



Visitatierapport
Woningstichting Putten
2010 - 2013



Utrecht, 6 juni 2014

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer ir. C.J. Noort (voorzitter)
Mevrouw drs. J.J.Tj. van den Hul-Omta
De heer dr.ing. R. Dankert (secretaris)

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex zo'n 240 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).

Sinds 2007 is visitatie verplicht in de AedesCode; leden moeten zich iedere vier jaar 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 verbeter suggesties, 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 het eerste rapport op dat uitgaat van de nieuwste visitatiemethodiek (5.0). Wij feliciteren Woningstichting Putten met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woningstichting Putten 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 Woningstichting Putten	19
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	23
1 Visitatie bij Woningstichting Putten	23
1.1 Schets Woningstichting Putten	23
1.2 Werkgebied Woningstichting Putten	24
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	25
2.1 Beschrijving van de opgaven	25
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	27
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	27
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	31
2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	32
2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	33
3 Presteren volgens Belanghebbenden	35
3.1 De belanghebbenden van Woningstichting Putten	35
3.2 Beoordeling belanghebbenden	37
3.3 Beoordeling per prestatieveld	38
3.4 Verbeterpunten belanghebbenden	39
4 Presteren naar Vermogen	41
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	41
4.2 Conclusies en motivatie	41
5 Governance	45
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	45
5.2 Conclusies en motivatie	45
Deel 3 Bijlagen bij het rapport	55
Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen	55
Bijlage 2 Curricula vitae	59
Bijlage 3 Bronnenlijst	67
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	69
Bijlage 5 Prestatietabel	71
Bijlage 6 Meetschaal	75
Bijlage 7 Checklist Governancecode	77
Bijlage 8 Position paper	91



Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort



Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A Recensie

Terugblik op visitatie 2010

Sinds 2007 heeft Woningstichting Putten een transitie doorgemaakt, die begon met de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder en een nieuwe voorzitter van de raad van commissarissen (RvC). In het visitatierapport 2006–2010 komt naar voren dat daarna een beweging naar een open en transparante organisatie is ingezet. Er kwam meer ruimte om samen met belanghebbenden de opgaven te formuleren. Een belangrijk leerpunt was het versterken en uitvoeren van het investeringsprogramma. In de periode 2010–2013 is de corporatie hiermee zichtbaar aan de slag gegaan. Wie in Putten rondkijkt ziet veel nieuwe woningen voor starters en ouderen. Sinds 2010 heeft de corporatie verder gewerkt aan prestatieafspraken met de gemeente en is er meer aandacht gekomen voor duurzaamheid en diversiteit van het woningbezit.

Resultaten visitatie 2014

Sterke punten: zorgvuldig, transparant en doelmatig

Woningstichting Putten ziet zichzelf als een geïnteresseerde volger van ontwikkelingen, die actie onderneemt als de tijd er rijp voor is. Of zoals een van de belanghebbenden het stelt: 'Woningstichting Putten is niet afwachtend, maar wel voorzichtig.'

De woningmarkt in Putten verkeert in goede gezondheid. De leefbaarheid is goed, er is demografische groei en de woningprijzen zijn relatief stabiel. Het gemeentelijk woonbeleid kent een consistente beleidslijn. De Puttenaar is geneigd om praktisch te zijn, volgens het motto 'wat moet, moet'. Met andere woorden: Woningstichting Putten doet de goede dingen goed. De Puttense cultuur wordt gekenmerkt door zorgvuldigheid, transparantie en doelmatigheid. De corporatie is een afspiegeling van die Puttense mentaliteit. De regio speelt een beperkte rol in de beleidsoriëntatie van Woningstichting Putten. De corporatie is er in eerste instantie en vooral voor de Puttenaren.

De bedrijfsvoering van de corporatie is efficiënt. Kennis, die niet in de organisatie beschikbaar is, wordt ingehuurd. Met weinig middelen verzet de corporatie veel werk. De organisatie vervalt niet in procedureel gedrag maar pakt zaken op met een hands-onmentaliteit.

De commissie is van oordeel dat Woningstichting Putten door haar zorgvuldig, transparant en doelmatig handelen op een goede manier uitvoering geeft aan de missie, visie en kernwaarden uit haar position paper.

Nieuwbouw: grote bouwproductie

Woningstichting Putten heeft een relatief grote bouwproductie. De commissie heeft veel waardering voor de inhaalslag die Woningstichting Putten maakte in haar aanbod van woningen voor ouderen en gehandicapten. Samen met zorgorganisaties heeft de corporatie zich uitstekend voorbereid op de scheiding van wonen en zorg.

Duurzaamheidsopgave in de bestaande woningvoorraad

Het onderhoud en beheer van de woningportefeuille is doelmatig en sober. Er ligt een forse opgave in de verduurzaming van de voorraad. In de afgelopen periode heeft de woningstichting hier langzaam maar zeker meer aandacht voor gekregen. Het kasstroomoverzicht laat naar het oordeel van de commissie zien dat meer investering in de bestaande voorraad alleszins mogelijk is.

Betaalbaarheid en scheefwonen

De afgelopen jaren nam het aandeel goedkope woningen sterk af. Dankzij het huurbeleid zal dit aandeel in de toekomst nog verder afnemen. Dit brengt risico's met zich mee voor de betaalbaarheid van wonen voor de laagste inkomensgroepen. De corporatie heeft geen beleid gericht op de betaalbaarheid voor de allerlaagste inkomensgroepen. Tegelijkertijd heeft een fors deel van de huurders van Woningstichting Putten te maken gehad met een inkomensstijging, waardoor zij 'scheef' wonen. Volgens recente berekeningen zijn dat inmiddels circa 600 huishoudens. De corporatie wil deze groep graag stimuleren om voor een woning te kiezen die beter past bij het inkomen. De verwachting is dat extra huurverhogingen nauwelijks resultaat hebben. Ook is de aard van de Puttenaar er niet naar om in de vrije sector te huren. Liever blijft men sparen zodat een koopwoning op termijn bereikbaar wordt. Hierdoor is de doorstroming laag. De commissie is van oordeel dat de corporatie kansen op een grotere doorstroming laat liggen. Bij nieuwbouw kan bijvoorbeeld een gewenningsbijdrage worden ingezet om scheefwoners te verleiden naar een duurdere nieuwbouwwoning te verhuizen. Ook een vergroting van het aanbod koopwoningen tot 220.000 euro kan een oplossing zijn. Het verkoopprogramma is beperkt en komt jaarlijks niet boven de vijf woningen. De commissie vindt dat niet overtuigend.

Positieve grondhouding, sterke communicatie met belanghebbenden

Belanghebbenden zijn blij met de positieve grondhouding van Woningstichting Putten. De corporatie betreft huurders op de juiste momenten en licht ze in over veranderingen in beleidsrealisatie of voorgenomen beslissingen. Het onderling vertrouwen zorgt voor een goede communicatie. De werkorganisatie van Woningstichting Putten wordt gekenmerkt door een open houding. De samenwerking met belanghebbenden is gebaseerd op wederzijds begrip, elkaar kennen en begrijpen.

Woningstichting Putten stimuleert horizonverbreding bij partners in gesprekken over decentralisatie van overheidstaken naar de gemeente. De Wmo, de jeugdzorg en ouder-kindvoorzieningen zijn sterk aan het veranderen. Woningstichting Putten moedigt afspraken over een nieuwe rolverdeling aan. De verhouding met de belanghebbenden is naar het oordeel van de commissie een sterk punt van corporatie.

Bestuur en Toezicht in balans

De bestuurder kan optimaal gebruikmaken van de kaders die de RvC heeft gesteld. Meer aandacht vraagt integraliteit in het toezichtkader. De consequente scheiding in taakverdeling tussen bestuur en toezicht leidt tot een ontspannen situatie. De verenigde kwaliteiten in de RvC hebben een positief effect op innovaties van het bestuur. Een kanttekening plaatst de commissie bij de vertaling van het betrekkelijk ruim geformuleerde ondernemingsplan naar de doelen op jaarplanniveau. De commissie is van oordeel dat in de periodieke rapportages onvoldoende prioritering van die doelen naar voren komt. Risico is dat door de opzet te gemakkelijk op detailniveau wordt gereageerd, en dat de grote lijnen over het hoofd gezien worden. Alertheid in deze is noodzaak.

Vooruitblik: een beleidsagenda voor de toekomst

Het thema wonen en zorg zal door de decentralisatie van zorg- en welzijnstaken naar het gemeenteniveau ook voor Woningstichting Putten een belangrijk aandachtspunt voor de toekomst worden. Daarnaast is het noodzakelijk te anticiperen op nieuwe regelgeving en blijft de betaalbaarheid van het wonen een discussiepunt. Vooruitkijkend hierop geeft de commissie als beleidsagenda voor de toekomst mee:

- De doorstroming veel aandacht te geven via zowel verkoop als nieuwbouw.
- De prestatieafspraken met de gemeente te herzien en bij te stellen, ook in het licht van decentralisaties op het gebied van zorg en welzijn.
- Duurzaamheid en energiebesparing in de bestaande woningvoorraad nog sterker door te voeren.
- Een meer strategisch en integraler controlplan op te stellen zodat de RvC informatie krijgt op strategisch niveau en de bestuurder op tactisch en operationeel niveau kan sturen. Met een dergelijk controlplan wordt het risico dat de taken van RvC en bestuur met elkaar overlappen verder verkleind.
- Een visie te formuleren op de omvang van de voorraad goedkope woningen met een maandelijkse huurprijs tot 380 euro.

B Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									7,2
Prestaties in het licht van de opgaven	8	8	6	7	8	6	7,2	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									7,8
Prestaties	8	8	8	7	7		7,6	50%	
Relatie en communicatie							8,2	25%	
Invloed op beleid							7,8	25%	
Presteren naar Vermogen									8,0
Financiële continuïteit							8	30%	
Doelmatigheid							8	30%	
Vermogensinzet							8	40%	
Governance									7,3
Besturing	Plan					8	7,0	33%	
	Check					6			
	Act					7			
Intern toezicht	Functioneren RvC					8	7,0	33%	
	Toetsingskader					6			
	Toepassing Governancecode					7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					8	8,0	33%	
	Openbare verantwoording					8			
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

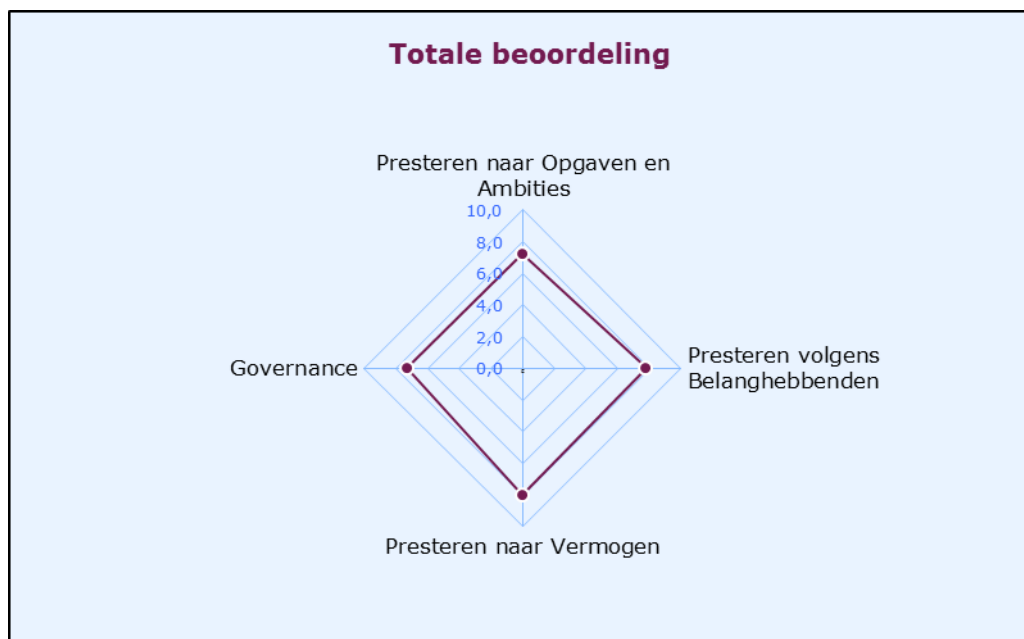
C Samenvatting

Korte schets Woningstichting Putten

In januari 2014 gaf Woningstichting Putten te Putten opdracht om een visitatie uit te laten voeren. Gezien de invoeringsdatum van de nieuwste visitatiemethodiek op 1 april 2014 en de al beschikbare kennis hierover koos de corporatie ervoor om de nieuwste methodiek toe te passen. Deze visitatie is dus uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014), en vond plaats tussen maart en mei 2014. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op maandag 24 maart 2014. De visitatie betreft de periode 2010 tot en met 2013. In de beleidsagenda in de recensie wordt ook vooruitgeblikt.

Woningstichting Putten is opgericht in 1970 en werkt in de gemeente Putten, Gelderland. De corporatie beheert bijna 1.900 woningen. Bij Woningstichting Putten werken zestien medewerkers; in totaal dertien fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdig directiebestuur. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de RvC zitting hebben. Het werkgebied is dorps. De woningmarkt in dit gebied kenmerkt zich door de nadruk op koopwoningen. Sociale huurwoningen omvatten een vijfde van de totale woningvoorraad in Putten.

