeleid te ontwikkelen. Daarbij is steeds de maatschappelijke opgave in ogenschouw genomen.

Sterke punten

- + Woonstichting Land van Altena is betrokken aanwezig in haar werkgebied.
- + De corporatie stelt de huurder centraal bij haar afwegingen.
- + De corporatie is vooruitstrevend in de verduurzaming van haar woningen.
- + Woonstichting Land van Altena levert op verschillende manieren een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in de kernen waar zij actief is.
- + De raad van commissarissen heeft zich ontwikkeld tot een kritische vragensteller die de juiste balans houdt tussen de rollen van toezichthouder, klankbord en werkgever.
- + De corporatie is in staat om snel en adequaat te reageren op veranderende en onvoorziene gebeurtenissen.

Beleidsagenda voor de toekomst

In de afgelopen jaren heeft Woonstichting Land van Altena een goede basis gelegd om de toekomst met vertrouwen tegemoet te kunnen gaan. Om nog beter op de (nieuwe) maatschappelijke eisen aan woningcorporaties te kunnen inspelen, geeft de commissie de volgende verbeter suggesties mee:

Relatie met belanghebbenden

- Belanghebbenden waarderen de wijze waarop de corporatie de wensen en behoeften van huurders onderzoekt en vertaalt naar beleid. De corporatie kan haar visie hierop in de regio nog actiever naar voren brengen.
- Grijp de fusie van de twee huurdersorganisaties aan om de ondersteuning van de huurdersorganisatie te herijken, zodat de huurdersorganisatie blijvend invulling kan geven aan de rol die haar in wet- en regelgeving wordt toebedeeld.
- Betrek de huurdersorganisatie bij de contacten met individuele huurders zodat de huurdersorganisatie vanuit haar eigen achterban gevoed kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door thematische bijeenkomsten voor belanghebbenden te organiseren.

Dienstverlening

- Speel tijdig in op de groeiende behoefte aan digitale dienstverlening, bijvoorbeeld door de behoefte aan deze vorm van dienstverlening mee te nemen in de jaarlijkse huurdersenquête en daarop te acteren.
- Maak meer gebruik van de mogelijkheden van de website om over de prestaties van de corporatie te berichten.

Financiële continuïteit

- Structureer de beheersing van risico's, bijvoorbeeld door jaarlijks alle politieke, financiële en operationele risico's met de raad, de financiële commissie en de directeur-bestuurder te bespreken of door met scenario's te werken.

Intern toezicht

- Zorg er als raad van commissarissen voor dat opvattingen van belanghebbenden gestructureerd gevolgd kunnen worden, bijvoorbeeld door als toehoorder bij themabijeenkomsten met belanghebbenden aanwezig te zijn.
- Zet de aandacht voor goede governance door. De Governancecode heeft gedurende de periode meer aandacht gekregen, houd die aandacht vol.
- In de jaarverslagen van 2013 en 2014 is transparant weergegeven welke lessen de raad heeft getrokken uit de zelfevaluatie. Hieraan kan nog worden toegevoegd hoe deze lessen door de raad in de praktijk zijn gebracht.

B Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									7,6
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	8,0	7,0	8,0		7,4	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									7,4
Prestaties	7,6	7,4	7,9	7,3	7,6		7,6	50%	
Relatie en communicatie							7,6	25%	
Invloed op beleid							6,9	25%	
Presteren naar Vermogen									6,7
Financiële continuïteit							6,0	30%	
Doelmatigheid							7,0	30%	
Vermogensinzet							7,0	40%	
Governance									7,3
Besturing	Plan					6,5	7,2	33%	
	Check					7,0			
	Act					8,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					7,3	7,1	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Governancecode					7,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					7,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording					8,0			
1 Huisvesting van de primaire doelgroep						4 (Des)investeringen in vastgoed			
2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer						6 Overige/andere prestaties			

*) Alleen in hele getallen

C Samenvatting

Visitatie Woonstichting Land van Altena

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen april en juni 2016.

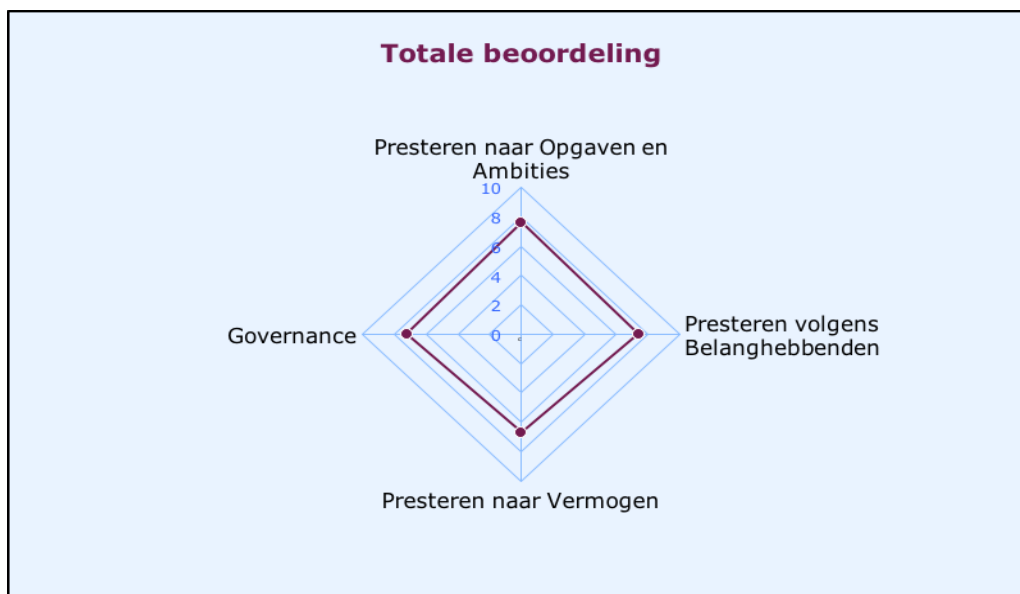
Korte schets Woonstichting Land van Altena

Woonstichting Land van Altena is opgericht in 1954. De corporatie beheert circa 970 woningen en werkt in de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersverenigingen en de gemeenten.

Bij Woonstichting Land van Altena werken elf medewerkers; in totaal acht fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

Raeflex stelt vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

Beoordelingen Woonstichting Land van Altena



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,4
Presteren naar Vermogen	6,7
Governance	7,3

De commissie komt tot de conclusie dat Woonstichting Land van Altena ruim voldoende tot goed presteert.

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,6

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een 7,6.

Bij de huisvesting van de primaire en bijzondere doelgroepen en bij de (des)investeringen in vastgoed presteert Woonstichting Land van Altena conform de opgaven in het werkgebied. De corporatie ondersteunt huurders met betalingsachterstanden waar nodig. De corporatie faciliteert voorzieningen voor senioren door de verhuur van ruimtes. De bijdrage aan het netwerk maatschappelijke zorg wordt gewaardeerd. Er werden zeven nieuwe huurwoningen opgeleverd. De corporatie verkocht veertien vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

Bij de kwaliteit van de woningen, het woningbeheer, wijken en buurten scoort Woonstichting Land van Altena goed. Huurders beoordelen de dienstverlening goed. De kwaliteit van de woningen is hoog. Het aandeel A- en B-labels in het woningbezit steeg tussen 2011 en 2015 van 41% naar 47,8%. De corporatie bemiddelt bij overlastsituaties. De corporatie is verhuurder van dienstencentrum De Singel en muziek- en jongerencentrum Xinix in Nieuwendijk.

De ambities van Woonstichting Land van Altena beoordeelt de commissie als goed.

De ambities passen bij de opgaven in het werkgebied en zijn goed gemotiveerd.

De corporatie is bereid om haar ambities op basis van inhoudelijke argumenten bij te stellen.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,4

De belanghebbenden beoordelen Woonstichting Land van Altena met een 7,4.

Belanghebbenden beoordelen de relatie en wijze van communicatie met de corporatie als goed. Huurders en gemeente vinden bij de corporatie makkelijk een luisterend oor voor hun vragen en opvattingen. De gemeenten zien hun invloed terug in het beleid van de corporatie en beoordelen dat als goed. De huurders geven hun mate van invloed op het corporatiebeleid een voldoende.

Belanghebbenden beoordelen het maatschappelijk presteren met cijfers tussen 7,3 en 7,9. Vooral de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer scoort hoog, onder andere door de snelle dienstverlening en de inzet op energiebesparende maatregelen. Ook de activiteiten om de kwaliteit van wijken en buurten te vergroten worden goed gewaardeerd.

De belanghebbenden geven Woonstichting Land van Altena de volgende verbeteringsuggesties mee:

- Draag de visie en verantwoording over het presteren nog meer uit naar de belanghebbenden.
- Ondersteun de huurdersvereniging zodat deze ook in de toekomst op zijn (nieuwe) taak blijft toegerust.
- Houd rekening met toekomstige nieuwbouw, onder andere om doorstroming te realiseren.
- Blijf de gevolgen van het verkoopbeleid kritisch volgen en investeer de opbrengsten in de bestaande sociale huurwoningen.

Presteren naar Vermogen

6,7

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen met een 6,7.

De financiële continuïteit van Woonstichting Land van Altena is voldoende. Door een samenloop van omstandigheden kende de kasstroom een dip in 2013. Daarop hebben externe toezichthouders in 2013 en 2014 gevraagd om de financiële ratio's te verbeteren. De corporatie heeft hier naar het oordeel van de commissie adequaat op gereageerd. De commissie heeft geconstateerd dat de vermogenspositie en financiële sturing van Woonstichting Land van Altena steeds voldoende is geweest om de continuïteit te borgen. De doelmatigheid van de corporatie is ruim voldoende. Woonstichting Land van Altena bereikt veel resultaat met vergelijkbare uitgaven als de referentiecorporaties en heeft een heldere visie op de bedrijfslasten.

De vermogensinzet beoordeelt de commissie als ruim voldoende. Woonstichting Land van Altena zet haar vermogen waar mogelijk in voor maatschappelijke opgaven. De inzet is ruim voldoende gemotiveerd. De corporatie laat zich adviseren door een financiële commissie met externe deskundigen.

Governance

7,3

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 7,3.

De besturing volgens de PDCA-cirkel (Plan, Do, Check, Act) scoort een 7,2. De visievorming is ruim voldoende. De visie wordt voldoende vertaald naar concrete doelen. Woonstichting Land van Altena checkt de voortgang van de doelen ruim voldoende in de kwartaalrapportages. Wanneer afwijkingen worden geconstateerd, stuurt de corporatie goed bij.

Het interne toezicht bij Woonstichting Land van Altena scoort een 7,1. De raad van commissarissen functioneert ruim voldoende. De rolopvatting van de raad als toezichthouder, werkgever en klankbord is goed. Het toetsingskader is ruim voldoende. De corporatie volgt de Governancecode ruim voldoende op.

Woonstichting Land van Altena scoort een 7,5 op het onderdeel externe legitimatie en verantwoording. De corporatie voert regelmatig overleg met huurders en andere belanghebbenden. De jaarverslagen zijn duidelijk geschreven en geven op kernniveau een beeld van de gerealiseerde prestaties.



D Reactie Woonstichting Land van Altena

Reactie Woonstichting Land van Altena op het visitatierapport

Nieuwendijk, juni 2016

Reactie op het visitatierapport

Wij zijn blij met het visitatierapport zoals dat door de visitatiecommissie van Raeflex is opgesteld. De visitatiecommissie is er in onze ogen goed in geslaagd om het functioneren van onze corporatie in de periode 2011-2015 in beeld te brengen.

Wij herkennen ons goed in de omschrijving die de commissie van onze corporatie geeft en we zijn trots op de door de commissie opgevoerde sterke punten van onze organisatie.

Ook vinden wij dat de visitatiecommissie er goed in geslaagd is, om tijdens de visitatiegesprekken, een sfeer te creëren waarbinnen open en kritisch gecommuniceerd kon worden. We hebben enkel positieve reacties ontvangen van deelnemers aan de gesprekken over de wijze van bevraging door de commissie.

Met de verbeteruggesties die de visitatiecommissie doet, gaan we aan de slag. De suggesties zijn uitdagend en inspirerend en zullen mee worden genomen in onze beleidsagenda voor de toekomst.

We bedanken de belanghouders en collega's voor hun medewerking aan de visitatie en de visitatiecommissie voor hun positief kritische houding.

Kees Biesheuvel, directeur/bestuurder en de Raad van Commissarissen.

Kees Biesheuvel

Hans Bas Val, voorzitter RVC

WOONSTICHTING
LAND VAN ALTENA

bezoekadres:
Prinses Beatrixlaan 2
Nieuwendijk

Postbus 75, 4255 ZH
Nieuwendijk

Telefoon 0183-40 87 88

Fax 0183-40 20 65

Internet: www.landvanaltena.nl

e-mail: info@landvanaltena.nl

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



Luchtfoto: Uitwijk

Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij Woonstichting Land van Altena

In maart 2016 heeft Woonstichting Land van Altena te Nieuwendijk opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen april en juni 2016. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 18 april 2016.

Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken is de prestatietabel van te voren toegestuurd aan de belanghebbenden.

De visitatiecommissie bestond uit de heer H.D. Albeda (voorzitter) en de heer dr. ing. R. Dankert (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woonstichting Land van Altena de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren om te reflecteren op ontwikkeling van de organisatie in de afgelopen jaren.

Op basis van alle door Woonstichting Land van Altena verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woonstichting Land van Altena, waarna het rapport werd toegelicht en besproken.

Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

De visitatie betreft de periode 2011-2015. De corporatie heeft op 25 juni 2015 van het Aedes bestuur dispensatie gekregen om de visitatie in 2016 te laten uitvoeren zodat deze minder belastend is voor de organisatie.

Vanuit Raeflex constateren wij dat de oordelen in de vorm van rapportcijfers van de verschillende visitatierapporten uit 2010/2011 en nu niet exact vergelijkbaar zijn. Dit komt doordat er in de loop van deze periode verschillende visitatiemethodieken zijn gehanteerd.

Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

1.1 Schets Woonstichting Land van Altena

Woonstichting Land van Altena is opgericht in 1954. De corporatie beheert circa 970 woningen en werkt in de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Deze gemeenten tellen samen circa 41.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersverenigingen en de gemeenten. In dit werkgebied zijn ook Woonlinie (circa 2.000 woningen) en Woonservice Meander (circa 1.800 woningen) actief.

Bij Woonstichting Land van Altena werken 11 medewerkers; in totaal 8 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

1.2 Werkgebied Woonstichting Land van Altena

Woonstichting Land van Altena is werkzaam in Werkendam en Woudrichem, Noord-Brabant. Het werkgebied van de corporatie kenmerkt zich als landelijk gebied met vier kernen waarvan Nieuwendijk en Almkerk de grootste zijn. In deze kernen zijn dagelijkse voorzieningen gevestigd. Waardhuizen en Uitwijk zijn kleinere kernen met voornamelijk een woonfunctie.

In- en rond de vier kernen waar Woonstichting Land van Altena werkzaam is staan bijna 3.100 woningen. Daarvan is 60 procent een koopwoning en 32 procent een corporatiewoning. De rest is een huurwoning van een andere eigenaar. Het overgrote deel van de woningen (93 procent) is een eengezinswoning. Bijna 10 procent van alle woningen is gebouwd in of na het jaar 2000.

De referentiegroep waarmee Woonstichting Land van Altena wordt vergeleken bestaat uit corporaties met minder dan 1000 woningen. Er zijn 78 corporaties in deze categorie.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van Woonstichting Land van Altena in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. Anderzijds beoordeelt de commissie of Woonstichting Land van Altena eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

2.1 Beschrijving van de opgaven

De opgaven in het werkgebied zijn beschreven in de prestatieovereenkomst Wonen in het Land van Heusden en Altena uit juli 2012. De prestatieafspraken zijn mede gebaseerd op de bevolkings- en behoefteprognose van Noord-Brabant en gemeentelijke (woon)visies en meerjarenprogramma's. De opgave op het gebied van energiebesparing is beschreven in het landelijke energieconvenant.

Huisvesting van de primaire doelgroep

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat sociale huurwoningen ook bij harmonisatie binnen de bereikbaarheidsgrenzen blijven. Woningen met hogere huren worden ingezet om scheefwonen te bestrijden. Verder is vastgelegd dat de corporaties de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders realiseren.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Gemeenten en corporaties in de regio Land van Heusden en Altena hebben afgesproken om samen te werken bij het realiseren van Wmo-voorzieningen in huurwoningen. Op basis van de A-B-C-kernindeling, zoals die in 2011 nog beleidsmatig door de gemeenten werd toegepast, is de opgaven om in Nieuwendijk woon-zorgvoorzieningen beschikbaar te houden.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Aedes en de Woonbond beogen met hun landelijke energieconvenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33 procent in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor vooral ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

(Des)investeren in vastgoed

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de corporaties de benodigde transformatie van de bestaande voorraad vastleggen in hun strategisch voorraadbeleid. Nieuwbouw moet volgens de prestatieafspraken gericht zijn op het op gang brengen van verhuisketens zodat de kansen van starters en jonge gezinnen worden vergroot. Verder is afgesproken dat nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopgeschikt zijn.

Kwaliteit van wijken en buurten

Er ligt een gezamenlijke opgave voor de regionale gemeenten en corporaties om Maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en ontmoetingsplekken te faciliteren. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat op wijk- en dorpsniveau de leefbaarheid gemonitord wordt, zodat waar nodig passende inzet gepleegd kan worden. Daarnaast is afgesproken dat gemeente en corporaties met andere instellingen samenwerken om knelpunten bij individuele bewoners te signaleren.

De prestaties, zoals door Woonstichting Land van Altena geleverd, worden beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,4	75%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,0		
4. (Des)investeringen in vastgoed	7,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	8,0		

2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,4.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Het aantal sociale huurwoningen in bezit van Woonstichting Land van Altena is met 20 woningen toegenomen. De in het gebied actieve corporaties delen de uit het woonruimteverdelingssysteem beschikbare informatie en maken op basis hiervan afspraken over onder meer de benodigde strategische (kern)voorraad. De wachttijd voor actieve woningzoekenden is in de regio iets meer toegenomen dan bij de woonstichting. De corporatie neemt deel in het gezamenlijke woonruimteverdelingssysteem van 15 woningcorporaties in het Land van Heusden en Altena, Ablasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard en Rivierenland. De woningcorporatie wijst toe conform de regels. De totale huurachterstand ligt iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de huurachterstand van een huurder van maatschappelijk vastgoed. Huurders met een huurachterstand worden actief door de corporatie gebeld. Op individueel niveau treft de corporatie waar nodig betalingsregelingen. Eventueel worden huurders doorverwezen naar de gemeente en/of de Kredietbank. Over het doorverwijzen en over de afhandeling van huurachterstanden zijn afspraken gemaakt met de collega corporaties en het Meldpunt Schuldhulpverlening Werkendam/Woudrichem. De corporatie vult de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders in. Na toewijzing wordt samengewerkt met Vluchtelingenwerk om de integratie makkelijker te maken.

Op basis van de hierboven beschreven prestaties is de commissie van oordeel dat de prestaties van de corporatie de opgave evenaren.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Het aantal woningen dat geschikt is voor senioren en zorgbehoevenden is licht toegenomen. De corporatie faciliteert activiteiten voor ouderen, onder meer vanuit het Jan Biesheuvel Dijkhuis, het Steunpunt voor ouderen en De Nieuwenaar.

Woonstichting Land van Altena is actief deelnemer in het netwerk maatschappelijke zorg (MASS). Dit netwerk richt zich onder meer op mensen die geen hulp vragen, maar wel nodig hebben. De corporatie heeft hierin vooral een signalerende functie omdat de corporatie vaak achter de voordeur komt, ook bij mensen die zelf geen hulp vragen. Vertegenwoordigd via collega-corporatie Meander neemt de corporatie deel aan het zorgnetwerk Land van Heusden en Altena waar de regionale ontwikkelingen op het terrein van wonen, zorg en welzijn worden besproken.

Op basis van de hierboven beschreven prestaties is de commissie van oordeel dat de prestaties van de corporatie de opgave evenaren.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De corporatie presenteert zich als flexibel en dicht bij de huurders. Onderzoeken geven aan dat de corporatie de dienstverlening goed op orde heeft. In de Aedes Benchmark scoorde Woonstichting Land van Altena in 2014 en 2015 een 7,9 en een 7,7 voor de dienstverlening. Een eigen onderzoek leverde in 2015 een gemiddeld oordeel van 7,4 op. Woonstichting Land van Altena onderzoekt door een jaarlijkse enquête de tevredenheid van huurders over de kwaliteit van hun woning. Tussen 2011 en 2015 leverde dit op kernniveau gemiddelde rapportcijfers tussen 7,0 en 7,6 op.

De commissie heeft waardering voor de manier waarop de corporatie de resultaten van de enquête inzet om de dienstverlening en de kwaliteit van de woningen te verbeteren.

Een voorbeeld is dat vochtproblemen via de reguliere kanalen niet door huurders gemeld werden. Door de enquête werden deze problemen wel bij de corporatie bekend.

De corporatie heeft vervolgens de vochtproblemen verholpen.

De gemiddelde energie-index van Woonstichting Land van Altena was eind 2014 1,39.

Dat is fors zuiniger dan het landelijk gemiddelde van 1,65. Het aandeel A- en B-labels in het woningbezit steeg tussen 2011 en 2015 van 41% naar 47,8%. De corporatie heeft de isolatie van woningen verbeterd, zowel planmatig, bij mutatie als op aanvraag van bewoners. In samenwerking met een externe partij maakt de corporatie het voor huurders mogelijk om zonnepanelen op hun dak te installeren. Huurders betalen daarbij enkel voor het gebruik van de opgewekte zonnestroom.

De commissie komt op basis van het bovenstaande tot de conclusie dat de prestaties van Woonstichting Land van Altena de opgave op dit prestatieveld overtreffen.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In 2013 realiseerde Woonstichting Land van Altena vijf seniorenwoningen. Daarnaast participeert de corporatie voor 50% in de ontwikkeling van nieuwbouw (koop en huur) binnen het project de Westerhei in Nieuwendijk. Ook heeft de corporatie 28 woningen in Nieuwendijk aangekocht van collega corporatie Meander.

In 2015 heeft de corporatie 14 vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen na mutatie verkocht. Het verkoopbeleid dat hiervoor werd ontwikkeld is in samenspraak met gemeenten en huurders gemaakt. Ondanks de verkoop van woningen is, beschouwd over de periode 2011-2015, het totaal aantal beschikbare sociale huurwoningen toegenomen. Op basis van het bovenstaande is de commissie van oordeel dat de corporatie op dit prestatieveld presteert conform de opgave in het werkgebied.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Woonstichting Land van Altena onderzoekt jaarlijks het oordeel van bewoners over de kwaliteit van de woonomgeving. Tussen 2011 en 2015 leverde dit op kernniveau rapportcijfer tussen 6,9 en 7,4 op.

Binnen het overleg met lokale instellingen op het gebied van zorg, maatschappelijk werk en politie brengt de corporatie signalen in over zorgmijders die wel zorg nodig hebben.

De corporatie is in 2015 gestart met de zogenaamde aftersales bezoeken aan nieuwe huurders. Deze worden zes maanden na de uitreiking van de sleutels gepland met als doel om problemen te kunnen signaleren.

Overlast wordt gemonitord, o.a. via de kwartaalrapportage. Waar nodig vindt bemiddeling tussen bewoners plaats (gemiddeld enkele keren per jaar).

De corporatie is verhuurder van dienstencentrum De Singel en muziek- en jongeren centrum Xinix in Nieuwendijk. In De Singel zijn diverse organisaties op het gebied van gezondheid en welzijn gehuisvest. Xinix biedt oefenruimte aan muzikanten, heeft een zaal waar optredens plaatsvinden en een caféruimte. Er zijn ongeveer 120 vrijwilligers actief bij Xinix. Daardoor is deze organisatie een belangrijke aanjager van leefbaarheid en sociale binding in Nieuwendijk.

Op basis van het bovenstaande is de commissie van oordeel dat de prestaties van Woonstichting Land van Altena de opgave op dit prestatieveld overtreffen.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

Woonstichting Land van Altena heeft haar missie, visie en ambities vastgelegd in de ondernemingsplannen uit 2011 en 2015. Daarnaast wordt hier ook in de notitie 'Heel wat in huis'.

In het ondernemingsplan 2011-2014 wordt de missie als volgt beschreven:

Als maatschappelijk ondernemer dragen wij, met oog voor betaalbaarheid en kwaliteit, zorg voor passende huisvesting. In onze rol als dienstverlener stimuleren en koesteren we lokale initiatieven op het gebied van welzijn, zorg en leefbaarheid.

Beide ondernemingsplannen noemen als kernwaarden van Woonstichting Land van Altena:

- *Verantwoordelijk en betrokken: We voelen ons verantwoordelijk voor en betrokken bij de woonwensen van onze huidige en toekomstige bewoners, stellen deze centraal en handelen daar naar.*
- *Laagdrempelig: Als maatschappelijk ondernemer staan we tussen onze bewoners, zijn toegankelijk en makkelijk te benaderen.*
- *Flexibel: waar een wil is, is een weg. We sluiten als maatschappelijke dienstverlener aan bij kleinschalige initiatieven op het gebied van welzijn, zorg en leefbaarheid.*

In het ondernemingsplan van 2011 zijn drie speerpunten uitgewerkt. Het eerste speerpunt is het aanbieden van passende huisvesting. Hieruit volgt de ambitie om de bestaande woningen te blijven exploiteren. Daarnaast wil de corporatie de voorraad waar nodig aanpassen om senioren en starters beter te kunnen bedienen.

Het tweede speerpunt is wonen met kwaliteit. Het ondernemingsplan benoemt de noodzaak om te investeren in de kwaliteit van bestaande en nieuwe woningen. De corporatie wil investeren in de woonkwaliteit, energiebesparende maatregelen en de levensloopbestendigheid.

Welzijn en zorg in de kern is het derde speerpunt van de corporatie. Hierbij sluit de corporatie aan bij initiatieven in de kernen in het werkgebied. Daarnaast wil Woonstichting Land van Altena een bijdrage leveren aan het behouden van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid in een kern.

2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat haar ambities passen bij de opgaven in het werkgebied. De ambities, zoals beschreven in paragraaf 2.4, zijn grotendeels uitwerkingen van en aanvullingen op de opgaven die in het werkgebied spelen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- In de ondernemingsplannen worden de missie, visie en speerpunten duidelijk onderbouwd op basis van de helder omschreven opgave in het werkgebied.
- De corporatie doet – onder meer door een jaarlijkse enquête, maar ook door het dagelijkse contact met huurders en belanghebbenden – continu onderzoek naar de dienstverlening en de leefbaarheid in het werkgebied. Wanneer hier nieuwe opgaven uit naar voren komen speelt de corporatie daarop in.
- De commissie ziet dat de corporatie bereid is op basis van inhoud en argumentatie haar beleid bij te stellen. Daardoor sluiten de ambities steeds goed aan op de volkshuisvestelijke opgave. Een voorbeeld hiervan is het ontwikkelde verkoopbeleid.

2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt 7,6. Dit cijfer komt tot stand door weging van de beoordelingen Presteren naar Opgaven (75 procent) en Ambities in relatie tot de opgaven (25 procent).

Presteren naar Opgaven en Ambities		
	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven	7,4	75%
Ambities in relatie tot de opgaven	8,0	25%
Gemiddelde score	7,6	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft het oordeel weer dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woonstichting Land van Altena. Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht.

Belanghebbenden zijn onder andere huurders en de gemeenten.

Alle geïnterviewde externe belanghebbenden zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal drie face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woonstichting Land van Altena. De interne partijen die zijn gesproken, zoals de directeur/bestuurder, het MT en de RvC, hebben geen oordeel gegeven over de corporatie.

