



**Visitatierapport**  
**Veenendaalse Woningstichting**  
**2011 - 2014**



*Utrecht, 10 december 2015*

**Colofon**

Raeflex  
Catharijnesingel 56  
3511 GE Utrecht  
E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)  
W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

**Visitatiecommissie**

De heer drs. H. van Santen (voorzitter)  
Mevrouw drs. W.M.R. de Water  
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 290 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 Veenendaalse Woningstichting met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Veenendaalse Woningstichting zich herkennen in het rapport en kritische sparring partners 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

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Inhoud</b>	<b>5</b>
<b>Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort</b>	<b>9</b>
<b>A Recensie</b>	<b>9</b>
<b>B Scorekaart</b>	<b>13</b>
<b>C Samenvatting</b>	<b>15</b>
<b>D Reactie Veenendaalse Woningstichting</b>	<b>19</b>
<b>Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief</b>	<b>23</b>
<b>1 Visitatie bij Veenendaalse Woningstichting</b>	<b>23</b>
1.1 Schets Veenendaalse Woningstichting	23
1.2 Werkgebied Veenendaalse Woningstichting	24
<b>2 Presteren naar Opgaven en Ambities</b>	<b>25</b>
2.1 Beschrijving van de opgaven	25
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	26
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	27
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	29
2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	29
2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	30
<b>3 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>31</b>
3.1 De belanghebbenden van Veenendaalse Woningstichting	31
3.2 Beoordeling belanghebbenden	32
3.3 Verbeterpunten belanghebbenden	33
3.4 Conclusies en motivatie	33
<b>4 Presteren naar Vermogen</b>	<b>37</b>
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	37
4.2 Conclusies en motivatie	37
<b>5 Governance</b>	<b>41</b>
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	41
5.2 Conclusies en motivatie	42
<b>Deel 3 Bijlagen bij het rapport</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 2 Curricula vitae</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage 3 Bronnenlijst</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen</b>	<b>63</b>
<b>Bijlage 5 Prestatietabel</b>	<b>65</b>
<b>Bijlage 6 Meetschaal</b>	<b>71</b>
<b>Bijlage 7 Checklist Governancecode</b>	<b>73</b>
<b>Bijlage 8 Position paper</b>	<b>83</b>



## Deel 1

# Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort







## Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

### A Recensie

#### Terugblik op visitatie 2010

Bij de visitatie in 2010 scoorde de Veenendaalse Woningstichting gemiddeld een 6,7. Belangrijke verbeterpunten waren het actualiseren van het treasury statuut, de wijze van vermogensberekeningen, het stellen van concrete en meetbare doelen en het explicieter betrekken van belanghebbenden bij de ambities en prestaties van de corporatie. Inmiddels wordt gewerkt aan het waarderen van de woningvoorraad op basis van marktwaarde. De treasury is aangescherpt zodat herfinanciering van aflopende leningen meer gespreid in de tijd plaatsvindt. In 2012 heeft de Veenendaalse Woningstichting een nieuw beleidsplan geschreven.

Naar het oordeel van de commissie heeft de corporatie de focus vooral gelegd op de verbeterpunten op financieel gebied. De verbeterpunten op het gebied van concrete en meetbare doelen en het explicieter betrekken van belanghebbenden zijn daarbij onderbelicht gebleven. Volgens de commissie had de corporatie hierop nog meer kunnen reflecteren in haar position paper.

#### Resultaten visitatie 2015 (periode 2011-2014)

##### **Sterk in dienstverlening en financiële sturing**

De Veenendaalse Woningstichting is een bescheiden organisatie die zich volgens het motto 'gewoon goed' vooral richt op beheer van haar woningen. De dienstverlening aan bewoners is goed. Bij het maken van investeringskeuzen opereert de Veenendaalse Woningstichting behoedzaam. Ook de position paper straalt vooral bescheidenheid uit. Waar de corporatie écht voor wil gaan en waar zij trots op is blijft daardoor op de achtergrond. Het streven om zuinig met de beschikbare financiële middelen om te gaan zit in de genen van de organisatie. Ook dat is in de position paper terug te zien door de nadruk die in de beschrijving op de financiële sturing wordt gelegd.

##### **Bescheiden taakopvatting**

De Veenendaalse Woningstichting heeft een bescheiden taakopvatting. De Veenendaalse Woningstichting legt haar focus sterk op het beheer van haar bestaande bezit. Door de terughoudendheid ten aanzien van investeringen is de financiële positie van de corporatie in de afgelopen jaren verder verbeterd. Daarom verwacht de gemeente Veenendaal in de komende jaren meer ambitie van de Veenendaalse Woningstichting. Dit komt inmiddels tot uiting in de meer concrete plannen die de corporatie heeft om nieuwbouw te realiseren.

##### **Actieve rol in de regio FoodValley**

In het regionale overleg in FoodValley neemt de Veenendaalse Woningcorporatie een zeer actieve rol in. De corporatie levert de secretaris voor het regionale Woningcorporatie-bestuurdersoverleg. Ook is de corporatie actief betrokken bij de regionale vastgoed-monitor. Recent heeft de Veenendaalse Woningstichting mede het initiatief genomen voor een regionale taskforce voor het huisvesten van statushouders. Op operationeel niveau zet de corporatie zich in voor uitvoering en organisatie van de regionale woonruimteverdeling.

### **Tevreden belanghebbenden**

De huurders van de Veenendaalse Woningstichting zijn in het algemeen tevreden met hun corporatie. De woningen zijn van hoge kwaliteit en de dienstverlening is goed. Als een huurder vraagt om iets te repareren reageert de corporatie snel.

De relatie met de gemeente en andere belanghebbenden is goed. De belanghebbenden zien de voordelen van de werkwijze van de corporatie. Wel zien zij ook dat de corporatie inmiddels meer inbreng kan hebben, zowel door het inbrengen van kennis in de lokale overleggen, als door het doen van investeringen.

### **Divers samengestelde raad van toezicht**

De samenstelling van de raad is divers. De verschillende professionele achtergronden van de leden zorgen ervoor dat zowel volkshuisvestelijke als financiële aspecten bij het toezicht worden betrokken.

### **Financiële sturing op orde**

De beleidscyclus is bij de Veenendaalse Woningstichting langs de lijnen van de financiële sturing goed ingericht. Op dit onderdeel wordt de PDCA-cyclus helemaal doorlopen. De continuïteit van de Veenendaalse Woningstichting staat voorop, waardoor de corporatie een sterke financiële positie heeft. De sturing op basis van kasstromen wordt consequent doorgevoerd. Bij de volkshuisvestelijke ambities en de bedrijfsvoering wordt de beleidscyclus niet in zijn geheel doorlopen.

### **Sterke punten**

- + De Veenendaalse Woningstichting heeft een goed ingerichte financiële sturingscyclus.
- + De corporatie gaat zuinig om met de beschikbare financiële middelen, waardoor de financiële positie sterk is.
- + De dienstverlening van de corporatie wordt door de huurders goed gewaardeerd.

### **Beleidsagenda voor de toekomst**

De commissie ziet de volgende verbeteringsuggesties voor de Veenendaalse Woningstichting:

#### *Volkshuisvestelijke ambities*

- Formuleer vanuit de visie van de Veenendaalse Woningstichting concrete en meetbare volkshuisvestelijke doelen die tegemoetkomen aan de opgaven in Veenendaal.
- Zet veel actiever in op het leveren van volkshuisvestelijke prestaties, zeker gelet op de gunstige vermogenspositie. Dat geldt in het bijzonder voor het investeren in vastgoed.
- Betrek belanghebbenden eerder en intensiever bij de beleidsvorming om zo de volkshuisvestelijke visie verder te versterken.

#### *Investeringen*

- Geef aan welk deel van het vermogen beschikbaar is voor investeringen en ga met belanghebbenden in gesprek over de inzet van het beschikbare vermogen.
- Actualiseer het investeringsstatuut.

#### *Intern toezicht*

- Leg in het toetsingskader de samenhang vast tussen de volkshuisvestelijke, bedrijfsmatige en financiële toetsing door de raad van toezicht.
- Zoek tijdig naar manieren om de continuïteit in de raad te borgen wanneer in 2017 de termijn van drie van de leden afloopt.

#### *Externe contacten*

- Treed als organisatie meer op de voorgrond in de lokale samenwerking met belanghebbenden.
- Stimuleer tegenkracht vanuit de huurders. De nieuwe rol die de Woningwet van huurders vraagt, maakt (veel) meer aandacht voor deskundigheidsbevordering noodzakelijk.
- Veranker de dialoog met belanghebbenden op alle niveaus in de organisatie door als raad van toezicht vaker met belanghebbenden in gesprek te gaan.
- Breng in beeld wat de beoogde concrete opbrengsten voor de huurders van de Veenendaalse Woningstichting zijn van de actieve deelname in de regio Foodvalley.



## B Scorekaart

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

\*) Alleen in hele getallen



## C Samenvatting

### Visitatie Veenendaalse Woningstichting

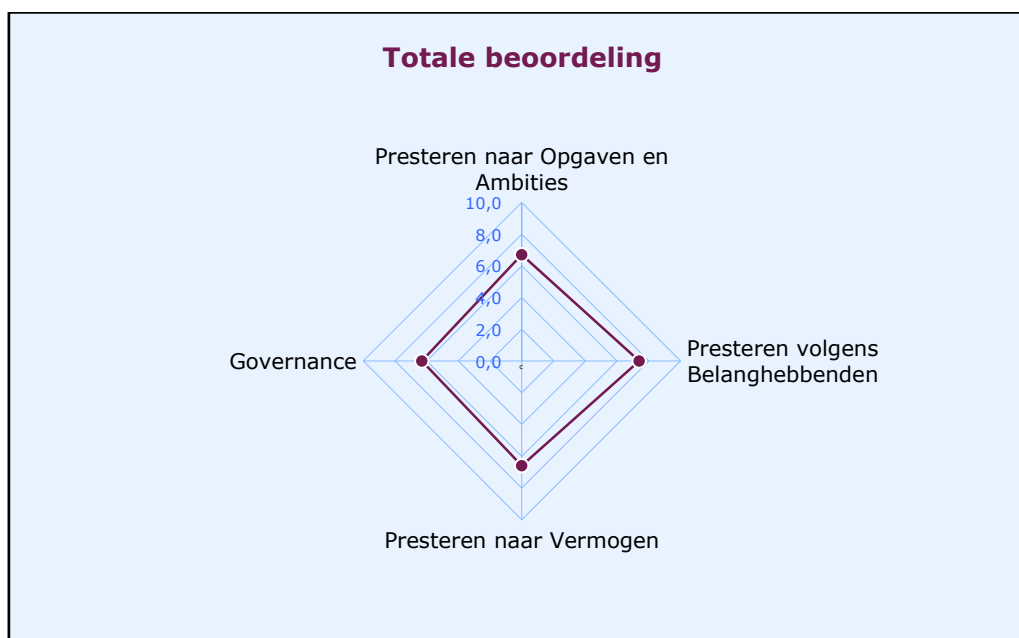
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen oktober en november 2015.

### Korte schets Veenendaalse Woningstichting

De Veenendaalse Woningstichting is opgericht in 1918. Woningcorporatie Veenendaalse Woningstichting beheert bijna 1.250 woningen en werkt in de gemeente Veenendaal. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders, de gemeente Veenendaal en de welzijnsorganisatie. Bij Veenendaalse Woningstichting werken 13 medewerkers; in totaal elf fte. De leiding van de corporatie berustte tot 31 maart 2015 bij een tweehoofdig directie-bestuur. Vanaf 1 april 2015 kent de corporatie één directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de raad van toezicht 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 Veenendaalse Woningstichting



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

De commissie komt tot de conclusie dat Veenendaalse Woningstichting voldoende tot ruim voldoende presteert.

### **Presteren naar Opgaven en Ambities**

6,7

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

De huisvesting van de primaire en bijzondere doelgroepen, de kwaliteit van de woningen, het woningbeheer en wijken en buurten scoren ruim voldoende. Door de huren van geliberaliseerde woningen te verlagen is het aantal sociale huurwoningen toegenomen en is de betaalbaarheid van de woningen verbeterd. Waar ouderen in hun eigen woningen willen blijven wonen brengt de corporatie indien nodig voorzieningen aan. De kwaliteit van het bezit is goed, evenals de dienstverlening. De Veenendaalse Woningstichting hoort tot de dertig best scorende corporaties op het KWH-huurlabel. De corporatie heeft een aantal woningen voorzien van hang- en sluitwerk conform het politiekeurmerk. Bewoners met verwaarloosde tuinen zijn hierop aangesproken.

Het (des)investeren en de inzet op het gebied van energie en duurzaamheid scoren voldoende. In de afgelopen jaren is geen nieuwbouw gepleegd. Inmiddels zijn er meer concrete plannen voor nieuwbouw. De commissie heeft waardering voor de renovatie van de woningen in de Davidstraat.

De ambities van de Veenendaalse Woningstichting zijn bescheiden. De ambities passen in voldoende mate bij de opgave in het werkgebied.

### **Presteren volgens Belanghebbenden**

7,4

De belanghebbenden beoordelen Veenendaalse Woningstichting met een 7,4.