Beoordeling Woningstichting Putten



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,8
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance	7,3

De commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting Putten ruim voldoende tot goed scoort. Op de onderdelen Presteren volgens Belanghebbenden en Presteren naar Vermogen presteert zij goed. De onderdelen Presteren naar Opgaven en Ambities en Governance scoren ruim voldoende. Daarbij valt op dat de corporatie goed in staat is om haar handelen te onderbouwen en uit te leggen aan externen. Dit blijkt ook uit de hoge waardering van belanghebbenden.

Per prestatieveld volgt hieronder een korte samenvatting en beargumentering van de beoordelingen.

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een:



Woningstichting Putten scoort goed bij de huisvesting van de primaire doelgroep. Met een groei van de sociale huurvoorraad van per saldo bijna honderd woningen tussen 2010 en 2013, overtreft de corporatie de opgave. Van de actief woningzoekenden vindt jaarlijks eenderde een woning. Dit aantal is stabiel. Het huurniveau ligt lager dan het regionaal gemiddelde, maar stijgt wel door het gevoerde huurbeleid. Ook aan de opgave bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen komt Woningstichting Putten goed tegemoet. Er is in de afgelopen jaren een inhaalslag gemaakt in het aantal nultredenwoningen en specifieke woningen voor gehandicapten.

De commissie waardeert het prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer met een voldoende. Het opstellen van een energieplan heeft lang geduurd. Pas in de laatste jaren worden op grotere schaal energiebesparende maatregelen doorgevoerd. De kwaliteit van de dienstverlening is op orde. De corporatie heeft in 2010 het KWH-huurlabel aangevraagd. In 2012 behoorde Woningstichting Putten tot de tien hoogst scorende corporaties. Wanneer scores lager uitvallen dan gewenst onderneemt de corporatie actie om de oorzaak hiervan te achterhalen.

Op het prestatieveld (des)investeringen scoort Woningstichting Putten ruim voldoende. De mate waarin zij haar voorgenomen plannen weet te realiseren is hoog.

Woningstichting Putten scoort goed op haar bijdrage aan de kwaliteit van wijken en buurten. De corporatie sluit aan bij de lokale context door voornamelijk initiatieven van anderen te ondersteunen. Bij overlastzaken en andere probleemsituaties houdt de corporatie een vinger aan de pols door regelmatig overleg met huurders en lokale organisaties.

Bij de overige prestaties scoort Woningstichting Putten een voldoende. De corporatie benut de 10 procent vrije toewijzingsruimte om middeninkomens te huisvesten. De opgave ligt echter hoger. Er is in Putten slechts een zeer beperkt aanbod van goedkope koopwoningen voor middeninkomens. Het beperkte verkoopprogramma van de corporatie is mede daardoor een belangrijke reden dat hier niet aan de opgave wordt voldaan. Door de beperkte verkoop wordt de doorstroming van scheefwoners niet gestimuleerd.

De ambities van Woningstichting Putten sluiten ruim voldoende aan bij de opgaven in het werkgebied. Door middel van interne en externe verantwoording bekijkt de corporatie regelmatig in hoeverre de ambities worden behaald. Daarnaast actualiseert zij ambities wanneer dat nodig is. Verder heeft de corporatie een proactieve rol gespeeld bij de totstandkoming van de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,8

De belanghebbenden beoordelen Woningstichting Putten met een:

Volgens belanghebbenden scoort de corporatie goed bij de huisvesting van de primaire doelgroep. De corporatie doet veel om de wachtlijsten te verkleinen.

Ook op het prestatieveld huisvesting van bijzondere doelgroepen presteert de corporatie goed volgens belanghebbenden. De vraag naar appartementen voor senioren en gehandicapten wordt goed ingevuld. Ook bij de uitvoering van aanpassingen in bestaande woningen scoort de corporatie goed.

De kwaliteit van het bezit is goed volgens de belanghebbenden, net als de prijs-kwaliteitverhouding. De corporatie staat open voor verzoeken van huurders over het onderhoud.

Belanghebbenden beoordelen (des)investeringen als ruim voldoende. Men is blij met de nieuwbouw van de afgelopen jaren. Tegelijkertijd leven er bij de belanghebbenden twijfels over de mate waarin Woningstichting Putten in het huidige tempo kan blijven bouwen. Ook voor de prestaties op kwaliteit van wijken en buurten krijgt Woningstichting Putten van de belanghebbenden een ruime voldoende. De corporatie neemt haar verantwoordelijkheid bij de aanpak van huurachterstanden, wijkbeheer en veiligheid.

Op het onderdeel relatie en communicatie scoort Woningstichting Putten volgens belanghebbenden goed (8,2). Ze worden vroegtijdig bij projecten betrokken. De corporatie is proactief en belanghebbenden waarderen de open communicatie.

Voor de mate van invloed op het corporatiebeleid geven de belanghebbenden een 7,8. Ze waarderen de wijze waarop ze betrokken worden bij het beleid. Tegelijkertijd vinden belanghebbenden het lastig om hun werkelijke invloed op het beleid aan te geven. Gevraagd naar verbeterpunten doen belanghebbenden vooral suggesties over het domein van wonen, welzijn en zorg.

Presteren naar Vermogen

8,0

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen met een:

De financiële continuïteit beoordeelt de commissie als goed. De corporatie voldoet ruimschoots aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. In haar jaarverslagen legt de corporatie hierover op een heldere wijze verantwoording af. Daarnaast gaat de corporatie actief om met haar vermogensbeleid. Ook de doelmatigheid van Woningstichting Putten scoort goed. De bedrijfslasten van Woningstichting Putten liggen fors onder die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

De vermogensinzet van Woningstichting Putten scoort eveneens goed. De corporatie kan de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoorden en motiveren. Ze verantwoordt zich hierover op heldere wijze aan haar belanghebbenden. Om blijvend aan de lokale opgaven te kunnen voldoen, zijn diverse scenario's doorgerekend.

Governance

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een:

7,3

De besturing volgens de PDCA-cirkel (plan, do, check, act) scoort goed bij Woningstichting Putten. De corporatie heeft haar ondernemingsplan vertaald naar SMART geformuleerde strategische en tactische doelen en operationele activiteiten, en naar financiële randvoorwaarden. De periodieke rapportages geven de voortgang van de doelen, jaarplannen en begroting weer. De samenhang tussen de onderdelen van de periodieke rapportage is naar het oordeel van de commissie nog onvoldoende zichtbaar. De corporatie stuurt bij, indien zij afwijkingen constateert.

De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 7,0. De RvC werft haar leden openbaar op basis van een actuele profielschets. Er wordt ruim voldoende aandacht besteed aan de deskundigheid van de leden. De RvC verantwoordt haar activiteiten op heldere wijze en is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, klankbord en werkgever van de bestuurder. De RvC heeft een duidelijk beeld van de informatie die zij nodig acht voor haar toezichthoudende taak. Met nieuwe regels rondom vergoedingen en salarissen gaat zij voortvarend om. De jaarlijkse zelfevaluatie zet de RvC aantoonbaar om in zichtbare verbeteringen.

Er is een actueel toezichtkader, dat in de loop van de visitatieperiode steeds duidelijker bij beslissingen werd betrokken. De Governancecode vormt een onderdeel hiervan.

Woningstichting Putten legt op heldere wijze uit waarom zij op enkele onderdelen is afgeweken van de Governancecode.

Woningstichting Putten legt op een goede manier externe verantwoording af. Er is regelmatig overleg met belanghebbenden, voornamelijk op individuele basis. De frequentie van gezamenlijke belanghebbendenbijeenkomsten acht de commissie passend.

Belanghebbenden kunnen de corporatie goed op waarde schatten door zeer transparante en leesbare informatie over prestaties in het jaarverslag.

D Reactie Woningstichting Putten

Reactie Woningstichting Putten op het visitatierapport



Woningstichting Putten is in grote lijnen heel tevreden met de uitkomsten uit het visitatierapport. De visitatiecommissie ziet ons als een goed functionerende woningcorporatie, die uitermate transparant werkt. We hebben in de ogen van de visitatiecommissie helder aangegeven waar we voor staan. We hebben bepaald niet stilgezeten. Er zijn veel activiteiten ontplooid ten aanzien van de transformatie van ons bezit. De belanghebbenden waarderen onze positieve grondhouding en ervaren ons als een betrouwbare partij waar het goed mee samenwerken is. Kortom, een visitatierapport dat een stimulans vormt op de ingeslagen weg verder te gaan.

De visitatiecommissie geeft ons ook een aantal suggesties voor de toekomst mee. Een daarvan heeft betrekking op het hoge aantal scheefwoners in Putten. De commissie stelt voor om dit terug te dringen via stimulering van doorstroming, onder meer door maatregelen op het gebied van huurgewenning. Dit gaan we onderzoeken. Ouderen die willen verhuizen naar een beter passende huurwoning maar hiervan afzien vanwege de hogere huurprijs, kunnen hierdoor misschien over de streep worden getrokken.

De visitatiecommissie doet de suggestie om meer woningen te verkopen. Dit kan het scheefwonen terugdringen en kan ook voor de huisvesting van middeninkomens uitkomst bieden. Wij denken echter niet dat we in de Puttense situatie door meer verkoop de scheefheid kunnen terugdringen. In de eerste plaats leert de ervaring dat veel voormalige corporatiewoningen juist door starters worden gekocht en dus niet door huurders die scheef wonen. In de tweede plaats verkleinen we dan het aanbod voor mensen onder € 34.000 die echt van ons afhankelijk zijn. In de derde plaats is de groep boven € 34.000 gedifferentieerd samengesteld. Voor de groep die echt is aangewezen op een woning van de corporatie, biedt de 10% vrije toewijzingsruimte vooralsnog voldoende uitkomst.

De visitatiecommissie stelt voor om duurzaamheid en energiebesparing in de bestaande voorraad nog sterker door te voeren. Hiermee hebben we al een stevig begin gemaakt en we gaan hier voortvarend mee verder. De doelstelling is dat ons hele woningbezit in 2020 gemiddeld een energielabel B bezit. Wat de kwaliteit van het bezit betreft herkennen we ons overigens niet geheel in het beeld dat de visitatiecommissie daarvan schetst. In de afgelopen jaren is veel gebeurd om de kwaliteit van de woningen te handhaven c.q. te verbeteren. Opmerkelijk is ook dat de waardering van de stakeholders op dit punt significant hoger is dan die van de commissie. In dit opzicht hadden we een nadere toelichting in het rapport verwacht.

Woningstichting Putten kijkt terug op een goed verlopen visitatietraject. Wij hebben waardering voor de zorgvuldige en grondige wijze waarop de commissie met de aangereikte documentatie is omgegaan. Het overleg met de commissie hebben wij als plezierig en waardevol ervaren. De resultaten van de visitatie zijn positief. We presteren op vele fronten goed. Dit wordt ook nog bevestigd door de recent ontvangen KWH-resultaten, waarbij we landelijk gezien opnieuw tot de 10 best presterende corporaties behoren. Dat bevestigt ons in onze opvatting waar het echt om móét gaan: het bieden van goed en betaalbaar wonen aan mensen met de smalle beurs in een omgeving waar ze zich thuis voelen. Dat wordt met dit visitatierapport onderstreept.

Putten, mei 2014

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij Woningstichting Putten

In januari 2014 gaf Woningstichting Putten te Putten opdracht om een visitatie uit te laten voeren. Gezien de invoeringsdatum van de nieuwste visitatiemethodiek op 1 april 2014 en de al beschikbare kennis hierover, koos de corporatie ervoor om de nieuwste methodiek toe te passen. Deze visitatie is dus uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen maart en mei 2014. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op maandag 24 maart 2014.

De visitatiecommissie bestond uit de heer ir. C.J. Noort (voorzitter), mevrouw drs. J.J.Tj. van den Hul-Omta en de heer dr.ing. R. Dankert (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woningstichting Putten het leereffect de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren.

Op basis van alle door Woningstichting Putten verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woningstichting Putten, 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 2010 tot en met 2013. In de beleidsagenda in de recensie wordt ook vooruitgeblikt.

1.1 Schets Woningstichting Putten

Woningstichting Putten is opgericht in 1970. De corporatie beheert bijna 1.900 woningen en werkt exclusief in de gemeente Putten. Deze gemeente telt 24.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersvereniging, de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties. In de gemeente is ook de corporatie Habion actief met een beperkt woningbezit van ruim 100 woningen. Deze landelijk werkzame corporatie is gericht op ouderenhuisvesting. Bij Woningstichting Putten werken 16 medewerkers; in totaal 13,0 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdig directiebestuur. Het interne toezicht bestaat uit 5 leden, van wie 2 leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen (RvC) zitting hebben.

1.2 Werkgebied Woningstichting Putten

Woningstichting Putten is werkzaam in Putten, Gelderland. Dit werkgebied kenmerkt zich door de dorpse omgeving. De woningmarkt in dit gebied kenmerkt zich door de nadruk op koopwoningen. Bijna 70 procent van alle woningen in Putten zijn koopwoningen (Bron: Syswov). De huursector bestaat voor een derde uit particuliere huurwoningen.