3.1 De belanghebbenden van Woonstichting Land van Altena

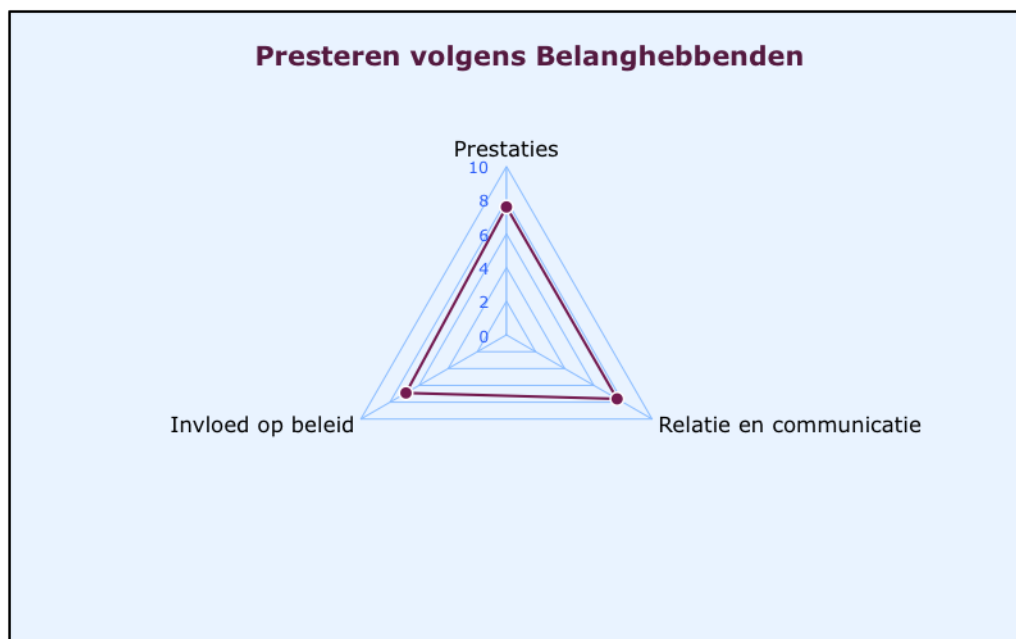
Huurdersorganisaties

Er zijn twee huurdersverenigingen actief: Huurdersvereniging A.U.W. (Almkerk, Uitwijk en Waardhuizen) en Huurdersvereniging Nieuwendijk. Op dit moment wordt gewerkt aan een fusie. Minimaal twee keer per jaar overleggen de huurdersverenigingen en de Woonstichting met elkaar.

Gemeenten Werkendam en Woudrichem

Het Land van Altena is een historische landstreek en voormalige heerlijkheid in het noorden van Noord-Brabant. Het werkgebied van woonstichting Land van Altena omvat de vier kernen Almkerk, Nieuwendijk, Uitwijk en Waardhuizen. Momenteel zijn deze vier kernen verspreid over de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Binnen de regio werken deze gemeenten samen met de gemeente Aalburg. Er is regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg. Zowel op regionaal niveau met de drie gemeenten en drie corporaties, als bilateraal met de gemeenten Werkendam respectievelijk Woudrichem.

3.2 Beoordeling belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties		7,6	50%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,6		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,4		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,9		
4. (Des)investeringen in vastgoed	7,3		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,6		
Relatie en communicatie		7,6	25%
Invloed op beleid		6,9	25%
Gemiddelde score		7,4	

Detailbeoordeling belanghebbenden	Huurders	Gemeenten (Werkendam / Woudrichem)	Gemiddelde cijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie			
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	8,0	7 / 7,5	7,6
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0	8 / 7,7	7,4
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,0	8 / 7,7	7,9
4. (Des)investeringen in vastgoed	7,0	7,5 / 7,5	7,3
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,3	8 / 7,9	7,6
Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,1	8+ / 8-	7,6
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	6,0	8 / 7,5	6,9

3.3 Conclusies en motivatie

De belanghebbenden hebben hun oordeel gegeven op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Gemiddeld scoort Woonstichting Land van Altena een 7,6 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

a. Maatschappelijke prestaties

Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een oordeel op de vijf prestatievelden. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een oordeel.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,6.

De huurders vinden dat de corporatie de behoefte van de primaire doelgroep goed in de gaten heeft. Er wordt goed op de behoeften van huurders gereageerd. Ook is de corporatie zeer alert op huurachterstanden.

De gemeenten zien een beweging naar meer duurdere woningen. De gemeente Woudrichem geeft aan dat Woonstichting Land van Altena binnen de beschikbare mogelijkheden steeds op zoek is naar de juiste balans tussen goedkope en duurdere woningen. Bij het huisvesten van statushouders neemt de corporatie haar verantwoordelijkheid.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,4.

De huurders vinden dat de corporatie binnen de mogelijkheden doet wat zij kan.

Als voorbeelden wordt het dienstencentrum en de woningen in De Nieuwenaar genoemd. Een punt van zorg bij de huurders is dat er veel woningen zijn die door de kleine omvang van de badkamer niet geschikt zijn voor het verlenen van zorg. Daarnaast vinden de huurders het jammer dat de huren in het Jan Biesheuvel Dijkhuis in hun ogen vaak te hoog zijn voor huurtoeslagontvangers.

De gemeente Werkendam vindt het positief dat de corporatie bij mutatie naar mogelijkheden kijkt om de woningen beter geschikt te maken voor senioren. De gemeente Woudrichem geeft aan van anderen positieve geluiden te horen.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,9.

De huurders geven aan dat Woonstichting Land van Altena in de afgelopen jaren veel aan energiebesparing heeft gedaan. Bij mutatie zijn woningen aangepast. Ook werden woningen bloksgewijs geïsoleerd. De huurders vinden dat de onderhoudsdienst fantastisch werkt. Als er reparatieverzoeken zijn wordt er direct actie ondernomen. De huurders beoordelen de dienstverlening met goed tot zeer goed.

De gemeente Werkendam geeft aan dat Woonstichting Land van Altena duurzaamheid hoog in het vaandel heeft. Hierin heeft zij een proactieve rol in genomen. Het subonderdeel duurzaamheid scoort volgens de gemeente Werkendam een 8,5 tot 9.

De gemeente Woudrichem vindt dat de corporatie duurzaamheid serieus neemt.

Beide gemeenten vinden de kwaliteit van de woningen goed. De gemeente Woudrichem hoort vanuit de kernen dat het onderhoud en de revitalisering van woningen serieus wordt opgepakt.

(Des)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,3.

De huurders geven aan dat Woonstichting Land van Altena de nodige projecten heeft aangepakt. Er zijn geen zaken blijven liggen. De huurders vinden het jammer dat de corporatie het onderhoud bij mutatie noodgedwongen heeft moeten terugschroeven.

Het ingezette verkoopbeleid is door de gemeente Werkendam positief ontvangen.

De juiste woningen (tweekappers en vrijstaande woningen) worden verkocht. Beide gemeenten vinden het belangrijk dat de verkoop ertoe leidt dat de corporatie weer kan investeren in de sociale woningvoorraad.

De gemeente Werkendam vindt het prettig dat de corporatie betrokken is bij project Westerhei. De betrokkenheid en lokale kennis van de corporatie is volgens de gemeente terug te zien in de kwaliteit het project, met name in de aandacht voor leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving. Ook is het voor de gemeente prettig dat de corporatie de grond van het volkstuinencomplex in bezit heeft.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,6.

De huurders geven aan dat het realiseren van vastgoed voor Trema (welzijn) en Xinix (poppodium) positief werkt op de leefbaarheid voor de huurders. Ook de recreatieruimte in De Nieuwenaar wordt veel gebruikt door huurders. De huurders vinden het goed dat bewoners van de corporatie materiaal konden krijgen om zelf extra verlichting in achterpaden aan te leggen. Ook de controle van de verouderde isolatie in woningen vinden de huurders positief. De huurders vinden dat de corporatie ruim voldoende doet aan bemiddeling bij overlast.

De gemeenten vinden dat de corporatie actief is op dit prestatieveld. De gemeente Werkendam spreekt waardering uit voor de jaarlijkse enquête onder bewoners. Als er in een buurt iets gebeurt, dan weet de corporatie hoe ze daarmee om moeten gaan.

De gemeente Werkendam geeft verder aan dat de huisvesting van poppodium Xinix in een behoefte voorziet die voor andere partijen moeilijk ingevuld had kunnen worden.

De gemeente Woudrichem noemt als goed voorbeeld de aftersales waarbij de corporatie een half jaar na verhuring bij huurders op bezoek gaat. Er zijn korte lijnen tussen de afdeling Wmo en de corporatie.

b. Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,6.

De huurdersvereniging geeft aan dat de corporatie ruim voldoende gelegenheid geeft om mee te praten. Woonstichting Land van Altena luistert goed naar de huurdersvereniging. De gemeenten vinden dat ze op een goede manier betrokken zijn bij de toekomstvisie van de corporatie. De gemeente Woudrichem vult daarbij aan dat de corporatie informeel en benaderbaar is. Zij durft zich ook kwetsbaar op te stellen, bijvoorbeeld bij de brief over het verkoopprogramma.

c. Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 6,9.

De huurders vinden dat hun invloed voldoende is. Zij zien dat er door de nieuwe Woningwet en eerder door invoering van het instemmingsrecht meer mogelijkheden zijn gekomen om invloed uit te oefenen. De huurders zien dat de corporatie beperkte mogelijkheden heeft om huurders invloed te geven. De huurders vinden dat zij bij het verkoopbeleid niet vanaf het eerste begin van het proces in de stukken zijn genoemd als een partij met instemmingsrecht. De huurders vinden wel dat de corporatie – binnen de wettelijke mogelijkheden – hun inbreng serieus neemt en accepteert.

De gemeenten zien hun inbreng bij de toekomstvisie terug in het beleid. De corporatie vraag zelf bijtijds om input van de gemeenten. De gemeenten vinden dat Woonstichting Land van Altena ook tegengas geeft wanneer zij het niet met de gemeente eens is. Uiteindelijk komen corporatie en gemeenten er altijd samen uit.

3.4 Verbeterpunten belanghebbenden

Belanghebbenden zijn gevraagd om verbeterpunten mee te geven aan de corporatie. De door belanghebbenden genoemde verbeterpunten zijn hieronder weergegeven.

Relatie en communicatie met belanghebbenden

- Het inzichtelijker maken van de financiële mogelijkheden is een belangrijke aanbeveling van de gemeente Woudrichem.
- De huurdersvereniging beveelt aan om in de prestatieafspraken concreet te maken wat de corporatie doet en wat de gemeente doet.
- De gemeente Woudrichem vindt het belangrijk dat de corporatie haar werkwijze kan borgen en verantwoorden, ook bij de informele werkwijze die ze hanteert.
- Beide gemeenten vinden dat de corporatie minder bescheiden mag zijn, en vanuit haar kennis over de huurders meer inbreng kan hebben. De gemeenten vinden dat Woonstichting Land van Altena visie en een duidelijke mening heeft. Bijvoorbeeld bij de gesprekken over de regionale woonvisie zou die meer naar voren gebracht mogen worden.

Inspraak van de huurdersvereniging

- De huurdersvereniging vindt het belangrijk dat zij kan beschikken over voldoende financiële middelen om cursussen en andere ondersteuning te financieren. Hoewel de corporatie altijd bereid is dit te financieren, vindt men het soms vervelend om hierom te vragen.
- De gemeente Werkendam beveelt aan om te kijken wat je als corporatie kunt doen, zodat de huurdersvereniging vitaal en toegerust blijft op zijn (nieuwe) rol.
- De gemeente Woudrichem vindt het belangrijk dat de huurdersvereniging een volwaardige partner kan zijn in de gesprekken over prestatieafspraken. Daarom beveelt de gemeente aan om de huurdersvereniging tijdig te informeren zodat zij tijd heeft om externe kennis over de voorstellen in te winnen.

Nieuwbouw

- De gemeente Werkendam vindt het belangrijk om voldoende rekening te houden met mogelijke investeringen in sociale huursector in de toekomst.
- De huurders bevelen aan om, gezien de vergrijzing en het ervaren gebrek aan eengezinswoningen voor starters, meer betaalbare woningen met ruime badkamer en 2 slaapkamers te realiseren voor empty nesters. Zo kan volgens de huurdersvereniging de doorstroming op gang komen, en komen er ook eengezinswoningen vrij.

Verkoopbeleid

- Vernieuwing van bezit is belangrijk volgens de huurdersvereniging. Zij beveelt aan hier het geld uit verkoop van woningen voor in te zetten.
- De gemeente Werkendam beveelt aan om de opbrengsten verkoop en andere activiteiten in de bestaande woningen te investeren (opplussen).
- De huurdersvereniging en de gemeente Woudrichem vinden het belangrijk om kritisch te blijven volgen hoeveel woningen er worden verkocht. Dit is belangrijk omdat er wel behoefte is aan voldoende huurwoningen. De gemeente geeft hierbij als voorbeeld de huisvesting van statushouders.

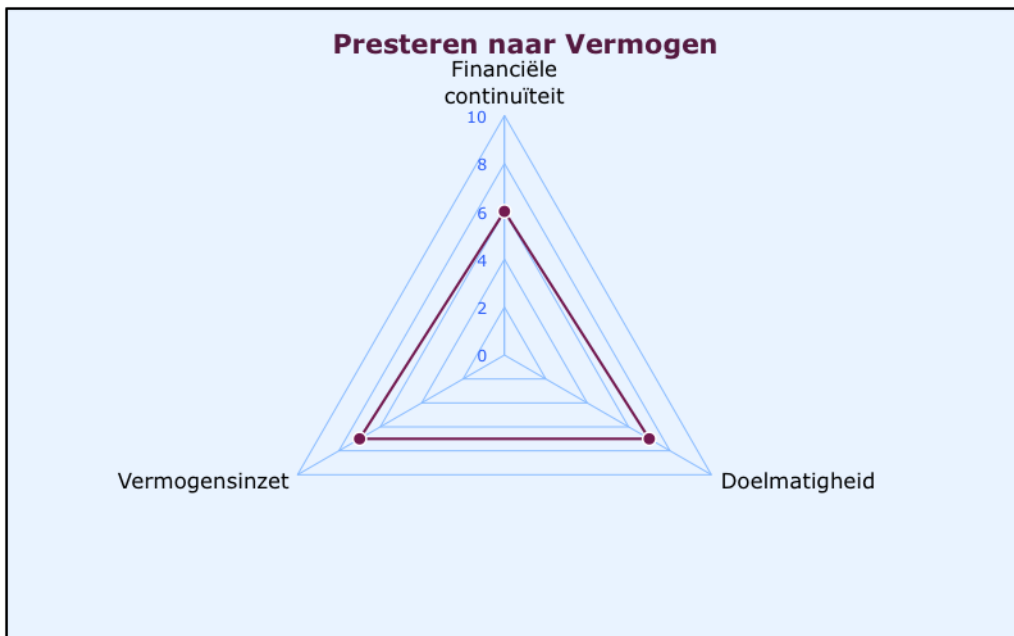
4 Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden. Er wordt gekeken of er een onderbouwde visie is op het vermogen en de inzet daarvan zonder het voortbestaan van de corporatie in gevaar te brengen.

