



Visitatierapport
Stichting Huisvesting Vredewold
2011 - 2014



Utrecht, 14 december 2015

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (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 Stichting Huisvesting Vredewold met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Stichting Huisvesting Vredewold 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

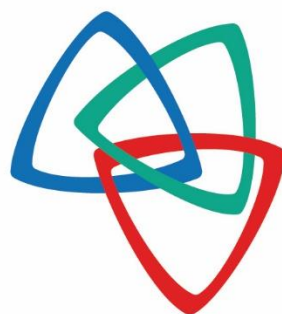
Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Voorwoord | 3 |
| Inhoud | 5 |
| Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort | 9 |
| A Recensie | 9 |
| B Scorekaart | 13 |
| C Samenvatting | 15 |
| D Reactie Stichting Huisvesting Vredewold | 19 |
| Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief | 23 |
| 1 Visitatie bij Stichting Huisvesting Vredewold | 23 |
| 1.1 Schets Stichting Huisvesting Vredewold | 23 |
| 1.2 Werkgebied Stichting Huisvesting Vredewold | 24 |
| 2 Presteren naar Opgaven en Ambities | 27 |
| 2.1 Beschrijving van de opgaven | 27 |
| 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven | 28 |
| 2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven | 28 |
| 2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven | 30 |
| 2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven | 30 |
| 2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven | 31 |
| 2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities | 31 |
| 3 Presteren volgens Belanghebbenden | 33 |
| 3.1 De belanghebbenden van Stichting Huisvesting Vredewold | 33 |
| 3.2 Beoordeling belanghebbenden | 34 |
| 3.3 Verbeterpunten belanghebbenden | 35 |
| 3.4 Conclusies en motivatie | 35 |
| 4 Presteren naar Vermogen | 39 |
| 4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen | 39 |
| 4.2 Conclusies en motivatie | 39 |
| 5 Governance | 43 |
| 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance | 43 |
| 5.2 Conclusies en motivatie | 44 |
| Deel 3 Bijlagen bij het rapport | 51 |
| Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen | 51 |
| Bijlage 2 Curricula vitae | 55 |
| Bijlage 3 Bronnenlijst | 61 |
| Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen | 63 |
| Bijlage 5 Prestatietabel | 65 |
| Bijlage 6 Meetschaal | 69 |
| Bijlage 7 Checklist Governancecode | 71 |



Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort



vredewold

wonen



Stichting Huisvesting Vredewold

Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A Recensie

Terugblik op visitatie 2011 (periode 2007-2010)

In 2011 heeft Stichting Huisvesting Vredewold een visitatie ondergaan. De visitatiecommissie beoordeelde de prestaties toen gemiddeld met een 8,0. De commissie was lovend over het presteren naar opgaven en beloofde dit prestatieveld met een 8,6 gemiddeld. Vredewold werd op handen gedragen door huurders en gemeente, constateerde de visitatiecommissie.

Ondanks deze hoge beoordelingen vond de commissie in 2011 dat Stichting Huisvesting Vredewold zich kon verbeteren door zich assertiever op te stellen en zich meer (politiek) te profileren. Ook vond de commissie toen dat de corporatie zich op meer verschillende strategische opties kon beraden bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen.

Resultaten visitatie 2015 (periode 2011-2014)

Lokaal verbonden en uniek

In dit visitatierapport komt Stichting Huisvesting Vredewold naar voren als een sterk lokaal verbonden corporatie. De corporatie is uniek door de nauwe samenwerking met zorginstelling Stichting Vredewold en welzijnsinstelling Stichting Dienstencentrum. Met beide vormt Stichting Huisvesting Vredewold een fiscale eenheid. De intense samenwerking geeft meerwaarde aan de woningstichting, vinden de gemeente en de huurders. De commissie onderschrijft deze waardering. De prestaties zijn nog steeds op hoog niveau. De financiële mogelijkheden hebben de investeringen in de afgelopen vier jaar beperkt.

Majeure veranderingen bij wonen en zorg

Stichting Huisvesting Vredewold had in de periode 2011-2014 als kleine woningcorporatie te maken met grote veranderingen in haar eigen corporatiedomein. Denk aan de invoering van de VPB-verplichting, de verhuurdersheffing, de 'Vestiaheffing', aanscherping van toewijzingsregels en de gemeentelijke rioolheffing. De impact op de bedrijfsvoering was aanzienlijk. Maar indirect was de impact van de veranderingen op de domeinen van zorg en welzijn misschien nog wel groter. De bekostigingsstelsels in de zorg en het welzijn zijn dusdanig gewijzigd dat meer exploitatierisico's en kosten bij de zusterorganisaties Stichting Vredewold en Stichting Dienstencentrum zijn komen te liggen.

Deze veranderingen hebben Stichting Huisvesting Vredewold voor nieuwe financieel-economische vraagstukken gesteld bij de verhuur van sociale huurwoningen, de verhuur van zorgvastgoed aan Stichting Vredewold en maatschappelijk vastgoed aan Stichting Dienstencentrum. De eerste vraag is of en hoe Stichting Huisvesting Vredewold de exploitatie van sociale huurwoningen beter sluitend kan maken. Een tweede vraag is of en hoe Stichting Vredewold en Stichting Dienstencentrum op middellange termijn bij Stichting Huisvesting Vredewold kunnen blijven huren tegen marktconforme huurprijzen. Dit soort vraagstukken waren voor de corporatie tot en met 2011 niet aan de orde.

Goede uitgangspositie

De uitgangspositie van Stichting Huisvesting Vredewold om genoemde vraagstukken op te lossen is goed. De corporatie is in de afgelopen jaren behoedzaam met haar vermogen omgegaan en is er ondanks de externe veranderingen in geslaagd de klant centraal te blijven stellen. Tegelijkertijd heeft Stichting Huisvesting Vredewold met het oog op de toekomst interne veranderingen ingezet. Er zijn nieuwe professionals aangetrokken in de raad van toezicht en het management om beter in te kunnen spelen op de 'nieuwe realiteit'. Verder is sinds 2014 een nieuwe meerjarenvisie in ontwikkeling waarbij Stichting Huisvesting Vredewold zich fundamenteel bezint op de strategie voor de komende jaren. Financiële buffers zijn aangelegd om in de toekomst te kunnen blijven investeren. Bestuur, management en medewerkers werken aan competentieontwikkeling om de continuïteit van de organisatie en kwaliteit van dienstverlening veilig te stellen.

Geworteld in gemeente

Uit de visitatie is gebleken dat Vredewold, met als exponent Stichting Huisvesting Vredewold, een sterk merk is in de gemeente Leek en naburige gemeenten. De trits 'wonen, zorg, welzijn' is een sterke troef van Stichting Huisvesting Vredewold, in een tijd waarin dit integrale beleidsveld om nieuwe invulling vraagt. In dat licht is het voor Stichting Huisvesting Vredewold bijzonder relevant dat de gemeente Leek met drie andere gemeenten in het Westerkwartier voorbereiding treft om op middellange termijn te gaan fuseren.

De visitatiecommissie vindt het belangrijk om de gemeente meer expliciet en vroegtijdig te betrekken bij de strategieontwikkeling. Dat is belangrijk in het licht van de herziene Woningwet, maar ook omdat Stichting Huisvesting Vredewold zo succesvol is in en voor de gemeente Leek. Nu zaken veranderen, kan de gemeente bij de besluitvorming op de domeinen volkshuisvesting, zorg en welzijn een belangrijke rol spelen.

Mogelijk ruimere doelgroep

Stichting Huisvesting Vredewold richt zich tot nu toe hoofdzakelijk op huisvesting van ouderen (55+). Statutair is dat zo vastgelegd. Een deel van de huidige bewoners wil dat graag zo houden. Landelijk beleid is dat mensen met een (tijdelijke) beperking langer zelfstandig thuis moeten wonen, ook mensen jonger dan 55 jaar. Dit zorgt voor nieuwe huisvestingsopgaven. Omdat Stichting Huisvesting Vredewold zo goed geëquipeerd is op het terrein van wonen, zorg en welzijn verwacht de gemeente dat de stichting daar sterker op in gaat spelen en haar expertise breder voor de gemeenschap inzet.

Sterke punten

- + Betaalbaar bezit van goede kwaliteit, dat aansluit bij de wensen van ouderen.
- + Combinatie met zorg en welzijn maakt een hoog niveau van dienstverlening mogelijk tegen relatief beperkte kosten.
- + Professioneel management en raad van toezicht, waarvan de kwaliteit zich zichtbaar doorontwikkelt.

Beleidsagenda voor de toekomst

Veranderingen in zorg en welzijn en de groeiende behoefte aan woningen voor mensen met een zorgvraag vragen om een nieuwe invulling van beleid. De commissie constateert dat Stichting Huisvesting Vredewold zich daar gedegen op voorbereidt.

De commissie geeft de volgende verbeter suggesties mee:

Besturing

- Zet de werkwijze van integrale beleidsvoorbereiding inclusief risicoanalyses en scenariovorming voort en ontwikkel een toetsbaar ondernemingsplan met een daarbij passend monitoringssysteem.

Doelgroep

- Besteed aandacht aan de huisvestingsvraag van woningzoekenden jonger dan 55 jaar met een zorgvraag.
- Onderzoek de mogelijkheden om beschut wonen-concepten te ontwikkelen, ook in bestaande bouw.
- Mocht er sprake zijn van een doelgroepenverandering ten gevolge van de gewijzigde strategie, neem dan de bewonerscommissies mee in deze keuze. Besteed ruim aandacht aan het informeren van bewoners in bestaande complexen.

Opgave definiëren

- Grijp de prestatieafspraken (in kader van Woningwet) aan om de volkshuisvestingsstrategie opnieuw neer te zetten en te profileren.
- Zoek daarin gerichte samenwerking met collega-corporatie Wold en Waard en andere partijen die in de vier fusiegemeenten actief zijn.

B Scorekaart

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

*) Alleen in hele getallen

C Samenvatting

Visitatie Stichting Huisvesting Vredewold

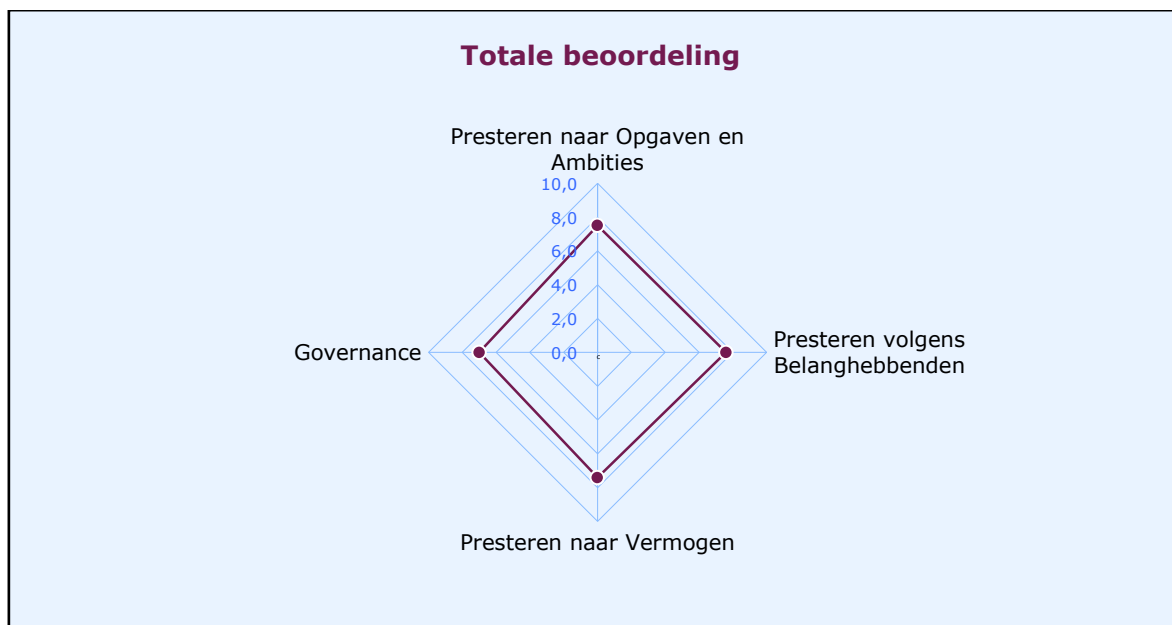
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporaties en vond plaats in oktober en november 2015.