Het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totale woningbestand bedraagt ongeveer 20 procent. Een derde van alle woningen in de gemeente Putten zijn gebouwd tussen 1971 en 1990. Ongeveer 15 procent van de woningen is vooroorlogs. Bijna 14 procent van de woningen is gebouwd na 2000.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 6 in, dat wil zeggen: een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen. De referentiegroep waarmee Woningstichting Putten wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie. Van de 381 corporaties zijn er 96 (25 procent) in deze categorie ingedeeld.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Putten in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal in de visitatieperiode voordeden en de relatie tot de ambities.

2.1 Beschrijving van de opgaven

De prestaties, zoals door Woningstichting Putten 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. Hieronder zijn de opgaven per meetpunt weergegeven. De opgaven zijn voornamelijk neergelegd in de Woonvisie van de gemeente Putten en de prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie. Daarnaast zijn er in de regio over verschillende onderwerpen convenanten gesloten.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De gemeente vindt het belangrijk dat nieuwe generaties zelfstandige bewoners, voor zover zij dat wensen, in Putten kunnen blijven wonen (Woonvisie 2011). De gemeente en de Woningstichting Putten hebben afgesproken om alleen woningen te verkopen als daar nieuwbouw in het sociale segment tegenover staat. Met deze afspraak wil men met de voorraad sociale huurwoningen in Putten minstens op het huidige niveau blijven (circa 1.800).

Op basis van de prestatieafspraken uit 2012 kan – afhankelijk van het woningtype – de huur van sociale huurwoningen geharmoniseerd worden naar een niveau tussen 65 en 75 procent van de wettelijk maximaal toegestane huurprijs (Prestatieafspraken 2012).

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De gemeente wil zelfstandig wonen door senioren te faciliteren (Woonvisie 2011). In het provinciale kader voor woningbouw (KWP-3) is hierover opgenomen dat minimaal 88% van alle nieuwbouw (huur en koop) moet bestaan uit nultredenwoningen. In de prestatieafspraken is vastgesteld dat er voldoende zorgtoegankelijke woningen voor ouderen gerealiseerd moeten worden. Tegelijkertijd is er ook een toenemende vraag naar bijzondere woonvormen met zorg. Samen met haar partners wil de gemeente de behoefte hieraan faciliteren in bij voorkeur 'beschermde woonvormen'. Woningstichting Putten en Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe worden hierbij door de gemeente genoemd als partners om hieraan mede invulling te geven.

De taakstelling van de gemeente Putten voor het huisvesten van statushouders wordt in de praktijk ingevuld door Woningstichting Putten (Prestatieafspraken 2012).

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De gemeenten in de regio Noord-Veluwe hebben met elkaar afgesproken om samen met de actieve corporaties in het gebied projecten uit te voeren gericht op het verbeteren van de woningisolatie. Voorrang zal volgens de woonvisie uit 2011 worden gegeven aan verouderde woningen die nog gerenoveerd kunnen worden.

De inzet van het Convenant Energiebesparing Huursector is dat huurwoningen in de corporatiesector gemiddeld energielabel B krijgen.

(Des)investeren in vastgoed

Uit verschillende woningmarktonderzoeken blijkt dat er in Putten geen toevoeging van eengezinshuurwoningen nodig is. Er is volgens de Woonvisie uit 2011 wel een toenemende vraag naar huurappartementen, zowel in de sociale als vrije sector. Door het bouwen van huurwoningen voor senioren wil de gemeente doorstroming creëren. Bij nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen ligt de nadruk daarom op nultredenwoningen, zo is tussen gemeente en corporatie afgesproken. Van alle nieuwbouw wil de gemeente 45 procent in het betaalbare segment realiseren (goedkope en middeldure huur en goedkope koop). In de prestatieafspraken heeft de corporatie zich vastgelegd op de realisatie van 290 sociale huurwoningen tussen 2011 en 2020. Deze afspraak is in lijn met de opgave zoals door de provincie vastgesteld in het kwalitatief woningbouwprogramma (KWP). Toegankelijkheid en duurzaamheid zijn belangrijke thema's bij nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt ingezet op Woonkeur. Stichting VAC Putten (adviescommissie wonen) beoordeelt nieuwbouwplannen vanuit het oogpunt van de gebruiker. Duurzaamheid in de nieuwbouw is verankerd in het Convenant Duurzaam Bouwen.

Door verkoop van huurwoningen aan starters wil de gemeente een grotere diversiteit aan doelgroepen in de bestaande wijken creëren. In de prestatieafspraken (2011) is vastgelegd dat dit zowel tegen marktprijs als door middel van verkoop met korting onder voorwaarden kan.

Als sociale huurwoningen verkocht worden, moet daar evenveel nieuwbouw tegenover staan.

Kwaliteit van wijken en buurten

Omdat de gemeente Putten voor nieuwbouw vooral op inbreiding is aangewezen, is het volgens de woonvisie van belang om daarbij voldoende aandacht te hebben voor een groene- en milieuvriendelijke woonomgeving. Zowel bij nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad zet de gemeente in de woonvisie in op duurzaamheid en energiemaatregelen.

Gemeente en Woningstichting Putten willen bewoners daarnaast meer betrekken bij onderhoud en verbetering van openbaar groen, en de inrichting woonomgeving. De opgave voor de corporatie ligt daarbij vooral in het ondersteunen van dergelijke initiatieven.

Overige opgaven

Ook voor de huishoudens met een middeninkomen willen gemeente en Woningstichting Putten zich inspannen. Uit de prestatieafspraken komt naar voren dat 18 procent van de woningzoekenden een inkomen heeft boven de inkomensgrens van 34.000 euro.

Gemeente en corporatie hebben in 2012 afgesproken om voor deze groep een passend alternatief te zoeken.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,2.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Woningstichting Putten is er in geslaagd om de sociale huurvoorraad tussen 2010 en 2013 per saldo met meer dan 110 woningen te laten groeien. Ook zijn 30 woon-zorgeenheden gerealiseerd. Daarmee is meer dan voldaan aan de opgave om de voorraad minimaal gelijk te houden. Jaarlijks lukt het ongeveer eenderde van de actief woningzoekenden om daadwerkelijk een woning te vinden. Dat aantal is in de onderzochte periode – dankzij de groei van de woningvoorraad – vrij stabiel gebleven. De commissie is van oordeel dat dit een goede prestatie is, ook ten opzichte van het landelijke beeld van minder investeringen. Sociale huurwoningen zijn in Putten in 2012 met gemiddeld 399 euro nog altijd goedkoper dan in de regio (gemiddeld 427 euro). Woningstichting Putten verhoogt haar huren bij huurderswisselingen naar 65% van de maximaal redelijke huur. Daardoor is de feitelijke huur tussen 2010 en 2013 gestegen. De commissie constateert dat huurders in Putten relatief goedkoop wonen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

In de onderzochte periode heeft de corporatie naar het oordeel van de commissie een belangrijke inhaalslag gemaakt in het aanbieden van nultredenwoningen en specifieke woningen voor ouderen en gehandicapten.

Het accent bij toevoegingen lag in grote mate op het realiseren van nultredenwoningen (zoals de Brinkstraat, De Schauw, Schoolstraat en de appartementen in Bijsteren). In 2011 zijn enkele nieuwbouwprojecten (22 en 8 woningen) opgeleverd voor personen met een beperking.

Op basis van de Wmo zijn jaarlijks ongeveer 25 tot 35 woningen aangepast aan de zorgbehoeften van de bewoners. In totaal werden daarnaast in de afgelopen 4 jaar 36 statushouders gehuisvest. Daarmee heeft de corporatie ruimschoots aan de opgave voldaan.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

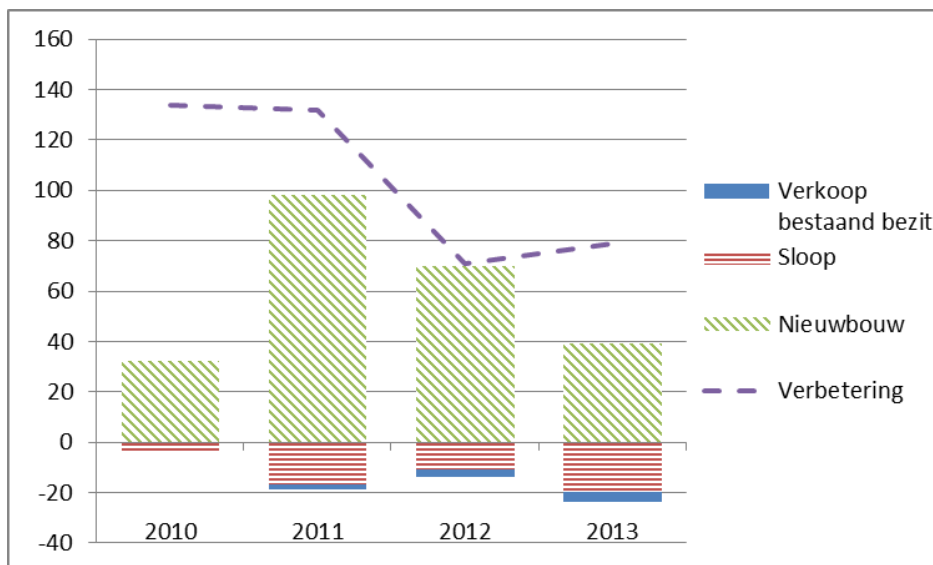
De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

Woningstichting Putten presteert voldoende op dit onderdeel. Op langere termijn zal de woningvraag volgens onderzoek verschuiven van eengezinswoningen naar appartementen. Door nieuwbouw heeft de corporatie in haar bezit een lichte verschuiving in die richting tot stand gebracht. De huren zijn relatief laag ten opzichte van de geleverde kwaliteit. Het is de commissie opgevallen dat de corporatie meer aandacht heeft voor de nieuwbouw dan voor de vastgoedsturing in het algemeen. Het heeft lang geduurd voordat het strategisch voorraadbeleid uit 2009 is vertaald in een energiebeleid voor concrete complexen. De commissie waardeert het dat desondanks al wel met de uitvoering van maatregelen is begonnen. Het energiebeleid is in 2011 uitgewerkt en opgenomen in de begroting vanaf 2013. Daarnaast blijkt bij de realisatie van het planmatig onderhoud dat niet alle huurders hieraan willen meedoen. Voorgenomen planmatig onderhoud is daarom regelmatig uitgesteld en pas bij mutatie uitgevoerd. Naar het oordeel van de commissie kan de corporatie beter vooraf met huurders in gesprek gaan over het onderhoud. In de periode 2010-2013 is bij een aantal complexen reeds in energiebesparing geïnvesteerd (met name door isolatie van de gevel, ketelvervanging en isolerende beglazing). In enkele gevallen zijn zonneboilers of andere installaties voor duurzame energie toegepast. Door het nemen van energiebesparende maatregelen zijn in totaal 161 woningen met energielabels D, E, F en G naar label B of C gebracht (zie ook bijlage 5). De dienstverlening is naar het oordeel van de commissie voortvarender ontwikkeld. Om de kwaliteit van haar dienstverlening te meten heeft de corporatie in 2010 het KWH-huurlabel aangevraagd. De corporatie krijgt tussen 2011 en 2013 van haar huurders een rapportcijfer tussen de 7,8 en 8,2 voor de dienstverlening. In 2012 en 2013 behoorde Woningstichting Putten daarmee tot de landelijke top 10 van hoogst scorende woningcorporaties. Opvallend is dat het cijfer voor het onderdeel klachten afhandelen in 2013 daalde naar een 6,5.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

In de volgende figuur is weergegeven hoeveel woningen Woningstichting Putten in de afgelopen jaren heeft gebouwd, gesloopt, verkocht of verbeterd.



Bron: CFV en Woningstichting Putten

Uit de figuur komt naar voren dat de corporatie veel nieuwe woningen gebouwd heeft. Een deel daarvan was bestemd voor de verkoop. Desondanks is het bezit van Woningstichting Putten met meer dan 110 sociale huurwoningen toegenomen. Daarmee heeft de corporatie al ruim eenderde van de opgave tot 2020 gerealiseerd. Uit berekeningen van de corporatie komt naar voren dat in de komende jaren financiële ruimte is voor nog eens 105 nieuwbouwwoningen. Vanwege haar ruime financiële positie kiest Woningstichting Putten er niet voor om onrendabele investeringen in de nieuwbouw te financieren met verkoop. Wel wordt er gesloopt, zodat op geschikte plekken ruimte ontstaat voor seniorenwoningen.

Bij de nieuwe sociale huurwoningen lag het accent op het bouwen van nultredenwoningen voor senioren. Met uitzondering van enkele eengezinswoningen zijn alle nieuwbouwwoningen levensloopbestendig. Een deel van de woningen voldoet aan de eisen van Woonkeur.

Bij nieuwbouwproject De Schauw is in 2012 een WKO-installatie gerealiseerd waardoor de energielasten van de huurders worden teruggedrongen.

Er zijn weinig woningen uit de bestaande voorraad verkocht. In totaal gaat het tussen 2010 en 2013 om 9 woningen.

De mate waarin de corporatie haar plannen voor nieuwbouw, sloop en verkoop daadwerkelijk tot uitvoering brengt wordt door het CFV vastgelegd in een prestatie-index.