Belanghebbenden hebben een goede relatie met de Veenendaalse Woningstichting. De corporatie wordt getypeerd als open, vriendelijk en transparant. De lijnen met belanghebbenden zijn kort. De huurdersvertegenwoordigers en de gemeente vinden hun inbreng ruim voldoende terug in het beleid van de Veenendaalse Woningstichting. De gemiddelde beoordeling van de belanghebbenden voor de maatschappelijke prestaties loopt uiteen van ruim voldoende tot goed. Belanghebbenden hebben waardering voor de huurverlaging die de Veenendaalse Woningstichting in 2014 doorvoerde bij circa honderd geliberaliseerde woningen. Binnen de mogelijkheden is de beschikbaarheid van woningen ruim voldoende. Er is ook waardering voor de manier waarop de Veenendaalse Woningstichting inzet op het aanbrengen van voorzieningen voor zorgvragende senioren. Verder wordt de kwaliteit van de woningen hoog geacht. Huurders vinden dat de corporatie goed reageert op reparatieverzoeken. De renovatie van veertig woningen in de Davidstraat wordt door alle belanghebbenden benoemd als goed. De gemeente is van oordeel dat de Veenendaalse Woningstichting terughoudend is bij het investeren in nieuwbouw. De huurders waarderen dat de corporatie ingrijpt als tuinen rommelig zijn of als burens overlast veroorzaken. Wel vinden zij dat de corporatie meer kan doen aan de kwaliteit van schuurtjes en achterpaden. Andere belanghebbenden waarderen de deelname van de corporatie in de wijkteams, het sociaal vangnet-overleg en de bijdrage aan de leefbaarheidsmonitor.



De belangrijkste verbetertips van de belanghebbenden zijn om weer meer te gaan investeren en om proactiever te zijn in de communicatie met belanghebbenden. De huurders vinden daarnaast dat het onderhoud van de woningen en de woonomgeving op enkele specifieke onderdelen nog beter kan.

## Presteren naar Vermogen

6,6

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

De financiële continuïteit van de Veenendaalse Woningstichting is goed. De financiële sturing zit in de genen van de organisatie. De corporatie stuurt zeer consequent op kasstromen.

De doelmatigheid van de Veenendaalse Woningstichting scoort voldoende. In vergelijking met corporaties uit de referentiegroep zijn de geharmoniseerde beïnvloedbare bedrijfslasten van de Veenendaalse Woningstichting lager.

De vermogensinzet beoordeelt de commissie als voldoende. De corporatie heeft zich ingezet om haar vermogen conform de mogelijkheden in te zetten en kan toelichten waarom dit nog niet tot meer resultaat heeft geleid.

## Governance

6,3

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 6,3.

De besturing volgens de PDCA-cirkel (Plan, Do, Check, Act) scoort voldoende. Bij de financiële sturing maakt de corporatie de cyclus volledig rond. Hierop is een heldere visie geformuleerd. Deze is bovendien vertaald naar concrete doelen en de monitoring is goed vormgegeven. Ook wordt bijgestuurd bij afwijkingen.

Bij de bedrijfsvoering en de volkshuisvestelijke doelen is het onderdeel Check onvoldoende. De managementinformatie over de volkshuisvestelijke prestaties is heel uitgebreid, maar relateert onvoldoende aan de doelen uit het beleidsplan.

Het interne toezicht bij de Veenendaalse Woningstichting scoort een 6,3. De professionele achtergronden van de leden van de raad van toezicht vullen elkaar ruim voldoende aan. De raad voert haar toezichthoudende taak op gedegen wijze uit. De raad evalueert zichzelf ruim voldoende. De corporatie maakt voldoende gebruik van een toetsingskader en volgt de Governancecode volgens het principe 'pas toe of leg uit'.

De Veenendaalse Woningstichting scoort een 6,5 op het onderdeel externe legitimatie en verantwoording. De corporatie voert voldoende overleg met belanghebbenden. In het jaarverslag worden de prestaties van de Veenendaalse Woningstichting uitgebreid beschreven.



## D Reactie Veenendaalse Woningstichting

### Bestuurlijke reactie op Visitatierapport 2015



In 2015 heeft de Veenendaalse Woningstichting (VWS) zich voor de tweede keer laten visiteren. Onze vorige visitatie vond plaats in 2011. Na een selectieprocedure door de Raad van Toezicht hebben wij Raeflex gevraagd om de visitatie voor ons uit te voeren. Wij zijn heel tevreden met de medewerking en de tijd die onze stakeholders aan de visitatie hebben gegeven. Voor de VWS heeft de visitatie ook veel werk gekost, maar het was opnieuw goed voor de zelfreflectie. De visitatiecommissie heeft ons concrete adviezen en verbeterpunten gegeven. Daar gaan we in de komende periode gebruik van maken. Het beeld dat de visitatiecommissie in haar rapport van de VWS schetst, herkennen we. De inspanningen van de afgelopen jaren werpen hun vruchten af. De VWS heeft op alle onderdelen goede scores behaald. We zijn vooral trots met de 7,4 voor Presteren volgens Belanghebbenden.

De visitatiecommissie noemt als sterke punten:

- De Veenendaalse Woningstichting heeft een goed ingerichte financiële sturingscyclus.
- De corporatie gaat zuinig om met de beschikbare financiële middelen, waardoor de financiële positie sterk is.
- De dienstverlening van de corporatie wordt door de huurders goed gewaardeerd.

De commissie heeft een aantal verbeter suggesties voor de VWS.

De suggestie om concrete en meetbare volkshuisvestelijke doelen te formuleren en actiever in te zetten op het leveren van volkshuisvestelijke prestaties hebben we al in ons Koersplan 2016-2019 opgenomen. Hierbij zijn en worden de belanghebbenden eerder en intensiever betrokken dan in het verleden bij ons gebruikelijk was. Ook zijn we al aan het werk met het formuleren van het toetsingskader met de samenhang tussen de volkshuisvestelijke, bedrijfsmatige en financiële aspecten. Hieruit volgt dan het in beeld brengen van het beschikbare én inzetbare vermogen. Het koersplan zal naar verwachting in februari 2016 ter afronding van het proces door de Raad van Toezicht worden goedgekeurd.

De visitatiecommissie is van oordeel dat onze financiële positie dusdanig is, dat een grotere investeringsinspanning aan de orde zou moeten zijn in de evaluatieperiode. Wij zijn van mening dat wij slechts spaarzaam zijn geweest met het oog op de bouwopgave die in de jaren 2016 tot en met 2019 van ons zal worden gevergd.

We ondersteunen en stimuleren de huurdersvertegenwoordiging in het zich ontwikkelen naar de nieuwe rol die de Woningwet van huurders vraagt. Dit deden we al maar we zien hier voor de komende jaren ook voor de VWS een mooie taak die we van harte oppakken.

Wij willen graag iedereen bedanken die een bijdrage heeft geleverd aan deze visitatie. De visitatiecommissie, alle belanghouders die hebben meegewerkt aan de gesprekken en niet in de laatste plaats de medewerkers van de VWS die soms veel tijd en energie in de visitatie hebben gestoken. Het heeft ons een heel mooi rapport opgeleverd met goede beoordelingen en bruikbare adviezen.

Veenendaalse Woningstichting,  
Bestuur en Raad van Toezicht





## Deel 2

**Toelichting op de beoordelingen,  
per perspectief**



## Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

### 1 Visitatie bij Veenendaalse Woningstichting

In mei 2015 heeft Veenendaalse Woningstichting te Veenendaal 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 (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen oktober en november 2015. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 7 oktober 2015.

Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de prestatietabel en de position paper van tevoren toegestuurd aan de belanghebbenden.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. H. van Santen (voorzitter), mevrouw drs. W.M.R. de Water 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 Veenendaalse Woningstichting de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren om concrete verbeter tips te krijgen voor de toekomst.

Op basis van alle door Veenendaalse Woningstichting verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Veenendaalse Woningstichting, 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 tot en met 2014.

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 Veenendaalse Woningstichting

De Veenendaalse Woningstichting is opgericht in 1918. Woningcorporatie Veenendaalse Woningstichting beheert bijna 1.250 woningen en werkt in de gemeente Veenendaal. Deze gemeente telt ongeveer 63.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders, de gemeente Veenendaal, zorg- en welzijnsinstellingen en de politie. In dit werkgebied is ook Patrimonium Woonservice actief. Zij beheert circa 7.300 woningen. Bij Veenendaalse Woningstichting werken 13 medewerkers; in totaal 11 fte. De leiding van de corporatie berustte tot 31 maart 2015 bij een tweehoofdig directie-bestuur. Vanaf 1 april 2015 kent de corporatie één directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben.

## 1.2 Werkgebied Veenendaalse Woningstichting

De Veenendaalse Woningstichting is werkzaam in de gemeente Veenendaal, provincie Utrecht. Dit werkgebied kenmerkt zich door de combinatie van een sfeer waarin mensen elkaar kennen met tegelijkertijd stedelijke problematiek op het gebied van leefbaarheid en veiligheid.

De woningmarkt in Veenendaal is in grote lijnen een afspiegeling van het landelijk gemiddelde. Iets meer dan 60 procent van de woningen is een eengezinswoning. De meeste woningen in Veenendaal zijn gebouwd tussen 1971 en 2000. De huursector omvat bijna 43 procent van de totale voorraad. Van alle huurwoningen is ongeveer 80 procent een sociale huurwoning.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 8 in, dat wil zeggen: corporaties met een relatief jong bezit. De referentiegroep waarmee Veenendaalse Woningstichting wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie. Er zijn 11 corporaties in deze categorie.



## 2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van Veenendaalse Woningstichting 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 Veenendaalse Woningstichting 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

In de woonvisie 2007-2013 en jaarlijkse woonnota's in 2012 en 2013 zijn door de gemeente lokale opgaven in beeld gebracht. Jaarlijks zijn daarnaast prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente en de corporaties in Veenendaal.

#### Huisvesting van de primaire doelgroep

Uit onderzoek uit 2012 van de gezamenlijke Veenendaalse corporaties blijkt dat de benodigde kernvoorraad voor huishoudens met een inkomen tot 34.911,- euro tussen 2012 en 2025 fors stijgt, tot circa 8.500 woningen. Omdat een deel van de woningen in de kernvoorraad door scheefwoners wordt bewoond, zijn in de praktijk nog meer woningen nodig. Tussen gemeente en corporaties zijn geen afspraken gemaakt over de mate waarin de kernvoorraad vergroot zou moeten worden en/of in welke mate het aandeel scheefwoners verkleind kan worden. In 2012 waren ruim 8.700 woningen in de kernvoorraad beschikbaar in Veenendaal. De Veenendaalse woningstichting kiest er bewust voor om niet in te zetten op grootschalige nieuwbouw.

#### Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Volgens de gemeentelijke Nota Wonen uit 2012 is er voldoende aanbod van beschermende woonvormen voor ouderen in Veenendaal. Wel is een kwaliteitsslag noodzakelijk, waarbij ook meer kleinschalige vormen van beschermd wonen voor ouderen kunnen worden toegevoegd. Tot eind 2014 was in Veenendaal hiervoor de categorale corporatie SIB Woonservice actief.

Er ligt een niet gekwantificeerde opgave in het realiseren van woningen voor gehandicapten, mensen met een psychische beperking, daklozen en ex-gedetineerden.

#### Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

In 2014 is tussen gemeente en corporaties afgesproken dat wanneer de corporaties hun woningen energiezuiniger maken, omwonende eigenaar-bewoners door de gemeente benaderd worden met de vraag om ook te investeren in energiebesparing. Vanuit landelijke afspraken ligt er ook een opgave op het gebied van energiebesparing. Aedes en de Woonbond beogen met hun 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 met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

### **(Des)investeren in vastgoed**

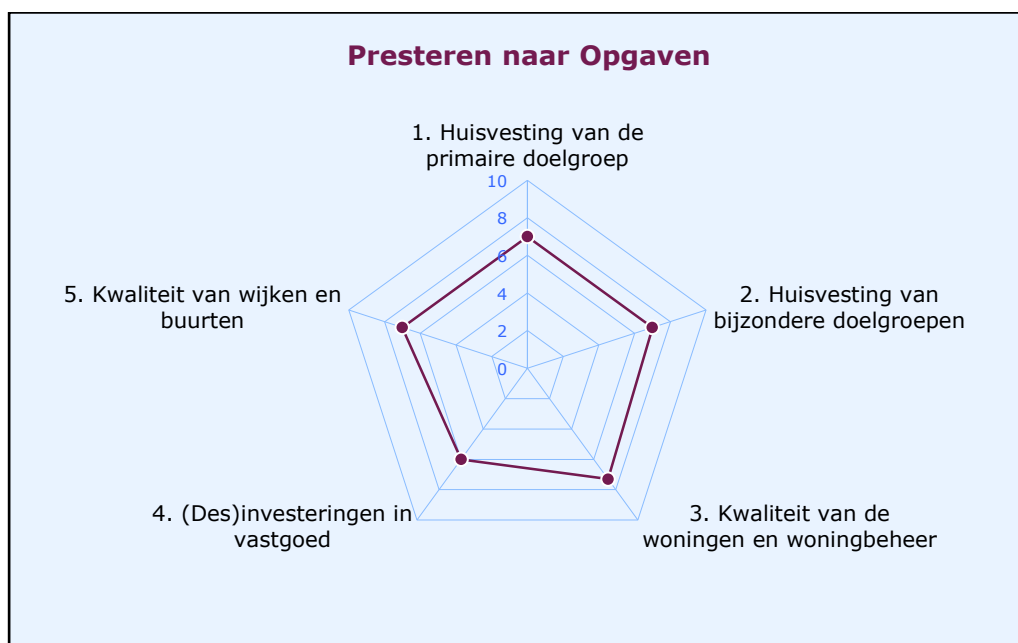
In de woonvisie van 2007 heeft de gemeente als opgave gesteld om tussen 2008 en 2017 in totaal 1.600 sociale woningen te bouwen (gemiddeld circa 160 per jaar). In de gemeentelijke woonnota van 2012 is deze opgave bijgesteld naar 100 sociale huurwoningen per jaar. Er is in de prestatieafspraken geen verdeling van deze opgave tussen de corporaties vastgelegd. In de praktijk wordt de nieuwbouwdoelelstelling voornamelijk ingevuld in uitleggebied Veenendaal Oost. De Veenendaalse Woningstichting heeft hier geen grondposities. Wel zijn er in 2002 en 2009 afspraken gemaakt waarbij de corporatie in totaal ongeveer 60 woningen zou kunnen bouwen in Veenendaal Oost. De corporatie heeft deze opgave verwerkt in haar meerjarenbegroting.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

Met de gemeente is afgesproken dat de Veenendaalse corporaties samenwerken met de gemeente op het gebied van wijkgericht werken. De Veenendaalse woningstichting is daarnaast deelnemer in een convenant om hennepoverlast tegen te gaan. De opgave voor de corporatie ligt in het signaleren en uitzetten van huurders die op grote schaal hennep verbouwen.