De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,0	30%
Doelmatigheid	7,0	30%
Vermogensinzet	7,0	40%
Gemiddelde score	6,7	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie financieel gezien waarborgen heeft om langdurig in staat te blijven haar maatschappelijke functie uit te oefenen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De Autoriteit woningcorporaties (in eerdere jaren het CFV) heeft de continuïteit en solvabiliteit van Woonstichting Land van Altena beoordeeld.

Beoordeling CFV	Woonstichting Land van Altena
2011	Continuïteit: A1 Solvabiliteit: voldoende
2012	Continuïteit: A1 Solvabiliteit: voldoende
2013 (introductie nieuwe beoordelingsmethodiek)	Opmerkingen: CFV constateert daling van operationele kasstromen. Voorgenomen activiteiten op langere termijn kunnen financiële continuïteit bij ongewijzigd beleid in gevaar brengen. Interventie: verzoek om verbeterplan op te stellen.
2014	Opmerkingen: CFV constateert dat corporatie maatregelen heeft genomen op basis van de toezichtsbrief 2013. Interventie: verzoek om aanvullende informatie over verbetering kasstroom en over project Westerhei.
2015	Geen opmerkingen of interventies.

Bron: Autoriteit woningcorporaties, CFV

Voor de beoordeling van het WSW zijn de rentedekkingsgraad (ICR), de loan to value (LTV) en de schuldverdienratio (DSCR) belangrijke meetpunten.

Meetpunt WSW	Woonstichting Land van Altena (2014)	Norm WSW
Rentedekkingsgraad (ICR) Hoe vaak kan uit de operationele kasstroom de rente over aangetrokken leningen worden betaald?	Realisatie: 1,4 keer Prognose: 1,6 keer	Minimaal 1,4 keer
Loan to value (LTV) Het bedrag dat de corporatie leent als percentage van de bedrijfswaarde van het vastgoed.	Realisatie: 70,1% Prognose: 60,5%	Maximaal 75%
Schuldverdienratio (DSCR) Hoe vaak kan uit de operationele kasstroom de rente én aflossing van aangetrokken leningen betaald worden?	Realisatie: 1,0 keer Prognose: 1,1 keer	Minimaal 1,0 keer

Bron: Autoriteit woningcorporaties

De corporatie is in verslagjaar 2012 geconfronteerd met een afname van de operationele kasstroom. Ook was er naar het oordeel van het CFV een risico op een te lage solvabiliteit op langere termijn. Daarop zijn verbetermaatregelen gevraagd door zowel het CFV als het WSW.

Bij de beoordeling van de financiële continuïteit heeft de visitatiecommissie de volgende overwegingen betrokken:

- De financiële ratio's zijn in 2012 verslechterd door een combinatie van factoren. Gedeeltelijk heeft de corporatie in eerdere jaren bewuste en onderbouwde risico's genomen, bijvoorbeeld door te investeren in project Westerhei. Daarnaast werd de verhuurderheffing ingerekend. Verder zijn bij de invoering van de nieuwe richtlijn voor de jaarverslaglegging in 2012, op aandringen van de toenmalige accountant, te activeren kosten zowel in de kasstroomprognose als de bedrijfswaarde opgenomen. Achteraf is geconstateerd dat dit niet verplicht was. Door de dubbele opname van kosten (in zowel de kasstroom als de bedrijfswaarde) scoorde de corporatie lager op de ratio's die door CFV en WSW worden gehanteerd.
- Woonstichting Land van Altena heeft de investeringsrisico's die zij neemt steeds uitgebreid onderbouwd en onderzocht, onder andere door het instellen van een financiële commissie die hierover advies geeft aan de corporatie.
- De corporatie heeft actief bijgestuurd naar aanleiding van vragen van WSW en CFV om tot een verbetering van de ratio's te komen. Zo is het mutatieonderhoud teruggeschroefd en is een verkoopbeleid opgesteld. Daarnaast heeft de corporatie het CFV ervan kunnen overtuigen dat de risico's van het project Westerhei voldoende door de corporatie waren afgedekt.
- De corporatie voldoet aan het einde van de periode 2011-2015 aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen, waarbij de prognose is dat de ratio's zich verder verbeteren.

Op basis van het bovenstaande komt de commissie tot de conclusie dat de vermogenspositie en financiële sturing van woonstichting Land van Altena steeds voldoende is geweest om de continuïteit te borgen.

Doelmatigheid

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met corporaties in de referentiegroep. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- De corporatie heeft ongeveer dezelfde bedrijfslasten als de referentiegroep, terwijl de prestaties bij de dienstverlening en leefbaarheid de opgave overtreffen.
- De corporatie heeft een heldere visie op de bedrijfslasten beschreven in het ondernemingsplan 2015-2019. Daarbij geeft zij aan dat op basis van interne en externe ontwikkelingen mogelijkheden voor het laag houden van de bedrijfslasten worden bekeken. Daarbij geldt wel dat de corporatie er bewust voor kiest om een hoog niveau van dienstverlening te handhaven.

Kerngegevens (2014)	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.049	€ 1.032	€ 923
Aantal vhe per fte	122	123	102
Personeelskosten per fte	€ 76.543	€ 74.904	€ 74.321

Bron: Aedes, *Corporatie in Perspectief 2015*

Vermogensinzet

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- De corporatie verantwoordt en motiveert haar inzet uitgebreid. Dit komt onder meer tot uiting in het strategisch voorraadbeleid uit 2010 en 2015. Een ander voorbeeld is het verkoopbeleid. Dit is, zowel vanuit financieel perspectief als vanuit volkshuisvestelijk perspectief, duidelijk onderbouwd.
- Woonstichting Land van Altena heeft sinds 2003 een financiële commissie met externe deskundigen. De commissie is in de afgelopen periode regelmatig om advies gevraagd over de voorgenomen vermogensinzet.
- In het project Westerhei heeft de corporatie goed onderbouwde en hanteerbare risico's genomen. Toen de corporatie een verbeterplan moest schrijven voor het CFV heeft de corporatie bijgestuurd, en daarbij steeds ook het te behalen maatschappelijk rendement in het oog gehouden. Tegenover de risico's van het project staat een goed rendement dat in de volkshuisvesting wordt ingezet. Bovendien geeft de gemeente aan dat de kwaliteiten van het project goed aansluiten op wat de gemeente wil.

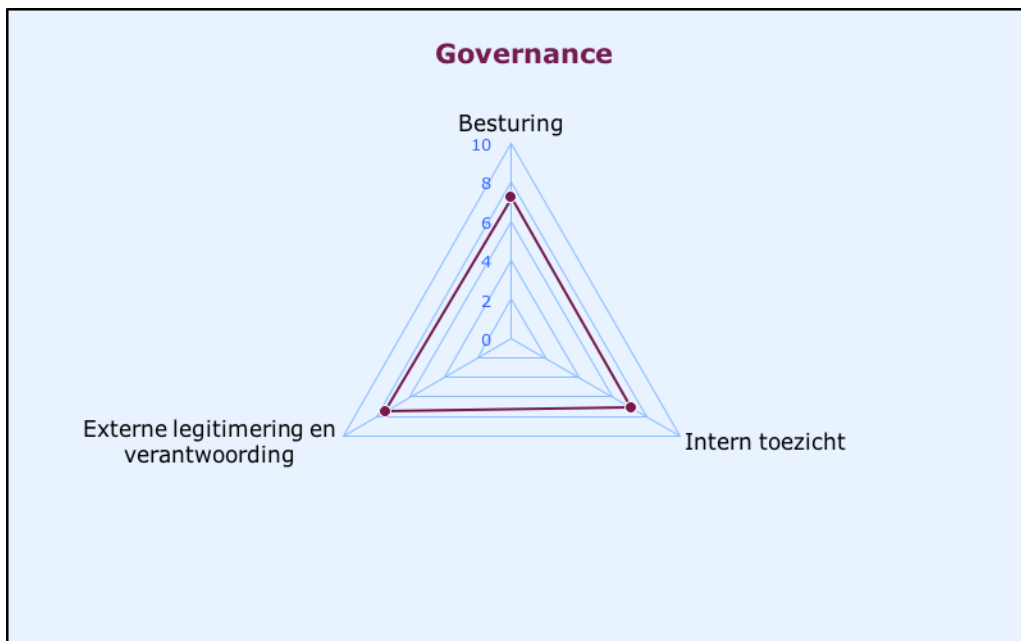
Luchtfoto: Nieuwendijk



5 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance			
	Cijfer	Cijfer	Cijfer
Besturing			7,2
- Plan		6,5	
<i>Visie</i>	7		
<i>Vertaling doelen</i>	6		
- Check		7,0	
- Act		8,0	
Intern toezicht			7,1
- Functioneren RvC		7,3	
<i>Samenstelling van de RvC</i>	7		
<i>Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord</i>	8		
<i>Zelfreflectie</i>	7		
- Toetsingskader		7,0	
- Toepassing Governancecode		7,0	
Externe legitimatie en verantwoording			7,5
- Externe legitimatie		7,0	
- Openbare verantwoording		8,0	
Gemiddelde score			7,3

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiebesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2.

Plan

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5. Dit subonderdeel bestaat uit twee meetpunten: visie en vertaling doelen.

• Visie

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Deze visie is vastgelegd in de ondernemingsplannen 2011-2014 en 2015-2019. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- De verantwoording van de visie is gebaseerd op gedegen woningmarktonderzoek en gesprekken met belanghebbenden.
- De visie wordt actief gehanteerd. Dit komt onder meer tot uiting in de notitie 'heel wat in huis'. Vanuit de visie op de organisatie en de opgaven in het werkgebied is hierin beschreven hoe de corporatie zelfstandig de toekomstige opgaven kan uitvoeren.

• Vertaling doelen

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij haar ondernemingsplan heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

In de ondernemingsplannen is de vertaling van de doelen opgehangen aan speerpunten. In het nieuwste ondernemingsplan zijn doelen waar mogelijk gekoppeld aan streefcijfers.

Check

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De corporatie beschikt met de kwartaalrapportage over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering) vorderen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- De kwartaalrapportage is zeer compleet. De thema's uit het ondernemingsplan komen hierin terug. Zowel de financiële als de volkshuisvestelijke doelen zijn hierdoor te volgen.
- Naast de monitoring via de kwartaalrapportage wordt jaarlijks aan huurders hun oordeel over de woning en woonomgeving gevraagd. Deze enquête geeft veel informatie over de mate waarin de corporatie haar doelen weet te behalen.

Act

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- De corporatie zoekt tegenspraak van belanghebbenden actief op, ook al gaat dat tegen het eigen beleid in.
- Woonstichting Land van Altena heeft proactief bijgestuurd na het verzoek van het CFV om een verbeterplan te maken. Daarbij is niet uitsluitend naar de financiële invalshoek gekeken, maar ook naar de volkshuisvestelijke. Een voorbeeld daarvan is het verkoopbeleid dat werd bijgesteld. Vooraf had de corporatie zich voorgenomen niets te verkopen. Op basis van een volkshuisvestelijke analyse besloot de corporatie om vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen te gaan verkopen.
- De corporatie stuurt zeer actief bij op basis van de jaarlijkse enquête onder huurders. De resultaten van de enquête worden door alle medewerkers van de corporatie gelezen en vertaald naar verbeteringen in hun eigen werk.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 7,1. Dit onderdeel bestaat uit drie meetpunten: Het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

Functioneren RvC

De commissie beoordeelt het functioneren van de raad met een 7,3. Dit onderdeel bestaat uit drie meetpunten: het gaat om de samenstelling van de RvC, de rolopvatting van de RvC en de wijze van zelfreflectie.

• Samenstelling van de RvC

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de profielschets van de raad past bij de aard en activiteiten van de corporatie, de raad nieuwe leden buiten de eigen kring werft en aandacht besteedt aan de deskundigheid van haar leden. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van het volgende pluspunt:

- De raad besteedt veel aandacht aan deskundigheidsbevordering van de leden. Een voorbeeld hiervan is dat het inwerkprogramma van nieuwe leden wordt afgestemd op de professionele achtergrond van het nieuwe lid.

• Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad zich bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- Er is een goede balans tussen de drie rollen die de raad vervult. De raad is hierin transparant en reflectief.
- De raad vult zijn toezichtsrol op een gedegen wijze in. De raad heeft een duidelijk beeld van de informatie die nodig is voor goed toezicht.
- Door de verschillende professionele achtergrond van de leden is de raad een goede sparringpartner voor de directeur-bestuurder.

- **Zelfreflectie**

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad haar functioneren eenmaal per jaar evalueert, buiten aanwezigheid van de bestuurder.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- In 2013 is de zelfevaluatie uitgevoerd met externe begeleiding.
- De conclusies van de zelfevaluaties worden besproken tijdens de reguliere vergadering en met de bestuurder.
- De raad toont zich oprecht open en zelfkritisch.

Toetsingskader

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad van commissarissen een actueel toetsingskader hanteert. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid, de meerjarenbegrotingen en de jaarplannen vormen belangrijke onderdelen van het toetsingskader.