In de periode 2010 tot 2012 realiseerde Woningstichting Putten gemiddeld 91 procent van haar nieuwbouwplannen. Landelijk was dat 62 procent. De commissie is van oordeel dat de corporatie daarmee goed scoort. Bij de realisatie van sloop ligt de realisatie van Woningstichting Putten lager dan gemiddeld.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

In 2012 heeft Woningstichting Putten een financiële bijdrage geleverd aan het realiseren van inloophuis 't Hart van Putten. De inloop is bedoeld voor iedereen, maar vult met name een vacuüm voor mensen die in een sociaal isolement verkeren. Ook de voedselbank heeft hier onderdak gevonden.

In de onderzochte periode leverde de gemeente Park de Groene Scheg op. Dit park heeft onder meer verschillende speel- en sportfaciliteiten. Ook hier leverde de corporatie een financiële bijdrage. In samenwerking met de gemeente werkte de corporatie verder aan het opknappen van de woonomgeving rondom de woningen in de Van Dedemstraat/Verbruggenstraat en in de Van Oldenbarneveltstraat/Van Goltsteinstraat. Bij nieuwbouw let Woningstichting Putten op een goede inpassing in de bestaande omgeving. Daarom worden bijvoorbeeld historiserende elementen als dakoverstekken toegepast. Bij inbreiding levert de corporatie daarmee een bijdrage aan de uitstraling van bestaande buurten.

Woningstichting Putten houdt bij overlastzaken een vinger aan de pols door regelmatig in overleg te treden met huurders en lokale organisaties.

Om de kwaliteit van hun woonomgeving te verbeteren kunnen huurders van Woningstichting Putten een beroep doen op het Buurtbudget. Vanuit de huurders zijn ook twee bewonerscommissies actief, die betrokken zijn bij het beheer en beleid van Woningstichting Putten. Elke twee maanden spreekt de corporatie met vertegenwoordigers van de twee bewonerscommissies waarbij regelmatig ook zaken als openbaar groen worden meegenomen in de agenda. Jaarlijks wordt daarnaast in minimaal twee complexen met de bewoners overleg gevoerd over de woonomgeving en leefbaarheid. In enkele buurten zijn bewoners als toezichthouder aangesteld.

De commissie is van oordeel dat Woningstichting Putten hiermee goed scoort op dit onderdeel en veel investeert in sociale samenhang. De commissie heeft daarbij waardering voor de wijze waarop de corporatie aansluit bij de lokale situatie. De Puttense samenleving pakt veel zaken zelfstandig op. De corporatie sluit hier goed aan door geen zaken over te nemen, maar juist ondersteuning te bieden waar bestaande initiatieven betrekking hebben op de kwaliteit van wijken en buurten.

Overige opgaven

De commissie waardeert de overige prestaties met een 6.

In 2012 constateerden gemeente en corporatie dat 18 procent van de woningzoekende huishoudens een inkomen van 34.000 euro of hoger had. Het aantal toewijzingen van sociale huurwoningen aan deze groep is door nieuwe regels van de rijksoverheid gezakt tot minder dan tien procent. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de corporatie alternatieven zoekt voor deze middeninkomens.

De commissie heeft geconstateerd dat middeninkomens die kiezen voor huren in mindere mate bij de corporatie terecht kunnen. De corporatie geeft zelf aan niet te willen inzetten op vrije sector huurwoningen omdat dit niet past bij de lokale cultuur. Mensen in Putten zouden over het algemeen liever een huis kopen dan huren. Dit standpunt wordt door belanghebbenden ondersteund.

Met haar beperkte verkoopprogramma laat de corporatie naar het oordeel van de commissie nog een belangrijke mogelijkheid liggen om alternatieven te bieden voor de middeninkomens, ook omdat er in Putten maar zeer beperkt aanbod is van goedkope koopwoningen. Daarmee maakt de corporatie het zichzelf niet gemakkelijk om aan de opgaven te voldoen.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

Om te kunnen beoordelen of de ambities van Woningstichting Putten passen bij de externe opgaven is hieronder een overzicht van de geformuleerde ambities per prestatieveld weergegeven.

Huisvesting van de primaire doelgroep

Woningstichting Putten wil volgens het ondernemingsplan 2008-2012 het aanbod van sociale huurwoningen vergroten om de lange wachtlijst te verkleinen.

Huurprijzen moeten passen bij inkomens van woningzoekenden stelt de Woningstichting Putten in haar ondernemingsplan 2013-2017. Omdat de huren relatief laag liggen, wil de corporatie de huren bij mutatie verhogen. Komt een woning vrij dan wordt de huur verhoogd naar 65 tot 75 procent van het wettelijk maximum.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Voor ouderen en bijzondere doelgroepen, zoals verstandelijk beperkten, wil Woningstichting Putten investeren om het mogelijk te maken dat deze groepen (langer) zelfstandig kunnen wonen. De corporatie wil daarbij de samenwerking met zorginstellingen zoeken, om het zorgaanbod in haar bezit verder te verruimen. Woningen voor begeleid zelfstandig wonen worden alleen gerealiseerd op verzoek van een specifieke cliëntengroep. Woningstichting Putten wil aansluiten bij de eis uit het KWP dat minimaal 88 procent van de nieuwbouw bestaat uit nultredenwoningen.

Woningstichting Putten wil verder op een constructieve manier de rijkstaakstelling van de gemeente voor statushouders uitvoeren. In de prestatieafspraken is wel vastgelegd dat de gemeente meezoekt naar alternatieven, mocht de corporatie moeite krijgen bij het huisvesten van statushouders.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Woningstichting Putten wil zich volgens het ondernemingsplan 2008-2012 actief inzetten om tot milieubesparingen te komen en een bijdrage leveren aan de reductie van CO₂ uitstoot. Enerzijds via het creëren van bewustwording bij huurders, door onder meer informatievoorziening en samenwerking met gemeente en andere betrokken organisaties en anderzijds via investeringen in energiebesparende maatregelen bij nieuwbouw en bestaand bezit. Uitgangspunt is daarbij dat het woningbezit minimaal gaat voldoen aan label C.

De corporatie wil dat huurders keuzevrijheid hebben als het om onderhoud van hun woning gaat. Daarom wil men bewoners actief betrekken bij gepland groot-onderhoud. Bewoners krijgen daarbij meerdere keuzemogelijkheden ten aanzien van de uitvoering. Ook kunnen onderhoudswerkzaamheden in de woning uitgesteld worden als huurders daarom vragen.

Daarnaast heeft de corporatie zich tot doel gesteld het aantal reparatieverzoeken in een jaar te beperken tot maximaal één per woning.

Woningstichting Putten is houder van het KWH-huurlabel. Op de onderdelen goede reacties op reparatieverzoeken, goede klachtenafhandeling en goed onderhoud wil Woningstichting Putten minimaal 0,5 punten hoger scoren dan de KWH-eisen.

(Des)investeren in vastgoed

Woningstichting Putten wil blijkens haar ondernemingsplannen vooral nieuwbouw realiseren om tegemoet te komen aan de behoeften van senioren en zorgbehoevenden. Deze doelgroepen komen binnen de bestaande woningvoorraad onvoldoende aan bod. De corporatie is terughoudend met het verkopen van bestaande woningen. Desalniettemin wil zij enkele woningen per jaar verkopen op basis van volkshuisvestelijke overwegingen. Door de verkoop van eengezinswoningen komt men tegemoet aan woningmarktonderzoek dat in de toekomst een overschot van eengezinshuurwoningen voorspelt. Ook is verkoop volgens het ondernemingsplan een waardevolle aanvulling op de beperkte goedkope koopwoningvoorraad in de gemeente Putten.

De corporatie is ook bereid te investeren in maatschappelijk vastgoed, waar dat een meerwaarde oplevert ten opzichte van het woningbezit, de leefbaarheid en de verhuurbaarheid op termijn.

Kwaliteit van wijken en buurten

Het succes van leefbaarheidsprojecten staat of valt volgens het ondernemingsplan 2013-2017 met de betrokkenheid van bewoners. Zonder draagvlak en zonder probleemeigenaar geen project of inzet.

Huurders wordt meer ondersteuning geboden bij het oplossen van conflictsituaties in de woonomgeving. Hiervoor wordt ook overlegd met andere lokaal betrokken organisaties in het sociaal vangnetoverleg.

Om de betrokkenheid van bewoners bij hun directe woonomgeving te vergroten, wil de corporatie ook instrumenten inzetten, zoals het beschikbaar stellen van een buurtbudget.

Overige ambities

Om tegemoet te komen aan de woningvraag van huishoudens met een inkomen van meer dan 34.000 euro wil de corporatie 5 tot 10 procent van haar toewijzingen benutten voor deze doelgroep.

2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

Woningstichting Putten voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Op basis van bijkomende pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7.

De corporatie heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De ambities, zoals beschreven in paragraaf 2.4, zijn grotendeels uitwerkingen van en aanvullingen op de opgaven die in het werkgebied spelen.

De commissie ziet bij het beoordelen van de ambities in relatie tot de opgaven enkele pluspunten.

Woningstichting Putten hanteert haar ambities op een actieve wijze. Door middel van interne en externe verantwoording wordt regelmatig bekeken in hoeverre de ambities worden behaald. Ook zijn de verschillende beleidsdocumenten en besluiten van de corporatie onderling zeer consistent.

Daarnaast worden ambities geactualiseerd wanneer dat nodig is. De externe ontwikkelingen met betrekking tot het huurbeleid hebben zich in de afgelopen jaren snel opgevolgd.

De corporatie heeft haar huurbeleid steeds voortvarend aangepast aan de invoering van nieuwe (schaarste)punten en afspraken met de Huurdersorganisatie over het energiebeleid.

Verder heeft de corporatie een proactieve rol gespeeld bij de totstandkoming van de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken. Ook op de opgaven in de zorg wordt door de corporatie snel ingespeeld. De voorbereidingen op het scheiden van wonen en zorg zijn al in een vroeg stadium getroffen. Een voorbeeld daarvan is het vroegtijdig ombouwen van een intramuraal woon- en zorgcomplex.

2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities is een 7,2. 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	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,2	75%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	8		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	8		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	6		
4. (Des)investeringen in vastgoed	7		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	8		
6. Overige/andere prestaties	6		
Ambities in relatie tot de opgaven		7,0	25%
Gemiddelde score		7,2	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

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. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woningstichting Putten.

Onder belanghebbenden is een brede waardering voor de wijze waarop de corporatie met hen samenwerkt. De corporatie is altijd op zoek naar kansen om samen te werken aan wonen en wijken in Putten.

3.1 De belanghebbenden van Woningstichting Putten

Huurdersorganisatie

De Huurdersorganisatie Putten is de enige formele vertegenwoordiging van de huurders. Naast het bestuur zijn er binnen de huurdersorganisatie twee werkgroepen actief die contacten met huurders onderhouden. Sinds kort zijn de leden van de huurdersorganisatie ook energiecoach voor andere huurders. Daardoor komen zij vaker dan voorheen in gesprek met huurders, ook over andere punten dan energiebesparing.

De corporatie heeft een convenant met de huurdersorganisatie afgesloten waarin afspraken over de samenwerking zijn vastgelegd. De huurdersorganisatie krijgt financiële ondersteuning van de corporatie voor haar activiteiten en verdere scholing.

Elke twee maanden is er overleg met de huurdersraad over actuele onderwerpen. Ook het beleid van de corporatie wordt daarbij besproken. De huurdersorganisatie waardeert het zeer dat Woningstichting Putten haar belanghebbenden altijd vroegtijdig bij nieuwe onderwerpen betreft. Wel is men van mening dat de corporatie regels – zoals over het tuinonderhoud – nog strikter zou kunnen handhaven.

Gemeente

Woningstichting Putten is uitsluitend werkzaam in de gemeente Putten. Corporatie en gemeente hebben elkaar nodig bij het realiseren van de gemeentelijke woonvisie en het ondernemingsplan van de corporatie. In prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat de corporatie voor de gemeente preferred supplier is van woondiensten.

In 2010 en 2011 heeft Woningstichting Putten een bijdrage geleverd aan het opstellen van de gemeentelijke woonvisie. Door middel van prestatieafspraken zijn in 2012 de belangrijkste afspraken tussen gemeente en corporatie vastgelegd. De prestatieafspraken zijn verder uitgewerkt in het ondernemingsplan 2013 - 2017.

Vier keer per jaar voert de corporatie bestuurlijk overleg met de gemeente. De gemeente geeft aan dat de relatie met de corporatie erg goed is. Er is vertrouwen dat je altijd met elkaar afspraken kunt maken. Het maken van prestatieafspraken is goed bevallen. Gezien de goede relatie denkt de gemeente overigens niet dat de prestatieafspraken in de praktijk tot andere prestaties hebben geleid.

Zorg- en Welzijnspartijen

In het Ouderen Overleg Putten (OOP) zijn alle partijen vertegenwoordigd die betrokken zijn bij de zorg voor ouderen. In dit overleg worden nieuwbouwplannen van de corporatie besproken. Ook wordt informatie uitgewisseld over de ontwikkelingen in de vraag van ouderen.