De prestaties, zoals door Veenendaalse Woningstichting 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**



<b>Presteren naar Opgaven</b>			
	<b>Cijfer</b>	<b>Cijfer</b>	<b>Weging</b>
Prestaties in het licht van de opgaven		<b>6,9</b>	<b>75%</b>
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,3		
4. (Des)investeringen in vastgoed	6,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0		

## 2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,9.

### Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De Veenendaalse Woningstichting heeft de huur van 93 geliberaliseerde woningen verlaagd. Daardoor heeft de corporatie in de toekomst meer sociale huurwoningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. De huurverlaging heeft ook positieve gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningen. Vanaf 2013 wijst de Veenendaalse Woningstichting de woningen vrijwel allemaal toe aan huishoudens met een inkomen tot 34.911,- euro. Daardoor wordt het scheefwonen beperkt.

De corporatie is er in de afgelopen jaren in geslaagd om te voorkomen dat aanzeggingen tot ontruiming daadwerkelijk tot ontruiming hebben geleid. Huurders met een betalingsachterstand kunnen met de corporatie een betalingsregeling treffen. Waar nodig worden huurders doorverwezen naar hulpverlenende instanties.

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt door de corporatie volledig ingevuld. Mede op initiatief van de Veenendaalse Woningstichting is begin 2015 een regionale taskforce voor statushouders in het leven geroepen.

### Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De opgave voor de Veenendaalse Woningstichting is op dit onderdeel relatief klein. Tot eind 2014 kende Veenendaal een lokale categorale corporatie voor ouderenhuisvesting. De andere collega corporatie is een voortrekker in het huisvesten van andere bijzondere doelgroepen. De Veenendaalse Woningstichting verhuurt wel woningen aan Philadelphia Zorg en Stichting de Opbouw.

Binnen het reguliere woningbezit heeft de Veenendaalse Woningstichting te maken met een ouder wordende doelgroep. Waar nodig heeft de corporatie voorzieningen aangebracht. Woningen die eenmaal zijn aangepast voor een zorgvraag worden bij mutatie zoveel mogelijk opnieuw voor zorgvragers ingezet. Met de gemeente is een convenant afgesloten voor het aanbrengen van aanpassingen in het kader van de Wmo.

### Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 7,3. De beoordeling valt uiteen in drie meetpunten: de woningkwaliteit, dienstverlening en energie & duurzaamheid.

De woningkwaliteit beoordeelt de commissie met een 8. De jonge woningvoorraad van de Veenendaalse Woningstichting is goed onderhouden en kent een goede prijs/kwaliteit verhouding. Het aantal reparatieverzoeken daalde na 2012 licht.

De dienstverlening van de corporatie scoort ook goed (cijfer: 8). De Veenendaalse Woningstichting scoort bij de beste 30 corporaties onder de deelnemers aan het KWH-huurlabel. Op reparatieverzoeken wordt snel gereageerd.

De prestaties op het gebied van energie en duurzaamheid beoordeelt de commissie als voldoende (cijfer: 6). De eigen ambitie om in 2015 gemiddeld op label C te zitten is gehaald: eind 2014 heeft het bezit van de Veenendaalse Woningstichting een gemiddelde energie index van 1,54. Dit komt overeen met energielabel C. De commissie is er niet van overtuigd dat de corporatie met de huidige inzet op energiebesparende maatregelen in 2020 het gemiddeld label B behaalt. De commissie heeft waardering voor de wijze waarop het project bij de 40 woningen in de Davidstraat is uitgevoerd. Hierbij zijn vooroorlogse woningen gerenoveerd en energiezuinig gemaakt.

### **(Des)investeren in vastgoed**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Er zijn door de Veenendaalse Woningstichting geen woningen en maatschappelijk vastgoed gebouwd in de afgelopen periode. Een belangrijke oorzaak daarvan is dat de corporatie geen grondposities heeft in de uitleggebieden van Veenendaal. De corporatie heeft wel afspraken gemaakt om op termijn ongeveer 60 woningen in Veenendaal Oost te bouwen, maar is daarbij afhankelijk van de planning binnen het project. In inbreidingslocaties heeft de corporatie - mede gezien de financiële voorwaarden en risico's in de afgelopen jaren - geen mogelijkheden gezien om verantwoord te investeren. De commissie ziet dat de corporatie inmiddels plannen heeft ontwikkeld om in de komende jaren wel te gaan bouwen.

Dat de Veenendaalse Woningstichting in de afgelopen jaren niet heeft gesloopt, acht de commissie begrijpelijk gezien de leeftijd van het woningbezit. Dat geldt ook voor de minimale verkoop.

Het aantal renovaties en verbeteringen laat in de periode 2011-2014 een dalende lijn zien.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie neemt deel aan de leefbaarheidsmonitor om zo een vinger aan de pols te houden. Ook neemt de corporatie deel aan de wijkteams en het sociaal vangnet overleg. Op verzoek van bewoners of op initiatief van de corporatie worden woningen voorzien van hang- en sluitwerk conform het politiekeurmerk. In samenspraak met de huurdersorganisatie zijn in 2012 diverse bewoners aangesproken op het (niet) uitvoeren van tuinonderhoud. Bij diverse complexen heeft de Veenendaalse Woningstichting parkeren op eigen terrein mogelijk gemaakt om de parkeerdruk op de openbare ruimte te verlichten. Dit is onder meer uitgevoerd in de Dahliastraat, Gladiolenstraat, de omgeving van de Keucheniusstraat en Kuyperstraat.

## 2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

De Veenendaalse woningstichting heeft in het beleidsplan 2012-2015 de volgende ambitie beschreven:

*"We willen goede en energiezuinige woningen in een leefbare omgeving bieden tegen een eerlijke prijs, met oog voor de keuzevrijheid van de bewoner. Daarnaast willen wij een relevante rol in de regio. Bij al onze keuzes is de continuïteit van de Veenendaalse Woningstichting van belang."*

Vanuit deze ambitie richt de corporatie zich op de volgende vier doelen:

1. Een eerlijke prijs voor goede en energiezuinige woningen. De Veenendaalse Woningstichting streeft ernaar om twee derde van haar woningen onder de liberalisatiegrens te houden en circa een derde vlak boven de liberalisatiegrens. In 2014 is dit beleid bijgesteld. De corporatie wil sinds 2014 alle woningen onder de liberalisatiegrens houden. De corporatie streeft er volgens het beleidsplan naar om alle woningen minimaal op energielabel C te brengen.
2. Keuzevrijheid: de corporatie geeft in het beleidsplan aan ook woningen te willen verhuren aan inkomensgroepen boven de 33.000,- euro. De corporatie wil in principe geen woningen verkopen. De corporatie betreft haar huurders bij de kwaliteit en afwerking van de woningen en de leefbaarheid in de buurt.
3. Relevante rol in de regio. De corporatie wil graag een actieve rol spelen in de afstemming en facilitering van regionaal beleid binnen de regio Food Valley.
4. Continuïteit is het kernwoord in het beleid van de Veenendaalse Woningstichting. De corporatie sluit zich aan bij de normen die het CFV en WSW stellen op het vlak van financiële continuïteit.

In de position paper geeft de Veenendaalse Woningstichting aan dat ze goed wil luisteren naar haar huurders. Betaalbaarheid van de woningen is belangrijk, de streefhuren worden hiervoor verlaagd. Verder streeft de Veenendaalse Woningstichting naar een omvang die groot genoeg is om zelfstandig te blijven.

## 2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

Veenendaalse Woningstichting 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 ambities van de corporatie zijn bescheiden. De commissie is van oordeel dat de Veenendaalse Woningstichting de geformuleerde ambities in de praktijk marginaal invulling geeft. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6,0.

## 2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt 6,7. 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	6,9	75%
Ambities in relatie tot de opgaven	6,0	25%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,7</b>	

### 3 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft het oordeel weer dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Veenendaalse Woningstichting. 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 bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen.

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal zes face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Veenendaalse Woningstichting. De interne partijen die zijn gesproken, zoals de directeur-bestuurder, het MT en de RvT, hebben geen oordeel gegeven over de corporatie.

#### 3.1 De belanghebbenden van Veenendaalse Woningstichting

##### **Stichting Huurdersbelangen Veenendaalse Woningstichting**

De Stichting Huurdersbelangen Veenendaalse Woningstichting (SHV) behartigt de belangen van de huurders van de Veenendaalse Woningstichting. De voorzitter van de SHV overlegt maandelijks met de manager woondiensten over de actuele zaken. Daarnaast worden er door de corporatie op verzoek een aantal vergaderingen van de SHV bijgewoond. Met de huurders is onder meer gesproken over het huurbeleid en een regeling voor tegemoetkoming bij overlast door onderhoud. Op initiatief van de SHV zijn wijkschouwen gehouden waaraan de corporatie heeft deelgenomen.

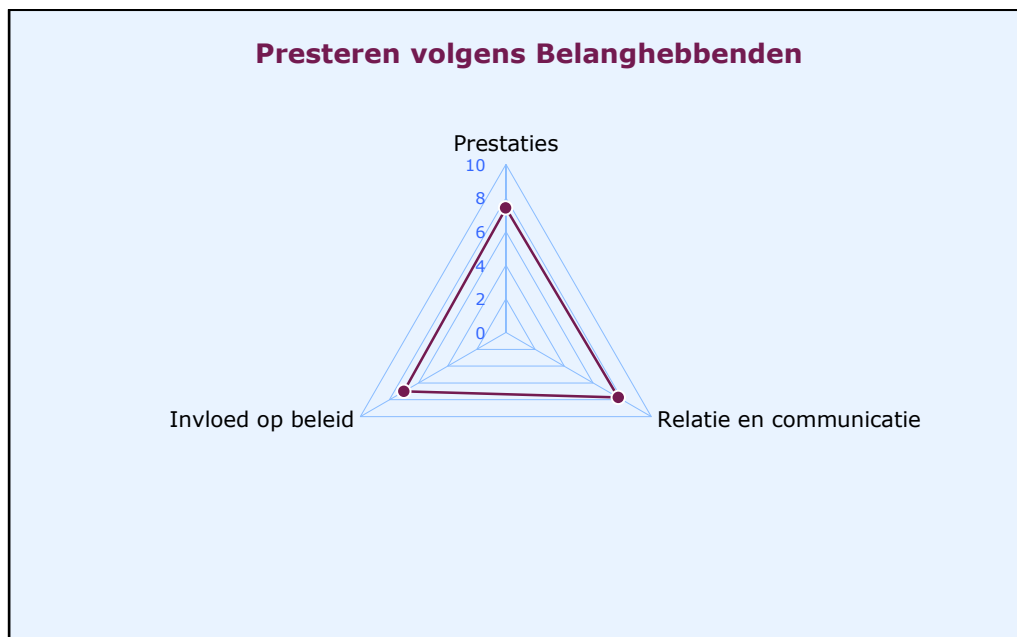
##### **Gemeente Veenendaal**

De gemeente Veenendaal werkt samen met de corporatie op het gebied van volkshuisvesting en binnen het sociale domein. De Veenendaalse Woningstichting heeft - individueel of samen met de collega corporatie - regelmatig overleg met de gemeente, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau. Daarbij is onder meer gesproken over de woonvisie van de gemeente, de prestatieafspraken en de beleidsplannen van de corporaties.