Korte schets Stichting Huisvesting Vredewold

Stichting Huisvesting Vredewold is opgericht in 1991 en vormt via Stichting Ouderenvoorzieningen Leek samen met Stichting Vredewold en Stichting Dienstencentrum een fiscale eenheid. Stichting Huisvesting Vredewold beheert 476 zelfstandige woningen en 146 onzelfstandige zorgseenheden in de gemeente Leek. Belangrijkste belanghebbenden zijn huurders, gemeente, Stichting Vredewold, Stichting Dienstencentrum, Zonnehuisgroep Noord, zorginstelling De Zijlen en Wold en Waard. Bij Stichting Huisvesting Vredewold werken 31 medewerkers; in totaal 15,5 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden namens 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 Stichting Huisvesting Vredewold



| Totale beoordeling | |
|------------------------------------|--------|
| Perspectief | Cijfer |
| Presteren naar Opgaven en Ambities | 7,5 |
| Presteren volgens Belanghebbenden | 7,6 |
| Presteren naar Vermogen | 7,4 |
| Governance | 6,8 |

De commissie komt tot de conclusie dat Stichting Huisvesting Vredewold maatschappelijk relevante prestaties realiseert. Belanghebbenden hebben daar waardering voor. Financieel gezien weet de corporatie ondanks externe heffingen haar continuïteit te waarborgen en op een verstandige wijze haar vermogen in te zetten voor maatschappelijke prestaties. De governance is in grote lijnen op orde. Het monitoringssysteem is in ontwikkeling.

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,5

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een **7,5** gemiddeld.

De commissie ziet dat Stichting Huisvesting Vredewold goed presteert voor wat betreft de huisvesting van de primaire doelgroep, de kwaliteit van woningen en woningbeheer en de kwaliteit van wijken en buurten. Stichting Huisvesting Vredewold verhuurt kwalitatief goede woningen tegen een redelijke prijs. De betaalbaarheid van de voorraad is goed. Mede dankzij de inzet van vrijwilligers biedt Stichting Huisvesting Vredewold een goede kwaliteit van dienstverlening, binnen en buiten de woning. Stichting Huisvesting Vredewold besteedt veel aandacht aan de huisvesting van ouderen met een zorgvraag. De huisvesting van andere doelgroepen met een zorgvraag is nog beperkt. Het niveau van investeringen is conform de opgave. De beperkte financiën hebben de investeringen begrensd in de afgelopen visitatieperiode. De bouw van de Vaandrager draagt zichtbaar bij aan de kwaliteit van het centrum van Leek en aan de wens van de doelgroep. Stichting Huisvesting Vredewold heeft haar ambities geformuleerd. Er is echter een actualisering van deze ambities nodig. De corporatie is daarmee bezig.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,6

De belanghebbenden beoordelen Stichting Huisvesting Vredewold met een **7,6** gemiddeld.

Huurders en gemeente zijn tevreden over de huisvesting van de primaire doelgroep. De gemeente waardeert dit onderdeel met een 9,0, vanwege de doordachte keuzes die Stichting Huisvesting Vredewold maakt. Een voorbeeld daarvan is het besluit van de corporatie om goedkope woningen met onderhoud langer in stand te houden, in plaats van ze te slopen en te vervangen door duurdere nieuwbouw. Ook de andere prestaties van Stichting Huisvesting Vredewold krijgen veel waardering. Belanghebbenden noemen daarbij de kwaliteit van het nieuwbouwcomplex De Vaandrager, de zorg voor duurzaamheid, de goede dienstverlening en de zorg voor de woonomgeving. De gemeente zou graag zien dat de woningen van Stichting Huisvesting Vredewold beschikbaar komen voor andere bijzondere doelgroepen. De huurders zien dat de komst van een jongere bewoner in een complex tot veel commotie leidt.

Belanghebbenden vinden de communicatie met medewerkers en bestuur van Stichting Huisvesting Vredewold prettig. De stichting is laagdrempelig, goed toegankelijk en luistert goed naar wat huurders en gemeente te zeggen hebben. De invloed op het beleid van de Stichting Huisvesting Vredewold vinden belanghebbenden ruim voldoende.

De belanghebbenden geven Stichting Huisvesting Vredewold de volgende verbeteringsuggesties mee, gericht op de ontwikkelingen in wonen, zorg en welzijn:

- Huisvest meerdere doelgroepen met een zorgvraag, en nodig belanghebbenden uit voor een themabijeenkomst over dit onderwerp.
- Besteed aandacht aan veiligheid in complexen, de inplaatsing van jongeren en de indeling van woonruimte in zorgcentrum Vredewold.

Presteren naar Vermogen

7,4

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen met een **7,4** gemiddeld.

Stichting Huisvesting Vredewold houdt haar financiële continuïteit duurzaam op peil. De stichting voldoet aan alle eisen van externe toezichthouders, monitort de kasstromen zorgvuldig en voert een behoedzaam financieel beleid om in de toekomst weer te kunnen investeren. De doelmatigheid is op orde, mede dankzij de doordachte inzet van vrijwilligers. Daardoor weet Stichting Huisvesting Vredewold een goed niveau van dienstverlening te realiseren voor haar oudere doelgroep, zonder hoge organisatiekosten. De inzet van het maatschappelijk vermogen is een 8 waard, vindt de commissie. Stichting Huisvesting Vredewold zet haar vermogen doordacht in, goed gemotiveerd met oog op maatschappelijke meerwaarde.

Governance

6,8

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een **6,8** gemiddeld.

De besturing is op orde. Stichting Huisvesting Vredewold vertaalt haar strategisch onderbouwde visie jaarlijks in doelstellingen. Het monitoringssysteem is in ontwikkeling en bestaat momenteel uit voornamelijk een financiële rapportage. Stichting Huisvesting Vredewold weet haar activiteiten goed bij te sturen, als de situatie daarom vraagt. De commissie heeft daarvan een aantal voorbeelden gezien. De raad van toezicht functioneert goed, vindt de commissie. De raad is alert op rolopvatting en op het scheiden van de belangen van de verschillende stichtingen waarop hij toezicht houdt. De deskundigheid van de toezichthouders is zichtbaar gegroeid. Het toetsingskader is nog in ontwikkeling. De commissie heeft er vertrouwen in dat het nieuwe beleidsplan voldoende mogelijkheden biedt om het toetsingskader scherper en meetbaarder te formuleren. De toepassing van de Governancecode is ruim voldoende, vindt de commissie. De raad let scherp op de bepalingen die de code met zich meebrengt en de consequenties daarvan op de eigen situatie. De externe legitimatie is voldoende ingericht. De commissie vindt dat de jaarverslagen een helder beeld geven van de dilemma's waar de stichting zich mee geconfronteerd ziet. Daarom waardeert zij de openbare verantwoording met een pluspunt hoger.

D Reactie Stichting Huisvesting Vredewold

Reactie Stichting Huisvesting Vredewold op het visitatierapport



Stichting Huisvesting Vredewold (SHV) heeft zich inmiddels voor de tweede maal laten visiteren. Tijdens de vorige visitatie was de visitatiecommissie lovend over SHV en constateerde de commissie dat wij op handen gedragen werden door huurders en gemeente.

SHV is constant bezig om te kijken hoe zij zich kan verbeteren. Doel is natuurlijk om deze groei ook te tonen aan een visitatiecommissie. De tijden zijn echter veranderd. Belanghebbenden kijken kritischer naar woningbouwcorporaties. Financieel is de slagkracht aanzienlijk afgenomen door de invoering van de VpB-verplichting, de verhuurdersheffing, de “Vestia-heffing” en de gemeentelijke rioolheffing. Om ook in de toekomst kwaliteit te kunnen leveren betekent dit dat er scherper aan de wind gezeild moet worden en dat soms minder populaire maatregelen genomen moeten worden om de corporatie financieel gezond te houden.

Onze corporatie is uniek door de intensieve samenwerking met Stichting Vredewold (verpleeg- en verzorgingshuiszorg, thuiszorg, dagopvang en huishoudelijke hulp) en Stichting Dienstencentrum Leek (welzijnsorganisatie met een grote groep vrijwilligers, maaltijdvoorziening en taxivervoer). Met een intensieve samenwerking loop je het risico dat verplichtingen, belangen en verantwoordelijkheden minder helder zijn en dat uiteindelijk geen goede Governance structuur meer aanwezig is. Het management team, de directie en de Raad van Toezicht zijn zich bewust van dit risico en zijn hier ook heel kritisch in. Door je als instelling te laten visiteren laat je een commissie toe tot het hart van je organisatie en ben je heel benieuwd of zij dit ook waarnemen.

Voor de visitatie van 2015 hebben wij na een aanbestedingstraject, Raeflex gevraagd om de visitatie uit te voeren. Naast de reguliere aandachtspunten binnen een visitatie hebben wij gevraagd om input aan te leveren voor het meerjarenbeleidsplan waar wij nu druk mee bezig zijn. Raeflex kan op een onafhankelijke wijze veel informatie aanreiken waarmee SHV weer verder kan.

De visitatie is door SHV als zeer prettig ervaren. De goede communicatie, de wijze van vraagstelling en positief kritische houding zijn zaken waarmee Raeflex indruk gemaakt heeft. Daarnaast zijn wij heel tevreden met de medewerking en de tijd die onze stakeholders in deze visitatie gestoken hebben. Hieruit blijkt de grote betrokkenheid met de Stichting Huisvesting Vredewold.

Het oordeel van de commissie over het presteren van Stichting Huisvesting Vredewold is ruim voldoende. Op de verschillende onderdelen scoren we goede cijfers die duidelijk boven het gemiddelde van onze collega corporaties komt.

Wij behaalden de volgende scores.

| | |
|-----------------------------------|-----|
| Presteren naar opgave en ambities | 7,5 |
| Presteren volgens belanghebbenden | 7,6 |
| Presteren naar vermogen | 7,4 |
| Governance | 6,8 |

Vanuit het eerder geschetste kader in de huidige tijd zijn wij trots op het behaalde resultaat. De cijfers laten zien dat SHV zaken op orde heeft. Met name de 7,6 voor presteren volgens belanghebbenden is een cijfer waar wij blij mee zijn. Dit is tenslotte het cijfer dat afkomstig is van de mensen waarvoor SHV werkt.

De afgelopen visitatie is een leerzaam proces geweest. Als instelling neem je een moment om alle processen nogmaals kritisch langs te lopen. Daarnaast houdt het ons een spiegel voor. Dit zet je aan het denken en zorgt er voor dat je vanuit het juiste perspectief verder kunt. Wij danken de visitatiecommissie en Raeflex hiervoor. Bestuur en Raad van Toezicht hebben vanuit de visitatie voldoende bouwstenen gekregen om weer verder mee te bouwen aan een sterke en toekomstbestendige Stichting Huisvesting Vredewold.

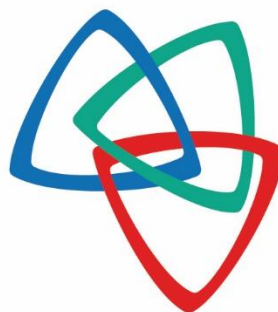
Leek, 2 december 2015

Ir. S. de Groot



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



vredewold

wonen



Stichting Huisvesting Vredewold

Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij Stichting Huisvesting Vredewold

In mei 2015 heeft Stichting Huisvesting Vredewold te Leek 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) voor kleine corporaties en vond plaats in oktober en november 2015. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 8 oktober 2015. De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter), en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (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 wilde woningcorporatie Stichting Huisvesting Vredewold de visitatie gebruiken om input voor een nieuw ondernemingsplan te verkrijgen.