De commissie ziet bij dit onderdeel de volgende pluspunten:

- Het toetsingskader is in de afgelopen jaren verder versterkt, onder meer door het ontwikkelen van een nieuw treasury statuut (2012), investeringsstatuut en verbindingsstatuut (2014).
- Het toetsingskader wordt actief gehanteerd bij het toezicht door de raad van commissarissen.

Toepassing Governancecode

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de Governancecode toepast en in de jaarverslagen uitlegt waar en waarom zij daarvan afwijkt op twee onderdelen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woonstichting Land van Altena benoemt de directeur-bestuurder niet voor vier jaar en de ontslagvergoeding van de directeur is niet beperkt tot het vaste deel van de bezoldiging over een jaar. In het jaarverslag legt de corporatie uit dat deze afwijkingen voortkomen uit het feit dat het arbeidscontract met de directeur-bestuurder dateert van voor de invoering van de Governancecode.

Onder de Governancecode die tot 2011 van kracht was, koos Land van Altena bewust voor een maximale zittingsperiode van twaalf jaar voor leden van de raad van commissarissen. Na de invoering van de nieuwe Governancecode in 2011 heeft de corporatie er binnen een jaar na het bekend worden van de nieuwe code voor gezorgd dat de maximale zittingstermijn van de leden acht jaar bedroeg.

De commissie ziet bij dit onderdeel de volgende pluspunten:

- De corporatie is zo sterk betrokken bij de lokale samenleving dat het risico ontstaat van belangenverstremming. De corporatie let erop om dit te voorkomen, onder andere door leden van de raad ook van buiten de regio aan te trekken.
- De commissie constateert dat de raad zich in de periode 2011-2015 actief met de Governancecode heeft beziggehouden. Daardoor is de corporatie goed voorbereid op de invoering van de Governancecode 2015.

Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering en verantwoording beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

Dit oordeel valt uiteen in twee onderdelen: Externe legitimatie en Openbare verantwoording.

Externe legitimatie

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- De corporatie zoekt het gesprek met belanghebbenden proactief op. Hun inbreng wordt bijvoorbeeld betrokken bij het ondernemingsplan en bij activiteiten die de corporatie op het gebied van leefbaarheid ontplooit.
- De corporatie heeft een open cultuur. De deur is altijd open voor huurders. Niet alleen letterlijk, maar ook in de houding van de medewerkers. Hierdoor zijn er veel contacten tussen huurders en medewerkers van de corporatie. Ook de jaarlijkse enquête onder huurders draagt bij aan het contact met de huurders.

Openbare verantwoording

Woonstichting Land van Altena voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat ze haar prestaties in het jaarverslag en op andere wijzen presenteert en daarbij de afwijkingen toelicht. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- De jaarverslagen zijn zeer transparant doordat overzichtelijk wordt benoemd welke doelen de corporatie zich had voorgenomen en in hoeverre deze zijn behaald.
- De jaarverslagen zijn goed op de doelgroepen afgestemd, onder meer doordat de prestaties uitgebreid per kern worden vermeld.
- De door leden van de raad van commissarissen behaalde PE-punten worden weergegeven op de website van de corporatie.

Deel 3

Bijlagen bij het rapport



Luchtfoto: Waardhuizen

Deel 3 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woonstichting Land van Altena

Jaar visitatie : 2016

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woonstichting Land van Altena hebben.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : dinsdag 15 maart 2016

Handtekening

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be the name of the director mentioned in the text above.

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonstichting Land van Altena te Nieuwendijk

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer H.D. Albeda

Geboortedatum : 20/2/1959

Handtekening : 

Datum : 31/3/2016

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonstichting Land van Altena te Nieuwendijk

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer dr. ing. R. Dankert

Geboortedatum : 11-3-1981

Handtekening

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Dankert', written over a dotted line.

Datum : 15 maart 2016

Bijlage 2 Curricula vitae

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.



Voorzitter

H.D. Albeda (Hein)

Korte kennismaking

Als zelfstandig adviseur houd ik me vooral bezig met burgerparticipatie en verantwoording voor gemeentes. Ik publiceer regelmatig over vraagstukken op het snijvlak tussen individueel belang en collectief belang. Sinds 2011 richt ik me ook op de verantwoording en de governance van verzekeraars.

Als adviseur bij gemeentes hoor en zie ik meestal hoe gemeentes tegen corporaties aankijken; als visitator bij woningcorporaties zie ik het omgekeerde. Ik vind het belangrijk dat de maatschappij ziet wat corporaties voor elkaar krijgen. Als corporaties het beter kunnen doen, dan moet dat ook zichtbaar zijn. Als corporaties het goed doen, hoort daar de erkenning van de maatschappij bij.

Visitaties

Visitaties zijn belangrijk voor de verantwoording van de corporaties en voor de ontwikkeling van corporaties. Minstens zo belangrijk is het leereffect dat visitaties teweeg brengen. Vanuit mijn achtergrond als adviseur let ik scherp op de governance en de financiële bedrijfsvoering van corporaties. Verder kijk ik naar de wijze waarop corporaties hun maatschappelijke omgeving meenemen in het formuleren van hun beleidsagenda. Ik kijk ook naar het netwerk. De scheiding van wonen en zorg betekent dat je moet kijken naar de kwaliteit van een netwerk: wie doet wat om maatschappelijke prestaties te behalen? Dat zien we ook bij gemeenten: als de corporatie terug gaat naar de kerntaak is het belangrijk om samen resultaten te behalen. De kwaliteit van de relatie met belanghebbenden is daarmee voor mij ook een belangrijk aandachtspunt in de visitaties.

Reeds gevisiteerd

- 2005 De Woonschakel Westfriesland, Medemblik
- 2005 Woningstichting Eerbeek, Eerbeek
- 2007 Wetland Wonen, Vollenhove
- 2007 Woonmij Dinkelborgh, Denekamp
- 2008 Gemeente Hoorn, Hoorn
- 2009 Hestia Groep, Landgraaf
- 2009 Woonstade, Groningen
- 2010 Domaas, Limburg
- 2010 Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
- 2010 Woningstichting Kessel, Kessel
- 2010 Woningstichting Roermond, Roermond
- 2010 Woningstichting St. Joseph, Stramproy
- 2010 Woningvereniging Nederweert, Nederweert
- 2010 Woningvereniging Ubach over Worms, Landgraaf
- 2011 Alphons Ariëns, Druten
- 2011 Wetland Wonen, Vollenhove
- 2011 Woningstichting Wittem, Mechelen
- 2012 Lyaemer Wonen, Lemmer
- 2012 Valburg (Midterm Review), Zetten
- 2012 VitaalWonen, Limbricht
- 2012 Woningstichting Naarden, Naarden
- 2012 Goed Wonen (Midterm Review), Gemert
- 2013 Woonwaard, Alkmaar

- 2013 wonenCentraal, Alphen a/d Rijn
- 2013 De Woonschakel, Medemblik
- 2014 Stek, Lisse
- 2014 Eemland Wonen, Baarn
- 2014 Woonstichting Vooruitgang, Sassenheim
- 2014 Woonstede, Ede
- 2014 Ressort Wonen, Rozenburg
- 2014 De Goede Woning, Apeldoorn
- 2014 De Woonmensen, Apeldoorn
- 2014 Ons Huis, Apeldoorn
- 2015 Standvast Wonen, Nijmegen
- 2015 Dudok Wonen, Hilversum
- 2015 Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Wassenaar
- 2015 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
- 2015 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
- 2015 Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond, Amsterdam Z-O
- 2016 Woningstichting Maasvallei Maastricht, Maastricht
- 2016 Stichting Wetland Wonen Groep, Vollenhoven
- 2016 Woonstichting Land van Altena, Nieuwendijk
- 2016 Woonstichting de Kernen, Hedel

Specifieke deskundigheid

- Bestuurservaring door het vervullen van diverse bestuursfuncties. Het meest recentelijk als voorzitter van stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers
- Uitgebreide kennis van burgerparticipatie en overheidsverantwoording, ondermeer door de functie van directeur bij de stichting Rekenschap, gecombineerd met financiële deskundigheid
- Brede kennis van governance door lidmaatschap van de monitoring commissie governance verzekeraars

Kort CV

- Geboren in 1959
- Opleiding: Kandidaats en leraaropleiding Wiskunde; diverse trainingen strategisch wetgeven, governance, gespreksvaardigheden, publieke sector in control
- 1982-1990 Fractiemedewerker bij de PPR, later GroenLinks, eerst in de gemeenteraad van Amsterdam, vanaf 1986 bij de Tweede Kamer
- 1990-1999 Beleidsfuncties ondermeer bij de Consumentenbond en als consultant bij Andersson, Elfers en Felix
- 1999-2005 Directeur Stichting Rekenschap, een stichting die zich ten doel stelde de verantwoording over overheidsuitgaven aan burgers te verbeteren
- 2005-heden Zelfstandig adviseur

Nevenfuncties

- 2006-heden Bestuurslid Stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers
- 2008-2012 Voorzitter VVE de Kersentuin
- 2012-2013 Lid Monitoring Governance Verzekeraars
- 2013-heden Voorzitter commissie Advies Stichting Toetsing Verzekeraars

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/hein-albeda/0/369/a48>



Secretaris

Dr. ing. R. Dankert (Ritske)

Korte kennismaking

In mijn werk houd ik me bezig met onderzoek, advisering en training op het brede terrein van ruimte en wonen. Gemeenten en vooral corporaties behoren tot mijn opdrachtgevers. Ik heb bij corporaties veel ervaring en kennis in de praktijk van de volkshuisvesting opgedaan. Ik heb als onderzoeker en adviseur gewerkt bij onder meer het OTB in Delft en Companen in Arnhem. Een van de opdrachten bij het laatste bureau betrof het houden van een evaluatieonderzoek naar het woonbeleid in opdracht van het ministerie. Daarnaast heb ik onderzoek gedaan naar buurtgericht werken door corporaties, onderzoek naar energiebesparingsmaatregelen en het ontwikkelen van strategisch voorraadbeleid bij corporaties. In 2011 ben ik gepromoveerd. Ik heb een proefschrift geschreven over de implementatie het Strategisch Voorraadbeleid met als titel 'Balanceren tussen uitvoering en bewuste afwijking van het beleid'. Vanaf 2012 werk ik als zelfstandig onderzoeker/adviseur in mijn eigen bureau. Daarnaast schrijf ik regelmatig blogs over corporaties en de ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

Visitaties

Bij visitatiecommissies vervul ik de rol van secretaris. Ik bewaak de voortgang van het visitatietraject. Mijn taak is om ervoor te zorgen dat een traject goed verloopt en de commissie over voldoende informatie beschikt om tot een goed oordeel te komen. Ten slotte ben ik penvoerder van het rapport. Mijn ervaring als onderzoeker en adviseur in ruimte en wonen komt mij bij visitaties van pas. Ik beschik over voldoende kennis om de gegevens snel te kunnen doorgronden en de commissie te ondersteunen bij haar oordeelsvorming. Visitaties hebben een dubbele functie: verantwoording, gericht op de buitenwereld en verbetering, gericht op de eigen organisatie. Mijn motivatie om te visiteren ligt vooral in de mogelijkheid tot verbetering die visitaties bieden, hoe belangrijk ik verantwoord ook vind.

Reeds gevisiteerd

- 2014 Wovesto, Sint-Oedenrode
- 2014 Woningstichting Putten, Putten
- 2014 Heuvelrug Wonen, Doorn
- 2014 Woonstichting SSW, De Bilt
- 2014 Ressort Wonen, Rozenburg
- 2014 Oosterpoort, Groesbeek
- 2014 Randon Wonen, Pijnacker
- 2014 Rhenense Woningstichting, Rhenen
- 2015 Patrimonium woonservice, Veenendaal
- 2015 Woonborg, Vries
- 2015 l'escaut woonservice, Vlissingen
- 2015 Veenendaalse Woningstichting, Veenendaal
- 2015 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
- 2015 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
- 2015 Woningstichting SWZ, Zwolle
- 2016 Woonstichting Land van Altena
- 2016 R.K. Woningbouwvereniging Zeist, Zeist
- 2016 Woningbouwvereniging Beter Wonen, Ooltgensplaat

2016 Woonstichting De Kernen, Hedel

2016 Woningbouwvereniging Heerjansdam, Heerjansdam

Specifieke deskundigheid

- Kennis van (beleids)processen bij corporaties
- Brede blik op het terrein van ruimtelijke ordening en wonen opgedaan door opdrachten bij corporaties, gemeenten, projectontwikkelaars, provincie en Rijksoverheid.

Kort CV

- Geboren in 1981
- 1998-2002 Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de NHTV internationale hogeschool Breda
- 2002-2005 Sociale Geografie en Planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen
- 2006-2010 Onderzoeker/adviseur bij het OTB, TU Delft
- 2010-2012 Onderzoeker/adviseur bij Companen, Arnhem
- 2011 gepromoveerd op implementatie strategisch voorraadbeleid
- 2012-2014 Docent Ruimtelijke Ordening Hogeschool Utrecht
- 2012-heden Eigenaar/adviseur bij De Corporatiestrategie in Nijmegen

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/ritskedankert>

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarplannen • Ondernemingsplan 2011 • Ondernemingsplan 2015 • Jaarverslagen 2011-2014 en concept jaarverslag 2015 • Strategisch voorraadbeleid (SVB) • Verkoopbeleid • Volkshuisvestingsmonitor • Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied • Prestatieafspraken met belanghebbenden • Regionale woningmarktanalyses woonruimteverdeling • Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> • Verslagen van overleg met belanghebbenden • Onderzoeken naar klanttevredenheid • Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties Autoriteit woningcorporaties: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief • De Oordeelsbrief van de minister van BZK • Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin • Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief • Jaarrekeningen en jaarverslag • Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen • Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet • Van accountant: Managementletters, verslagen en brieven
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties) • Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen • Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC • Checklist en documenten m.b.t. toepassing Governancecode • Documenten m.b.t. toepassing overlegwet

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal zes face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woonstichting Land van Altena.

Raad van commissarissen

- de heer H.B. Val (voorzitter)
- de heer H. Streefkerk
- de heer P. van Mourik
- de heer P. de Wit

Directeur/bestuurder

- de heer C. Biesheuvel

Managementteam

- de heer A. Ebert
- mevrouw G. van Pelt

Huurdersvereniging A.U.W.