##### **Overige partijen**

De commissie heeft gesproken met een vertegenwoordiger van Veens. Veens is een belangrijke samenwerkingspartner op het gebied van welzijn. In lokale overleggen werkt de corporatie ook samen met Patrimonium Woonservice en de politie. De samenwerking met zorgpartijen is minimaal, en beperkt zich tot een huurder-verhuurder relatie met twee partijen.

## 3.2 Beoordeling belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties		<b>7,4</b>	<b>50%</b>
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,7		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,2		
4. (Des)investeringen in vastgoed	7,6		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	6,8		
Relatie en communicatie		<b>7,7</b>	<b>25%</b>
Invloed op beleid		<b>7,0</b>	<b>25%</b>
<b>Gemiddelde score</b>		<b>7,4</b>	

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



### 3.3 Verbeterpunten belanghebbenden

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

#### *Investerings*

- De gemeente adviseert om weer meer te gaan investeren. De corporatie kan daarbij minder behoudend zijn en sterker vanuit volkshuisvestelijke overwegingen naar de toekomst kijken.
- De gemeente vraagt een verhoogde inspanning bij het realiseren van voldoende betaalbare woningen, het laten doorstromen van scheefwonders, huishoudens met een zorgvraag, huisvesting van statushouders en de realisatie van dynamische woonmilieus zoals beschreven in de woonvisie.

#### *Proactieve communicatie*

- Vooral de huurdersvertegenwoordigers en de overige belanghebbenden vinden dat de Veenendaalse Woningstichting sneller en meer uit eigen beweging moet communiceren over haar activiteiten.
- De huurdersvertegenwoordigers vinden daarnaast dat de communicatie van de corporatie duidelijker kan.

#### *Onderhoud en woonomgeving*

- De huurdersvertegenwoordigers adviseren om de planmatige vervanging van badkamers te vervroegen.
- De huurdersvertegenwoordigers vinden het van belang dat de corporatie samen met de gemeente werkt aan het verbeteren de kwaliteit van schuurtjes, achterpaden en de openbare ruimte.
- Vanuit het wijkteam wordt aanbevolen om ook in rustigere wijken toch proactief de meningen en behoeften van de bewoners te blijven peilen.

### 3.4 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 Veenendaalse Woningstichting een 7,4 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 7,0.

De huurdersvertegenwoordigers vinden dat de Veenendaalse Woningstichting binnen de mogelijkheden ruim voldoende presteert. De huurders vinden dat de toewijzing van woningen beter kan worden afgestemd op de woningzoekende. Zo kan worden voorkomen dat een eenpersoonshuishouden in een eengezinswoning terecht komt, of dat - andersom - gezinnen een te kleine woning krijgen.

De gemeente Veenendaal heeft veel waardering voor de huurverlaging die de corporatie in 2014 heeft doorgevoerd bij circa 100 woningen. Ook ziet de gemeente dat de corporatie positief reageert op vragen om statushouders te huisvesten. De gemeente ziet ook dat de woningvoorraad van de Veenendaalse Woningstichting door de relatief hoge kwaliteit niet optimaal geschikt is om in betaalbare woonruimte voor de doelgroep te voorzien.

De overige belanghebbenden zijn van oordeel dat de Veenendaalse Woningstichting haar doelgroep ruim voldoende in beeld heeft. Ook worden de prestaties op het gebied van betaalbaarheid gewaardeerd.

### **Huisvesting van bijzondere doelgroepen**

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

De huurdersvertegenwoordigers zijn van oordeel dat de Veenendaalse Woningstichting vooruitstrevend is door faciliteiten voor ouderen te plaatsen. Woningen die eenmaal zijn aangepast blijven veelal ook beschikbaar voor bijzondere doelgroepen.

De gemeente vindt dat de corporatie open staat voor overleg over het toenemende aantal ouderen in haar woningbezit. Wel is de gemeente van oordeel dat de Veenendaalse Woningstichting op dit onderdeel meer zou kunnen doen. De gemeente geeft ook aan dat de corporatie zich te zakelijk opstelde in de discussie over Wmo aanpassingen.

De wijkmanager geeft aan dat de Veenendaalse Woningstichting ook oog heeft voor het 'rollator-vriendelijker' maken van de openbare ruimte rondom haar woningen.

### **Kwaliteit van de woningen en woningbeheer**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,2.

De huurdersvertegenwoordigers vinden dat snel wordt gereageerd op reparatieverzoeken. Ook de wijkregisseur bevestigt dat. Bij de Stichting Huurdersbelangen komen bijna geen klachten van individuele huurders binnen. De corporatie doet veel om de kwaliteit van de woningen op peil te houden. Het energiezuiniger maken van de woningen in de Davidstraat wordt door de huurders gewaardeerd. De corporatie vervangt badkamers planmatig na 25 jaar, dat vinden huurdersvertegenwoordigers te lang.

De gemeente hoort geen klachten over het onderhoud. De woningen zien er netjes uit. De gemeente vindt het goed dat er in de Davidstraat aan energiemaatregelen is gewerkt.

### **(Des)investeren in vastgoed**

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

De belanghebbenden zijn eensgezind in hun positieve oordeel over de renovatie van woningen in de Davidstraat. Dit is zorgvuldig uitgevoerd.

De gemeente vult hierbij aan dat de Veenendaalse Woningstichting terughoudend is geweest bij het doen van (des)investeringen. Vanuit risicobeheer vindt de gemeente dit begrijpelijk, maar volkshuisvestelijk heeft de corporatie daardoor op dit onderwerp weinig bijgedragen. De gemeente vindt het gezien de lokale woningmarkt goed dat er vrijwel geen woningen verkocht zijn. Ook ziet de gemeente de ambitie ontstaan bij de corporatie om in de toekomst weer meer te investeren.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,8.

De huurdersvertegenwoordigers zijn kritisch over de onderhoudsstaat van schuurtjes en achterpaden. De wijkmanager geeft aan dat het groen van de corporatie ruim voldoende wordt onderhouden. De huurders waarderen dat de corporatie ingrijpt als tuinen rommelig zijn of als burens overlast veroorzaken.

De gemeente geeft aan dat de opgave voor de Veenendaalse Woningstichting relatief beperkt is door het verspreide bezit en omdat er relatief weinig problemen achter de voordeur zijn. De gemeente waardeert de deelname van de corporatie aan de leefbaarheidsmonitor, de wijkteams en het sociaal vangnet overleg.

De overige belanghebbenden vinden dat de Veenendaalse Woningstichting veel doet en op tijd signalen inbrengt in het wijkteam. Wel is de corporatie soms te afwachtend. Ook heeft zij de neiging om problemen in de wijk te relativiseren, zoals de noodzaak van inbraakpreventie.

### **b. Relatie en wijze van communicatie met de corporatie**

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

De huurdersvertegenwoordigers typeren de Veenendaalse Woningstichting als open, vriendelijk en spontaan. Huurders worden serieus genomen en bij problemen wordt samen naar een oplossing gezocht.

De gemeente geeft aan dat de corporatie open en transparant is. Bij de samenwerking staan de gemeenschappelijke doelen centraal. Ook bij tegenstrijdige belangen is het overleg goed, en wordt een oplossing gevonden. De corporatie blijft volgens de gemeente soms wel te lang steken in inventariseren. Een uitzondering vormde de discussie over Wmo-aanpassingen: daar opereerde de corporatie erg zakelijk.

De overige partijen geven aan dat de communicatie met de Veenendaalse Woningstichting goed verloopt. De lijnen zijn kort. Hoewel je er soms zelf om moet vragen krijg je altijd wel de gewenste informatie volgens een van de belanghebbenden.

### **c. Mate van invloed op het beleid van de corporatie**

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.

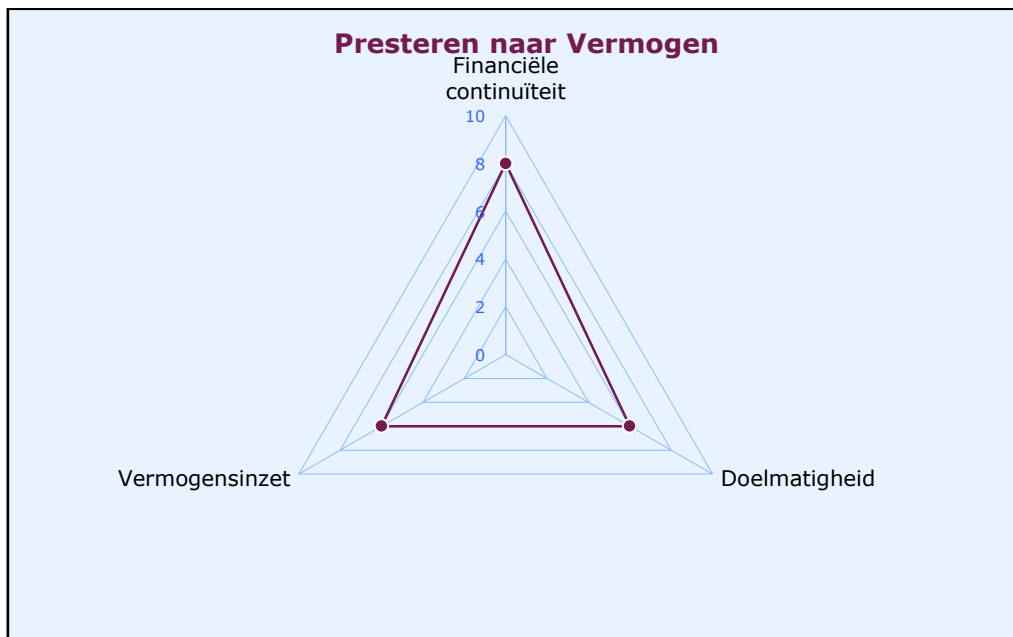
De huurdersvertegenwoordigers en de gemeente vinden hun inbreng ruim voldoende terug in het beleid van de Veenendaalse Woningstichting. De gemeente vult daarbij aan de invloed recent groter is geworden. Enerzijds omdat de Veenendaalse Woningstichting ontvankelijker is voor vragen van de gemeente. Anderzijds door de nieuwe Woningwet. De gemeente waardeert dat de corporatie andersom ook input leverde voor de woonvisie.



## 4 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Veenendaalse Woningstichting, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

### 4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	8,0	30%
Doelmatigheid	6,0	30%
Vermogensinzet	6,0	40%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,6</b>	

### 4.2 Conclusies en motivatie

#### Financiële continuïteit

Veenendaalse Woningstichting 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 corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. Op basis van bijkomende pluspunten beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 8,0.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (nu Autoriteit woningcorporaties) heeft de continuïteit en solvabiliteit van de Veenendaalse Woningstichting beoordeeld. De corporatie heeft in 2011 en 2012 een positief continuïteitsoordeel (A1) van het CFV ontvangen. Daarmee stelt het CFV vast dat de door de corporatie voorgenomen activiteiten passen bij haar financiële situatie. Ook de solvabiliteit wordt door het CFV voldoende geacht.

Vanaf 2013 hanteert het CFV een andere methodiek bij haar beoordeling. Uit de jaarlijkse toezichtsbrieven blijkt dat het CFV in 2013 en 2014 geen aanleiding heeft gezien om interventies te doen bij de Veenendaalse Woningstichting. In 2014 heeft het CFV opmerkingen gemaakt over de tekortschietende kwaliteit van de financiële verantwoording ten behoeve van de stresstest derivaten in 2014. Na overleg heeft de corporatie de aangeleverde informatie gecorrigeerd. Het CFV is daarnaast van oordeel dat de verantwoording over derivaten in het jaarverslag van 2013 op onderdelen onvolledig is.

Voor de beoordeling van het WSW zijn de rentedekkingsgraad (ICR), de loan to value (LTV) en de schuldverdienratio (DSCR) belangrijke meetpunten. De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de rente over aangetrokken leningen kan worden betaald. Met de operationele kasstroom moet volgens het WSW minimaal 1,4 (eerder 1,3) keer de rente betaald kunnen worden. De Veenendaalse Woningstichting voldoet ruimschoots aan deze eis. In 2013 was de rentedekkingsgraad 3,1.

De Loan to Value (LTV) geeft aan hoeveel geld een corporatie leent ten opzichte van de bedrijfswaarde van het vastgoed. Het beleid van WSW is dat een corporatie maximaal 75 procent van de bedrijfswaarde aan leningen mag aantrekken. De Veenendaalse Woningstichting leende tijdens de gevisiteerde periode minder dan maximaal toegestaan door het WSW. In 2013 bedroeg het percentage bij de corporatie 56,1 procent.

De schuldverdienratio (DSCR) is een kengetal dat aangeeft of er voldoende operationele kasstromen binnenkomen voor de rente en aflossing die de corporatie moet betalen. Bij de Veenendaalse Woningstichting lag de DSCR in 2013 met 1,8 ruim boven de minimumeis van het WSW (1,0).

De commissie ziet op dit onderdeel de volgende pluspunten:

- De Veenendaalse Woningstichting heeft veel aandacht voor de financiële continuïteit van de organisatie. Het financiële beleid zit in de genen van de organisatie.
- De corporatie stuurt zeer consequent op kasstromen.