Naast de deelname aan het OOP, onderhoudt de corporatie bilaterale contacten met meerdere zorg- en welzijnspartijen. Met de Zorggroep Noordwest-Veluwe wordt samengewerkt bij de nieuwbouw van appartementen bij De Schauw. Ook aan Careander, Stichting Puttensteyn, Stichting De Pinnenburg, Stichting Sprank en de Stichting Grensverleggende Talenten verhuurt Woningstichting Putten woningen voor begeleid zelfstandig wonen.

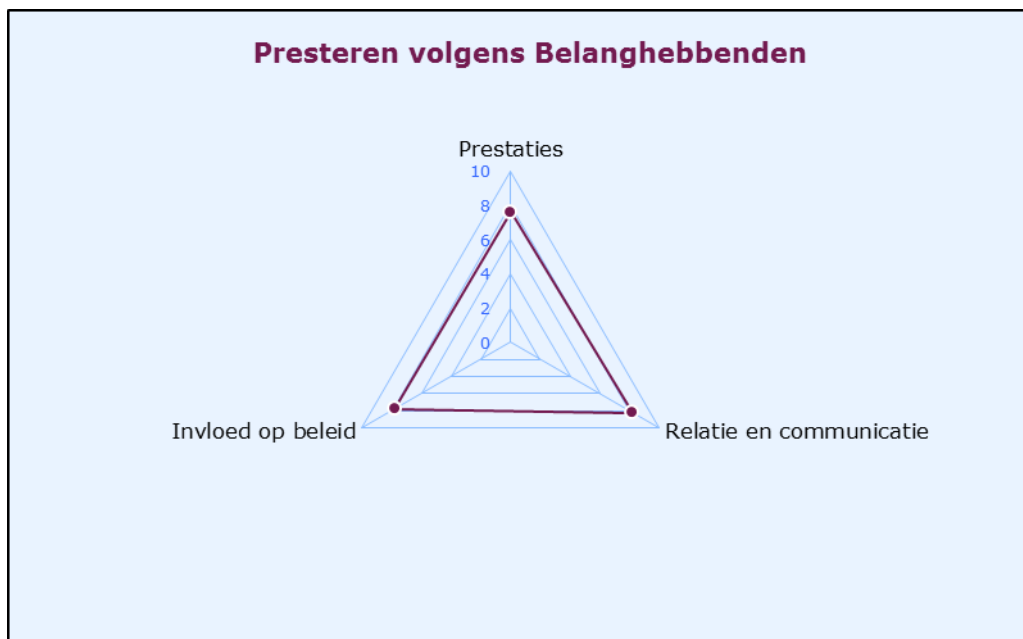
De zorg- en welzijnspartijen waarderen de open communicatie met de corporatie. Ook over de wijze waarop alle partijen worstelen met nieuwe wet- en regelgeving kan open worden gesproken. De gerealiseerde nieuwbouw voor zorgdoelgroepen wordt als goed aangemerkt. Volgens de zorg- en welzijnspartijen geldt voor Woningstichting Putten het motto 'afpraak is afspraak.' Het maatschappelijk werk wil graag eerder bij probleemsituaties betrokken worden.

Overige partijen

In het sociaal vangnetoverleg (SVO) in Putten worden probleemsituaties bij bewoners besproken met maatschappelijke organisaties zoals de GGD, gemeente, maatschappelijk werk, bemoeizorg, thuiszorg, politie en verslavingszorg. Woningstichting Putten heeft hierin voornamelijk een signalerende functie.

Daarnaast werkt de corporatie in de regio Noord-Veluwe samen met andere corporaties en gemeenten aan de afstemming van het woonbeleid. Belangrijke thema's zijn onder meer het realiseren van nieuwbouw en de regionale woonruimteverdeling. Gezien de beperkte relaties met collega's in de regio heeft de commissie niet met collega corporaties gesproken.

3.2 Beoordeling belanghebbenden



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

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

3.3 Beoordeling per prestatieveld

Gemiddeld scoort Woningstichting Putten volgens belanghebbenden een 7,8.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8.

Belanghebbenden waarderen de inzet van Woningstichting Putten als het gaat om de huisvesting van de primaire doelgroep. De gemeente ziet wel dat er een wachtlijst is, maar geeft aan dat dit de corporatie niet aangerekend kan worden. Op langere termijn is het segment van de eengezinswoningen kwetsbaar waardoor het begrijpelijk is dat daar geen toevoegingen plaatsvinden.

Over de betaalbaarheid merken de huurders op dat elders in het land minder huurverhoging wordt doorgevoerd. Tegelijkertijd ziet men ook het belang van een financieel gezonde corporatie voor de toekomst.

De gemeente is blij met het feit dat Woningstichting Putten maximaal 10 procent van haar jaarlijkse toewijzingen wil gebruiken voor de middeninkomens vanaf 34.000 euro. De gemeente is het met de corporatie eens dat veel inwoners van Putten eerder kiezen voor een koopwoning dan een vrije sector huurwoning.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8.

De zorg- en welzijnsorganisaties geven aan dat de corporatie de kansen pakt die op dit prestatieveld op haar pad komen. Er wordt bijvoorbeeld veel gedaan om de vraag naar appartementen voor senioren in te vullen. De gemeente geeft aan dat de corporatie bij de uitvoering van de Wmo een zeer goede partner is. De corporatie denkt actief mee en levert ook een goede bijdrage aan de uitvoering.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8.

Huurders geven aan dat de prijs-kwaliteitverhouding van het bezit goed is. Het onderhoud wordt op een goede manier uitgevoerd. De corporatie staat open voor verzoeken van huurders hierover. Een voorbeeld is de lobby voor extra dubbel glas in een verkeersruimte bij een complex. Dit is uiteindelijk tegen een kleine huurverhoging doorgevoerd.

(Des)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7.

Belanghebbenden zijn blij met de nieuwbouw van de afgelopen jaren. Zorgorganisaties voor wie in de afgelopen jaren is gebouwd, geven aan dat hun cliënten met plezier wonen. Bij de ontwikkeling van zorgvastgoed komt wel naar voren dat de corporatie minder kennis heeft over de diversiteit in doelgroepen binnen de zorg.

Meerdere belanghebbenden geven aan dat hun beoordeling ook uiting geeft aan de verwachting dat er in de toekomst minder middelen voor investeringen beschikbaar zijn. De commissie merkt hierbij op dat de gemiddelde stichtingskosten erg hoog zijn.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7.

Woningstichting Putten neemt volgens de gemeente een goede plek in in de lokale samenleving: bijvoorbeeld bij aanpak huurachterstanden in sociaal vangnetoverleg. De corporatie neemt ook verantwoordelijkheid op het gebied van wijkbeheer, veiligheid en dergelijke.

Volgens de huurdersorganisatie kan de corporatie nog steviger optreden tegen bewoners die hun tuin verwaarlozen.

Relatie en communicatie

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

De huurdersorganisatie is blij met de wijze waarop ze bij het beleid van de corporatie betrokken wordt. In het verleden moest men wel eens nieuwe plannen in de krant lezen, maar tegenwoordig is daarvan geen sprake meer. De directeur-bestuurder betreft belanghebbenden vooraf bij projecten.

Ook andere belanghebbenden geven aan dat Woningstichting Putten verbindingen met partners actief opzoekt om samen projecten voor elkaar te krijgen.

De zorgpartijen waarderen de open communicatie, ook over elkaars problemen door nieuwe wetgeving.

Belanghebbenden vinden dat de directeur-bestuurder een belangrijke drijvende kracht is achter de goede relatie met de corporatie. Tegelijkertijd zien ze ook dat de corporatie met één mond spreekt. Bij Woningstichting Putten geldt 'afpraak is afspraak'.

Invloed op het beleid

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

Belanghebbenden geven aan dat zij uitgenodigd worden om hun mening te geven over het beleid van de corporatie. Dit wordt zeer gewaardeerd. Tegelijkertijd vinden belanghebbenden het lastig om de werkelijke invloed op het corporatiebeleid aan te geven. De gemeente geeft hierbij aan dat wellicht nog vaker en diepgaander over de bestaande woningvoorraad gesproken zou kunnen worden.

3.4 Verbeterpunten belanghebbenden

Belanghebbenden gaven naast hun beoordeling van de prestatievelden ook verbeterpunten aan de corporatie mee. Overigens spreken belanghebbenden liever over aandachtspunten.

Meerdere belanghebbenden vragen aandacht voor de rol van Woningstichting Putten op het domein van wonen, welzijn en zorg:

- *Wonen en zorg.* De gemeente geeft als aandachtspunt om alert te zijn op de behoefte aan zorgwoningen. In het verlengde hiervan vragen de zorgorganisaties om de vinger aan de pols te houden bij de verandering in de Wmo. Het Ouderen Overleg Putten kan hierin een rol spelen.

- *De trend naar een participatiesamenleving.* Deze zorgt ervoor dat burgers vaker op zichzelf en elkaar zijn aangewezen. Volgens de gemeente wordt daardoor de signalerende functie van Woningstichting Putten nog belangrijker dan nu. Vanuit de zorg- en welzijnsorganisaties wordt ook het belang van korte lijnen tussen het werkapparaat en de huurders benadrukt.
- *Thuiswonende ouderen.* De signaleringsfunctie is volgens zorgorganisaties ook van belang omdat mensen steeds langer thuis blijven wonen.
- *Doorverwijzen van huurders met problemen.* Het maatschappelijk werk vraagt de corporatie sneller naar hen door te verwijzen wanneer bewoners problemen hebben.
- *Kennis over zorgdoelgroepen.* De zorgorganisaties waarmee Woningstichting Putten samenwerkt hebben zeer diverse cliënten. Dit heeft gevolgen voor het vastgoed. Zorgpartijen drukken de corporatie op het hart om kennis over doelgroepen van zorgorganisaties ook buiten de eigen organisatie te halen, en hierin niet teveel zelf het wiel te willen uitvinden.

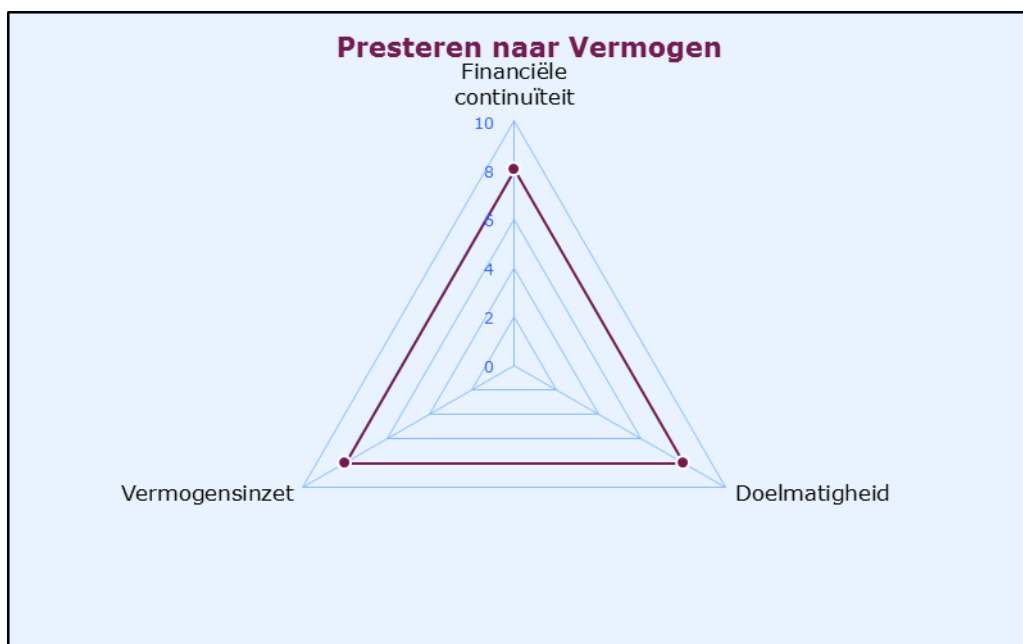
Over andere onderwerpen geven de belanghebbenden de volgende aandachtspunten mee:

- *Dienstverlening.* Huurders die met de corporatie bellen worden naar eigen zeggen niet altijd teruggebeld. Ook geven ze aan dat de opvolging van afgesproken acties beter kan. Dat laatste betreft ook partijen, zoals aannemers, die door de woningstichting worden ingehuurd.
- *Kwaliteit van de nieuwbouw.* Bij de nieuwbouw geeft de gemeente mee om – ook als dat in de toekomst financieel lastiger wordt – oog voor architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit te blijven houden.
- *Kwaliteit van wijken en buurten.* Zowel de huurders als de gemeente geven verder nog mee dat ze graag zien dat de corporatie ook in de toekomst actief blijft op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten. De huurders geven daarbij aan dat het onderhoud van tuinen een aandachtspunt is. Ook bij overlast van wietdealers zou de corporatie sneller kunnen optreden. Tot slot zijn de huurders voorstander van een gedifferentieerde opbouw van de wijken in Putten.

4 Presteren naar Vermogen

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

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
		Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		8	30%
Doelmatigheid		8	30%
Vermogensinzet		8	40%
Gemiddelde score		8,0	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

Woningstichting Putten voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Op basis van bijkomende pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8.

Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen.