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

Stichting Huisvesting Vredewold is opgericht in 1991 om een specifiek gedeelte (seniorenhuisvesting) van de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Leek. Stichting Huisvesting Vredewold beheert 476 zelfstandige woningen en 146 onzelfstandige zorgeenheden in Leek. Deze gemeente Leek telt circa 20.000 inwoners.

Belangrijkste belanghebbenden zijn huurders/bewonerscommissies, gemeente Leek, Stichting Vredewold, Stichting Dienstencentrum, collega-corporatie Wold en Waard, VVE Oldebertflat, Zonnehuisgroep Noord, zorginstelling De Zijlen. Collega-corporatie Wold en Waard is ook actief in dit werkgebied. Deze corporatie beheert 4.800 woningen in de Westerkwartiergemeenten, waarvan circa 1.670 woningen in de gemeente Leek.

Sinds 1 oktober 1997 vormt Stichting Huisvesting Vredewold middels Stichting Ouderenvoorzieningen Leek een door het ministerie goedgekeurde fiscale eenheid met Stichting Vredewold en Stichting Dienstencentrum. Alle medewerkers die bij Stichting Huisvesting Vredewold activiteiten verrichten, zijn in dienst van Stichting Vredewold. In totaal gaat het om 31 medewerkers; in totaal 15,5 fte.

Het bestuur van de hierboven genoemde stichtingen wordt gevormd door een personele unie verenigd in één directeur-bestuurder. Iedere stichting heeft zijn eigen raad van toezicht van waaruit ook de raad van toezicht van Stichting Ouderenvoorzieningen Leek wordt gevormd. Het interne toezicht bij Stichting Huisvesting Vredewold bestaat uit vijf leden, van wie twee leden namens de huurders in de raad van toezicht zitting hebben. In het bijgevoegde organogram is de structuur van Stichting Ouderenvoorzieningen Leek weergegeven.

1.2 Werkgebied Stichting Huisvesting Vredewold

Stichting Huisvesting Vredewold is werkzaam in Leek, provincie Groningen. Leek maakt samen met de gemeenten Grootegast, Marum en Zuidhorn deel uit van de regio Westerkwartier. De gemeente Leek kent verschillende kernen. Dit werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied en is als woongebied in trek bij woningzoekenden.

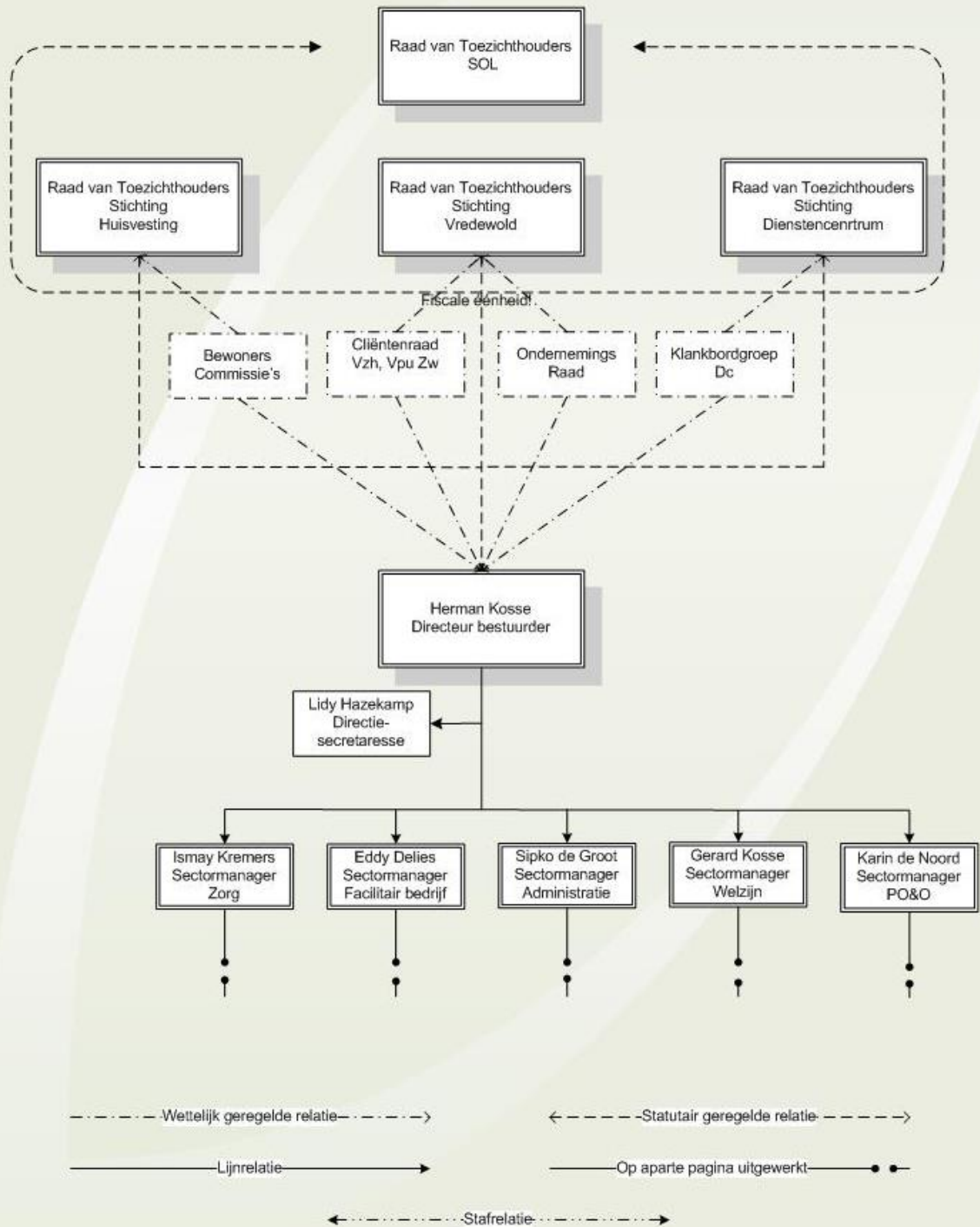
De woningmarkt in dit gebied kent meer koopwoningen (circa 64 procent) dan huurwoningen (36 procent). De meeste woningen zijn eengezinswoningen (86 procent). Ruim tweederde van de woningvoorraad is gebouwd na 1971. Het Centraal Fonds heeft deze corporatie in de categorie ouderenhuisvesters ingedeeld. De referentiegroep waarmee Stichting Huisvesting Vredewold wordt vergeleken, bestaat uit corporaties uit deze categorie.

Stichting Ouderenvoorzieningen Leek

Versie

April 2014

SOL



2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van Stichting Huisvesting Vredewold 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 Stichting Huisvesting Vredewold 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 2009 en in 2015 zijn regionale woonvisies voor Westerkwartier opgesteld, de regio waar Leek deel van uitmaakt. Stichting Huisvesting Vredewold heeft een bijdrage geleverd aan de woonvisie. In de woonvisie van 2009 is vastgesteld dat Leek behoefte heeft aan uitbreiding met circa 155 nieuwbouwwoningen per jaar waarvan 20 procent als sociale huurwoning. Er is vooral behoefte aan grondgebonden woningen.

Verder geeft de woonvisie aan dat er ondersteuning is voor kernen waar zich nog voorzieningen bevinden. Leek is een van die kernen. De leefbaarheidsactiviteiten moeten zich volgens de woonvisie vooral richten op zelfredzaamheid. Over wonen en zorg is afgesproken dat er ruimte is voor intramuraal settingen in grote kernen zoals Leek. Verder moeten partijen vooral insteken op levensloopbestendige woningen en het vergroten van de zorginfrastructuur.

In 2011 heeft de gemeente Leek prestatieafspraken afgesloten met Stichting Huisvesting Vredewold. De afspraken zijn geldig tot en met 2015. In 2015 bereiden corporaties en gemeente nieuwe prestatieafspraken voor.

De afspraken gaan over woonruimteverdeling. Stichting Huisvesting Vredewold zal passend woningen beschikbaar stellen voor mensen die een aangepaste woning nodig hebben. Ook stelt Stichting Huisvesting Vredewold woningen beschikbaar voor asielzoekers van 45 jaar of ouder.

In 2015 heeft er een nieuw woningmarktonderzoek plaatsgevonden naar Westerkwartier. Op basis van woningmarktonderzoek is de woonvisie voor de jaren na 2015 opgesteld. De nabijheid van de A7, de ligging ten opzichte van Groningen en de afwezigheid van aardbevingsproblematiek zijn gunstige factoren voor Westerkwartier.

De uitkomsten wijzen op stabilisatie en/of lichte groei van het aantal bewoners tot 2025. Daarna neemt de bevolking af. Het aantal huishoudens groeit tot 2030. Het aantal jongeren neemt af, terwijl het aantal ouderen toeneemt. Deze ouderen zijn vooral georiënteerd op grotere kernen zoals Leek.

Er is geen behoefte aan extra zorgwoningen; er is wel vraag naar beschut wonen.

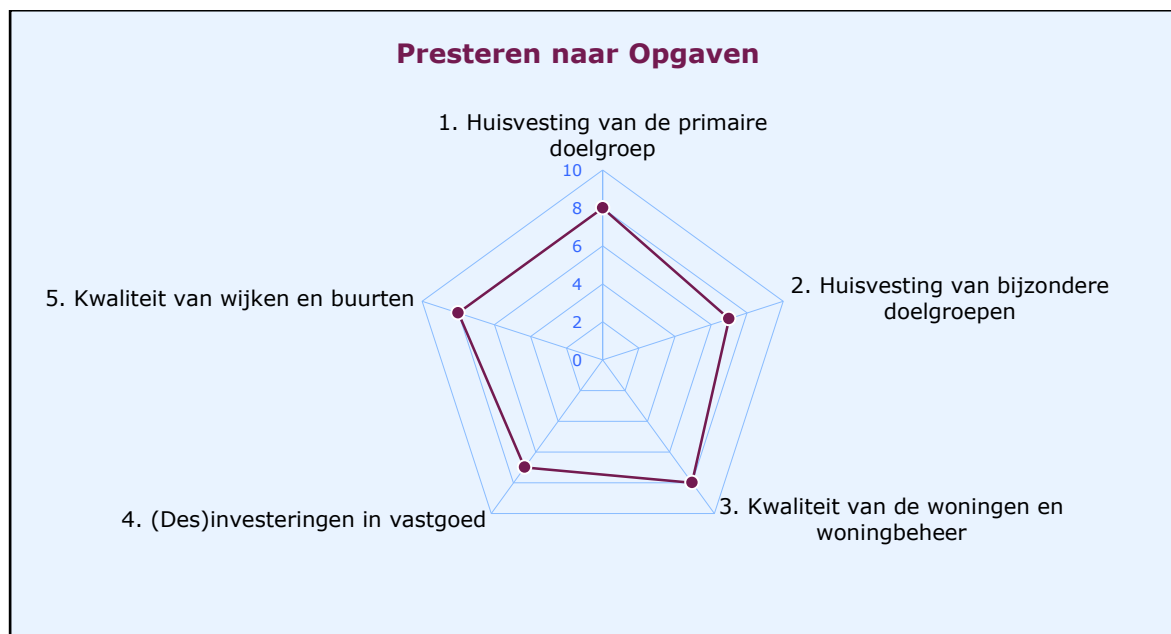
Landelijk Energieconvenant

De woningcorporaties, verenigd in Aedes, hebben in het 'Antwoord aan de Samenleving' de ambitie uitgesproken om 20 procent te besparen op het totale gasverbruik in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad in de periode 2008-2018.