## Doelmatigheid

De Veenendaalse Woningstichting voldoet aan het ijkpunt omdat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met andere corporaties. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe (2013)	€ 1.279	€ 1.173	€ 1.366
Toename netto bedrijfslasten (2011-2013)	-2,3%		
Aantal vhe per fte (2013)	113	127	97
Personeelskosten per fte (2013)	€ 85.273	€73.938	€ 72.305

Bron: Aedes, *Corporatie in Perspectief 2014*

De bedrijfslasten van de Veenendaalse Woningstichting zijn hoger dan de referentiegroep, zonder dat daar bijzondere volkshuisvestelijke prestaties tegenover staan. Naar het oordeel van de commissie ligt het aantal medewerkers aan de hoge kant, gezien de aard van het (jonge) woningbezit. Ook liggen de personeelskosten per fte relatief hoog. Een belangrijke oorzaak hiervan ligt in de ruime bezetting van de directie met twee (parttime) directieleden. Tussen 2011 en 2013 zijn de bedrijfslasten licht afgenomen. Uit de Aedes benchmark blijkt dat de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten in 2014 736 euro per vhe bedroegen. Daarmee scoort de Veenendaalse woningstichting beter dan het gemiddelde van de referentiegroep (898 euro per vhe).

Na afloop van de gevisiteerde periode, in 2015, is de tweede directeur vertrokken. De commissie waardeert het dat de corporatie ervoor heeft gekozen deze vacature niet opnieuw in te vullen. De commissie heeft bij de beoordeling van dit onderwerp meegewogen dat de corporatie naast haar reguliere werk ook een aantal taken namens de regionaal samenwerkende corporaties uitvoert.

### **Vermogensinzet**

De Veenendaalse Woningstichting 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 daarom met een 6,0.

De Veenendaalse Woningstichting is terughoudend bij het inzetten van haar vermogen. De commissie is van oordeel dat de corporatie serieus zoekt naar passende mogelijkheden om haar vermogen in te zetten. Dit heeft in de gevisiteerde periode niet tot concrete resultaten geleid. De corporatie wil wel uitbreiden in het aantal eengezinswoningen. Een project met appartementen heeft de corporatie zowel om die reden, als om reden van de hoge onrendabele investering voorbij laten gaan. Ook heeft de corporatie geprobeerd een complex met eengezinswoningen aan te kopen, maar dit is niet gelukt. Inmiddels zijn er plannen voor het realiseren van nieuwbouw op korte termijn. De Veenendaalse Woningstichting richt zich daarnaast steeds meer op betaalbaarheid. In 2014 is de huur van 93 woningen verlaagd.

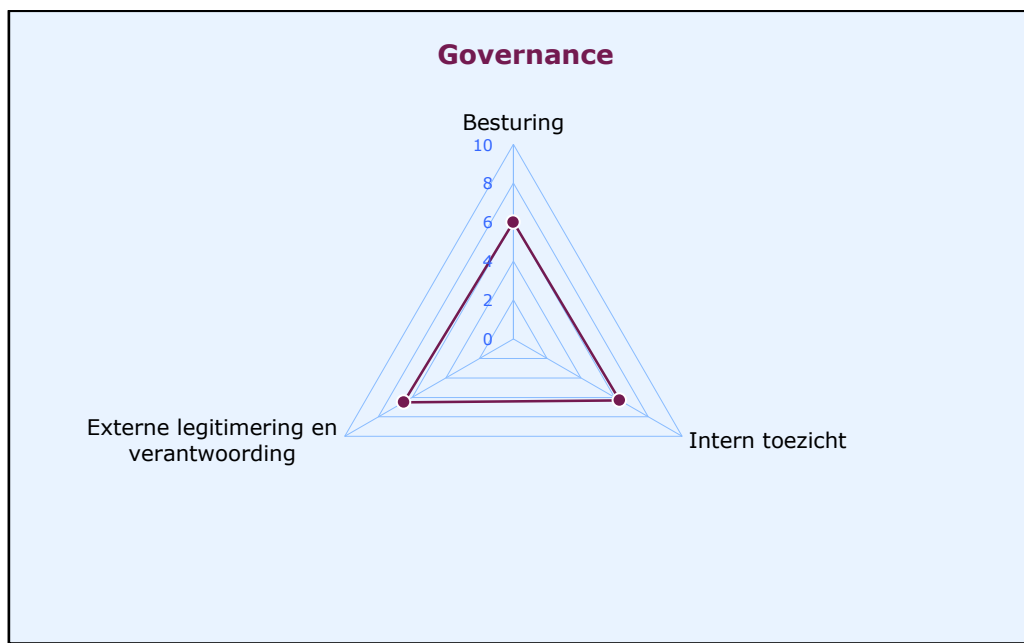




## 5 Governance

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
<b>Besturing</b>			<b>6,0</b>
- Plan		6,0	
<i>Visie</i>	6		
<i>Vertaling doelen</i>	6		
- Check		6,0	
- Act		6,0	
<b>Intern toezicht</b>			<b>6,3</b>
- Functioneren RvT		7,0	
<i>Samenstelling van de RvT</i>	7		
<i>Rolopvatting als toezichhouder, werkgever en klankbord</i>	7		
<i>Zelfreflectie</i>	7		
- Toetsingskader		6,0	
- Toepassing Governancecode		6,0	
<b>Externe legitimering en verantwoording</b>			<b>6,5</b>
- Externe legitimatie		6,0	
- Openbare verantwoording		7,0	
<b>Gemiddelde score</b>			<b>6,3</b>

## 5.2 Conclusies en motivatie

### Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

### Plan

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

- **Visie**

De Veenendaalse Woningstichting 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 het beleidsplan 2012-2015. De visie is sterk gericht op de financiële continuïteit van de organisatie. De volkshuisvestelijke doelen zijn marginaal beschreven. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

- **Vertaling doelen**

De Veenendaalse Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij haar beleidsplan heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

De vertaling van doelen uit het ondernemingsplan is verspreid over diverse beleidsnotities die elk ingaan op een specifiek onderdeel van het beleid, zoals de financiële sturing en het huurbeleid.

### Check

Bij de beoordeling van dit onderdeel heeft de commissie geconstateerd dat er verschillen zijn in de mate waarin de Veenendaalse Woningstichting haar voorgenomen activiteiten op het gebied van financiële sturing, bedrijfsvoering en volkshuisvestelijke doelen volgt en meet. De commissie beoordeelt dit onderdeel gemiddeld met een 6.

Bij de financiële sturing voldoet de Veenendaalse Woningstichting aan het ijkpunt voor een voldoende. De corporatie beschikt voor de financiële sturing over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties vorderen. De commissie ziet hierbij bovendien als pluspunt dat de monitoring goed aansluit op de geformuleerde doelen in het beleidsplan. Ook wordt de monitoring van de financiële prestaties uitgebreid vormgegeven. De commissie beoordeelt de monitoring van de financiële sturing daarom met een 8.

De monitoring van de bedrijfsvoering beoordeelt de commissie met een 5. Naar het oordeel van de commissie vindt deze monitoring vooral ad-hoc plaats.

De monitoring van de volkshuisvestelijke prestaties beoordeelt de commissie met een 5. De corporatie handelt bij dit onderdeel voornamelijk reactief. De managementinformatie over de volkshuisvestelijke prestaties is heel uitgebreid, maar relateert onvoldoende aan de doelen uit het beleidsplan.

## **Act**

De Veenendaalse Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Naar het oordeel van de commissie vindt de bijsturing niet consequent plaats op basis van een gesloten PDCA-cyclus. Indien desondanks afwijkingen worden geconstateerd wordt wel bijgestuurd. Een voorbeeld daarvan is de bijsturing die plaatsvond nadat het CFV om correctie van gegevens over derivaten vroeg.

## **Intern toezicht**

De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 6,3. Dit onderdeel bestaat uit drie meetpunten: Het functioneren van de raad van toezicht, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

## **Functioneren RvT**

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

### **• Samenstelling van de RvT**

De Veenendaalse Woningstichting 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 zijn leden. Op basis van bijkomende pluspunten beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 7.

De raad van toezicht bestond in december 2014 uit vijf leden. De raad beschikt over voldoende volkshuisvestelijke en financiële kennis. De raad bestond in 2014 uit twee vrouwen en drie mannen. Er is een actuele profielschets voor de raad van toezicht. De raad kan alle onderdelen van de profielschets (Fiscale en financiële dienstverlening; Volkshuisvesting / Welzijn en Zorg; Marketing, Communicatie / Klantbeheer; Bedrijfsrecht / Publiekrecht; Werkgeverszaken / Personeel; Vastgoedontwikkeling / Ruimtelijke Ordening) in de praktijk ruim voldoende afdekken.

De commissie ziet op dit onderdeel de volgende pluspunten:

- De samenstelling van de raad van toezicht is divers;
- De verschillende professionele achtergronden van de leden vullen elkaar aan.

### **• Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord**

De Veenendaalse Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad zich bewust is van zijn rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord. De raad heeft drie kerncommissies. Er is een remuneratiecommissie die de werkgeversrol invult en een auditcommissie. In 2015 is daar de sociale commissie aan toegevoegd. Op basis van bijkomende pluspunten beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 7.

De commissie ziet op dit onderdeel de volgende pluspunten:

- De raad spreekt jaarlijks met een afvaardiging van de medewerkers;
- De raad spreekt ook een-op-een met de accountant.

- **Zelfreflectie**

De Veenendaalse Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad zijn functioneren eenmaal per jaar evalueert, buiten aanwezigheid van de bestuurder. Hierbij wordt de leidraad van de VTW gebruikt. Op basis van bijkomende pluspunten beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 7.

De commissie ziet bij dit onderdeel de volgende pluspunten:

- De raad maakt bij de zelfevaluatie regelmatig gebruik van externe begeleiding;
- De raad is transparant over de resultaten van de zelfevaluatie, zowel naar de bestuurder als in het jaarverslag.

### **Toetsingskader**

De Veenendaalse Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad van toezicht een actueel toetsingskader hanteert dat onder meer gericht is op risicomanagement. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

Het functioneren van de organisatie wordt door de raad beoordeeld aan de hand van het beleidsplan 2012-2015. Rapportages en beleidsdocumenten, waaronder de (meerjaren)begroting, treasuryjaarplan en de kwartaalrapportages worden hieraan getoetst. De commissie heeft geconstateerd dat het toetsingskader in de praktijk niet altijd eenduidig wordt toegepast. Toetsing vindt ook plaats vanuit de professionele achtergrond van de leden van de raad van toezicht.

### **Toepassing Governancecode**

De Veenendaalse Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de Governancecode toepast. De corporatie legt in de jaarverslagen onderbouwd uit dat zij bij de maximale benoemingstermijn voor het bestuur afwijkt van de Governancecode. Dit doet zij om eerdere arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd te respecteren. Daarom beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 6.

### **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 6,5.

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

### **Externe legitimatie**

De Veenendaalse Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet. Daarom beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 6.

### **Openbare verantwoording**

De Veenendaalse Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat ze haar prestaties in het jaarverslag en op andere wijzen presenteert en daarbij de afwijkingen toelicht. Op basis van bijkomende pluspunten beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 7.

De commissie ziet bij dit onderdeel de volgende pluspunten:

- In het jaarverslag worden de prestaties van de Veenendaalse Woningstichting uitgebreid beschreven;
- Het jaarverslag is duidelijk en goed leesbaar voor verschillende belanghebbenden.



## **Deel 3**

### **Bijlagen bij het rapport**







## Deel 3 Bijlagen bij het rapport

### Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

#### Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex



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 : Veenendaalse Woningstichting

Jaar visitatie : 2015

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 Veenendaalse Woningstichting hebben.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 3 november 2015

Handtekening : .....

A handwritten signature in blue ink, written over a dotted line. The signature is stylized and appears to be 'W.M.R. de Water'.

## Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

### Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Veenendaalse Woningstichting te Veenendaal

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2015 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 drs. H. van Santen

Geboortedatum : 24-07-1952

Handtekening : 

Datum : 11-06-2015

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Veenendaalse Woningstichting te Veenendaal

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2015 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** : mevrouw drs. W.M.R. de Water

**Geboortedatum** : 19-8-1955

**Handtekening** : 

**Datum** : 16 juni 2015

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Veenendaalse Woningstichting te Veenendaal

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2015 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 : 

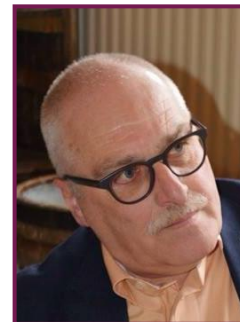
Datum : 11-6-2015

## **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

### Drs. H. van Santen (Herman)



#### Korte kennismaking

Mijn ervaring is zowel bestuurlijk als managerial van aard. Als wethouder in Gorinchem heb ik onder meer volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en grondzaken in mijn portefeuille gehad. Vanaf 2011 tot 2015 ben ik lid geweest van Provinciale Staten van Zuid-Holland; portefeuille groen, wonen en ruimtelijke ordening. Afgezien van de vanzelfsprekend inhoudelijke kennis van het werkterrein van corporaties, kan ik vanuit mijn ervaring goed het lokale krachtenveld inschatten. Ik heb diverse bestuurlijke en toezichhoudende functies uitgevoerd bij organisaties, met activiteiten op het snijvlak van corporaties en lokale overheid. Daarin ben ik nog steeds actief.