- de heer A. de Bok
- de heer A. van de Beek
- de heer C. Combee

Gemeente Werkendam

- de heer M. de Gelder (wethouder)
- mevrouw R. de Graaf (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting)

Gemeente Woudrichem

- de heer I.C. Koedoot (wethouder)

Bijlage 5 Prestatietabel

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011 – 2015						Cijfer
1. Huisvesting van de primaire doelgroep						7
Woningtoewijzing en doorstroming						
• Beschikbaarheid woningen						
Zelfstandige woningen	2011	2012	2013	2014	2015	
Goedkoop (tot € 410)	210	194	155	146	145	
Betaalbaar (€410 - €629)	673	689	702	697	680	
Duur (€629 - €711)	68	96	128	142	146	
Duur > toeslaggrens (vanaf €711)	-	-	-	-	-	
Totaal zelfstandige vhe	951	979	985	985	971	
Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena						
• Passend toewijzen						
	Passend	Te goedkoop	Te duur	Totaal		
2011	51	17	4	72		
2012	49	11	4	64		
2013	55	16	3	74		
2014	46	11	5	62		
2015	41	9	24	74		
Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena						
	Toegewezen aan inkomens tot € 34.911					
2011	94,4%					
2012	90,6%					
2013	91,9%					
2014	95,2%					
2015	98%					
Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena						
• Mutatiegraad						
	Mutatiegraad					
2011	7,1%					
2012	6,5%					
2013	6,0%					
2014	6,3%					
2015	7,6%					
Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena						
• Leegstand						
	Huurderving totaal (ten opzichte van huursom)					
2011						
2012	0,6%					
2013	0,7%					
2014	0,5%					
2015	0,7%					
Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena						
• Toewijzingen aan statushouders						
	Aantal woningen toegewezen aan statushouders					
2011	1					
2012	1					
2013	2					
2014	4					
2015	5					
Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena						

**Geleverde prestaties op de prestatievelen
2011 – 2015**

Cijfer

Betaalbaarheid

• **Huurprijs**

	Gemiddelde huurprijs / maand
2011	€ 437,00
2012	€ 429,00
2013	€ 459,00
2014	€ 483,00
2015	€ 510,68

Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena

• **Huurachterstanden**

	Huurachterstand t.o.v. bruto jaarhuur %
2011	1,0%
2012	1,1%
2013	1,1%
2014	1,3%
2015	1,18%*

Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena

* = circa 1/7^{de} deel van de huurachterstand betreft een huurder van maatschappelijk vastgoed.

2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

	2012	2013	2014	2015
Ouderen- en gehandicaptenwoningen (gelabeld)	215	219	219	219
Woningen voor overige bijzondere groepen (gelabeld)	0	0	0	0
Toegankelijke woningen (nultredenwoningen)	267	271	271	274
Toewijzingen aan ouderen	15	23	9	22

Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena

	2012	2013	2014	2015	Nederland (2013)
Ouderen- en gehandicaptenwoningen (gelabeld)	22,0%	22,2%	22,2%	22,2%	14,1%
Woningen voor overige bijzondere groepen (gelabeld)	0,0%	0,0%	0%	0%	0,9%
Toegankelijke woningen (nultredenwoningen)	27,3%	27,5%	27,5%	27,5%	31,2%
Toewijzingen aan ouderen	23,4%	31,1%	14,5%	30,1%	15,0%

Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena

Met de in Nieuwendijk werkzame particuliere zorginstelling Altenastaete zijn afspraken gemaakt over de zorgverlening en de alarmopvolging.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Jaarlijks worden enkele woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen op basis van urgentie.

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

Wst. Land van Altena is deelnemer in het netwerk maatschappelijke zorg. Dit netwerk richt zich onder meer op mensen die geen hulp vragen, maar wel nodig hebben. Het doel van het netwerk is om problemen te signaleren bij inwoners van het Land van Heusden en Altena en hierop het zorgaanbod af te stemmen. In het netwerk wordt samengewerkt door de volgende instellingen: Politie, Trema, Juvans, GGZ, Loket Altena, Novadic-Kentron, GGD, Thebe, MEE en de woningcorporaties.

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011 – 2015		Cijfer			
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer		8			
Woningkwaliteit					
<ul style="list-style-type: none"> Prijs-kwaliteitverhouding 					
	gem. puntprijs DAEB (Eur)	Huur als % van WOZ-waarde			
2011		2,8%			
2012	3,04	2,9%			
2013	3,05	3,3%			
2014	3,19	3,6%			
2015	3,36	3,9%			
Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena					
<ul style="list-style-type: none"> Conditie en onderhoudstoestand 					
	2011	2012	2013	2014	2015
Klachtenonderhoud [€/vhe]	662	273	414	326	276
Planmatig onderhoud [€/vhe]	717	701	410	470	461
Mutatieonderhoud [€/vhe]	42	243	29	121	118
Onderhoud (totaal) [€/vhe]	1.421	1.217	853	917	855
Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena					
Kwaliteit dienstverlening					
Aedes Benchmark		2014		2015	
		Score	Positie	Score	Positie
Totaal score		7,92	A	7,72	A
Deelscore nieuwe huurders		8,00	A	7,88	A
Deelscore huurders met reparatieverzoeken		8,15	A	7,87	A
Deelscore vertrokken huurders		7,17	B	7,13	C
Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena					
Onderzoek Land van Altena	2011	2012	2013	2014	2015
Het contact met de Woonstichting					7,7
Vriendelijkheid medewerkers					7,8
Website Woonstichting					7,1
Nieuwsbrief Woonstichting	7,6	7,6	7,5	7,5	7,4
Dienstverlening bij reparatieverzoek	7,8	7,8	7,7	7,8	7,8
Snelheid uitvoering reparatie	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8
Resultaat van de reparatie					7,7
Onderhoud CV –ketel					7,8
Rioolontstoppingsdienst	7,6	7,5	7,5	7,5	7,4
Dienst voor glasschade	7,5	7,2	7,5	7,4	7,1
Dienstverlening bij planmatig onderhoud					7
Resultaat van het planmatig onderhoud					6,8
Waardering voor enquête					7
Gemiddeld cijfer kwaliteit dienstverlening					7,42
Bron: Woonstichting Land van Altena					
Energie en duurzaamheid					
<ul style="list-style-type: none"> Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels 					
	2013	2014	2015		
Energie-Index	1,40	1,39			
Bron: Aedes, Woonstichting Land van Altena					

Geleverde prestaties op de prestatievelen 2011 – 2015						Cijfer
Energie labels in percentage van het bezit	2011	2012	2013	2014	2015	
Label A	2,5%	3,0%	3,6%	3,7%	4,6%	
Label B	38,5%	38,9%	41,5%	42,8%	43,3%	
Label C	32,0%	32,8%	32,5%	31,7%	30,3%	
Label D	18,8%	17,8%	15,7%	15,3%	15,4%	
Label E	5,2%	4,7%	4,6%	4,6%	4,5%	
Label F	2,3%	2,2%	1,4%	1,2%	1,2%	
Label G	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	
Bron: Woonstichting Land van Altena						
<ul style="list-style-type: none"> • Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen <p>Het mutatiebeleid voorziet erin dat bij het opknappen van een vrijgekomen woning alle energiebesparende maatregelen worden toegepast die technisch en financieel haalbaar zijn.</p>						
4. (Des)investeringen in vastgoed						7
Nieuwbouw						
<p>In 2013 realiseerde Land van Altena 7 nieuwe huurwoningen.</p> <p>Daarnaast participeert de corporatie voor 50% in de ontwikkeling van nieuwbouw binnen het project de Westerhei in Nieuwendijk. In 2013 is de eerste fase van dit project afgerond. De tweede fase is gestart in 2015.</p>						
Sloop, samenvoeging						
Tussen 2011 en 2015 sloopte Land van Altena 1 woning.						
Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)						
	Verbeteren en renovaties					
2011	54					
2012	47					
2013	30					
2014	21					
2015	17					
Bron: Woonstichting Land van Altena						
Maatschappelijk vastgoed						
<p>Woonstichting Land van Altena exploiteert enkele bijzondere gebouwen:</p> <p>Het Steunpunt voor ouderen: in het Steunpunt, dat gekoppeld is aan 9 ouderenwoningen, vinden tal van activiteiten plaats voor alle ouderen van Nieuwendijk en omstreken, zoals een eetpunt, gymnastiek, sjoelen, biljarten en een ouderensoos.</p> <p>Dienstencentrum De Singel Nieuwendijk: in dienstencentrum "De Singel" zijn ondergebracht een huisartsenpraktijk (niet in eigendom bij Land van Altena), een praktijk voor fysiotherapie, een praktijk voor psychologie, de bibliotheek, het kantoor van Welzijnsorganisatie Trema, het consultatiebureau zuigelingen en het prikcentrum.</p> <p>Muziek- en jongerencentrum Xinx Nieuwendijk: dit gebouw biedt oefenruimte aan muzikanten en omvat een zaal waar optredens plaatsvinden en een caféruimte.</p>						
Verkoop bestaande woningen						
In 2015 heeft Wst. Land van Altena 14 vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen na mutatie verkocht.						

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011 – 2015	Cijfer																																																						
5. Kwaliteit van wijken en buurten	8																																																						
<p>Leefbaarheid</p> <p>De afdeling verhuur is in 2015 gestart met de zogenaamde aftersales bezoeken aan nieuwe huurders. Deze worden 6 maanden na de uitreiking van de sleutels gepland met als doel om problemen te kunnen signaleren.: "Door deze bezoeken krijgen we een kijkje in de woningen van nieuwe huurders en door allerlei vragen te stellen, kunnen we wellicht ontdekken of iemand tegen bepaalde problemen oploopt. Dit kan zijn op het gebied van financiën, het bijhouden van woning en tuin of op psychisch/sociaal gebied."</p>																																																							
<p>Wijk- en buurtbeheer</p> <p>Beoordelingen uit bewonersonderzoek:</p> <table border="1" data-bbox="240 698 1299 815"> <thead> <tr> <th>Almkerk</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwaliteit van de woning</td> <td>7,1</td> <td>7,1</td> <td>7,1</td> <td>7,0</td> <td>7,1</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit van de woonomgeving</td> <td>7,3</td> <td>7,2</td> <td>7,1</td> <td>7,3</td> <td>7,2</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="240 842 1299 958"> <thead> <tr> <th>Uitwijk en Waardhuizen</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwaliteit van de woning</td> <td>7,0</td> <td>7,3</td> <td>7,2</td> <td>7,4</td> <td>7,6</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit van de woonomgeving</td> <td>6,9</td> <td>6,9</td> <td>7,0</td> <td>7,4</td> <td>7,0</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="240 985 1299 1102"> <thead> <tr> <th>Nieuwendijk</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwaliteit van de woning</td> <td>7,3</td> <td>7,2</td> <td>7,3</td> <td>7,3</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit van de woonomgeving</td> <td>7,1</td> <td>7,3</td> <td>7,2</td> <td>7,2</td> <td>7,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Woonstichting Land van Altena</p>	Almkerk	2011	2012	2013	2014	2015	Kwaliteit van de woning	7,1	7,1	7,1	7,0	7,1	Kwaliteit van de woonomgeving	7,3	7,2	7,1	7,3	7,2	Uitwijk en Waardhuizen	2011	2012	2013	2014	2015	Kwaliteit van de woning	7,0	7,3	7,2	7,4	7,6	Kwaliteit van de woonomgeving	6,9	6,9	7,0	7,4	7,0	Nieuwendijk	2011	2012	2013	2014	2015	Kwaliteit van de woning	7,3	7,2	7,3	7,3	7,5	Kwaliteit van de woonomgeving	7,1	7,3	7,2	7,2	7,2	
Almkerk	2011	2012	2013	2014	2015																																																		
Kwaliteit van de woning	7,1	7,1	7,1	7,0	7,1																																																		
Kwaliteit van de woonomgeving	7,3	7,2	7,1	7,3	7,2																																																		
Uitwijk en Waardhuizen	2011	2012	2013	2014	2015																																																		
Kwaliteit van de woning	7,0	7,3	7,2	7,4	7,6																																																		
Kwaliteit van de woonomgeving	6,9	6,9	7,0	7,4	7,0																																																		
Nieuwendijk	2011	2012	2013	2014	2015																																																		
Kwaliteit van de woning	7,3	7,2	7,3	7,3	7,5																																																		
Kwaliteit van de woonomgeving	7,1	7,3	7,2	7,2	7,2																																																		
<p>Aanpak overlast</p> <p>Overlast wordt gemonitord, o.a. via de kwartaalrapportage. In de meeste gevallen is er geen sprake van noemenswaardige overlast. Waar nodig vindt bemiddeling tussen bewoners plaats (gemiddeld enkele keren per jaar).</p>																																																							

Bijlage 6 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 5.0.

Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities;
2. Presteren volgens Belanghebbenden;
3. Presteren naar Vermogen;
4. Governance.

Beoordeling Presteren naar Opgaven

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt de onderstaande meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers als volgt een kwantificering van de mogelijk marges is gekoppeld:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	> -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	> +35%

Beoordeling Presteren naar Ambities, Presteren naar Vermogen, Governance

Voor de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance kijkt de visitatiecommissie eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Als dat het geval is, beoordeelt zij in hoeverre de corporatie in positieve zin afwijkt. In dat geval worden er pluspunten gegeven. Wanneer de corporatie niet aan het ijkpunt voldoet, wordt automatisch een 5 of lager gegeven. De commissie zal in dat geval aangeven op welke onderdelen de corporatie niet voldoet (minpunten).

Cijfer	Benaming	Prestatie
1	zeer slecht	
2	slecht	
3	zeer onvoldoende	
4	ruim onvoldoende	
5	onvoldoende	
6	voldoende	Voldaan aan het ijkpunt (omschreven in de methodiek)
7	ruim voldoende	
8	goed	
9	zeer goed	
10	uitmuntend	

Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

De meetschaal van 1 (zeer slecht) tot 10 (uitmuntend) wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Bijlage 7 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door woonstichting Land van Altena d.d. 19 april 2016.