Aedes en de Woonbond beogen met dit convenant 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. Richtlijn voor de Stichting Huisvesting Vredewold is de het afgesloten convenant in Groningen.

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

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



| Presteren naar Opgaven | | | |
|--|--------|------------|------------|
| | Cijfer | Cijfer | Weging |
| Prestaties in het licht van de opgaven | | 7,6 | 75% |
| 1. Huisvesting van de primaire doelgroep | 8,0 | | |
| 2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen | 7,0 | | |
| 3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer | 8,0 | | |
| 4. (Des)investeringen in vastgoed | 7,0 | | |
| 5. Kwaliteit van wijken en buurten | 8,0 | | |

2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,6 gemiddeld.

Stichting Huisvesting Vredewold presteert ruim voldoende tot goed in verhouding tot de maatschappelijke opgave in haar werkgebied.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt Stichting Huisvesting Vredewold met een **8,0** op dit onderdeel. Stichting Huisvesting draagt zorg voor betaalbare huisvesting. De corporatie kiest bewust voor betaalbaarheid, en houdt goedkope betaalbare woningen in stand om daarmee aan de vraag van haar doelgroep te voldoen. Stichting Huisvesting Vredewold wijst passend toe binnen de Europese richtlijnen. De corporatie heeft binnen de niche waarin zij werkt goed oog voor ontwikkelingen die belangrijk zijn voor haar klanten op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid. De wachttijd is kort (van een tot drie maanden).

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. Stichting Huisvesting Vredewold voldoet ruim aan de opgave voor ouderenhuisvesting, conform haar doelstellingen. Daarbij faciliteert de stichting mogelijkheden voor ouderen met een zorgvraag, bijvoorbeeld door ruimte beschikbaar te stellen voor dagopvang. De commissie stelt vast dat de aandacht voor andere bijzondere doelgroepen met een zorgvraag beperkt is.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Stichting Huisvesting Vredewold presteert boven de opgave op dit prestatieveld. De commissie waardeert dit onderdeel met een **8,0**.

De woningen van Stichting Huisvesting Vredewold kennen een gunstige prijs-kwaliteitverhouding. De kwaliteit van de woningen is afgestemd op de behoeften van senioren en van goede kwaliteit. Er is geen specifiek onderzoek gedaan naar klanttevredenheid. De commissie concludeert uit documenten en gesprekken met huurdersvertegenwoordigers dat Stichting Huisvesting Vredewold een uitstekend niveau van dienstverlening kent. De woningvoorraad heeft een hoge energetische kwaliteit. De helft van de woningen heeft een A of B label.

(Des)investeren in vastgoed

Stichting Huisvesting Vredewold heeft volgens de opgave gepresteerd op dit onderdeel. De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

In 2012 heeft de corporatie in lijn met prestatieafspraken met de gemeente, complex De Vaandrager opgeleverd met 27 woningen. Dit complex voorziet in een grote behoefte aan beschermd wonen en ligt gunstig ten opzichte van centrumvoorzieningen. De investeringen zijn verder in deze visitatieperiode beperkt gebleven.

Kwaliteit van wijken en buurten

Stichting Huisvesting Vredewold voldoet goed aan de opgave op dit terrein. De commissie waardeert de prestaties met een **8,0**. Stichting Huisvesting Vredewold schakelt doelgericht vrijwilligers in voor dienstverlening in en rond de complexen. De corporatie zorgt voor het onderhoud van de woonomgeving. Ook draagt Stichting Huisvesting via de Stichting Vredewold (zorginstelling) en Stichting Dienstencentrum (welzijn) bij aan het creëren van ontmoetingsruimten voor ouderen en activiteiten gericht op welzijn. Stichting Huisvesting Vredewold participeert verder in het Woonkansbeleid Westerkwartier, gericht op het ondersteunen van kwetsbare huishoudens.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

De missie van Stichting Huisvesting Vredewold is conform die van alle organisaties die onder de Stichting Ouderenvoorzieningen Leek vallen:

Vredewold is een cliënt- en resultaatgerichte organisatie, die kwalitatief hoogwaardige huisvesting en diensten levert aan ouderen in de gemeente Leek en omgeving, waarbij de deskundigheid en ontwikkeling van onze medewerkers de succesfactoren zijn.

In 2011 heeft Stichting Huisvesting Vredewold een strategisch beleidsplan opgesteld in samenhang met Stichting Vredewold (zorginstelling) en Stichting Dienstencentrum (welzijn) voor de periode tot 2015. Het plan is voorzien van een analyse van externe ontwikkelingen in zorg, wonen en welzijn. Per bedrijfs onderdeel is een SWOT-analyse opgesteld en zijn risico's in beeld gebracht.

De hoofdpunten van het beleid zijn vastgelegd in uitgangspunten:

1. Stichting Huisvesting Vredewold is een zelfstandige organisatie voor inwoners van de gemeente Leek en omgeving. Daar waar samenwerking meerwaarde biedt voor onze huurders, medewerkers en bedrijfsprocessen zullen we deze aangaan.
2. Wij werken vraaggericht;
3. Wij staan voor kwaliteit en kunnen dat aantonen!
4. Wij zijn ondernemend, innovatief, professioneel en betrouwbaar.

Kernpunten van het beleid zijn:

- Bestendig beleid.
- Strategisch voorraadbeleid inzichtelijk maken.
- Meer zorg in de woningen.
- Meer diensten in de (met name minder te gemakkelijk te verhuren) woningen.
- Onderzoeken huisvesten steunpunten en een eerstelijns- en anderhalfflijnszorg.
- Servicegerichtheid vergroten.
- Verbeteren aan procesautomatisering.
- Werken aan imago.

Stichting Huisvesting Vredewold is in 2015 bezig met de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan.

2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven met een **7,0**.

2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

Stichting Huisvesting Vredewold heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het gebied. Daarmee voldoet Stichting Huisvesting Vredewold aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie waardeert dit prestatieonderdeel met een **7,0** op basis van de volgende pluspunten:

- + De wijze waarop Stichting Huisvesting Vredewold haar ambities onderbouwd heeft met verwijzing naar externe ontwikkelingen en de aansluiting op de eigen mogelijkheden. De commissie verwijst daarbij naar de analyses van het werkgebied en de SWOT-analyse waarop het ondernemingsplan is gebaseerd.
- + Stichting Huisvesting Vredewold laat zich als kleine corporatie actief voeden door mee te doen in een aantal regionale overlegverbanden (Westerkwartier, Groningen-Assen) waar opgaven in de volkshuisvesting worden besproken en ambities gestalte krijgen.

2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt **7,5**. Dit cijfer komt tot stand door weging van de beoordelingen Presteren naar Opgaven (75 procent) en Ambities in relatie tot de opgaven (25 procent).

| Presteren naar Opgaven en Ambities | | |
|--|------------|--------|
| | Cijfer | Weging |
| Prestaties in het licht van de opgaven | 7,6 | 75% |
| Ambities in relatie tot de opgaven | 7,0 | 25% |
| Gemiddelde score | 7,5 | |

3 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft het oordeel weer dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Stichting Huisvesting Vredewold. 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 twee face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Stichting Huisvesting Vredewold. 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 Stichting Huisvesting Vredewold

Huurdersorganisatie

Stichting Huisvesting Vredewold kent één huurderscommissie, waarin alle vertegenwoordigers van de bewonerscommissies van de verschillende complexen zitting hebben. Een keer per jaar is er overleg tussen de huurderscommissie en de directeur-bestuurder, bijgestaan door MT-leden. Agendapunten zijn beleid, jaarstukken, huurverhoging, planmatig onderhoud, toewijzing en herstructurering. De commissie heeft met vertegenwoordigers van acht bewonerscommissies gesproken.

Gemeente

Stichting Vredewold Huisvesting werkt uitsluitend in de gemeente Leek. Er zijn regelmatig contacten op bestuurlijk niveau (minimaal twee keer per jaar) en op ambtelijk niveau (maandelijks). Gemeente en Stichting Vredewold Huisvesting spreken elkaar vooral over de combinatie wonen, zorg en welzijn. De gemeente typeert de organisatie als een geslaagde combinatie voor Wonen, Zorg en Welzijn. De contacten zijn over het algemeen goed. Er heeft in de afgelopen jaren discussie plaatsgevonden over de doorbelasting van de rioolheffing aan de eigenaren van vastgoed. Deze discussie is inmiddels afgerond.

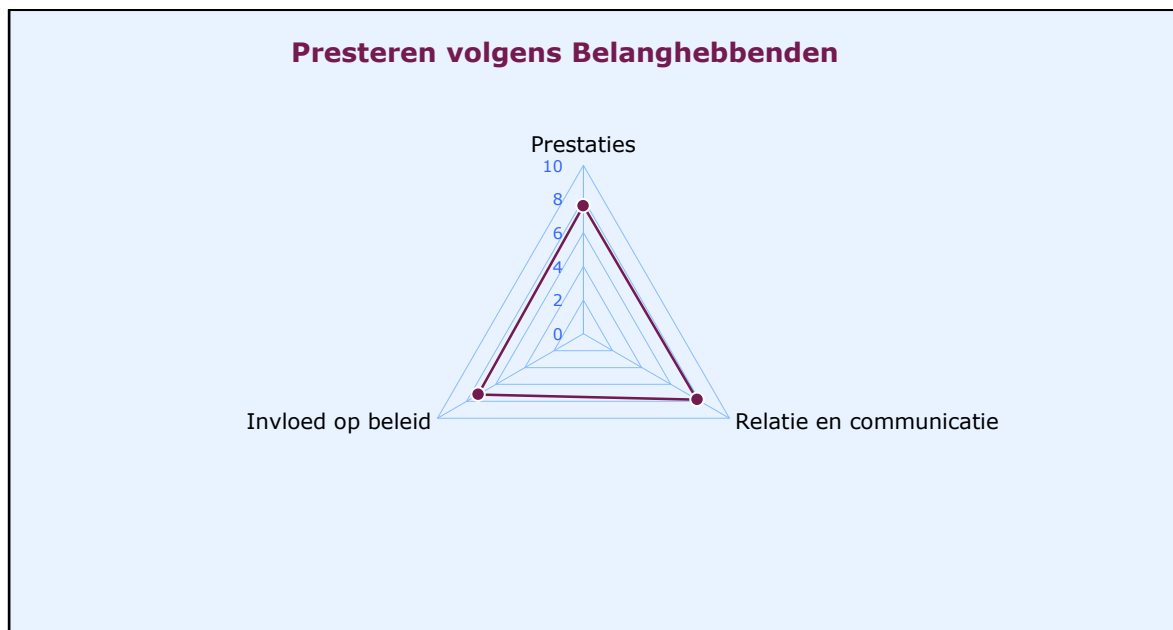
Zorg- en Welzijnspartijen

De commissie heeft gesprekken gevoerd met managers zorg- en welzijn van Stichting Ouderenvoorzieningen Leek. Vanwege de bijzondere structuur van Stichting Huisvesting Vredewold heeft de commissie deze managers als interne belanghebbenden beschouwd. Hun oordeel over het presteren van Stichting Huisvesting Vredewold is derhalve niet meegenomen in de beoordelingen in dit rapport.

Overige partijen

Er zijn geen overige partijen waarmee de commissie gesproken heeft.

3.2 Beoordeling belanghebbenden



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

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

3.3 Verbeterpunten belanghebbenden

Belanghebbenden hebben Stichting Vredewold Huisvesting verschillende verbeterpunten meegegeven:

Transitie wonen-welzijn-zorg

- Ga door met de transitie wonen-welzijn-zorg en zet de leeftijdsgrens anders in, zodat bredere groepen gebruik kunnen maken van je huisvesting en diensten.
- Neem verschillende belanghebbenden mee in de ontwikkeling van je toekomstvisie.
- Kijk kritisch naar de indeling van de woonruimte in zorgcentrum Vredewold.
- Besteed aandacht aan de veiligheid van complexen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van video-telefoonverbinding.
- Besteed aandacht aan de inplaatsing van jongeren in de complexen.