#### Visitatie

Vanaf de start van Raeflex ben ik als visitator actief, als algemeen commissielid en voorzitter. Ik heb veel verschillende corporaties in verschillende werkgebieden gevisiteerd. Een belangrijke functie van een visitatie is de mogelijkheid die het corporaties biedt om bij te dragen aan kwaliteits- en dienstverleningsoptimalisering. De laatste jaren veranderen de maatschappelijke omstandigheden waarbinnen een corporatie opereert sterk. Ik verwacht dat de druk op corporaties nog wel enige tijd zal voortduren. Corporaties zullen prestaties en besturing op deze maatschappelijke dynamiek voortdurend moeten blijven aanpassen. Een visitatie kan daarbij behulpzaam zijn. Het lerende element van visitaties vind ik daarom zeker zo belangrijk als het afleggen van verantwoording over de maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaren. Als visitator kijk ik goed naar de governance en het presteren naar vermogen, in samenhang met de maatschappelijke prestaties van corporaties. Van huis uit ben ik fiscaal bedrijfseconoom, waardoor ik de financiële bedrijfsvoering van een corporatie goed kan doorgronden.

#### Reeds gevisiteerd

- 2003 Woningstichting Hellendoorn, Nijverdal
- 2004 Stichting Waterweg Wonen (preview), Vlaardingen
- 2005 Heuvelrug Wonen, Driebergen
- 2005 Wonen West Brabant, Bergen op Zoom
- 2006 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Vlaardingen
- 2007 Destion, Nieuw-Bergen
- 2007 Woonmij Dinkelborgh, Denekamp
- 2008 Stichting R&B Wonen, Heinkenszand
- 2008 Welkom Bolsward, Bolsward
- 2009 Vieya, Dongen
- 2010 Ressort Wonen, Rozenburg
- 2010 SSH Utrecht, Utrecht
- 2010 Standvast Wonen, Nijmegen
- 2010 Woonborg, Vries
- 2011 AlleeWonen, Roosendaal/Breda
- 2011 De Zes Kernen, Abbenbroek
- 2011 Destion, Gennep
- 2011 Lek en Waard Wonen, Nieuwpoort
- 2011 PeelrandWonen, Boekel

- 2011 Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout, Dongen/Oosterhout
- 2011 Vieya (Midterm Review), Dongen
- 2011 Woningstichting Wierden en Borgen, Bedum
- 2012 Elkien, Heerenveen
- 2012 Staedion, Den Haag
- 2012 Woningstichting Heteren, Heteren
- 2012 Woningstichting Kockengen, Kockengen
- 2012 Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland, Ballum
- 2013 Woningbouwstichting Cothen, Cothen
- 2013 Idealis, Wageningen
- 2013 WoonFriesland, Grou
- 2014 woCom, Someren
- 2014 Woonstad Rotterdam, Rotterdam
- 2014 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang, Volendam
- 2014 Pré Wonen, Velsbroek
- 2015 Intermaris, Hoorn
- 2015 Thús Wonen, Dokkum
- 2015 Woningstichting De Delthe, Usquert
- 2015 Trivire, Dordrecht
- 2015 Veenendaalse Woningstichting, Veenendaal
- 2015 de Woningstichting, Wageningen

#### Specifieke deskundigheid

- Kennis van het lokale en regionale openbaar bestuur
- Uitgebreide ervaring als commissaris en bestuurslid in diverse, meest maatschappelijke, organisaties, waaronder corporaties
- Inhoudelijke kennis van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening

#### Kort CV

- Geboren in 1952
- Opleiding: propedeuse Nederlands Recht, Doctoraal fiscale bedrijfseconomie
- 1980-heden Diverse bestuurslidmaatschappen, binnen en buiten de volkshuisvesting
- 1980-heden Diverse commissariaten binnen en buiten de volkshuisvesting
- 1985-1998 Conrector en (sector)directeur voortgezet onderwijs
- 1994-1998 Raadslid gemeente Gorinchem
- 1998-2010 Wethouder gemeente Gorinchem, onder meer ruimtelijke ordening, grondzaken en volkshuisvesting
- 2011-2015 Statenlid provinciale staten Zuid-Holland

#### Nevenfuncties

- 2008-heden Voorzitter van de rekenkamercommissie van de gemeente Echt-Susteren
- 2010-2015 Voorzitter Stichting Vrienden van het Van Andel-Spruijt Natuurcentrum Gorinchem
- 2013-heden Lid permanente scoutingcommissie kamercentrale Zuid-Holland-Zuid, VVD
- 2015-heden Voorzitter van de gezamenlijke klachtencommissie van Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/herman-van-santen/9/288/336>

## Algemeen commissielid

### Drs. W.M.R. de Water (Wilma)



#### Korte kennismaking

Mijn loopbaan staat in het teken van de volkshuisvesting en de corporatiesector. Na mijn studie Sociale Geografie ben ik dienst gekomen van de NWR en heb ik mij bezig gehouden met onderzoek naar ontwikkelingen in de woningmarkt en verhuurbaarheidsvraagstukken. Mijn focus heeft zich daarna verbreed naar milieubeleid, vervolgens de interne organisatieontwikkeling en de kwaliteitszorg binnen corporaties. Vanaf 2003 ben ik directeur van Raeflex en heb ik me actief bezig gehouden met de ontwikkeling van het visitatiesysteem. Daarin komen zowel mijn kennis over het inhoudelijk werk van corporaties, als mijn kennis van kwaliteitszorg tot hun recht. Bij visitaties wordt de verbinding tussen kwaliteitszorg en daadwerkelijke prestaties zichtbaar. De maatschappelijke prestaties van corporaties zijn de invalshoek. Het is belangrijk dat corporaties daarover verantwoording afleggen. Vanaf 2008 werkt Raeflex nauw samen met NQA, een adviesbureau dat kwaliteitsbeoordelingen geeft aan het hoger onderwijs. Het is interessant om de parallellen en verschillen tussen de beide visitatiestelsels te zien.

#### Visitaties

Visitaties hebben een integraal karakter en dat vind ik waardevol. Het gaat daarbij om de verbinding tussen de prestaties die corporaties leveren, de vraag en de verwachtingen van de samenleving en tot slot hoe zij hun ambities vormgeven, monitoren en bijsturen. Het gaat dan ook om vragen als: Welk ondernemingsplan is er geschreven en hoe passen de jaarplannen daarin? Wordt er regelmatig in kwartaalrapportages terug gekeken hoe het met de prestaties staat? En hoe passen die prestaties bij de ambities? De externe legitimatie van het werk van corporaties heeft daarbij terecht een belangrijke plek gekregen in het visitatiestelsel. Als lid van een visitatiecommissie let ik dan ook vooral op Presteren naar Opgaven en de mening van belanghebbenden. Ik leg daarbij dwarsverbanden met de andere prestatievelden, zoals het Presteren naar Vermogen en Governance. Ik ben enthousiast over visitatietrajecten, die niet alleen als verantwoording worden gezien, maar ook een rol in de kwaliteitsverbetering van corporaties krijgen. Dan wordt het instrument ten volle benut. Bij kennismakingsgesprekken vraag ik dan ook altijd naar de aandachtspunten die een corporatie in het traject graag belicht wil zien, vanuit de ruimte die de methodiek daarvoor biedt.

#### Reeds gevisiteerd

Als directeur van Raeflex betrokken bij alle visitaties die sinds 2003 zijn uitgevoerd (circa 200). Deze rol bestaat uit: accountmanager bij visitaties voor de corporaties, sparring partner voor de visitatiecommissies, soms in de vorm van schaduwcommissielid, en tegenlezer van de conceptvisitatierapporten.

Als commissielid of projectleider betrokken bij:

- 2010 Woonbedrijf Eindhoven, Eindhoven
- 2011 Wetland Wonen, Vollenhove
- 2012 Valburg (Midterm Review), Zetten
- 2012 Woonbeheer Borne, Borne
- 2012 Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland, Ballum



- 2012 Harmonisch Wonen, Lelystad
- 2013 Woningbouwstichting Cothen, Cothen
- 2013 Woonwaard, Alkmaar
- 2013 Woningstichting Wuta, Nigtevecht
- 2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
- 2014 Heuvelrug Wonen, Doorn
- 2014 Stichting Woningbeheer Betuwe, Lienden
- 2014 Eemland Wonen, Baarn
- 2014 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang, Volendam
- 2015 Woningstichting De Volmacht, Gieten
- 2015 Woningstichting Nieuwkoop, Nieuwkoop
- 2015 Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Wassenaar
- 2015 Veenendaalse Woningstichting, Veenendaal

#### Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Uitgebreide kennis van kwaliteitszorg
- Als directeur van Raeflex sinds 2003 nauw betrokken bij de doorontwikkeling van het visitatiestelsel voor woningcorporaties

#### Kort CV

- Geboren in 1955
- Opleiding: Sociale geografie en diverse opleidingen gericht op kwaliteitszorg, organisatieverandering, conflicthantering: ondermeer opleiding tot mediator
- 1987-2003 Onderzoeker en adviseur bij NWR, later Aedes, op het gebied van woningmarktonderzoek, milieubeleid, kwaliteitszorg, interne organisatie, ontwikkeling en innovatie
- 2003-heden Directeur Raeflex
- 2010 Ontwikkelgroep visitatiemethodiek (SVWN)

#### Nevenfuncties

- 2003-2007 Lid van College van Deskundigen Perspekt, kwaliteitstoetsen voor verpleeg- en verzorgingshuizen
- 2010-heden Bestuur VVAO Gooi en Eemland

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/wilma-de-water/10/98/b03>

## 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 verantwoordelijk 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 Rondom 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

### 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"> <li>• Position paper</li> <li>• Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</li> <li>• Plannen: beleidsplan, strategische visie, operationeel plan</li> <li>• Jaarverslagen</li> <li>• Volkshuisvestingsverslagen</li> <li>• Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid, et cetera)</li> <li>• Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)</li> <li>• Eigen wijkvisies</li> <li>• Strategisch voorraadbeleid (SVB)</li> <li>• Verkoopbeleid bezit</li> <li>• Eigen woningmarktgegevens</li> <li>• Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)</li> <li>• Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied</li> <li>• Prestatieafspraken met belanghebbenden</li> <li>• Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten</li> <li>• Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten</li> </ul>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documenten met opvattingen van belanghebbenden</li> <li>• Verslagen van overleg met belanghebbenden</li> <li>• Onderzoeken naar klanttevredenheid</li> <li>• <u>Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden</u></li> </ul>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief</li> <li>• De Oordeelsbrief van de minister van BZK</li> <li>• Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin</li> <li>• Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief</li> <li>• Jaarrekeningen en jaarverslag</li> <li>• Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen</li> <li>• Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen</li> <li>• Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet</li> <li>• Van accountant: Managementletters, verslagen en brieven</li> </ul>
Governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documenten over alle opgaven</li> <li>• Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties</li> <li>• Position paper</li> <li>• Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)</li> <li>• Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen RvT-vergaderingen</li> <li>• Documenten met betrekking tot het profiel van de RvT, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvT</li> <li>• Toepassing Governancecode (zie voor checklist ook <a href="http://www.visitaties.nl">www.visitaties.nl</a>)</li> <li>• Toepassing overlegwet (zie voor wettekst: <a href="http://www.visitaties.nl">www.visitaties.nl</a>)</li> </ul>



## **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 Veenendaalse Woningstichting.

#### Raad van toezicht

- Mevrouw drs. F.C. van Dedem
- De heer C.H. Achterberg RA
- De heer mr. P.M. Vinke

#### Directeur/bestuurder

- De heer J.W. van Heteren

#### Managementteam

- De heer D. van Doorn (manager woondiensten)
- De heer J. Blankespoor (manager financiën)

#### Gemeente Veenendaal

- Mevrouw M. Overduin (wethouder Gemeente Veenendaal; Wmo, Awbz, welzijn algemeen, volksgezondheid, volkshuisvesting)
- De heer H. van Walsem (beleidsmedewerker Volkshuisvesting)

#### Huurdersorganisatie

- De heer A. van Ewijk (voorzitter)
- Mevrouw A. de Lang
- De heer D. Meijer

#### Overige partijen

- Mevrouw F. van Wijk (Wijkcoach bij Veens welzijn)
- De heer D. Bok (Wijkmanager Gemeente Veenendaal, wijk West)