Inleiding

De Governancecode woningcorporaties 2015 is ingedeeld in vijf principes die leidend zijn voor alle bestuurders en interne toezichhouders van woningcorporaties. Het is voor leden van Aedes en de VTW verplicht de code te volgen. Het gaat bij de naleving van de code in grote mate om cultuur, houding en gedrag, aangezien de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moeten voldoen. Toch bevat de code veel concrete bepalingen die bestuurders en toezichhouders moeten naleven en waar ze in sommige gevallen niet van mogen afwijken. Met deze checklist kunt u monitoren of de betreffende woningcorporatie de Governancecode goed naleeft en zien waar de corporatie haar beleid of praktijk moet bijstellen.

De 'pas toe-bepalingen', de bepalingen waarvan niet mag worden afgezien, zijn in dit hulpinstrument **vetgedrukt**. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient de woningcorporatie echter nog steeds in de geest van het principe te handelen en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt.

PRINCIPES EN BEPALINGEN

MEER INFORMATIE

 TOEGEPAST
UITGELEED
N.V.T.
ACTIEF

1 Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. De corporatie is integer en heeft een open cultuur, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en RvC zijn daarin een voorbeeld voor zowel hun eigen corporatie als voor de gehele sector.

1.1 Bestuur en RvC hebben een visie op besturen en toezicht houden.

Zij gaan in die visie in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen.
Zij gaan in die visie in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de strategie.
Zij gaan in die visie in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van het beleid.
Zij gaan in die visie in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de financiering
Zij gaan in die visie in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de onderlinge wisselwerking in rollen.
De RvC beschrijft in de visie haar rol als werkgever.

De RvC beschrijft in de visie haar rol als werkgever.
De RvC beschrijft in de visie haar rol als toezichhouder.
De RvC beschrijft in de visie haar rol als klankbord.
De RvC beschrijft in de visie haar taakuitoefening als intern toezichhouder.

	TOEGEPAST	UITGELEED	N.V.T.	ACTIEF	
	x				
	x				
	x				
	x				
	x				
	x				
	x				
	x		x		VTW-publicaties die ingaan op de rollen van de RvC: 'De werkgeversrol van de Raad van Commissarissen bij woningcorporaties', 'Commissaris bij een woningcorporatie, een vak apart!' en 'volkshuisvestelijk toezicht: Een herziene handreiking bij het interne toezicht op het maatschappelijk presteren van woningcorporaties' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
	x		x		
	x		x		
	x		x		
	x		x		De door de VTW geformuleerde 'Randvoorwaarden goed intern toezicht' geeft commissarissen handvatten voor een goede invulling van de dagelijkse toezichtspraktijk (www.vtw.nl/faq/goed-intern-toezicht/randvoorwaarden-goed-
	x				
	x				
	x				
	x				
	x				
	x				
	x				
	x				
	x				Zie de VTW-publicatie: 'Naar een toezichts- en toetsingskader voor woningcorporaties'.
	x				
	x				
	x				
	x				
	x				Zie de publicatie van VTW en Aedes: 'Tussen regels en gedrag: Een handboek integriteitsbeleid voor woningcorporaties'. Op de website van Aedes zijn voorbeelden te downloaden van klokkenluidersregelingen (www.aedes.nl/content/artikelen/bedrijfsvoering/governance-en-integriteit/opstellen-integriteitsbeleid/tips-bij-het-opstellen-van-eigen-klokkenluiders.xml).
	x		x		

Het bestuur publiceert de interne gedrags- of integriteitscode en de klokkenluidersregeling op de website van de corporatie.

Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. De corporatie is integer en heeft een open cultuur, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en RvC zijn daarin een voorbeeld voor zowel hun eigen corporatie als voor de gehele sector.

1.5	Het bestuur brengt ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de ingediende klachten bij de corporatie.	x	Het betreft de klachtenregeling als bedoeld in artikel 55b lid 3 van de Herzieningswet. Aedes heeft een voorbeeldregeling op de website (www.aedes.nl/content/artikelen/klanten-en-wonen/bewonersparticipatie-en-zelfbeheer/voorbeeld-klachtenreglement-klachtencommissies.xml).
	<p>In dit verslag geeft het bestuur tochtig over:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aard van de klachten. - De mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben. - De wijze waarop de klachten zijn opgevolgd. <p>In het jaarverslag staat een samenvatting van dit verslag.</p>	x	
1.6	Bestuurders en commissarissen hebben een kritische en open geest. Bestuurders en commissarissen hebben durf, denken onafhankelijk, zijn bereid tot samenwerking en hebben oog en respect voor elkaars rollen.	x	
1.7	Leden van bestuur en RvC dragen actief bij aan voorvarden die goede besluitvorming mogelijk maken, met als doel te komen tot gezamenlijke opvattingen. Daarbij gaat het onder meer om: <ul style="list-style-type: none"> - onderling respect - goed luisteren - oog voor andere invalshoeken 	x	
1.8	Leden van bestuur en RvC blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Bij die kennisontwikkeling wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag.	x	Zie het aanbod van PE-activiteiten door Aedes, VTW en marktpartijen op de website van Aedes
	De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing.	x	
	In het jaarverslag worden in het verslagjaar behaalde PE-punten van bestuur en RvC vermeld.	x	Aedes heeft dit vastgelegd in een Reglement Permanente Educatie. Het PE-systeem van de VTW is goedgekeurd door de ALV 18 november 2014 en is beschreven in de notitie 'PE-systeem commissarissen' (http://www.vtw.nl/permanente-educatie-commissarissen) en http://www.vtw.nl/pe_systeem_q_a). Opgave van punten geschiedt per persoon per jaar.
2	Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.		Zie informatie op de VTW-website over de 'Aanspreekbare commissarissen' (http://www.vtw.nl/de-aanspreekbare-commissarissen-2015).
	<i>Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporatie als geheel en over de strategische keuzes die het heeft gemaakt. De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht.</i>		
2.1	Het bestuur legt in het strategisch omdenemingsplan vast wat zij ziet als haar maatschappelijke doelen.	x	
	Het bestuur legt in het strategisch omdenemingsplan vast wat zij ziet als haar operationele doelen.	x	
	Het bestuur legt in het strategisch omdenemingsplan vast wat zij ziet als haar financiële doelen.	x	
	Dit wordt vastgesteld door het bestuur.	x	
	Dit wordt goedgekeurd door de RvC.	x	
	De vastgestelde doelen zijn de uitkomst van een zorgvuldig en transparant proces waarbij de corporatie de mening betreft van belanghebbende partijen.	x	
	In volgorde van belang: <ul style="list-style-type: none"> - de (toekomstige) bewoners - de gemeente - andere belanghebbende partijen 	x	
	De corporatie is eindverantwoordelijk voor de afweging van belangen en de keuzes die op basis daarvan gemaakt worden (zie ook principe 4).	x	
2.2	Het bestuur legt de wijze van besluitvorming over majeure onderwerpen en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC, voor zover niet expliciet geregeld in de wet en/of in de statuten, vast in een bestuursreglement.	x	Artikel 26.1-3, 28 en 31.1 van de Herzieningswet geeft voor de wijze van besluitvorming en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvT dwingende bepalingen.
2.3	In het jaarverslag rapporteert het bestuur over de geraliseerde maatschappelijke resultaten van de corporatie.	x	
	In het jaarverslag rapporteert het bestuur over de geraliseerde operationele resultaten van de corporatie.	x	
	In het jaarverslag rapporteert het bestuur over de geraliseerde financiële resultaten van de corporatie.	x	
	Daarbij geeft het bestuur aandacht aan de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie).	x	
	Daarbij geeft het bestuur aandacht aan de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit).	x	De jaarrekening wordt volgens artikel 35.3 van de Herzieningswet bij een stichting vastgesteld door de RvT. Deze taakverdeling wijkt daarmee niet af van hetgeen in het huidige vennootschapsrecht geregeld is. In het vennootschapsrecht komt het begrip goedkeuren niet (meer) voor. Daar geldt dat opstelling van de jaarrekening een taak van het bestuur is en wordt ondertekend door bestuur en RvC. Vaststellen is de taak van de AvA. Bij een vereniging gebeurt de vaststelling in beginsel door de algemene vergadering of ledenraad, tenzij de statuten die bevoegdheid aan de RvT geven.
2.4	De corporatie maakt het jaarverslag openbaar.	x	Zoals door plaatsing op de website van de corporatie.
	Woningcorporaties laten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau.	x	Artikel 53a lid 1 Herzieningswet en verplicht Aedes-leden en niet-leden tot visitatie. Alle documenten over visitatie vindt u hier: www.visitaties.nl/196/documenten.html
	De woningcorporatie plaatst het visitatierapport op haar website.	x	
	Bij het visitatierapport op de website staat een reactie daarop van bestuur en	x	
	Het visitatierapport wordt besproken met huurdersorganisaties.	x	
	Het visitatierapport wordt besproken met B&W van de gemeente.	x	Artikel 53a lid 5 Herzieningswet en schrijft dit voor.
3	Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak		
	<i>Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde[1]. Daartoe moeten bestuur en RvC zodanig zijn samengesteld dat leden elkaar aanvullen en scherp houden.</i>		
3A. Het bestuur is geschikt voor zijn taak	Het bestuur is verantwoordelijk voor het behalen van maatschappelijke, operationele en financiële resultaten. Het bestuur wordt benoemd door en legt verantwoording af aan de RvC. Bij de uitvoering van zijn taak laat het bestuur zich primair leiden door de doelstelling van de corporatie. Het bestuur verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor het uitoefenen van goed toezicht.		
3.1	Het bestuur is geschikt voor zijn taak volgens de actuele geschiktheidsnorm ten aanzien van onder meer deskundigheid, competenties, bestuurlijke ervaring, onafhankelijk denken en kritisch vermogen.	x	Herzieningswet artikel 25.2 toets door de minister, uitwerking in AMvB. Zie ook de door Aedes en VTW op hun website gepubliceerde 'Handreiking fit en proper test bestuurders en commissarissen' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).

Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. De corporatie is integer en heeft een open cultuur, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en RvC zijn daarin een voorbeeld voor zowel hun eigen corporatie als voor de gehele sector.

	Indien het bestuur uit meerdere leden bestaat, worden de taken binnen het bestuur								
	Deze taakverdeling wordt op de website geplaatst.								
	Deze taakverdeling wordt in het jaarverslag opgenomen.								
3.2	De RvC is verantwoordelijk voor de werking en selectie van bestuursleden en neemt daarbij de vigerende regelgeving in acht.								
	De RvC maakt daartoe een profielschets								
	Bij het maken van de profielschets wordt de input van werknemers, bewonersorganisatie en eventueel andere belanghebbenden wordt betrokken.								
3.3	Een bestuurder wordt door de RvC benoemd, geschorst en ontslagen.								
	Bij benoeming worden de wettelijke termijnen in acht genomen.								
3.4	Bestuursleden mogen in de drie jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder geen lid zijn geweest van de RvC van de woningcorporatie.								
	Uitzondering hierop vormt het tijdelijk voorzien in het bestuur door een lid van de RvC bij belet en ontstentenis van bestuurders als bedoeld in 3.28.								
3.5	De RvC stelt het beloningsbeleid van het bestuur vast conform de vigerende wettelijke kaders. Dit beleid, inclusief de beloning, wordt zowel in het jaarverslag als op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.								
3.6	De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.								
3.7	Bestuursleden voorkomen belangenverstrengeling en vermijden ook de schijn daarvan. Bestuursleden ontplooi geen activiteiten die in concurrentie treden met de woningcorporatie, nemen geen schenkingen aan van de corporatie en haar relaties en schenken derden geen voordelen op kosten van de								
	Deze eisen worden voorzien van normen vastgelegd in de interne gedrags- of integriteitscode.								
3.8	Bestuursleden melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de RvC en de overige leden van het bestuur. Daarbij geeft het bestuurslid inzicht in alle relevante informatie. De RvC doet waar nodig navraag en bepaalt vervolgens – zonder aanwezigheid van het betrokken lid van het bestuur – of sprake is van een tegenstrijdig belang en besluit – indien dat het geval is – hoe dit tegenstrijdig belang wordt beëindigd.								
3.9	De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder(s).								
	De RvC rapporteert over het proces van beoordeling van bestuurder(s) in het jaarverslag.								
3.10	Een meerhoofdig bestuur bespreekt ten minste één keer per jaar het gezamenlijk functioneren en dat van individuele leden.								

3B. De (leden van de) RvC is (zijn) geschikt voor hun taak.

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie. De RvC fungeert als klankbord voor het bestuur en weegt binnen zijn toezichhoudende functie zelfstandig het maatschappelijk belang af tegen de financiële continuïteit van de corporatie. De RvC beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van bestuurders. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren.

3.11	De RvC is aanspreekbaar op zijn functioneren.								
	De RvC stelt een reglement op waarin hij zijn werkwijze vastlegt.								
	Dit reglement wordt op de website van de corporatie gepubliceerd.								
3.12	De RvC en zijn leden zijn geschikt voor hun taak volgens de vigerende geschiktheidsnorm.								
	De RvC moet zorgen voor voldoende toezicht ('countervailing power') binnen de RvC en tussen RvC en bestuur.								
3.13	In het reglement zoals genoemd in 3.11 geeft de RvC aan op welke onderwerpen de RvC toezicht houdt. Bij deze onderwerpen hanteert de RvC een 'toetsingskader'.								
	De RvC stelt dit toetsingskader op in samenwerking met de RvC.								
3.14	De RvC maakt jaarlijks een verslag van de werkzaamheden en publiceert dat in het jaarverslag.								
	In het verslag legt de RvC vast welke bepalingen van de Governancecode niet werden toegepast en met welke motivering hiervan is afgeweken.								
3.15	De honorering van commissarissen valt binnen de vigerende wettelijke kaders en wordt in het jaarverslag vermeld.								
	De honorering van commissarissen wordt op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.								
3.16	Een evenwichtig samengestelde RvC betekent verscheidenheid. Om dit te bevorderen stelt de RvC een profielschets op.								

Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. De corporatie is integer en heeft een open cultuur, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en RvC zijn daarin een voorbeeld voor zowel hun eigen corporatie als voor de gehele sector.

In deze schets worden eisen gesteld aan de samenstelling van de RvC. Deze eisen moeten er voor zorgen dat de RvC naast een diverse samenstelling ook de juiste kennis en ervaring in huis heeft.

3.17 De gevolgde procedure van werving en selectie van leden van het bestuur en RvC wordt in het jaarverslag verantwoord.

Vacatures worden op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar opgesteld via bijvoorbeeld een advertentie. De RvC kiest hierin onafhankelijk. Het bestuur heeft een adviserende rol.

3.18 Het bestuur en de RvC zorgen voor de juiste ondersteuning van en samenwerking met de huurders(organisatie) bij hun voordracht van commissarissen als bedoeld in de Herzieningswet.

Voor de op voordracht van de huurdersorganisatie(s) benoemde commissarissen gelden dezelfde criteria en vereisten als voor de andere commissarissen.

3.19 De RvC maakt een rooster van aftreden dat zodanig is ingericht dat de continuïteit wordt gewaarborgd.

Het rooster wordt gepubliceerd in het jaarverslag. Het rooster wordt gepubliceerd op de website van de corporatie.

3.20 Leden van de RvC worden benoemd door de RvC voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn

3.21 Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen.

- 3.22 De voorzitter van de RvC zorgt ervoor of ziet er op toe dat:
- a) De vergaderingen efficiënt, effectief en in een open sfeer plaatsvinden, waarin alle leden gelijkwaardig kunnen participeren en tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak.
 - b) De RvC als team goed kan functioneren; alle leden van de RvC zijn hiervoor verantwoordelijk, maar de voorzitter draagt hiervoor een specifieke verantwoordelijkheid.
 - c) Contacten tussen de RvC en bestuur, ondernemingsraad, (vertegenwoordigers van) bewoners en andere belanghouders goed verlopen.
 - d) Commissarissen een introductie- en opleidingsprogramma volgen.
 - e) De leden van het bestuur en RvC ten minste één keer per jaar worden beoordeeld op hun functioneren.

3.23 De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit). Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en relatie tot het bestuur is onderwerp van de evaluatie.

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het functioneren van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt met betrekking tot het functioneren van (leden van) de raad.

3.24 De RvC en de afzonderlijk commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid (zogenoemde 'informatiehaalplicht') om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van bestuur, externe accountant of derden (zoals het management, adviseurs, de interne auditor of controller of de externe toezichthouder).

Indien nodig kan de RvC informatie inwinnen bij functionarissen en externe adviseurs van de woningcorporatie. Het bestuur wordt daarvan vooraf op de hoogte gesteld en kan daar desgevraagd bij helpen. Ook kan de RvC aan bepaalde functionarissen en externe adviseurs vragen bij vergaderingen van de RvC aanwezig te zijn.

3.25 De woningcorporatie verstrekt commissarissen geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Commissarissen ontplooiën geen activiteiten die in concurrentie treden met de woningcorporatie, nemen geen schenkingen aan van de corporatie en haar relaties en verschaffen geen voordelen aan derden op kosten van de woningcorporatie. Commissarissen verrichten buiten hetgeen volgt uit hun functie als toezichthouder geen werkzaamheden voor de corporatie. Deze eisen worden voorzien van normen vastgelegd in de interne gedrags- of integriteitscode.

3.26 Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. Daarbij geeft de commissaris inzicht in alle relevante informatie.

3.27 Iedere commissaris kan kritisch en onafhankelijk bijdragen aan het toezicht van de RvC. De RvC stelt van iedere commissaris vast of hij/zij onafhankelijk toezicht kan houden en meldt dat in het jaarlijks verslag van de RvC. Daarbij neemt de raad de bepalingen als genoemd in de Herzieningswet en in acht.

3.27 De RvC legt in zijn reglement vast hoe deze handelt in geval van (mogelijk) tegenstrijdige belangen bij leden van de raad van bestuur, leden van de RvC en de externe accountant (zie ook bepaling 3.8).

3.28 In geval van ontstentenis of belet van het bestuur kan een lid van de RvC bij hoge uitzondering voor maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de RvC en neemt dus niet deel aan de besluitvorming van de RvC.

Na deze periode van maximaal drie maanden kan deze persoon weer toetreden tot de RvC. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan.

3.29 De RvC kan subcommissies instellen ter ondersteuning van het toezicht. Daarbij geldt dat:

- a. De RvC voor iedere commissie een reglement opstelt waarin rol en verantwoordelijkheden worden omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies.
- b. In het jaarverslag de samenstelling, het aantal vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden worden vermeld.
- c. De RvC van iedere commissie een verslag van de overleggen ontvangt;

	x				Zoals ervaring in de volkshuisvesting, financiële kennis en ervaring, deskundigheid op het gebied van HR, bestuurlijke ervaring bij naar omvang gelijkwaardige of grotere organisaties, relevante vastgoedexpertise en juridische kennis. In de profielschets kunnen ook kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen ten aanzien van diversiteit worden vastgelegd.
				x	De VTW publiceert in het najaar een 'Richtlijn Werving en Selectie Bestuurders' en een 'Richtlijn Werving en Selectie Commissarissen'. Op dit moment is een 'Toelichting Werving en Selectie toezichthouders in 20 stappen' beschikbaar
	x				
	x				
	x				Herzieningswet en artikel 30.9 regelt het aantal zetels waarvoor de huurdersorganisaties voordrachten kunnen doen afhankelijk van de omvang van de raad. Zie voor de ondersteuning ook de Overleef en Huurders- Verhuurder.
	x				De handreiking van VTW en de Nederlandse Woonbond biedt een kader voor de profielschets, werving en selectie, de benoeming en de rol en taak van de 'huurderscommissaris' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
	x				
	x				
	x				Termijn is voorgeschreven in de Herzieningswet en in de artikelen 30 lid 2 en 4.
				x	Daarbij kunt u denken aan de volgende zaken: de verantwoordelijkheden van een commissaris; de risico's die zijn verbonden aan het werk als commissaris; algemene financiële en juridische zaken; de financiële verslaggeving; kennis over volkshuisvesting; opleiding en educatie; de Governancecode en de naleving daarvan.
	x				
	x				
	x				
	x			x	
	x				
	x				Artikel 30 lid 11 sub b schrijft voor dat de corporatie de procedure en frequentie moet vastleggen in de statuten. Zie ook de VTW-publicaties 'Evaluatie van de raad van commissarissen en zijn leden' en 'Functioneren van de RvC; Onderzoek naar de effectiviteit van het functioneren van raden van commissarissen in woningcorporaties en de invloed van 'soft controls' en 'soft skills' (http://www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
	x				
	x				
	x				
	x				Aedes heeft daarvan voorbeelden op de website.
	x				
	x				De Herzieningswet en artikel 30 lid 6 geeft daarvoor de onverenigbaarheden.
	x				
	x				Hieronder is te verstaan de situatie dat vanuit de werkorganisatie of door inzet van een externe geen adequate oplossing voorhanden is. Dat sluit aan bij artikel 25.7 van de Herzieningswet, waarin staat dat de statuten voorschriften moeten bevatten omtrent de wijze waarop, in geval van ontstentenis of belet van de bestuurders, worden in het Artikel 30 lid 11 a van de Herzieningswet bepaald dat de corporatie de wijze waarop daarin wordt voorzien in de statuten moet vastleggen.
	x				
	x				
	x				

Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. De corporatie is integer en heeft een open cultuur, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en RvC zijn daarin een voorbeeld voor zowel hun eigen corporatie als voor de gehele sector.

5.1	Het bestuur brengt de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie in kaart.	x				Voor bepalingen 5.1-5.4 zie ook artikel 55a Woningwet 2015 (etten.overheid.nl/BWBR0005181/) en artikel 27 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (www.officielebekendmakingen.nl/stb-2015-231.html).
	Het bestuur hanteert een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's. Het bestuur verantwoordt zich hierover in het jaarverslag. Daarbij gaat het in ieder geval over:	x				
	- het opdrachtgeverschap van corporaties				x	
	- het sluiten van contracten				x	
	- samenwerkingsverbanden en grote transacties met derden	x				
5.2	Het bestuur stelt een treasurystatuut op en bespreekt dit met de RvC. Treasury van de corporatie heeft geen winsttoegmerk maar staat ten dienste van het risicobeleid. In het statuut worden in ieder geval het renterisico, het beschikbaarheidsrisico en het tegenpartijrisico beschreven.	x				Meer informatie over de financiën bij woningcorporaties en de rol en betekenis daarvan in de uitoefening van het interne toezicht bij woningcorporaties: VTW-publicatie 'Commissaris bij een woningcorporatie: Toezicht op het financieel beleid' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties), Dossier "Financiën" op Aedes.nl (www.aedes.nl/content/dossiers/financi-n-n-.xml) en Dossier "Risicomanagement" op Aedes.nl (http://www.aedes.nl/content/dossiers/risicomanagement.xml).
	De RvC keurt het treasurystatuut goed.	x				
	Het bestuur stelt een investeringsstatuut op en bespreekt dit met de RvC.	x				
	De RvC keurt het investeringsstatuut goed.	x				
5.3	Het bestuur stelt een beleggingsstatuut op.	x				Woningcorporaties moeten een beleggingsstatuut opstellen, waarin zij beschrijven hoe hun organisatie is ingericht met betrekking tot beleggen. Dat staat in de Beleidsregels Verantwoord Beleggen door Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, die het ministerie van BZK op 30 januari 2015
	De RvC keurt het beleggingsstatuut goed.	x				
5.4	De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie specifiek toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen.	x				
5.5	Het bestuur verschaft de RvC alle relevante informatie ten behoeve van (het toezicht op) de risicobeheersing. Hieronder kan worden verstaan:	x				
	1. Risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen.	x				
	2. Handleidingen en procedures voor het opstellen van de financiële	x				
	3. Periodieke monitoring en rapportages waarmee al gedurende een jaar inzicht wordt gegeven in de (financiële) prestaties van de corporatie.	x				
	4. Criteria die worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van contracten en/of samenwerkingsverbanden met derden;	x				
	5. Criteria die worden gehanteerd bij het doen van (des)investerings in	x				
	6. Vergelijkende benchmarks (waaronder in ieder geval de Aedes-benchmark). Hierbij worden de prestaties van de corporatie vergeleken met die van andere corporaties.	x				
	7. Inzicht in en toezicht op de soft controls; dit zijn gedragsbeïnvloedende omstandigheden op het persoonlijk functioneren van medewerkers.				x	
5.6	In geval van een eventuele sanering van de corporatie laat de corporatie, die bij de organisatie die de saneringsfunctie (gemandateerd) vorm geeft een saneringsplan indient, zich adviseren door een in te stellen adviescommissie vanuit Aedes. De corporatie verstrekt deze adviescommissie de benodigde informatie zodat deze een verantwoord en gedegen advies over het saneringsplan kan uitbrengen. Dit advies maakt onderdeel uit van de saneringsaanvraag van de betreffende corporatie.			x		
5.7	Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen zoals bedoeld in 5.5, besteedt het bestuur, vanuit zijn eigen rol, aandacht aan soft controls: gedragsbeïnvloeding, ondersteund door voorbeeldgedrag, dat appelleert aan het persoonlijk handelen van alle betrokkenen, en waarvan een invloed uitgaat op waarden en normen (zoals integriteit, loyaliteit, motivatie). Hoewel minder meetbaar kan daarmee een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het beheersen van risico's.				x	
	Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen zoals bedoeld in 5.5, besteedt de RvC, vanuit zijn eigen rol, aandacht aan soft controls: gedragsbeïnvloeding, ondersteund door voorbeeldgedrag, dat appelleert aan het persoonlijk handelen van alle betrokkenen, en waarvan een invloed uitgaat op waarden en normen (zoals integriteit, loyaliteit, motivatie). Hoewel minder meetbaar kan daarmee een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het beheersen van risico's.				x	Meer informatie over cultuur en gedrag binnen de RvC: VTW-publicatie 'Functioneren van de RvC. Onderzoek naar de effectiviteit van het functioneren van raden van commissarissen in woningcorporaties en de invloed van 'soft controls' en 'soft skills' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
5.8	De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal acht jaar.	x				Zie artikel 37 Woningwet 2015 (etten.overheid.nl/BWBR0005181/). Voor bepaling 5.8 geldt een overgangsregeling. Deze houdt in dat corporaties die op grond van bepaling 5.8 van accountant moeten wisselen, de gelegenheid krijgen dit uit te stellen tot uiterlijk 1 januari 2017. Hierdoor blijft bepaling 5.8 van kracht en hoeft de Governancecode niet te worden aangepast. Leden die van de overgangsregeling gebruik willen maken kunnen dit bij Aedes gemotiveerd aangeven. Aedes en VTW gaan deze motiveringen niet beoordelen maar vinden het wenselijk te monitoren hoeveel corporaties hiervan gebruik willen maken.
	In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.			x		
	Ter vergroting van de transparantie wordt het selectieproces van de accountant toegelicht in het jaarverslag.				x	
	Ter vergroting van de transparantie worden de redenen die aan de wisseling ten grondslag liggen toegelicht in het jaarverslag.				x	
5.9	De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het vigerende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd.	x				Meer informatie over de verhouding tussen de RvC en de externe accountant is te vinden in de VTW-publicatie: 'De relatie tussen de RvC, het bestuur en de accountant: Spel met meerwaarde' (www.vtw.nl/overzicht-publicaties).
5.10	De externe accountant wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de controle.	x				
	De auditcommissie (voor zover aanwezig) wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de controle.				x	
	De externe accountant rapporteert aan de RvC over zijn bevindingen.	x				
	De externe accountant rapporteert aan het bestuur over zijn bevindingen.	x				
5.11	Het bestuur maakt ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant.	x				
	De auditcommissie (voor zover aanwezig) maakt ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe	x				
	De beoordeling wordt besproken in de RvC.	x				
	De RvC meldt de belangrijkste conclusies in het jaarlijks verslag van RvC, dat onderdeel uitmaakt van het jaarverslag.	x				