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 Stichting Huisvesting Vredewold een **7,6** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Opvallend zijn de hoge waarderingen voor de huisvesting van de primaire doelgroep en de tevredenheid over de communicatie met Stichting Huisvesting Vredewold.

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 **8,2**.

Huurdersvertegenwoordigers waarderen dit onderdeel met een 7,5 gemiddeld. Huurders zijn wisselend tevreden over de huisvesting van de primaire doelgroep. Een aantal vertegenwoordigers zijn zeer tevreden over de huurprijs van de woningen en vinden dat zij veel woning voor relatief weinig geld krijgen. Anderen vinden de servicekosten hoog. Deze vertegenwoordigers zijn met name kritisch over de verwarmingskosten.

De gemeente is zeer tevreden over de prestaties (cijfer 9). De gemeente vindt de huurprijzen gematigd. Er is nauwelijks wachttijd. Stichting Huisvesting Vredewold kiest bewust voor betaalbaarheid. De gemeente onderschrijft de keuze van de stichting om een complex woningen (rond de Oranjerie) in stand te houden, in plaats van deze te slopen en te vervangen door nieuwe woningen. Daarmee heeft Stichting Huisvesting Vredewold een goedkope voorraad woningen kunnen behouden.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

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

Huurders vinden dat Stichting Huisvesting Vredewold in principe naar behoren presteert (cijfer 7,1). Een vertegenwoordiger noemt de kwaliteit van de verpleegunits goed maar de kwaliteit van de ruimte in het verzorgingshuis niet meer up to date. Hij verwijst daarbij naar een beter voorbeeld in Grootegast, waar woonkamer en slaapkamer van elkaar gescheiden zijn. Huurdersvertegenwoordigers zien commotie ontstaan op de veelal door senioren bewoonde complexen als een woning wordt toegewezen aan een jongere. Ook als het gaat om jongere mensen met een beperking ontstaat er onrust bij bewoners.

De gemeente constateert dat Stichting Huisvesting Vredewold veel doet voor ouderen met een bijzondere hulpvraag. Voor andere doelgroepen zoals jongeren met een beperking of vluchtelingen is er weinig aandacht, stelt de gemeente vast. De waardering blijft daarmee op een 7,5.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,5**: ruim voldoende tot goed.

De meeste huurders zijn tevreden over de kwaliteit. De kwaliteit van het complex in Zevenhuizen, Goldberghof en de Vaandrager wordt zeer gewaardeerd. Bewoners zijn tevreden over het onderhoud. In Tolbertherheem zijn huurders kritischer. Zij zijn niet tevreden over onderdelen van het schilderwerk. Huurders van de Driemolenhof missen een eigen vergaderruimte.

De gemeente is tevreden. Een aantal complexen van Stichting Huisvesting Vredewold is wat ouder. Het onderhoud van die complexen is goed. De kwaliteit van dienstverlening is heel goed, dankzij de inzet van vrijwilligers en welzijnsmedewerkers. De duurzaamheid is op orde, vindt de gemeente.

(Des)investeren in vastgoed

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

Ronduit positief is de gemeente over de realisatie van de Vaandrager: een mooi eigentijds wonen en zorgcomplex in het centrum van Leek. De gemeente waardeert dit prestatieonderdeel met een 8.

Huurdervertegenwoordigers zijn over het algemeen tevreden met de investeringen. De woningbouwstichting doet wat mogelijk is, zegt een van de gesprekspartners. Er is misschien wel meer nodig, bijvoorbeeld om het gedateerde verzorgingshuisbezit te moderniseren. Zij waarderen dit onderdeel met een 7,3 gemiddeld.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,5**.

Huurdersvertegenwoordigers en gemeente geven dezelfde waardering.

Huurders vinden de inzet in de kwaliteit van wijken en buurten goed. Op een enkel complex wordt er hinder ondervonden van bijvoorbeeld omwonenden, waardoor de waardering lager is.

De gemeente is blij met de voorzieningen voor bijvoorbeeld scootmobielen. Ook werkt de corporatie goed samen met sociale werkvoorzieningen aan de kwaliteit van de woonomgeving en het onderhoud van tuinen van bewoners, die dit niet meer zelf kunnen.

b. Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een **7,8**.

Stichting Huisvesting Vredewold is laagdrempelig, vriendelijk, toegankelijk zeggen gemeente en huurdersvertegenwoordigers. Er wordt goed geluisterd naar huurders, maar dat betekent niet dat huurders altijd hun zin krijgen.

c. Mate van invloed op het beleid van de corporatie

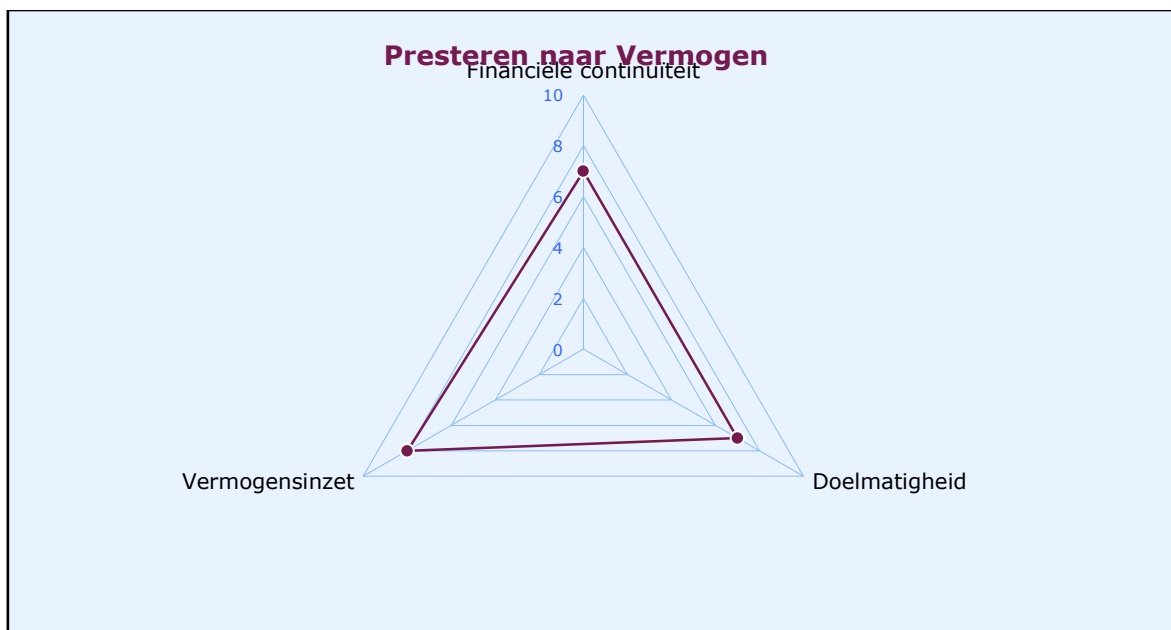
De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een **7,2**.

De invloed is goed, suggesties van huurders worden serieus genomen. De gemeente is eveneens tevreden, maar zou wel graag zien dat Stichting Huisvesting Vredewold wat meer open zou staan voor vragen voor huisvesting van andere doelgroepen. Een belanghebbendenbijeenkomst, waarbij meerdere belanghebbenden worden uitgenodigd om gezamenlijk de toekomst van wonen, zorg en welzijn te bespreken, zou de mate van invloed in het belang van zowel de gemeente als Stichting Huisvesting Vredewold kunnen versterken.

4 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Stichting Huisvesting Vredewold, 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 | | 7,0 | 30% |
| Doelmatigheid | | 7,0 | 30% |
| Vermogensinzet | | 8,0 | 40% |
| Gemiddelde score | | 7,4 | |

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële positie als maatschappelijk ondernemer in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De commissie constateert dat Stichting Huisvesting Vredewold aan alle externe en algemene toezichteisen voor vermogen voldoet.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** op basis van het volgende pluspunt:

- + Wijze van verantwoording: Stichting Vredewold Huisvesting heeft alle parameters waaraan ze moet voldoen scherp in beeld. De corporatie houdt haar vermogenspositie goed in het oog en monitort de kasstromen zorgvuldig.

Toelichting

De kasstromen tonen ten gevolge van het beslag van de VPB-belasting, de doorbelasting van de rioolheffing, de verhuurderheffing en de CFV-heffing ('Vestia heffing') een negatief beeld tot 2017. Deze ongunstige ontwikkeling brengt de financiële continuïteit niet in gevaar. Stichting Huisvesting Vredewold voldoet ruim aan de normen van het WSW en het Centraal Fonds (thans Autoriteit Woningcorporaties). De corporatie spreidt zorgvuldig haar investeringen in vastgoed. Na 2017 ontwikkelen de kasstromen zich positief. De commissie heeft gezien dat de corporatie een behoedzaam financieel beleid voert, onder meer door leningen lineair af te lossen en af te schrijven op investeringen uit het verleden.

Doelmatigheid

Bij dit onderdeel wordt door de commissie beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Stichting Huisvesting Vredewold heeft naar oordeel van de commissie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering in vergelijking met vergelijkbare corporaties. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** op basis van het volgende pluspunt:

- + De actieve wijze van hanteren van beleid op het gebied van bedrijfsvoering en dan vooral de creatieve wijze en doelgerichte wijze waarop de stichting haar dienstverlening inricht.

Toelichting

De bedrijfslasten van Stichting Huisvesting Vredewold laat zich lastig vergelijken met die van een referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Dat komt omdat de organisaties van Stichting Vredewold en stichting Dienstencentrum verknoopt zijn met die van Stichting Huisvesting Vredewold. Vergelijkbaar zijn de netto-bedrijfslasten en de stijging daarin. In de afgelopen periode zijn de netto-bedrijfslasten gestegen onder meer door de doorrekening van de rioolheffing van de gemeente Leek. Het aantal vhe per fte en de personeelskosten per fte zijn vertekend doordat Stichting Huisvesting Vredewold ook gebruik maakt van personeel van de zorg- en welzijnsinstellingen.

| | Corporatie | Referentie corporatie | Landelijk gemiddelde |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Netto bedrijfslasten per vhe | 1.002 | 1.177 | 1.316 |
| Toename netto bedrijfslasten | 27,9 procent | 13,1 procent | 16,2 procent |
| Aantal vhe per fte | 48 | 129 | 97 |
| Personeelskosten per fte | 49.385 | 70.037 | 72.305 |

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2014*

De commissie heeft besloten om een pluspunt toe te kennen, vanwege de creatieve en doelgerichte wijze waarop Stichting Huisvesting Vredewold haar dienstverlening heeft ingericht met hulp van een groot aantal vrijwilligers (circa 280 vrijwilligers). De Stichting weet daardoor meer te bieden aan haar doelgroep, dan een doorsnee corporatie en kan zo goed inspelen op de wensen en behoeften van haar huurders.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en of zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties.

Stichting Huisvesting Vredewold kan de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoorden en motiveren.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0** op basis van de volgende pluspunten:

- + De inzet en de motivering voor de inzet van het vermogen.
- + De actieve wijze van hanteren van vermogensinzet.

Toelichting

De commissie concludeert op basis van documenten en gesprekken dat Stichting Huisvesting Vredewold op een verstandige wijze haar vermogen optimaal inzet ten behoeve van maatschappelijke prestaties, waarbij haar financiële continuïteit gewaarborgd blijft. De stichting heeft haar handelswijze daar voldoende aannemelijk voor gemaakt.