## Bijlage 5 Prestatietabel

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011 – 2014					Cijfer
<b>1. Huisvesting van de primaire doelgroep</b>					<b>7</b>
<b>Woningtoewijzing en doorstroming</b>					
• Beschikbaarheid woningen					
	2011	2012	2013	2014	
Goedkoop	148	126	113	110	
Betaalbaar	752	724	704	699	
Duur	304	331	329	430	
Duur > toeslaggrens	43	66	93	0	
Bron: Aedes, Veenendaalse Woningstichting					
• Passend toewijzen					
	Passend	Te goedkoop	Te duur	Totaal	
2011	61	4	7	72	
2012	62	1	8	71	
2013	65	2	13	80	
Bron: Aedes					
	Toegewezen aan inkomens tot € 34.911				
2011	88,9%				
2012	90,9%				
2013	100,0%				
2014	96,6%				
Bron: Aedes, Veenendaalse Woningstichting					
• Tegengaan woonfraude					
De buitendienstmedewerkers van de Veenendaalse Woningstichting kennen alle bewoners en zien toe op mutaties.					
• Wachtlijst/slaagkans					
	Mutatiegraad				
2011	5,8%				
2012	5,7%				
2013	6,8%				
2014	5,8%				
Bron: Aedes, Veenendaalse Woningstichting					
Gemiddeld aantal reacties per woning	2011	2012	2013	2014	
Goedkoop	127	134	59	54	
Betaalbaar	171	199	152	93	
Duur	204	247	163	100	
Duur > toeslaggrens	27	20	12	13	
Totaal	124	131	108	73	
Bron: Veenendaalse Woningstichting					
• Huurderving (in % van de jaarhuur)					
	Huurderving marktomstandigheden	Huurderving projectleegstand	Huurderving totaal		
2011			0,3		
2012		0,4	0,1	0,5	
2013		0,4	0,3	0,7	
2014		0,3	0	0,3	
Bron: Aedes, Veenendaalse Woningstichting					
• Statushouders					
	Aantal gehuisveste statushouders	Taakstelling			
2011	6	behaald			

Geleverde prestaties op de prestatievelen 2011 – 2014			Cijfer
2012	6	behaald	
2013	4	behaald	
2014	5	behaald	
Bron: Veenendaalse Woningstichting			
<b>Betaalbaarheid</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Huurprijsbeleid</li> </ul>			
	Gemiddelde huurprijs / maand		
2011	483,89		
2012	498,72		
2013	516,61		
2014	536,73		
Bron: Aedes, Veenendaalse Woningstichting			
De Veenendaalse Woningstichting heeft geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.			
In de loop van 2014 is ervoor gekozen om het zogenaamde "Niet DAEB" bezit in prijs te verlagen tot de huurtoeslaggrens van € 699,48.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kernvoorraad(beleid)</li> </ul>			
De kernvoorraad voor het sociale segment voldoet volgens het beleid van de Veenendaalse Woningstichting qua aantallen. Er bestaat volgens het beleidsplan nog wel een discrepantie tussen de wens voor meer eengezinswoningen en de beschikbaarheid ervan. Echter gezien de inkomenssituatie is het vrijwel onrealiseerbaar om appartementen te vervangen door voldoende goedkope eengezinswoningen. (Beleidsplan 2012-2015)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanpak huurachterstanden</li> </ul>			
	Huurachterstand t.o.v. bruto jaarhuur %	Aanzeggingen ontruiming wegens huurachterstand	Ontruiming wegens huurachterstand
2011	0,7	Enkele	0
2012	0,8	Enkele	0
2013	0,84	8	0
2014	0,66	5	0
Bron: Aedes, Veenendaalse Woningstichting			
De Veenendaalse Woningstichting (VWS) heeft intensieve contacten met andere instanties om de huurachterstand te verlagen. Als het niet lukt tijdig een betalingsregeling te treffen worden bewoners doorverwezen naar hulpverlenende instanties om de risico's voor de corporatie en de huurders te beperken. De wachtlijsten bij de hulpverlenende instanties nemen toe waardoor huurders in de knel dreigen te komen. VWS streeft voortdurend naar samenwerking met andere (vrijwilligers) organisaties om huurders die in problemen dreigen te komen een vangnet te bieden om verdere problemen te beperken.			
<b>2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen</b>			<b>7</b>
<b>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</b>			
			2013
Ouderen- en gehandicaptenwoningen			142
Toegankelijke woningen (nultredenwoningen)			197
Bron: Aedes, Veenendaalse Woningstichting			
<b>Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking</b>			
Vanaf 2008 wordt Vollewens 43 tm 73 verhuurd aan Philadelphia zorg.			
Stichting de Opbouw huurt één appartement voor een cliënt.			
<b>Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen</b>			
	Wmo aanpassingen (aantal woningen)		
2011	27		

<b>Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011 – 2014</b>		<b>Cijfer</b>																																																												
2012	21																																																													
2013	2																																																													
2014	5																																																													
Bron: Veenendaalse Woningstichting																																																														
<p>Als een eerder aangepaste woning vrijkomt voor verhuur dan wordt aan de hand van de aanpassingen gekeken of het wenselijk is een kandidaat te zoeken die weer gebruik kan maken van de aanwezige voorzieningen. Door de afdeling Wmo van de gemeente wordt hiervoor een wachtlijst bijgehouden.</p> <p>Onder de noemer Sociaal Vangnet wordt in Veenendaal geprobeerd hulp te bieden aan zogenoemde zorgwekkende zorgmijders. Aan dit overleg nemen diverse zorginstellingen, de gemeente, de politie en de woningcorporaties deel. In 2014 is vanwege bezuinigingen besloten het Sociaal Vangnet te ontbinden. Actuele casuïstiek wordt sindsdien binnen het wijkteam besproken.</p>																																																														
<b>3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer</b>		<b>7,3</b>																																																												
<b>Woningkwaliteit</b>		(8)																																																												
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prijs-kwaliteitverhouding</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>gem. puntprijs niet-DAEB (eur)</th> <th>gem. puntprijs DAEB (Eur)</th> <th>Huur als % van WOZ-waarde</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td></td> <td></td> <td>3,17%</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td></td> <td></td> <td>3,43%</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>2,90</td> <td>3,08</td> <td>3,84%</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>nvt</td> <td>3,12</td> <td>4,08%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Aedes, Veenendaalse Woningstichting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conditie en onderhoudstoestand</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Klachtenonderhoud [€/vhe]</td> <td>165</td> <td>180</td> <td>166</td> <td>247</td> </tr> <tr> <td>Planmatig onderhoud [€/vhe]</td> <td>750</td> <td>773</td> <td>1247</td> <td>1421</td> </tr> <tr> <td>Mutatieonderhoud [€/vhe]</td> <td>69</td> <td>53</td> <td>83</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>Onderhoud (totaal) [€/vhe]</td> <td>985</td> <td>1005</td> <td>1496</td> <td>1751</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Aedes, Veenendaalse Woningstichting</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal reparatieverzoeken</td> <td>1.533</td> <td>1.667</td> <td>1.460</td> <td>1.424</td> </tr> <tr> <td>Gemiddelde kosten per melding</td> <td>€ 132</td> <td>€ 126</td> <td>€ 135</td> <td>€ 161</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Veenendaalse Woningstichting</p>			gem. puntprijs niet-DAEB (eur)	gem. puntprijs DAEB (Eur)	Huur als % van WOZ-waarde	2011			3,17%	2012			3,43%	2013	2,90	3,08	3,84%	2014	nvt	3,12	4,08%		2011	2012	2013	2014	Klachtenonderhoud [€/vhe]	165	180	166	247	Planmatig onderhoud [€/vhe]	750	773	1247	1421	Mutatieonderhoud [€/vhe]	69	53	83	83	Onderhoud (totaal) [€/vhe]	985	1005	1496	1751		2011	2012	2013	2014	Aantal reparatieverzoeken	1.533	1.667	1.460	1.424	Gemiddelde kosten per melding	€ 132	€ 126	€ 135	€ 161	
	gem. puntprijs niet-DAEB (eur)	gem. puntprijs DAEB (Eur)	Huur als % van WOZ-waarde																																																											
2011			3,17%																																																											
2012			3,43%																																																											
2013	2,90	3,08	3,84%																																																											
2014	nvt	3,12	4,08%																																																											
	2011	2012	2013	2014																																																										
Klachtenonderhoud [€/vhe]	165	180	166	247																																																										
Planmatig onderhoud [€/vhe]	750	773	1247	1421																																																										
Mutatieonderhoud [€/vhe]	69	53	83	83																																																										
Onderhoud (totaal) [€/vhe]	985	1005	1496	1751																																																										
	2011	2012	2013	2014																																																										
Aantal reparatieverzoeken	1.533	1.667	1.460	1.424																																																										
Gemiddelde kosten per melding	€ 132	€ 126	€ 135	€ 161																																																										
<b>Kwaliteit dienstverlening</b>		(8)																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>KWH</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Corporatie bellen</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>Woning onderhouden</td> <td>7,8</td> </tr> <tr> <td>Klachten afhandelen</td> <td>6,8</td> </tr> <tr> <td>Woning verlaten</td> <td>8,8</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: KWH, Veenendaalse Woningstichting</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>KWH</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Contact</td> <td>8,4</td> </tr> <tr> <td>Woning Zoeken</td> <td>8,2</td> </tr> <tr> <td>Nieuwe Woning</td> <td>8,4</td> </tr> <tr> <td>Huur Opzeggen</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>Reparatie Verzoeken</td> <td>8,4</td> </tr> <tr> <td>Onderhoud</td> <td>8,4</td> </tr> <tr> <td>Uiten ontevredenheid</td> <td>7,1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: KWH, Veenendaalse Woningstichting</p>		KWH	2011	Corporatie bellen	7,5	Woning onderhouden	7,8	Klachten afhandelen	6,8	Woning verlaten	8,8	KWH	2014	Contact	8,4	Woning Zoeken	8,2	Nieuwe Woning	8,4	Huur Opzeggen	7,5	Reparatie Verzoeken	8,4	Onderhoud	8,4	Uiten ontevredenheid	7,1																																			
KWH	2011																																																													
Corporatie bellen	7,5																																																													
Woning onderhouden	7,8																																																													
Klachten afhandelen	6,8																																																													
Woning verlaten	8,8																																																													
KWH	2014																																																													
Contact	8,4																																																													
Woning Zoeken	8,2																																																													
Nieuwe Woning	8,4																																																													
Huur Opzeggen	7,5																																																													
Reparatie Verzoeken	8,4																																																													
Onderhoud	8,4																																																													
Uiten ontevredenheid	7,1																																																													
<b>Energie en duurzaamheid</b>		(6)																																																												
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels</li> </ul>																																																														

Geleverde prestaties op de prestatievelen 2011 – 2014			Cijfer
	2011	2014	
Label A	55	55	
Label B	169	225	
Label C	660	655	
Label D	168	162	
Label E	108	86	
Label F	58	37	
Label G	29	19	
Totaal	1247	1239	
Bron: Veenendaalse Woningstichting			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen</li> </ul> <p>In 2014 zijn 40 woningen aan de Davidsstraat gerenoveerd. Het energielabel ging van gemiddeld F naar B.</p>			
<b>4. (Des)investeringen in vastgoed</b>			<b>6</b>
<b>Nieuwbouw</b>			
De Veenendaalse Woningstichting heeft geen nieuwe woningen gebouwd tussen 2011 en 2014.			
<b>Sloop, samenvoeging</b>			
De Veenendaalse Woningstichting heeft geen woningen gesloopt tussen 2011 en 2014.			
<b>Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)</b>			
	Verbeteren en renovaties		
2011		150	
2012		64	
2013		74	
2014		40	
Bron: Aedes, Veenendaalse Woningstichting			
<b>Maatschappelijk vastgoed</b>			
De corporatie verhuurt een ruimte aan een een kinderdagverblijf.			
<b>Verkoop</b>			
	Verkoop bestaand bezit		
2011		0	
2012		0	
2013		8	
2014		0	
Bron: Aedes, Veenendaalse Woningstichting			
<b>5. Kwaliteit van wijken en buurten</b>			<b>7</b>
<b>Leefbaarheid</b>			
De Veenendaalse Woningstichting verwijderd schade door graffiti en vandalisme. Een groot deel van deze kosten worden door de verzekering vergoed.			
Op verzoek van bewoners of op initiatief van de corporatie worden woningen voorzien van hang- en sluitwerk conform het politiekeurmerk			
In samenspraak met de SHV, zijn in 2012 diverse bewoners aangesproken op het (niet) uitvoeren van tuinonderhoud. In veel gevallen is hier door de bewoners positief op gereageerd. Ook is er een aantal bewoners dat gebruik hebben gemaakt van het aanbod van de SHV voor het laten uitvoeren van onderhoud door een hovenier.			
Bij diverse complexen heeft de Veenendaalse Woningstichting parkeren op eigen terrein mogelijk			

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011 – 2014	Cijfer
gemaakt om de parkeerdruk te verlichten. Dit is onder meer uitgevoerd in de Dahliastraat, Gladiolenstraat, de omgeving van de Keucheniusen Kuiperstraat.	
<p><b>Wijk- en buurtbeheer</b></p> <p>De Veenendaalse Woningstichting neemt samen met de andere corporatie(s) in Veenendaal deel aan de wijkteams die per wijk zijn samengesteld. Hierin zijn verder onder meer de gemeente, Veens (welzijn) en de politie vertegenwoordigd.</p>	
<p><b>Aanpak overlast</b></p> <p>Bij gevallen van burenoverlast wordt door de corporatie doorverwezen naar Buurtbemiddeling.</p> <p>In het Sociaal vangnet overleg (tot 2014) en het wijkteam worden ook maatregelen voor overlastgevallen besproken.</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 prestatievelen 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%
<b>7</b>	<b>ruim voldoende</b>	<b>de prestatie is gelijk aan de opgaven</b>	<b>-5% tot +5%</b>
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	
<b>6</b>	<b>voldoende</b>	<b>Voldaan aan het ijkpunt (omschreven in de methodiek)</b>
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 de Veenendaalse Woningstichting in augustus 2015.

### HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

Toegepast:  
Actiepunt:  
Uit te leggen:  
Bespreekpunt RvC:  
Niet van toepassing:



In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. Het Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op de geactualiseerde en aangescherpte Governancecode woningcorporaties die in juli 2011 voor leden van Aedes en de VTW van kracht is geworden.

Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om good governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)  
Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers bno|drukkers BV, Arnhem

#### I. Naleving en handhaving van de code

##### *Uitwerking*

- 1 Hoofdlijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet. De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.
- 2 Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringscode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen).
- 3 Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

#### II. Het bestuur

##### II.1 Taak en werkwijze

##### *Uitwerking*

- 1 Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:
  - a. de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;
  - b. de operationele en financiële doelstellingen;
  - c. de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;
  - d. de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;
  - e. wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;
  - f. indien aanwezig het bestuursreglement.

- De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.
- 2 Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.
  - 3 Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:
    - a. het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon;
    - b. een voorstel tot wijziging van de statuten;
    - c. een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie;
    - d. aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;
    - e. beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;
    - f. ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie;
    - g. de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie;
    - h. vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.
  - 4 Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):
    - a. risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen;
    - b. een integriteitcode, geplaatst op de website;
    - c. kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
    - d. handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
    - e. een systeem van periodieke monitoring en rapportering;
    - f. een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;
    - g. een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.
  - 5 In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.  
Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.
  - 6 Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.  
Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.  
Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.
  - 7 Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.  
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin.
  - 8 Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag).

## II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

### Principe

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

### *Uitwerking*

- 1 Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).

- De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.
- 2 De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.
  - 3 Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht. Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.  
Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.
  - 4 Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen.
  - 5 De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst.

### II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

#### *Uitwerking*

- 1 Een bestuurder zal:
  - a. niet in concurrentie treden met de woningcorporatie;
  - b. geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie);
  - c. ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen;
  - d. geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie).
- 2 Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie.  
De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang.
- 3 Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.
- 4 Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.
- 5 Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie.

### **III. Raad van commissarissen**

#### III.1 Taak en werkwijze

#### *Uitwerking*

- 1 De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement. De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR.  
Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.
- 2 In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen.
- 3 Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van:
  - a. geslacht;

- b. leeftijd;
- c. hoofdfunctie;

- d. nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken;
- e. tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming;
- f. de lopende termijn waarvoor hij is benoemd;
- g. het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC;
- h. de vaststelling of het lid onafhankelijk is.

- 4** Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken.
- 5** Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden.
- 6** Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:
  - a. de realisatie van de doelstellingen;
  - b. de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten;
  - c. de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
  - d. het kwaliteitsbeleid;
  - e. de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
  - f. het financiële verslaggevingproces;
  - g. de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
  - h. het risicomangement en de interne beheersing van verbindingen.
- 7** De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.  
De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.  
Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.  
De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders.
- 8** De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.

### III.2 Onafhankelijkheid

#### *Uitwerking*

- 1** De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn.  
De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag.
- 2** De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn,  
waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC,  
dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:
  - a. in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest;
  - b. een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf;

- c. bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is;
- d. in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad.  
Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt;
- e. lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden;
- f. werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigings-organisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden;
- g. lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is;
- h. aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is;
- i. gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders.

### III.3 Deskundigheid en samenstelling

#### *Uitwerking*

- 1** De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling.  
De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.  
  
In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert.  
Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren.  
De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.
- 2** Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.
- 3** Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.
- 4** Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris.  
De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.
- 5** Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.
- 6** De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden.  
Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.

### III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen

#### *Uitwerking*

- 1** De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:

- a. de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;
  - b. voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;
  - c. de commissies van de RvC naar behoren functioneren;
  - d. de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;
  - e. de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;
  - f. de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;
- 2** De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.

### III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen

#### *Uitwerking*

- 1** De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.
- 2** De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.
- 3** De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.

#### *Auditcommissie*

- 4** De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:
- a. de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;
  - b. de financiële informatievervalsing (keuze van accountingpolitiecs, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);
  - c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;
  - d. de voorgeschreven financiële informatievervalsing aan de externe toezichthouder.
- 5** De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving.
- 6** Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.
- 7** Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.
- 8** De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn.
- 9** De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant.

#### Selectie- en remuneratiecommissie

- 10** De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:
- a. het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur;
  - b. het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC;
  - c. het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC;
  - d. het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid;

- e. het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC;  
f. het opmaken van het remuneratierapport.
- 11** Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur.

### III.6 Tegenstrijdige belangen

#### *Uitwerking*

- 1** Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang.
- 2** Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.
- 3** Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC.  
Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.
- 4** Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is.
- 5** Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur.  
De delegatie is slechts van tijdelijke aard.
- 6** Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen.

### III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

**De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.  
De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.  
De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.**

#### *Uitwerking*

- 1** De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.

## **IV. De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne control functie en van de externe accountant.**

### **IV.1 Financiële verslaggeving**

#### *Uitwerking*

- 1** Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures.
- 2** De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.

- 3 Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen). De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.

#### **IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.**

##### *Uitwerking*

- 1 De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC.
- 2 Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant.
- 3 De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden. Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. De beoordeling wordt besproken in de RvC. De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.
- 4 De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC

#### **IV.3 Interne controle functie**

##### *Uitwerking*

- 1 De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren.

#### **IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie**

##### *Uitwerking*

- 1 Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen. Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:
- a. Met betrekking tot de accountantscontrole:
- Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;
  - Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussie-punten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc.
- b. Met betrekking tot de financiële cijfers:
- Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie;



- Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan;
- Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.

c. Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:

- Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen;
- Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden;
- Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc.

## **V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden**

### **V.1 Belanghebbenden bij visie, beleid, missie en doelstellingen**

#### *Uitwerking*

- 1** Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is.
- 2** Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.
- 3** Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC.

### **V.2 Visitatie**

#### **De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.**

#### *Uitwerking*

- 1** Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.
- 2** Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst.
- 3** Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC.



## Bijlage 8 Position paper

Position Paper  
Veenendaalse Woningstichting



### Wie wij zijn

De Veenendaalse Woningstichting is werkzaam in de gemeente Veenendaal en bezit in deze gemeente ongeveer 1250 woningen. Het bezit is relatief jong (82% na 1980 gerealiseerd) en bestaat voor ongeveer 64 % uit eengezinswoningen en voor 32 % uit meergezinswoningbouw zonder lift. In de gemeente Veenendaal is naast de Veenendaalse Woningstichting nog een andere corporatie actief (Patrimonium Woonservice). Veenendaal maakt deel uit van het regionale samenwerkingsverband 'Food Valley'. De Veenendaalse Woningstichting is hierin actief.

In ons beleidsplan schrijven wij:

“ We willen goede en energiezuinige woningen in een leefbare omgeving bieden tegen een eerlijke prijs, met oog voor de keuzevrijheid van de bewoner. Daarnaast willen wij een relevante rol in de regio. Bij al onze keuzes is de continuïteit van de VWS van belang.”

### Terugkijkend

De sociaal-economische en politieke ontwikkelingen en de nieuwe woningwet stelden de Veenendaalse Woningstichting voor een aantal vragen en keuzes. Vanuit het beleidsplan groeide een groot aantal woningen naar een huur hoger dan € 700,- . We zien dat het netto besteedbaar inkomen daalt en dat de economische crisis geen voorbijgaand verschijnsel is. We hebben onszelf de vraag gesteld of we het huurbeleid wilden en konden voortzetten. Onze conclusie: de crisis is geen tijdelijk verschijnsel maar een opmaat naar een nieuwe tijd. Daarom zijn we in de afgelopen periode van koers veranderd en hebben het huurbeleid fors aangepast. De focus van het beleid ligt nu op huren onder € 700,-. In 2014 hebben we voor 8% van de woningen de huur verlaagd.

Na de verkiezingen zijn in de gemeente en in de regio nieuwe bestuurders gekomen. Naast het wijzigen van de wet en regelgeving op het gebied van zorg en wonen zorgt dit voor nieuwe dynamiek op plaatselijk niveau. Door de decentralisaties overlappen de doelgroepen van de gemeente en de corporatie meer met elkaar dan voorheen. Samenwerking en afstemming, zoals bijvoorbeeld in de sociale wijkteams, groeit zo op organische wijze. En daar haken wij op aan. Het belang van de regionale samenwerking in de Food Valley staat nadrukkelijker op de gemeentelijke agenda. De Veenendaalse Woningstichting levert een relatief grote bijdrage aan deze samenwerking. Niet alleen financieel, maar vooral ook met de inzet van bestuur en medewerkers. Het onderzoek en de activiteiten in Food Valley geven richting aan de economische en sociale ontwikkelingen in de regio. Dat is voor ons als kleine corporatie een uitgelezen kans om aan het grote geheel, een leefbare en gezonde regio, bij te dragen.

Het huisvesten van statushouders vraagt extra inspanningen. De Veenendaalse Woningstichting neemt deel aan de stuurgroep. Ook zijn wij trekker van de werkgroep (corporaties) van de task-force statushouders in de regio. In de task-force werken provincie, gemeenten, corporaties, COA en vluchtelingenwerk met elkaar samen. In het voorjaar van 2015 zijn er 6 pilots gestart met als dat om meer huisvestingsmogelijkheden voor statushouders te realiseren en de integratie en participatie van statushouders te verbeteren.

In de afgelopen periode hebben we 40 woningen in de Davidsstraat geïsoleerd en gerenoveerd. Deze woningen staan onder monumentenzorg, dat maakte de klus complex en risicovol. Het is ons gelukt om binnen het budget en in control deze werkzaamheden uit te voeren. Met tevreden huurders. Het is voor de bewoners, de wijk en voor Veenendaal een enorme verbetering.

Iets dat we uiteindelijk niet gedaan hebben maar wel overwogen, is de aankoop van 89 woningen van Vestia in Veenendaal. We hebben een goed onderbouwd bod gedaan waarbij we onze eigen deskundigheid en kennis van de markt benutten. Het proces intern (met elkaar en met de raad van toezicht) verliep soepel en vlot. Wij bleken niet de hoogste bieder. Dat konden we verteren, omdat we op basis van scenario's ons beste bod hadden gedaan.

### Waar staan we nu?

De Veenendaalse Woningstichting heeft zich jarenlang geprofileerd als een corporatie die kwalitatief goede en grote eengezinswoningen verhuurd. Ons woningbezit is daarmee anders dan de referentiecorporatie. De verhuur van de woningen is nooit een probleem geweest, ook de relatief hogere huren niet. Jarenlang hebben wij verdedigd, op basis van de woningkwaliteit, dat huren bleven stijgen. De economische, sociale en politieke ontwikkelingen maken dat het beleid van de Veenendaalse Woningstichting hierin is omgebogen. Uitgangspunt is nu een eerlijke huur die betaalbaar is en blijft voor de primaire doelgroep.

Wij zijn een betrouwbare partner voor huurders, gemeente, collega-corporaties en medewerkers. We leveren kwalitatief goede diensten aan onze huurders en dat is terug te zien in een hoge KWH score (8,4).

Wij zijn flexibel, we anticiperen snel op veranderingen. We zijn in staat om intern en extern snel, gedegen en onderbouwd beslissingen te nemen. We zijn betrokken en dat maken we ook zichtbaar door in de keten veel zelf uit te voeren. We zijn in control. Onze gegevens zijn actueel en betrouwbaar.

### Waar gaan we naar toe?

De Veenendaalse Woningstichting werkt aan een nieuw koersplan voor de toekomst. De keuzes en heroverwegingen die we hierboven beschrijven spelen daarin een rol.

Uitgangspunten voor de nieuw koers zijn (en blijven):

- we luisteren goed naar de huurders
- we zijn open en transparant
- onze omvang is groot genoeg om de basisfunctie van een professionele organisatie te waarborgen
- we blijven zelfstandig, we zien op dit moment geen noodzaak tot fusie
- we blijven op zoek naar nieuwe uitdagingen, we werken slim en zijn alert op kansen en mogelijkheden om onze doelen te realiseren
- we maken onze eigen keuzes; we lopen niemand achterna
- en we lopen niet vooraan maar ook niet achteraan.

### En verder

We onderzoeken de mogelijkheid om een 'green budgetwijk' te realiseren. We zien een blijvende behoefte aan sociale huurwoningen. In de huidige markt stranden veel plannen omdat er combinaties nodig zijn met duurdere (koop-)woningen die in de huidige markt niet haalbaar blijken. Wat als we dat principe loslaten en we kijken met louter betaalbare sociale huurwoningen realiseren? Dat gaan we onderzoeken.

In onze toekomstige koers nemen we ook het huurbeleid opnieuw onder de loep. Hoe ver gaan we met het verlagen van de streefhuur? Gaan we, zoals steeds meer belanghouders vragen, toch mee in het voeren van inkomenspolitiek?

Een ander aandachtspunt voor de toekomst is het verder vormgeven aan de nieuwe verhoudingen met de gemeente en de rol van de huurders daarin.

En met de investeringsmogelijkheden die we hebben: welke keuzes maken we? Welke uitgangspunten gaan wij hanteren en waar gaan wij aan bijdragen?

Dat zijn de mooie vragen voor de toekomst!

Juli 2015

De Veenendaalse Woningstichting

Hans van Heteren