Woningstichting Putten heeft over de jaren 2010 tot en met 2012 steeds een A(1)-oordeel van het CFV ontvangen. Daarmee stelt het CFV vast dat de door de corporatie voorgenomen activiteiten passen bij haar financiële situatie. Ook de solvabiliteit wordt door het CFV voldoende geacht. In 2013 is een nieuwe beoordelingssystematiek van kracht geworden. Uit de toezichtsbrief over 2013 blijkt dat er op basis van het onderzoek van het CFV geen reden is om te twijfelen aan de financiële continuïteit van Woningstichting Putten.

Door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt jaarlijks een oordeel gegeven over de rentedekkingsgraad (ICR). De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente over aangetrokken leningen kan worden betaald. Met de operationele kasstroom moet volgens het WSW minimaal 1,3 keer de verschuldigde rente betaald kunnen worden. Bij Woningstichting Putten ligt de rentedekkingsgraad tussen 2010 en 2013 elk jaar ruim boven de 2.

De Loan to Value (LTV) drukt het totaal van de leningenportefeuille uit in een percentage van de bedrijfswaarde van het vastgoed. Het beleid van WSW is dat dit percentage maximaal 75 mag zijn. Bij Woningstichting Putten lag dit in de onderzochte periode rond de 50 procent, waarmee de corporatie ruimschoots aan de eisen van het WSW voldoet. Het WSW beoordeelt ook de debt service coverage ratio (DSCR): een kengetal dat aangeeft of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing. Bij Woningstichting Putten ligt de DSCR ruim boven de minimale eisen van het WSW.

Naast het voorgaande ziet de commissie pluspunten waarmee Woningstichting Putten het ijkpunt overstijgt. In haar jaarverslagen legt de corporatie op een heldere wijze verantwoording af over hoe men scoort op de eisen voor vermogen en kasstromen. Daaruit blijkt bovendien dat de corporatie ruimschoots de gestelde normen overtreft.

Daarnaast gaat de corporatie actief om met haar vermogensbeleid. De visie is vastgelegd in een investeringsstatuut. Uit de visie en de jaarverslagen blijkt dat Woningstichting Putten actief stuurt op kasstromen en scenario's doorrekent. In scenario's bij de meerjarenbegroting wordt bekeken welke financiële gevolgen kunnen volgen bij bijvoorbeeld hogere heffingen van de rijksoverheid en tegenvallende woningverkoop. De commissie maakt hierbij wel de kanttekening dat het risicomanagement niet ingaat op risico's op andere gebieden, zoals het overheidsbeleid, de organisatie, ICT en de woningmarkt.

Doelmatigheid

Woningstichting Putten voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Op basis van bijkomende pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	899	1.320	1.396
Toename netto bedrijfslasten (2009-2012)	-13%	2,4%	-0,5%
Aantal vhe per fte	158	101	89
Personeelskosten per fte	€ 75.528	€ 68.887	€ 66.128

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2013*.

De bedrijfslasten van Woningstichting Putten liggen fors onder die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Tussen 2009 en 2012 boekte de corporatie hierop een besparing, terwijl de referentiegroep juist meer ging uitgeven. Ten opzichte van het aantal verhuureenheden heeft Woningstichting Putten veel minder personeel in dienst dan corporaties uit de referentiegroep. Wel is het zo dat het personeel van Woningstichting Putten per fulltime eenheid gemiddeld een hoger salaris ontvangt.

Op basis van haar ondernemingsplannen werkt Woningstichting Putten aan doelmatigheid door oog te hebben voor de professionaliteit van de werkorganisatie. Op basis van het ondernemingsplan 2008 - 2012 is de planning- en controlcyclus aangepast, is het budgethouderschap ingevoerd en worden jaarplannen gemaakt. Hierdoor is duidelijk welke taken medewerkers op zich nemen en is meetbaar of de gestelde doelen worden bereikt.

De commissie ziet bij doelmatigheid een pluspunt in de mate waarin Woningstichting Putten in positieve zin afwijkt van de referentiegroep. De corporatie geeft tussen 2010 en 2012 per verhuureenheid fors minder uit dan het gemiddelde in de referentiegroep van vergelijkbare corporaties. Het verschil loopt bovendien op tot bijna een derde in 2012. De corporatie behoorde volgens het CFV de hele onderzochte periode tot de 20 procent best scorende corporaties. Ook binnen de regio scoort Woningstichting Putten beter dan andere corporaties.

Vermogensinzet

Woningstichting Putten voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Op basis van bijkomende pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8.

De corporatie kan de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoorden en motiveren. Ze doet dit zowel in de schriftelijke verslaglegging als in de gesprekken met de commissie.

In vergelijking met andere corporaties heeft Woningstichting Putten een goede vermogenspositie. De commissie constateert dat de corporatie haar vermogen op afgewogen wijze inzet. Op basis van de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft de corporatie te maken met forse onrendabele toppen bij het realiseren van nieuwbouw. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de hoge grondkosten in het werkgebied. Omdat veel nieuwbouwlocaties inbreiding betreffen worden daarbij vaak hoge stedenbouwkundige eisen aan de nieuwbouw gesteld. Bij investeringsbeslissingen wordt door de corporatie gestuurd op het feitelijke rendement. Dit wordt volgens het investeringsstatuut berekend aan de hand van de inflatie (voor het deel van de investering dat met eigen vermogen wordt gefinancierd) en de actuele 10-jaarsrente (voor het deel van de investering dat met vreemd vermogen wordt gefinancierd). Door deze wijze van sturing wordt – ondanks de relatief hoge onrendabele toppen – scherp gekeken naar de kosten en opbrengsten van nieuwbouw. Hierdoor zijn bij diverse projecten bezuinigingen doorgevoerd.

Woningstichting Putten is terughoudend met investeren in maatschappelijk vastgoed. De reden hiervoor is dat slechts 20 procent van het woningbezit in de gemeente bewoond wordt door huurders van de corporatie. Ook is volgens de corporatie niet altijd sprake van volkshuisvestelijke meerwaarde van maatschappelijk vastgoed.

Matching met minder vermogende corporaties is niet uitgebreid onderzocht. Desgevraagd geeft de corporatie aan geen verspreide woningen in bezit te willen nemen. Ook komt hierbij naar voren dat Putten, gemeten naar migratiestromen, weinig volkshuisvestelijke relaties heeft met omliggende gemeenten. De commissie is van oordeel dat de corporatie de keuze om niet buiten haar huidige werkgebied te investeren steviger kan onderbouwen.

De commissie ziet pluspunten waardoor Woningstichting Putten op dit onderdeel boven de norm scoort.

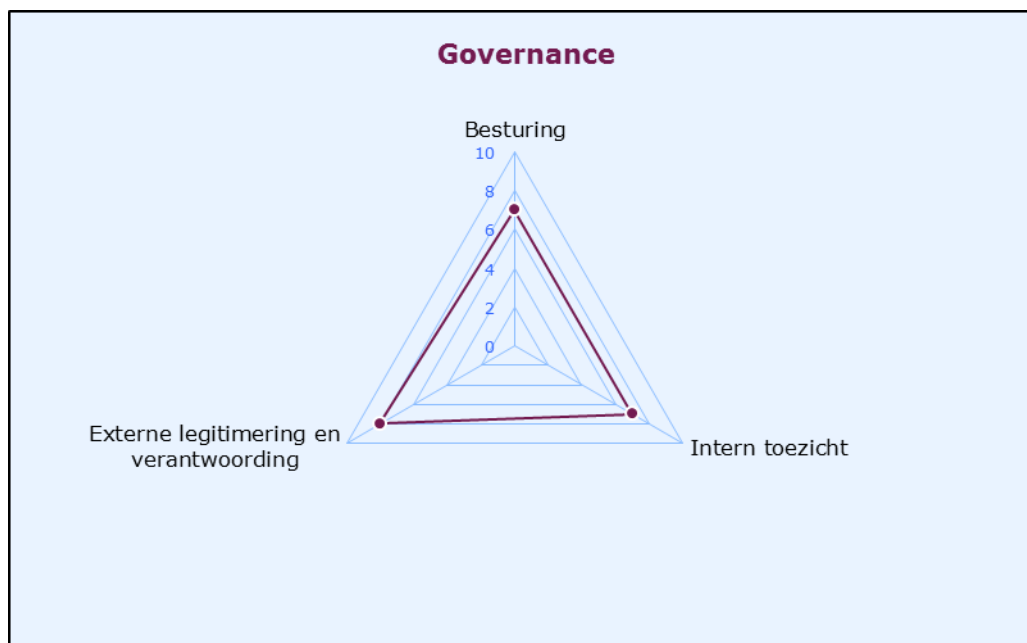
In de eerste plaats waardeert de commissie de wijze waarop de corporatie verantwoording aflegt over de inzet van het vermogen. In de jaarverslagen wordt in zeer heldere bewoording de vermogenspositie en –inzet toegelicht. Daardoor kunnen belanghebbenden goed inzicht krijgen in de wijze waarop de corporatie haar vermogen inzet.

Daarnaast hanteert Woningstichting Putten haar vermogensinzet op actieve wijze. Dit blijkt onder meer uit het doorrekenen van scenario's om de mogelijkheden van de vermogensinzet te toetsen. Zo is bijvoorbeeld een doorrekening gemaakt van de mogelijkheid om alle in de lokale woonvisie voorgenomen nieuwbouw van sociale huurwoningen uit te voeren, wanneer tegelijkertijd in de bestaande voorraad energiemaatregelen worden doorgevoerd en de verkoop van bestaande woningen tegenvalt.

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
Besturing		7,0
- Plan	8	
- Check	6	
- Act	7	
Intern toezicht		7,0
- Functioneren RvC	8	
- Toetsingskader	6	
- Toepassing Governancecode	7	
Externe legitimatie en verantwoording		8,0
- Externe legitimatie	8	
- Openbare verantwoording	8	
Gemiddelde score		7,3

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Plan

Woningstichting Putten voldoet aan de eisen voor een voldoende. Op basis van bijkomende pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8.

De corporatie heeft een actuele visie vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Deze is vastgelegd in het ondernemingsplan. De corporatie heeft haar ondernemingsplan vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden. Deze komen terug in de jaarplannen en de (meerjaren)begroting. De voortgang van de plannen wordt weergegeven in de periodieke rapportages.

De commissie ziet enkele pluspunten waardoor Woningstichting Putten op dit onderdeel boven de norm scoort.

In de eerste plaats is dat de wijze waarop de corporatie haar visie heeft onderbouwd. Sterke en zwakke kanten van de eigen organisatie zijn hierbij betrokken. Ook is een grondige analyse van de externe omgeving in het ondernemingsplan opgenomen. Verder is met belanghebbenden gesproken over hun behoeften en wensen. Hierover is in het ondernemingsplan op heldere wijze gerapporteerd.

De vertaling van het ondernemingsplan in SMART geformuleerde doelen is een tweede pluspunt. Door de verbinding tussen ondernemingsplan, jaarplannen en begrotingen is goed traceerbaar hoe de doelen uit het ondernemingsplan zijn omgezet in operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden. De mate waarin de corporatie haar doelen haalt, geeft er blijk van hierbij een realistische planning wordt gehanteerd.

Check

Woningstichting Putten voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

De corporatie beschikt over een monitoring en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering) vorderen.

De periodieke rapportages geven de voortgang van de doelen de jaarplannen en de begroting weer. De commissie geeft hier geen hoger cijfer omdat naar haar bevindingen nog onvoldoende de samenhang is te volgen van financiële en volkshuisvestelijke prestaties; van een planning- en controlsysteem dat per kwartaal wordt besproken, ook met de RvC, is nog onvoldoende sprake.

Act

Woningstichting Putten voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Op basis van bijkomende pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7.

De corporatie stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen.

De opgebouwde ervaring binnen bestuur en werkorganisatie dragen eraan bij dat bij afwijkingen van geplande doelen in ruim voldoende mate wordt bijgestuurd. Hierdoor scoort de corporatie op dit onderdeel hoger dan op basis van de score voor *check* verwacht zou mogen worden.

De commissie ziet een pluspunt in de actieve wijze waarop de corporatie omgaat met bijsturen van haar werkzaamheden.

Bij het realiseren van nieuwbouw bij De Schauw heeft de corporatie zich teruggetrokken uit een deel van het project waar vrije sector huurwoningen gepland waren. Daarbij is expliciet aangegeven dat de corporatie conform haar beleid wel sociale huurwoningen op deze plek had willen realiseren.

Ook bij andere nieuwbouwprojecten heeft Woningstichting Putten actief bijgestuurd toen projecten te duur dreigden te worden. Hierbij is het eigen investeringsbeleid als maatlat gebruikt.

Ten slotte is de corporatie proactief in het vernieuwen van haar beleid wanneer de situatie daarom vraagt. Op basis van de veranderende financiële omstandigheden voor woningcorporaties is bijvoorbeeld begonnen met het aanscherpen van het investeringsstatuut.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Functioneren RvC

Woningstichting Putten voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Op basis van bijkomende pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8.