Concreet hanteert Stichting Huisvesting Vredewold afwegingen als eigen financiële mogelijkheden, marktomstandigheden, locatie en betaalbaarheid. De

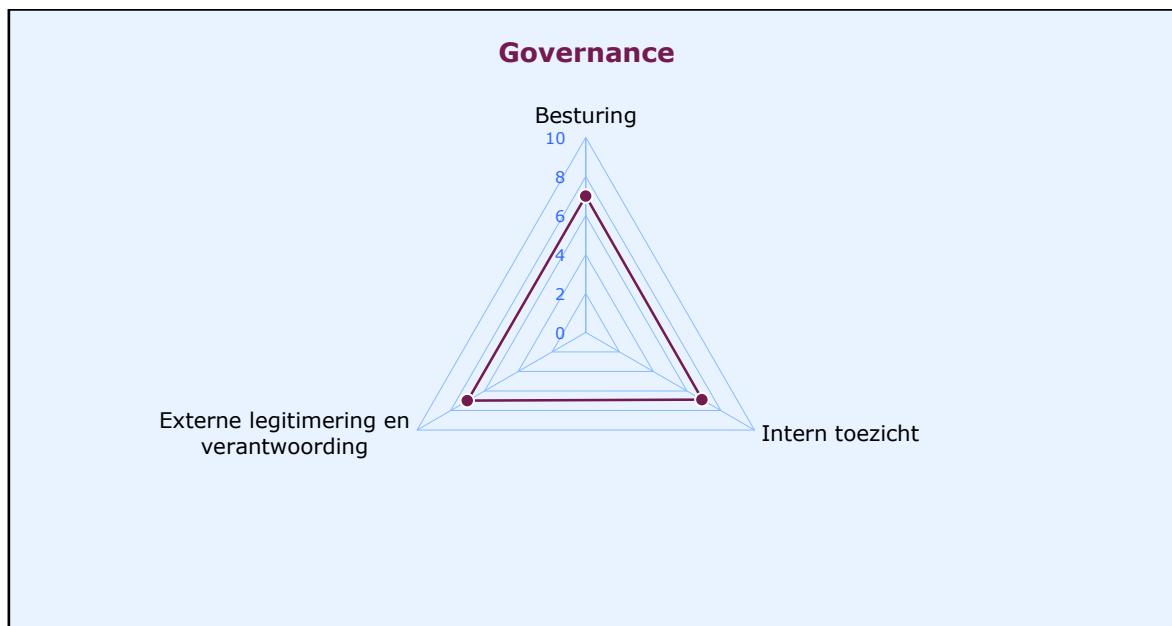
meerjarenonderhoudsbegroting is voor een corporatie van deze omvang goed uitgewerkt en toont dat nauwgezet onderhouds- en verbeterinvesteringen plaatsvinden.

Zo heeft de corporatie besloten de vernieuwing van een complex woningen uit te stellen met het oog op de financiële mogelijkheden en de vraag naar betaalbare woningen voor dit type woningen. Investeren doet de corporatie in nieuwbouw alleen als de locatie geschikt is voor ouderenhuisvesting. Investerings worden zorgvuldig gepland in lijn met de financiële meerjarenprognoses van de corporatie en worden nauwgezet bewaakt door de auditcommissie van de raad van toezicht.

5 Governance

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



| Governance | | | |
|---|--------|--------|------------|
| | Cijfer | Cijfer | Cijfer |
| Besturing | | | 7,0 |
| - Plan | | 7,0 | |
| Visie | 7 | | |
| Vertaling doelen | 7 | | |
| - Check | | 6,0 | |
| - Act | | 8,0 | |
| Intern toezicht | | | 6,9 |
| - Functioneren RvC | | 7,7 | |
| Samenstelling van de RvC | 8 | | |
| Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord | 8 | | |
| Zelfreflectie | 7 | | |
| - Toetsingskader | | 6,0 | |
| - Toepassing Governancecode | | 7,0 | |
| Externe legitimering en verantwoording | | | 6,5 |
| - Externe legitimatie | | 6,0 | |
| - Openbare verantwoording | | 7,0 | |
| Gemiddelde score | | | 6,8 |

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiebesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**.

Plan

Stichting Huisvesting Vredewold voldoet aan het ijkpunt 6, dat wil zeggen dat de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd en deze heeft vertaald in doelstellingen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** op basis van pluspunten. Bij de planfase beoordeelt de commissie twee onderdelen: visie en vertaling doelen. Deze twee onderdelen worden hieronder toegelicht.

• Visie

De commissie stelt vast dat Stichting Huisvesting Vredewold een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** op basis van een pluspunt:

- + De verantwoording van de visie voor wat betreft de relevante ontwikkelingen en hun kansen en bedreigingen voor de corporatie. Voor een organisatie van deze omvang heeft Stichting Huisvesting Vredewold deze goed in kaart gebracht. Voortbouwend daarop is de corporatie sinds 2014 zeer intensief bezig met het vertalen van de visie naar een passende strategie (beleidsplan).

• Vertaling doelen

Stichting Huisvesting Vredewold heeft haar visie vertaald in doelstellingen en operationele activiteiten. De commissie heeft daarbij een pluspunt vastgesteld en beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**:

- + De vertaling van de visie: Stichting Huisvesting Vredewold maakt jaarlijks activiteitenplannen waarin zij per prestatieveld haar huidige positie beschrijft en de voorgenomen activiteiten vastlegt.

Check

Stichting Huisvesting Vredewold beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek wordt gevolgd en gemeten hoe de voorgenomen prestaties vorderen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,0**. De commissie constateert dat het monitoringssysteem vooral in financieel perspectief op orde is. Vanaf 2014 is er meer aandacht voor analyse en het volgen van andere gegevens dan alleen financiële gegevens.

Act

Stichting Huisvesting Vredewold stuurt bij als er afwijkingen zijn. De commissie constateert twee pluspunten en waardeert dit onderdeel met een **8,0**.

Pluspunten zijn:

- + De actieve wijze van bijsturing: de commissie constateert dat de raad van toezicht actief heeft bijgestuurd in 2014 om tot de ontwikkeling van een ander beleidsplan en een ander toetsingskader te komen.

- + De verantwoording van de bijsturing: de raad maakt in zijn feedback aan de bestuurder duidelijk wat de reden voor bijsturing is en weet dat in de ogen van de commissie overtuigend te motiveren.

Intern toezicht

De beoordeling van het Intern Toezicht bestaat uit drie meetpunten. Dit zijn: Het functioneren van de raad van toezicht, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode. De commissie beoordeelt het intern toezicht met een **6,9**.

Functioneren RvT

Bij het functioneren van de RvT beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de RvT, de rolopvatting van de RvT en de wijze van zelfreflectie. Gemiddeld waardeert de commissie het functioneren van de RvT met een **7,7** gemiddeld.

• Samenstelling van de RvT

De raad van toezicht van de Stichting Huisvesting Vredewold heeft een profielschets vastgelegd die past bij de aard en activiteiten van de corporatie. De raad werft nieuwe leden in eerste instantie via openbare werving. Als dat niet tot resultaat leidt wordt binnen eigen kring gezocht. De raad besteedt aandacht aan zijn deskundigheid.

De commissie beoordeelt de samenstelling van de RvT van Stichting Huisvesting Vredewold met een **8,0** op basis van twee pluspunten:

- + De feitelijke samenstelling van de raad: de commissie heeft kennis gemaakt met een deel van de raad. Op basis van deze kennismaking en de vastgelegde deskundigheden in profielschets en jaarverslagen, constateert de commissie dat de raad een samenstelling kent die goed past bij de aard en activiteiten van de corporatie.
- + De actieve wijze waarop de RvT werkt aan haar samenstelling: de raad is in de afgelopen vier jaar vernieuwd. Daarbij is gezocht naar deskundigheid in wonen, zorg, welzijn en financiën. De effecten daarvan zijn zichtbaar in de toezichtsrelatie met de bestuurder en de feedback die de raad hem geeft.

• Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

Stichting Huisvesting Vredewold voldoet aan het ijkpunt van een voldoende: de commissie constateert dat de raad zich bewust is van zijn rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0** op basis van de volgende pluspunten:

- + De actieve en gedegen wijze waarop de raad van toezicht zijn rol vervult: de raad van toezicht ziet in deels wisselende samenstelling toe op het functioneren van de verschillende stichtingen die deel uitmaken van de Stichting Ouderenvoorzieningen Leek. Er is een kern van vaste toezichthouders die bij alle stichtingen toezicht uitoefenen. Bij de raad van toezicht van Stichting Huisvesting wordt deze kern uitgebreid met een deskundige op het gebied van wonen, die op voordracht van de huurderscommissie is benoemd. De visitatiecommissie vindt dat de raad buitengewoon zorgvuldig omgaat met zijn rol als toezichthouder en daarbij rolvast kijkt naar het specifieke belang van de verschillende stichtingen waar hij toezicht op uitoefent.

- + De actieve en gedegen wijze waarop de raad de rol van werkgever en klankbord vervult: de commissie constateert dat de raad op zorgvuldige wijze zijn rol als werkgever invult en de bestuurder sterk ondersteunt bij beleidsontwikkeling en de dilemma's waarmee hij geconfronteerd wordt.

- **Zelfreflectie**

Stichting Huisvesting Vredewold voldoet aan het ijkpunt van een voldoende: de raad bespreekt een keer per jaar buiten aanwezigheid van de bestuurder zijn eigen functioneren.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** op basis van het volgende pluspunt:

- + De complete wijze waarop de raad zijn functioneren evalueert en de evaluatie voorziet van verbeterpunten voor de toekomst in de vorm van concrete afspraken.

Toetsingskader

De raad van toezicht van de Stichting Huisvesting Vredewold hanteert een actueel toetsingskader in de vorm van het huidige ondernemingsplan, de jaarplannen en de begroting. De commissie constateert dat het toetsingskader vooral financieel wordt gehanteerd. De raad heeft zelf aangegeven behoefte te hebben aan een integraler toetsingskader en heeft daartoe de bestuurder en het MT opdracht gegeven in 2014. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,0**.

Toepassing Governancecode

Stichting Huisvesting Vredewold leeft de Governancecode na en geeft aan waar zij van afwijkt.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** op basis van het volgende pluspunt:

- + De actieve wijze waarop de raad omgaat met de Governancecode. De raad van toezicht heeft te maken met verschillende Governancecodes de Governancecode voor Maatschappelijke Zorg en Welzijn, de zorgbrede Governancecode en de Governancecode Woningcorporaties. De commissie stelt vast dat de raad zeer bewust de drie Governancecodes hanteert voor zijn eigen functioneren en ontwikkelingen in de governance consequent vertaald naar de eigen organisatie.

De commissie merkt verder op dat de beloning van bestuur en raad van toezicht ruim binnen de normen van de WNT vallen. De beloning van de raad van toezicht varieert bijvoorbeeld van 375 tot 750 euro per jaar. De commissie vindt dat buitengewoon bescheiden in verhouding tot de inspanningen en verantwoordelijkheden die de toezichthouders op zich nemen.

Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering 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. Dit onderdeel valt uiteen in twee meetpunten: Externe legitimatie en Openbare verantwoording.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,5** gemiddeld.

Externe legitimatie

Stichting Huisvesting Vredewold voldoet aan de eisen van de externe legitimatie in de Governancecode en de Overlegwet. De corporatie overlegt regelmatig met belangrijke belanghebbenden als huurdersvertegenwoordigers, cliëntenraad en gemeente. Stichting Huisvesting Vredewold organiseert geen bijeenkomsten voor belanghebbenden om hen te betrekken bij beleid en toekomstige ontwikkelingen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,0**.

Openbare verantwoording

Stichting Huisvesting Vredewold vermeldt de prestaties die zij realiseert in het jaarverslag en licht de belangrijkste ontwikkelingen toe.

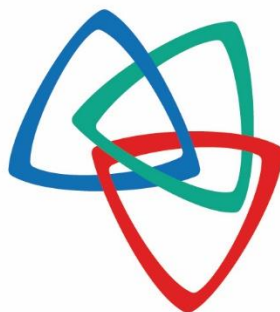
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** op basis van het volgende pluspunt:

- + De transparante wijze waarop de bestuurder in het voorwoord van ieder jaarverslag de dilemma's waarmee hij geconfronteerd wordt benoemt en de keuzen die hij daarbij maakt verantwoordt.