Samenstelling van de RvC

De RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee op bindende voordracht van de huurders. De leden hebben diverse professionele achtergronden. Van de vijf leden zijn er vier mannen en een vrouw. In 2011 is een van de leden voor de tweede maal herbenoemd. Door deze herbenoeming heeft het lid in totaal tien jaar zitting gehad in de raad. In het jaarverslag van 2011 is deze afwijking van de Governancecode toegelicht. Daarbij is aangegeven dat het betreffende lid de enige commissaris is binnen de huidige RvC, die betrokken is geweest bij de periode van voor de aanstelling van de huidige directeur/bestuurder en alle overige commissarissen. Eind 2013 is het lid opgevolgd, waardoor momenteel voor alle leden van de RvC kan worden voldaan aan de maximale zittingsduur van acht jaar.

Een van de RvC-leden is ook toezichthouder bij een corporatie in het naburige Nijkerk. Momenteel levert dit geen belangenverstrengeling op omdat werkgebied en regionale samenwerkingen elkaar niet overlappen. Wat betreft de toekomst is men alert dat dit mogelijk een aandachtspunt moet zijn.

De RvC heeft een profielschets vastgelegd voor zijn leden. In de profielschets wordt in algemene bewoordingen aangegeven over welke classificaties een toezichthouder bij Woningstichting Putten idealiter zou moeten beschikken. Ook ervaring met volkshuisvestingsaangelegenheden en financiële expertise worden hierin benoemd.

De RvC werft nieuwe leden openbaar. In de huidige raad is nog één lid opgenomen die in het verleden binnen eigen kring is geworven. De overige leden zijn allemaal door middel van externe werving gevonden. De raad beperkt zich wel tot de regionale media bij de actieve verspreiding van vacatures.

De RvC besteedt aandacht aan de deskundigheid van zijn leden. Onder andere door middel van cursussen.

De commissie ziet op dit subonderdeel een pluspunt in de wijze waarop de RvC zich verantwoordt over zijn werkzaamheden. In jaarverslagen wordt op heldere wijze verantwoording afgelegd over de ondernomen activiteiten. Ook bijzonderheden en afwijkingen van de Governancecode worden hierin proactief en uitgebreid toegelicht.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

De RvC is zich bewust van zijn rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, houdt de rollen scherp in de gaten, heeft de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid. De relatie tussen de RvC en bestuurder is voldoende open, zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken. De klankbordrol wordt door de bestuurder als waardevol ervaren.

De RvC kent geen aparte commissies. Hiervoor is gekozen vanwege de schaal van de corporatie. Op ad-hoc basis worden onderdelen van het werk van de raad wel door een of twee leden voorbereid en/of uitgevoerd. Dit is onder meer het geval bij het voeren van het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

De commissie ziet op dit subonderdeel een pluspunt in de actieve en gedegen wijze waarop de RvC zijn toezichthoudende rol vervult. De raad heeft een duidelijk beeld van de informatie die men nodig acht om goed toezicht te kunnen houden. Dit komt bijvoorbeeld naar voren bij het verzoek om financiële scenario's door te rekenen. De raad is voor zijn informatievoorziening niet uitsluitend op de directeur-bestuurder aangewezen, maar maakt ook gebruik van andere contacten om voeling te houden met wat er binnen en buiten de organisatie leeft. Hiertoe voert de raad gesprekken met de OR, is men aanwezig bij stakeholderbijeenkomsten en gebruikt de raad informatie van de accountant. Verder heeft de raad snel ingespeeld op de Wet normering topinkomens. De vergoedingen van de RvC zijn hieraan aangepast. Over de directeur-bestuurder is geconstateerd dat zij valt onder de overgangsperiode.

Zelfreflectie

De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar, buiten aanwezigheid van de bestuurder, zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC (inclusief de cultuur van openheid en aanspreekbaarheid) en de conclusies die daaraan verbonden moeten worden.

Van de zelfevaluatie wordt een verslag gemaakt door een externe notulist of – in de laatste periode – door een lid van de raad zelf. De raad heeft in de onderzochte periode geen gebruik van externe begeleiding bij de zelfevaluatie, maar is wel voornemens dit in de toekomst te doen. De commissie waardeert dit, ook vanwege het naderende vertrek van de voorzitter.

De commissie ziet op dit subonderdeel een pluspunt in de wijze waarop de raad de zelfevaluatie heeft omgezet in zichtbare verbeteringen. In het begin van de onderzochte periode is bij de zelfevaluatie bijvoorbeeld veel aandacht geweest voor het onderdeel financiën. Als gevolg hiervan is door enkele leden van de raad een cursus over dit onderwerp gevolgd bij de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Vervolgens is dit ook zichtbaar geworden in een grotere aandacht voor het financiële toezicht. In 2013 is een discussie ontstaan bij de werving van een nieuw RvC-lid. Hierbij bleek dat het profiel vooraf onvoldoende scherp was opgesteld, waardoor tijdens het proces discussie ontstond over de selectiecriteria. Naar aanleiding van de zelfevaluatie hierover is besloten om het wervingsproces op een aantal punten aan te passen.

Toetsingskader

Woningstichting Putten voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

De commissie heeft geconstateerd dat de RvC een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. Het toetsingskader is naar het oordeel van de commissie ruim geformuleerd. De commissie is ook van oordeel dat de raad gedurende de onderzochte periode groeit in de mate waarin het toetsingskader in de praktijk wordt gevolgd. Het ondernemingsplan van de corporatie vormt het belangrijkste onderdeel van het toetsingskader. De doelen uit het ondernemingsplan worden middels de (meerjaren)begroting vertaald naar operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. Door middel van periodieke rapportages krijgt de raad elk kwartaal inzicht in de realisatie van de voorgenomen prestaties.

De raad krijgt, naast strategische informatie, ook veel tactische en operationele onderwerpen gerapporteerd. Hoewel dit in de huidige praktijk door betrokkenen niet als een probleem wordt ervaren, schuilt er naar het oordeel van de commissie in het algemeen wel het risico in dat er een overlap in taken van raad en bestuur ontstaat.

Woningstichting Putten werkt met een investeringsstatuut waarin op heldere wijze het financiële toetsingskader is beschreven. Bij ontwikkeling van nieuwe plannen wordt er een stappenplan gevolgd waarbij de RvC in elke stap zijn fiat geeft.

De Governancecode en het treasurystatuut zijn tevens onderdeel van het toetsingskader. Tot slot worden externe beoordelingen, zoals van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, in de raad besproken.

Toepassing Governancecode

Woningstichting Putten voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Op basis van bijkomende pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7.

De corporatie past de Governancecode toe en legt in het jaarverslag uit waar en waarom zij daarvan afwijkt. De vereiste documenten zijn op de website van de corporatie te vinden. Op drie onderdelen wijkt de corporatie af van de Governancecode. In de eerste plaats is in 2011 eenmalig afgeweken van de maximale zittingstermijn van een commissaris. Om de eerder afgesloten arbeidsovereenkomst te respecteren is daarnaast afgeweken van de maximale benoemingsduur voor de directeur-bestuurder. Tot slot is er geen toezichtskader voor verbindingen omdat de corporatie geen verbindingen heeft. Zodra hiervan wel sprake is, zal vooraf een toezichtkader worden opgesteld.

Een kanttekening plaatst de commissie bij de ouderdom van de statuten. Na het vaststellen van de statuten in 2002 is de context waarin de corporatie werkt sterk veranderd, mede door nieuwe codes.

De commissie ziet op dit onderdeel een pluspunt in de actieve wijze waarop de corporatie omgaat met de Governancecode. Bij wijzigingen van codes en wetgeving onderneemt Woningstichting Putten direct actie. In 2011 zijn de arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder voortvarend aangepast na een wijziging van de beloningscode. De corporatie heeft ook snel ingespeeld op de Wet normering topinkomens. De vergoedingen van de raad en de beloning van de directeur-bestuurder zijn in overeenstemming met (het overgangsregime van) deze wet.

Externe legitimering en verantwoording

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Externe legitimatie

Woningstichting Putten voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Op basis van bijkomende pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8.

De corporatie voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet.

De belangrijkste belanghebbenden zijn benoemd in een register. In het jaarverslag van 2012 worden als belangrijkste belanghebbenden genoemd: de gemeente Putten, de Huurdersorganisatie, de zorginstellingen, Stichting Welzijn Putten, het Ouderen Overleg Putten, de Politie en het Maatschappelijk Werk. Met hen vindt regelmatig overleg plaats. De corporatie kiest er daarbij veelal voor om individueel met belanghebbenden in gesprek te gaan.

In de onderzochte periode organiseerde de corporatie tweemaal een gezamenlijke bijeenkomst voor haar belanghebbenden. Dat gebeurde bijvoorbeeld voorafgaand aan het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. De weerslag van de gesprekken met belanghebbenden is in het ondernemingsplan weergegeven.

Woningstichting Putten stuurt jaarlijks een activiteitenoverzicht aan de gemeente. Ook voert de corporatie regelmatig overleg met de huurdersorganisatie.

De commissie ziet pluspunten waardoor Woningstichting Putten op dit onderdeel boven het minimale ijkpunt scoort.

In de eerste plaats is dat de actieve en passende manier waarop de corporatie de belanghebbenden betreft. De corporatie doet dit zowel in individuele gesprekken als in gezamenlijke bijeenkomsten. Uit de verslaglegging – bijvoorbeeld in het ondernemingsplan 2013-2017 – blijkt bovendien dat de corporatie de inbreng van haar belanghebbenden op een goede manier weet te vertalen in haar beleid. In het ondernemingsplan is expliciet aangegeven wat de belanghebbenden vinden en hoe de corporatie hieraan tegemoet komt. De RvC geeft voldoende ruimte aan de directeur-bestuurder om het externe gesprek aan te gaan. Tegelijkertijd zorgt de raad ervoor ook zelf eerstehands op de hoogte te blijven van de inbreng van belanghebbenden. Met de OR heeft de raad daartoe jaarlijks een afzonderlijk overleg. De belanghebbenden waarderen de wijze waarop Woningstichting Putten hen betreft bij het beleid.

Een tweede pluspunt is de heldere wijze waarop Woningstichting Putten in haar jaarverslag haar belanghebbendenmanagement verantwoordt. In het jaarverslag wordt duidelijk op welke wijze met de belanghebbenden is gesproken. Ook maakt Woningstichting Putten inzichtelijk op welke manier de inbreng van belanghebbenden de keuzes en acties van de corporatie heeft beïnvloed. De corporatie is zowel op bestuurlijk niveau als vanuit de werkorganisatie gemakkelijk aanspreekbaar en zichtbaar voor haar belanghebbenden.

Openbare verantwoording

Woningstichting Putten voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Op basis van bijkomende pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8.

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in het jaarverslag, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht.

De commissie ziet pluspunten waardoor Woningstichting Putten op dit onderdeel boven het minimale ijkpunt scoort.

Belanghebbenden krijgen de jaarverslagen toegezonden. Omdat de prestaties zeer transparant en goed leesbaar worden weergegeven, is het jaarverslag goed op deze lezers afgestemd.

Daarnaast worden de prestaties in het jaarverslag in perspectief geplaatst van de externe ontwikkelingen, eerder gemaakte beleidskeuzes en de voorgenomen activiteiten uit het jaarplan en de begroting.

Verder ziet de commissie een pluspunt in de verantwoording middels belanghebbendenbijeenkomsten. Door de gekozen vorm – onder meer een fietstocht langs nieuwe ontwikkelingen – is dit een waardevolle aanvulling op de overige vormen van verantwoording. Deze opzet is door belanghebbenden zeer gewaardeerd.

Deel 3
Bijlagen bij het rapport

Deel 3 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Putten

Jaar visitatie : 2014

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 Woningstichting Putten hebben.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 23 april 2014

Handtekening

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'W' followed by a horizontal line and a small flourish.



Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Putten te Putten

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 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 enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie hebben met 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 : C. J. Noort
Geboortedatum : 13-05-1951
Handtekening : 
Datum : 7 febr 2014

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Putten te Putten

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. 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 enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie hebben met deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

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

Naam : mevrouw drs. J.J.Tj. van den Hul-Omta

Geboortedatum :

8-10-'48

Handtekening :

J.J.Tj. van den Hul-Omta

Datum :

31 jan. 2014

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Putten te Putten

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 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 enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie hebben met deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

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

Naam : de heer dr.ing. R. Dankert

Geboortedatum : 11-3-1981

Handtekening : R. Dankert

Datum : 6-2-2014

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

Ir. C.J. Noort (Kees)



Korte kennismaking

Op dit moment werk ik als Project Risk Auditor bij ARCADIS, een internationaal ingenieurs- en adviesbureau. Ik richt me daarbij op de kwaliteit van de organisatie, de governancestructuur, de kwaliteit in contracten en externe risico's van projecten in de verschillende landen waar ARCADIS actief is. Daarvoor heb ik in de corporatiesector gewerkt, waaronder als directeur bij een Leidse woningcorporatie. Ik ben voorzitter van de raad van commissarissen bij een woningbouwcorporatie in Sassenheim. Als consultant houd ik me bezig met opdrachten rond de bedrijfsvoering van corporaties. Een van de aandachtspunten is kostenbesparing van het woningbeheer. Ik vind verbindingen tussen verschillende partijen van groot belang.