Deel 3

Bijlagen bij het rapport



vredewold

wonen



Stichting Huisvesting Vredewold

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 : Stichting Huisvesting Vredewold

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 Stichting Huisvesting Vredewold hebben.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 27 oktober 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



Blednummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Huisvesting Vredewold te Leek

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. A.H. Grashof
Geboortedatum : 10 Mei 1966
Handtekening : 
Datum : 15 juni 2015

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Huisvesting Vredewold te Leek

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 C.M.F. Bomhof MOC

Geboortedatum : 2 juli 1950

Handtekening : 

Datum : 10 juli 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. A.H. Grashof (Alex)



Korte kennismaking

Corporaties zijn boeiende organisaties door hun hybride karakter en de belangrijke huisvestingsopgaven die ze hebben. Kort na het afronden van mijn studie, ben ik als wetenschappelijk medewerker bestuurskunde bij het ministerie van VROM betrokken geraakt bij de corporatiesector. Zo heb ik onder meer onderzoek gedaan naar de verzelfstandiging van corporaties, in de tijd van staatssecretaris Heerma. Daarna heb ik bij diverse woningcorporaties gewerkt, meestal in strategische functies: als manager, beleidsmedewerker en directielid. Daarbij heb ik me onder andere bezig gehouden met het ontwikkelen van strategisch vastgoedbeleid. Nu werk ik als adviseur aan vraagstukken als vastgoedbeleid, strategische (her)oriëntaties, het opstellen van ondernemingsplannen en het ontwikkelen en verbeteren van organisaties. Als visitator neem ik dan ook een brede kennis van de volkshuisvestingssector mee.

Visitaties

Corporaties hebben in mijn optiek een grote verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat het wonen in wijken goed loopt en dat er beschikbare en betaalbare woningen zijn om grote groepen mensen in te laten wonen. Een professionele organisatie is belangrijk, om dat goed te regelen. Visitaties brengen de prestaties van corporaties in verschillende werken en marktomstandigheden in beeld. Ik heb een brede ervaring als algemeen commissielid en voorzitter bij visitaties. Als visitator richt ik mij vooral op het presteren volgens belanghebbenden, het presteren naar vermogen en de governance. Bij governance gaat het om de kwaliteit van het toezicht, maar ook om de aansturing. Welke koers zet een corporatie uit en is zij in staat om bij veranderende omstandigheden op tijd bij te schakelen? Visitaties kunnen behalve als verantwoordingsinstrument, ook een belangrijke bijdrage leveren in de strategische heroriëntatie van corporaties. De informatie die vanuit een visitatie naar voren komt, kan helpen bij het opnieuw bepalen van de ondernemingskoers.

Reeds gevisiteerd

- 2008 BetuwsWonen en CWL Woningbeheer (Preview), Culemborg
- 2009 Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, Monnickendam
- 2010 Heuvelrug Wonen, Doorn
- 2010 SIB Woonservice, Veenendaal
- 2010 Stichting Beter Wonen, IJsselmuiden
- 2010 Woningbouwvereniging Brederode, Bloemendaal
- 2010 Woongoed Flakkee, Middelharnis
- 2011 Stichting De Huismeesters, Groningen
- 2011 Stichting Poort6, Gorinchem
- 2011 Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht, Born-Grevenbicht
- 2011 Wonen Midden-Delfland, Maasland
- 2011 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
- 2011 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
- 2012 Casade, Waalwijk
- 2012 Woningstichting Gouderak, Gouderak

2012 Bo-Ex, Utrecht
2012 Harmonisch Wonen, Lelystad
2013 Rhiant, Hendrik-Ido-Ambacht
2013 Woonwaard, Alkmaar
2013 Woningstichting Wuta, Nigtevecht
2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
2014 Elan Wonen, Haarlem
2014 Rondon Wonen, Pijnacker
2015 Eelder Woningbouw, Paterswolde
2015 Woningstichting De Volmacht, Gieten
2015 Woonborg, Vries
2015 SallandWonen, Raalte
2015 Vredewold, Leek
2015 WonenBrebung, Tilburg

Specifieke deskundigheid

- Brede inhoudelijke oriëntatie op de volkshuisvesting, vanuit verschillende posities, rollen en adviestrajecten
- Kennis van vastgoedmanagement en organisatieontwikkeling
- Mede-ontwikkelaar van de concepten 'Kopen naar Wens' en 'Slimmer Kopen'

Kort CV

- Geboren in 1966
- Opleiding: Bestuurskunde en Vastgoedmanagement
- 1991-1993 Wetenschappelijk medewerker betrokken bij ministerie VROM
- 1993-1998 Diverse functies bij woningcorporaties
- 1998-2001 Accountmanager en projectleider bij Aedes
- 2001-2008 Consultancyfuncties bij diverse organisaties
- 2008-heden Venoot, Senior Adviseur Woonlab

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/alex-grashof/13/199/15>

Secretaris

C.M.F. Bomhof MOC (Carry)



Korte kennismaking

Mijn werkzame leven heeft zich sinds mijn studententijd afgespeeld in de corporatiesector. Ik ben op verschillende manieren betrokken (geweest) in de volkshuisvestingssector: als bewonersvertegenwoordiger, als student-bestuurder, als woonconsulent en stafmedewerker en sinds 1995 als zelfstandig adviseur bij diverse woningcorporaties. Als zelfstandig adviseur houd ik me bezig met strategieontwikkeling, coaching en communicatie. Mijn van oorsprong inhoudelijk gerichte activiteiten hebben zich in de loop der jaren verbreed naar meer op samenwerking en verandering gerichte activiteiten, ook in andere maatschappelijke sectoren, zoals de zorg en kinderopvang. Daarnaast werk ik sinds 2013 als auditor bij visitaties in het hoger beroepsonderwijs.

Visitaties

Sinds 2003 werk ik voor Raeflex: meestal als secretaris en de laatste jaren ook als visitator. Ik vind het belangrijk dat corporaties in visitatietrajecten zo compleet mogelijk naar voren komen: met alle kwaliteiten en alle leerpunten die er zijn. Als visitator let ik op de samenhang van de verschillende activiteiten van een corporatie en kijk hoe die op elkaar zijn afgestemd. Strategie en uitvoering, vermogen en toezicht en de wijze waarop belanghebbenden bij een corporatie zijn betrokken, dragen alle bij aan de maatschappelijke prestaties die een corporatie levert. Omdat een commissie de corporatie vanuit verschillende gezichtspunten bekijkt, ontstaat een genuanceerd beeld van een organisatie in haar werkgebied.

Visitaties zijn een verantwoordingsinstrument en hebben in mijn ogen een belangrijke functie in de legitimatie van corporaties. Daarnaast maken visitaties inzichtelijk wat de sterke punten en verbeterpunten van een corporatie zijn en kunnen zij op deze wijze een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van corporaties. Als secretaris hecht ik aan goed toegankelijke rapporten, die goed leesbaar zijn voor zowel de corporatie zelf als voor de externe belanghebbenden.

Reeds gevisiteerd

- 2005 Com.wonen, Rotterdam
- 2007 Com.wonen (Midterm Review), Rotterdam
- 2007 Pantein Wonen, Sint Anthonis
- 2007 Woningstichting De Groene Waarden, Gorssel
- 2008 ProWonen, Borculo
- 2008 Wonen Delden, Delden
- 2009 Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, Monnickendam
- 2009 Goed Wonen, Gemert
- 2009 Wooncompagnie, Hoorn
- 2009 Woonwaard, Alkmaar
- 2010 IntermarisHoeksteen, Hoorn
- 2010 Rondom Wonen, Pijnacker
- 2010 SIB Woonservice, Veenendaal
- 2010 Stichting Mooiland, Wageningen
- 2010 Stichting Woonservice Urbanus, Belfeld

2010 Woningstichting Kessel, Kessel
2010 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
2010 Woningstichting Roermond, Roermond
2010 Woningstichting St. Joseph, Stramproy
2010 Woningvereniging Nederweert, Nederweert
2010 Woningvereniging Ubach over Worms, Landgraaf
2011 Goed Wonen, Benschop
2011 Stichting PeelRand Wonen, Boekel
2011 Stichting Poort6, Gorinchem
2011 Vieya (Midterm Review), Dongen
2011 Woningbouwvereniging Patrimonium, Barendrecht
2011 Woningstichting Lopik, Lopik
2011 Woningstichting Wittem, Mechelen
2011 Woningstichting Woensdrecht, Woensdrecht
2011 Woonzorg Nederland, Amstelveen
2012 Lyaemer Wonen, Lemmer
2012 Valburg (Midterm Review), Zetten
2012 VitaalWonen, Limbricht
2012 Wonen Delden, Delden
2012 Woningstichting Naarden, Naarden
2012 Woningstichting Rochdale, Amsterdam
2012 Goed Wonen (Midterm Review), Gemert
2013 BrabantWonen, Oss
2013 WoonFriesland, Grou
2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
2014 Christelijke Woonstichting Patrimonium, Urk
2014 Seyster Veste, Zeist
2014 Woonconcept, Meppel
2014 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang, Volendam
2014 de Sleutels, Leiden
2014 Woonwijze, Vught
2015 Standvast Wonen, Nijmegen
2015 Woonpunt, Maastricht
2015 Intermaris, Hoorn
2015 Elder Woningbouw, Paterswolde
2015 Woningstichting De Volmacht, Gieten
2015 Woonborg, Vries
2015 Stadgenoot, Amsterdam
2015 Van Alckmaer, Alkmaar
2015 Woningstichting Nieuwkoop, Nieuwkoop
2015 l'escaut woonservice, Vlissingen
2015 Vredewold, Leek
2015 Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl, Eindhoven
2015 Woningstichting Heteren, Heteren

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Brede ervaring als visitator en secretaris
- Uitstekende schrijfvaardigheid

Kort CV

- Geboren in 1958
- Opleiding: Kandidaats Franse taal- en letterkunde, doctoraal Algemene Taalwetenschappen (niet afgerond) en master Organisatiecoaching
- 1980-1984 Bestuurslid SSH-VU
- 1985-1995 Stafmedewerker bewonerszaken, later beleidsmedewerker Goede Stede, Almere
- 1995-heden Eigen adviespraktijk gericht op strategie, communicatie en coaching

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

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

| Perspectief | Documenten |
|---|--|
| Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA) | <ul style="list-style-type: none"> • Activiteitenplannen 2012, 2013, 2014 en 2015 • Ondernemingsplan Vredewold, hoofdlijnen strategisch beleid 2011-2015 • Jaarverslagen 2011, 2012, 2013 en 2014 • Meerjarenonderhoudsbegroting • Woningmarktonderzoek Westerkwartier 2015-2020 • Regionale woonvisie 2009 2015; woonvisie gemeente Leek 2010-2015 • Prestatieafspraken 2011-2015 gemeente Leek • Relevante lokale, convenanten, contracten zoals het convenant woonruimteverdeling en woonkansbeleid Westerkwartier • Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten 2014 • Rapportages over energielabeling |
| Presteren volgens Belanghebbenden (PvB) | <ul style="list-style-type: none"> • Verslagen ambtelijk overleg met gemeente Leek • Verslagen overleg met huurderscommissies |
| Presteren naar Vermogen (PnV) | <ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief 2011-2014 • De Oordeelsbrief van de minister van BZK 2011-2014 • Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief 2012 en 2014 • Jaarrekeningen en jaarverslag 2011-2014 • Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen 2011-2014 • Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen 2011-2014 • Van accountant: Managementletters, verslagen en brieven 2011-2014 |
| Governance | <ul style="list-style-type: none"> • Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen RvT-vergaderingen (2011-2014) • Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC • Toepassing Governancecode (zie voor checklist ook www.visitaties.nl) • Toepassing overlegwet (zie voor wettekst: www.visitaties.nl) |

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal vijf face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Stichting Huisvesting Vredewold.

Raad van commissarissen

- Mevrouw K. Wijnia
- De heer E. Helmholt

Directeur/bestuurder

- De heer S. de Groot (interim-bestuurder)

Managementteam

- Mevrouw T. Broersma, medewerker Verhuur
- De heer G. Kosse, manager Welzijn
- De heer S. de Groot, manager financiën
- De heer E. Delies, manager facilitaire zaken

Bewonerscommissies

- De heer J. Veninga (Leeksterheem)
- Mevrouw H. Loonstra-Bijsterveld (Tolberterheem)
- De heer J.G. Kraaijninga (Tolberterheem)
- De heer J. Nauta (Tolberterheem)
- De heer D. van der Woude (Goldberghof)
- Mevrouw J. Pauw-Zandbergen (Groene Borg)
- De heer A. Kroon (Driemolenhof)
- Mevrouw S. Jansma-de Vries (Vaandrager)
- Mevrouw A. Bouwes-Wiersema (Vaandrager)
- De heer R. van der Til (voorzitter cliëntenraad Vredewold Zorgcentrum)

Gemeente Leek

- De heer F. Dijkstra (beleidsmedewerker Wonen)

Telefonische interviews

Gemeente Leek

- De heer B. Plandsoen (wethouder met onder meer Wonen en Volkshuisvesting in portefeuille)

Bijlage 5 Prestatietabel

| Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011-2014 | Cijfer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------|------------------------------------|------------|------------|------|----------|-----|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|-----|----------------------|---|---|---|---|------------------------|---|---|---|---|---------------|------------|------------|------------|------------|--|---------------------------------|------------------------------------|------|-----|-----|------|-----|-----|------|-----|-----|------|-----|-----|--|
| 1. Huisvesting van de primaire doelgroep | 8,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Woningtoewijzing en doorstroming</p> <p>Stichting Vredewold beheert 476 woningen en 146 onzelfstandige wooneenheden.</p> <p><u>Beschikbaarheid woningen</u></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>goedkoop</td> <td>209</td> <td>209</td> <td>209</td> <td>209</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>236</td> <td>263</td> <td>263</td> <td>263</td> </tr> <tr> <td>Duur tot huurtoeslag</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Duur boven huurtoeslag</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>totaal</td> <td>449</td> <td>476</td> <td>476</td> <td>476</td> </tr> </tbody> </table> <p>Woningen worden conform de Europese richtlijnen toegewezen, waarbij 87,6 procent passend wordt toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen binnen de grenzen van de wet huurtoeslag. Ter vergelijking in 2013 lag dit percentage landelijk gezien op 79,8 procent.</p> <p>Aantal woningen toegewezen: 2011: 47 woningen 2012: 83 woningen 2013: 47 woningen 2014: 43 woningen</p> <p>toewijzingssysteem, via puntensysteem, conform de afspraken met gemeente Leek en Wold & Waard</p> <p>Woningzoekenden voor bejaardenwoningen vanuit Leek en buiten Leek</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Aantal woningzoekenden uit Leek</th> <th>Aantal woningzoekenden buiten Leek</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>604</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>608</td> <td>126</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>611</td> <td>158</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>722</td> <td>157</td> </tr> </tbody> </table> <p>Statushouders: Stichting Huisvesting Vredewold huisvest asielzoekers van 45 jaar en ouder. In 2013 een statushouder gehuisvest.</p> | | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | goedkoop | 209 | 209 | 209 | 209 | Betaalbaar | 236 | 263 | 263 | 263 | Duur tot huurtoeslag | 4 | 4 | 4 | 4 | Duur boven huurtoeslag | 0 | 0 | 0 | 0 | totaal | 449 | 476 | 476 | 476 | | Aantal woningzoekenden uit Leek | Aantal woningzoekenden buiten Leek | 2011 | 604 | 125 | 2012 | 608 | 126 | 2013 | 611 | 158 | 2014 | 722 | 157 | |
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| goedkoop | 209 | 209 | 209 | 209 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Betaalbaar | 236 | 263 | 263 | 263 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Duur tot huurtoeslag | 4 | 4 | 4 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Duur boven huurtoeslag | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| totaal | 449 | 476 | 476 | 476 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Aantal woningzoekenden uit Leek | Aantal woningzoekenden buiten Leek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2011 | 604 | 125 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2012 | 608 | 126 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2013 | 611 | 158 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2014 | 722 | 157 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Betaalbaarheid</p> <p>Huurverhoging 2011: 3,6 procent 2012: 2,07 procent 2013: 4 procent 2014: 4 procent</p> <p>Huurachterstand in %: 2011: 0,4 2012: 0,4 2013: 0,5 2014: 0,68</p> <p>Er hebben totaal twee huisuitzettingen plaatsgevonden gedurende de visitatieperiode wegen huurachterstand, gecombineerd met overlast (2011 en 2013).</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011-2014 | | | | | | Cijfer | |
|---|---------------------------------|---------|---------|---------|-----------------------------------|------------------------|---------------------|
| 2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen | | | | | | 7,0 | |
| <p>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</p> <p>Uit CiP 2014: 76,5 procent van de woningen van Vredewold zijn nulredenwoningen; 68,1 procent van de toewijzingen betreft ouderen.</p> <p><i>Nieuwbouw en vastgoed</i> Stichting Huisvesting Vredewold beheert een woonzorgcentrum, met daarin o.a. een verzorgingshuis met 106 kamers en een verpleegunit met 24 plaatsen. In 2012 heeft de corporatie een voormalig schoolgebouw gekocht (Van Panhuyslaan). In 2013 is het pand in gebruik genomen voor kantoorruimte van thuiszorg, dagopvang en dagbehandeling van dementerende ouderen. In Leek heeft Stichting Huisvesting Vredewold in 1993 een Woonhaven gebouwd, ten behoeve van ouderen met dementie (exploitatie in handen van Zonnehuisgroep Noord) In Zevenhuizen is het voormalig Groene Kruisgebouw verhuurd aan zorginstellingen vanaf 2002. In 2006 heeft Stichting Huisvesting Vredewold een Dienstencentrum gekocht van stichting Dienstencentrum Leek. Dit centrum biedt sociaal culturele en educatieve diensten aan ouderen vanaf 55 jaar.</p> <p><i>Deelname overlegplatforms</i></p> <p><i>Overige activiteiten</i> Stichting Huisvesting Vredewold levert in de gehele gemeente Leek in samenwerking met Stichting Vredewold, het Dienstencentrum Leek en Thuiszorg Groningen een alarmeringspakket aan zelfstandig wonende senioren.</p> | | | | | | | |
| 3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer | | | | | | 8,0 | |
| Woningkwaliteit | | | | | | | |
| Onderhoudskosten | Stichting Huisvesting Vredewold | | | | Onderhoud in € per vhe 2013 | Ref. corp (2013) | Landelijk (2013) |
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | | | |
| klachtenonderhoud | 0 | 50.668 | 34.734 | 83.600 | 355 | 285 | 312 |
| mutatieonderhoud | 79.203 | 102.487 | 115.568 | 69.765 | 352 | 64 | 188 |
| Planmatig onderhoud | 1.125.908 | 627.844 | 183.748 | 292.098 | 295 | 624 | 787 |
| Totaal (inclusief overig niet gespecificeerd onderhoud) | 1.315.281 | 927.519 | 482.535 | 596.224 | 1.002 | 974 | 1.287 |
| <p>Gegevens uit CiP 2014 (onderhoud per vhe in € 2013) en jaarverslagen</p> <p>Gemiddeld huurniveau als verhouding prijs/kwaliteit 2012: gemiddeld huurniveau 56,6 procent maximaal toegestane huurprijs 2014: gemiddeld huurniveau 61,4% procent van de maximaal toegestane huurprijs</p> <p>De seniorenwoningen zijn gebouwd met aanpassingen voor geboden toegang, zoals het ontbreken van drempels, het aanwezig zijn van liften in de wooncentra, aangepaste breedte van deuren, draaicirkels in de kamers en natte cel-doucheruimten en enzovoorts.</p> <p>Bij mutatie worden woningen op het passende kwaliteitsniveau gebracht, indien nodig. De norm van het kwaliteitsniveau is per complex bepaald. Periodiek onderhoud volgens de meerjarenbegroting.</p> | | | | | | | |
| Kwaliteit dienstverlening | | | | | | | |
| Er is geen onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de dienstverlening van Vredewold in de visitatieperiode. | | | | | | | |
| Energie en duurzaamheid | | | | | | | |
| In 2010 metingen gedaan naar de energiekwaliteit van woningen en wooneenheden: circa 49 procent van de woningvoorraad heeft energielabel A of B. Slechts 4 procent heeft label E. De overige woningen hebben label C of D. In 2012 zijn bij 104 laagbouwoningen (Oranjerie, Oldenoert, Grietenij, Jonkerslaan de cv-ketels vervangen. | | | | | | | |

| Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011-2014 | Cijfer |
|---|---------------|
| 4. (Des)investeringen in vastgoed | 7,0 |
| <p>Nieuwbouw</p> <p>In 2012 complex Vaandrager opgeleverd (27 woningen)</p> | |
| <p>Sloop, samenvoeging</p> | |
| <p>Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)</p> <p>2011 Leeksterheem(= goedkoop woningbezit); vervangen kozijnen + werkzaamheden aan balkons 2014 gestart met aanpassingen verzorgingshuis i.v.m. kunnen leveren zwaardere zorg, 2015 voortgezet; verbreden deuren i.v.m. toegankelijkheid hoog- laagbedden)</p> | |
| <p>Maatschappelijk vastgoed</p> <p>In 2012 heeft Stichting Huisvesting Vredewold een voormalig schoolgebouw gekocht ten behoeve van onder meer de dagopvang van dementerenden. In 2013 is dit gebouw in gebruik genomen.</p> | |
| <p>Aankoop/ Verkoop</p> <p>Geen woningen verkocht</p> | |
| 5. Kwaliteit van wijken en buurten | 8,0 |
| <p>Leefbaarheid</p> <p>Stichting Huisvesting Leek is via Stichting Ouderenvoorziening Leek actief en Stichting Dienstencentrum Leek actief op verschillende terreinen ten behoeve van ouderen zoals ouderenadvisering, Tafeltje Dekje, ouderenrestaurant, Alzheimercafé, enzovoorts.</p> | |
| <p>Wijk- en buurtbeheer</p> <p>In complexen wordt toezicht gehouden door medewerkers van Novawork. Daarnaast is Stichting Huisvesting Vredewold actief in de woonomgeving van haar complexen door het onderhouden en beheren van collectief groen, aanleg verlichting en parkeerplaatsen enzovoorts.</p> | |
| <p>Aanpak overlast</p> <p>Stichting Huisvesting Vredewold heeft het samenwerkingsconvenant Woonkansbeleid Westerkwartier onderschreven. Een aantal partijen waaronder de woningcorporaties, de gemeentes en zorg- en welzijnsinstellingen spreken met elkaar af om kwetsbare huishoudens te ondersteunen en overlast te voorkomen dan wel aan te pakken.</p> | |

Bijlage 6 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 5.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelden te weten:

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

Beoordeling Presteren naar Opgaven

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

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

Beoordeling Presteren naar Ambities, Presteren naar Vermogen, Governance

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

| Cijfer | Benaming | Prestatie |
|----------|------------------|---|
| 1 | zeer slecht | |
| 2 | slecht | |
| 3 | zeer onvoldoende | |
| 4 | ruim onvoldoende | |
| 5 | onvoldoende | |
| 6 | voldoende | Voldaan aan het ijkpunt (omschreven in de methodiek) |
| 7 | ruim voldoende | Aanvullende pluspunten |
| 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 mevrouw L. Hazekamp.

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 Hoofdpijnen 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 risicomanagement 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 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 informatieverschaffing (keuze van accountingpolities, 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 informatieverschaffing 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.