Visitaties

Bij visitaties let ik op de schakel tussen ambities en opgaven en de realisatie van de ambities. Met andere woorden: wat betekenen de ambities voor de kwaliteit van de huidige organisatie en hoe dragen de gerealiseerde prestaties bij aan het halen van de opgave? Effectiviteit, maar ook efficiency zijn daarbij belangrijke aandachtspunten. De kwaliteit van de relaties met belanghebbenden is een andere invalshoek. Hoe ziet dat er dan in de praktijk uit? Is een corporatie werkelijk extern georiënteerd, of is ze in de praktijk toch naar binnen gericht? Tot slot let ik vanuit mijn kennis als toezichthouder op de kwaliteit van de governance. Ik kijk naar de transparantie van de organisatie en kijk hoe het toezichtkader in de praktijk is vormgegeven. Visitaties vind ik belangrijk vanwege de bijdrage die zij kunnen leveren aan de verbetering van de sector.

Reeds gevisiteerd

- 2006 Woongood Zeeuws-Vlaanderen, Terneuzen
- 2007 Stichting Woningbouw Harmonisch Leve, Lelystad
- 2007 Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken, Breukelen
- 2007 Woningstichting De Groene Waarden, Gorssel
- 2008 Welkom Bolsward, Bolsward
- 2008 Wonen Delden, Delden
- 2008 Woningstichting Ouder-Amstel, Ouderkerk aan de Amstel
- 2009 Vieya, Dongen
- 2009 Woningstichting Talma, Hoogezand
- 2010 Woningbelang Valkenswaard, Valkenswaard
- 2012 Brabantse Waard, Zevenbergen
- 2012 Stichting Accolade, Heerenveen
- 2013 FidesWonen, Middelharnis
- 2014 Woningstichting Putten, Putten
- 2014 Seyster Veste, Zeist

Specifieke deskundigheid

- Kennis van vastgoed, contractvorming, bedrijfsvoering en governance
- Publicaties op het gebied van professioneel opdrachtgeverschap bij corporaties en hoe samenwerkingsafspraken met partners leiden tot de huisvesting van lage en middeninkomens.

Kort CV

- Geboren in 1951
- Opleiding: TU Bouwkunde en diverse leergangen
- 1991-2001 Directeur woningcorporatie De Goede Woning Leiden en later woningcorporatie Zijl en Vliet
- 2001-2002 Senior consultant wonen en zorg bij BOAG Rotterdam
- 2003-2008 Adviseur bij PRC, op het gebied van vastgoedmanagement, bedrijfsvoering, contractvorming en draagvlakmeting
- 2009-heden Partner ARCADIS (na overname van PRC),
2013-heden International Project Risk Auditor

Nevenfuncties

- 2006-heden Voorzitter raad van commissarissen bij Woningstichting Vooruitgang te Sassenheim

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/kees-noort/1b/a40/bb7>

Algemeen commissielid

Drs. J.J.Tj. van den Hul-Omta (Jannie)



Korte kennismaking

Van huis uit ben ik socioloog en planoloog. Al een aantal jaren ben ik vooral actief in bestuurlijke en toezichthoudende functies. Ik ben/was daarbij actief bij verschillende organisaties op het maatschappelijk middenveld: onderwijs, zorg en huisvesting. Ik ben momenteel toezichthouder in de volkshuisvesting bij Woonbron te Rotterdam. Van Kleurrijk Wonen (actief in het Rivierengebied en de Betuwe) nam ik als commissaris eind 2013 afscheid. Daarnaast ben ik momenteel met name lid van raden van toezicht en advies op het terrein van onderwijs. Ik was tot 2014 ondermeer toezichthouder bij het CITO, bekend van de onderwijsstoetsen en. Mijn loopbaan heeft zich vooral in de publieke en maatschappelijke sector afgespeeld. Ik heb onder meer gewerkt bij de provincie Zuid-Holland en bij het InterProvinciaal Overleg, waarbij gezondheidszorg, onderwijs en welzijn tot mijn aandachtsgebieden behoorden. Verder was ik altijd politiek actief. Ik heb voor het CDA in de gemeenteraad gezeten (zowel in Geldermalsen als in Den Haag) en ik ben Eerste Kamerlid geweest. Belangrijke ervaringen deed ik ook op als Voorzitter van de Besturenraad Christelijk Onderwijs (nu: Verus), van welke vereniging het gehele protestants-christelijke onderwijs lid is (PO, VO, ROC en HBO). Het werkveld van corporaties heeft in mijn hele loopbaan mijn interesse gehad, vanuit mijn sociologische en planologische achtergrond, maar ook vanwege de maatschappelijke functie van deze organisaties.

Visitaties

Als visitator ga ik op zoek naar de antwoorden op twee vragen: doet deze corporatie de goede dingen en doet zij de dingen goed? Vanuit die antwoorden kan een corporatie verantwoording afleggen aan haar omgeving. Visitatie is daar een goed instrument voor. In een commissie richt ik me op governance, maar ook op de andere terreinen, zoals presteren volgens belanghebbenden en opgaven. Als toezichthouder merk ik hoe zinvol visitaties kunnen zijn. Het biedt een integraal overzicht van de prestaties en de wijze waarop belanghebbenden die waarderen. Het leer- en verbetereffect van visitaties wint, als een corporatie voorafgaand een analyse maakt. Maar ook zonder zelfgeschreven analyse, zijn visitaties zinvol als verantwoording en als onderdeel van een verbetertraject.

Reeds gevisiteerd

- 2005 Com.Wonen, Rotterdam
- 2006 Woningstichting Etten-Leur, Etten-Leur
- 2006 Woningstichting Soomland, Bergen op Zoom
- 2007 Com.Wonen (Midterm Review), Rotterdam
- 2007 Woonstichting Singelveste, Breda
- 2009 3B Wonen, Bergschenhoek
- 2009 Hestia Groep, Landgraaf
- 2011 Woningstichting De Zaligheden, Eersel
- 2011 Woningstichting Woensdrecht, Woensdrecht
- 2014 Woningstichting Putten, Putten

Specifieke deskundigheid

- Kennis van de volkshuisvesting, vanuit toezichthoudende functies
- Kennis en ervaring in governance
- Kennis en ervaring in politieke en bestuurlijke processen

Kort CV

- Geboren in 1948
- Opleiding: Sociologie/Planologie
- 1974-1987 Stafmedewerker Provinciaal Opbouworgaan Zuid-Holland, met portefeuilles: ouders, gehandicapten, onderwijs en algemeen welzijnsbeleid
- 1987-1993 Secretaris InterProvinciaal Overleg (IPO), met portefeuilles: Zorg, Welzijn, Onderwijs en Cultuur
- 1985-1998 Gemeenteraadslidfuncties bij de gemeente Den Haag (1985-1992) en de gemeente Geldermalsen (1994-1998)
- 1993-2002 Voorzitter Besturenraad Christelijk Onderwijs
- 1999-2003 Eerste Kamerlidmaatschap CDA

Nevenfuncties

- Diverse toezichthoudende en bestuurlijke functies
- 1982-1994 Lid raad van commissarissen bij Woningbouwvereniging Patrimonium te Den Haag
- 1982-1992 Lid raad van toezicht bij Westeinde Ziekenhuis te Den Haag
- 1992-2005 Lid raad van toezicht bij St. Antonius Ziekenhuis te Nieuwegein
- 2001-heden Bestuurslid bij Stichting Achmea-Slachtofferhulp
- 2002-2010 Lid raad van commissarissen 's Heeren Loo te Amersfoort
- 2003-2008 Lid raad van toezicht bij Bartiméus te Zeist en Ermelo
- 2003-2011 Voorzitter raad van toezicht Effatha Guyot Groep (nu: Kentalis)
- 2005-2012 Lid Adviesraad bij Vereniging Relief te Utrecht
- 2006-2008 Ambassadeur ELD (Elektronisch Leerdossier)
- 2006-2011 Lid Adviesraad bij Onderwijscentrum Vrije Universiteit te Amsterdam
- 2007-2013 Voorzitter raad van toezicht CITO te Arnhem
- 2007-heden Voorzitter raad van toezicht bij ROC Rivor te Tiel
- 2008-2013 Lid raad van commissarissen bij Kleurrijk Wonen te Culemborg
- 2008-heden Lid raad van toezicht Protestantse Theologische Universiteit
- 2009-heden Lid en vicevoorzitter raad van commissarissen bij Woonbron te Rotterdam

Secretaris

Dr. ing. R. Dankert (Ritske)



Korte kennismaking

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

Visitaties

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

Reeds gevisiteerd

Ritske Dankert werkt sinds begin 2013 als secretaris voor visitatiecommissies bij Raeflex en heeft daarbij een inwerktraject doorlopen.

2014 Wovesto, Sint-Oedenrode

2014 Woningstichting Putten, Putten

2014 Heuvelrug Wonen, Doorn

Specifieke deskundigheid

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

Kort CV

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

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

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	• Position paper, 2014 • Activiteitenplannen, 2010-2013 • Jaarplannen Financiën, 2011-2013 • Jaarplannen Vastgoed, 2011-2013 • Jaarplannen Woondiensten, 2011-2013 • Beleidskader leefbaarheid, 2011 • Aanbestedingsbeleid, 2010 • Notitie risicomanagement, 2013 • Vastgoedsturing, 2009 • Huurbeleid, 2010-2013 • Jaarverslagen, 2010-2012 • Opgaven door Ws. Putten op basis van concept jaarverslag 2013 • Ondernemingsplan 2008-2012, 2008 • Ondernemingsplan 2013-2017, 2013 • Notitie realisatie ondernemingsplan 2008-2012, 2012 • Rapportages woonruimteverdeling, 2010-2013 • Verkoopbeleid, 2011-2012 • Woonvisie Putten, 2011 • Prestatieafspraken met gemeente Putten, 2012 • Intentieverklaring huisvesting arbeidsmigranten, 2013 • Convenanten Maatschappelijke Zorg Noord Veluwe, 2009 en 2014 • Regionale afspraken verdeling bouwopgave, 2010
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	• Verslagen stakeholdersoverleggen, 2010 en 2012 • Verslagen Ouderen Overleg Putten, 2010-2013 • Verslagen overleg met huurdersraad, 2010-2013 • Verslagen Overleg Volkshuisvesting Putten met gemeente, 2010-2013 • Belanghebbendenregister
Presteren naar Vermogen (PnV)	• Corporatie in Perspectief, 2010-2013 • Oordelen CFV, 2010-2013 • De Oordeelsbrief van de minister van BZK, 2010-2013 • Jaarverslagen, 2010-2012 • Opgaven door Ws. Putten op basis van concept jaarverslag 2013 • Periodieke rapportages, 2010-2013 • Treasurystatuut, 2012 • Investeringsstatuut, 2010 en 2013 (concept) • Jaarrekeningen en jaarverslag • Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen, 2010-2013 • Notities over risicomanagement, 2009 en 2013 • Managementletters en accountantsverslagen, 2010-2013
Governance	• Statuten Woningstichting Putten, 2002 • Profielschets leden RvC, 2013 • Reglement voor het bestuur, 2007 • Reglement voor de Raad van Commissarissen, 2007

	• Position paper, 2014 • Periodieke rapportages, 2010-2013 • Verslagen RvC, 2010-2013 • Verslagen zelfevaluatie RvC, 2010-2013. • Checklist toepassing Governancecode
--	---

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de commissie tijdens in totaal 6 face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningstichting Putten.

Gesprek 1: Raad van commissarissen

- Daan Bijl (voorzitter)
- Kees Bakker
- Evert Kous (lid tot 1 januari 2014)
- Bernard van der Heijden
- Elly van Sluis-Barto

Gesprek 2: Directeur/bestuurder

- Monique Boeijen

Gesprek 3: Managementteam en controller

- Ruud van Zeumeren, hoofd Financiën
- Jan van der Meulen, hoofd Woondiensten
- Bram Born, hoofd Vastgoed
- Olga van 't Hul, controller

Gesprek 4: Huurdersorganisatie

- Christine van Meerveld
- Trees Verbeek
- Tiny van der Steen

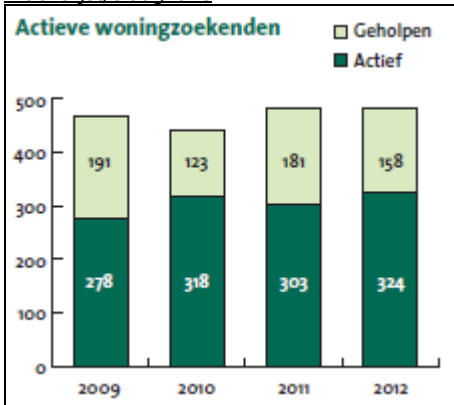
Gesprek 5: Gemeente Putten

- Ard Kleijer, wethouder Volkshuisvesting en Welzijn
- Nico Gerritsen, wethouder Ruimtelijke Ordening
- Eva Krabbenbos, ambtenaar Wonen
- Bart Nieuwenweg, ambtenaar Welzijn

Gesprek 6: Welzijn en zorg

- Thalia Silvijs, Stichting Welzijn Putten
- Jan ter Steeg, Stichting Careander
- Margreet Kasper, Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe
- Sybrecht van de Veen, Stichting Grensverleggende Talenten
- Wanda Meijer, Maatschappelijk Werk Veluwe
- Ger de Zeeuw, Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe

Bijlage 5 Prestatietabel

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013		Cijfer																									
1. Huisvesting van de primaire doelgroep		8																									
Woningtoewijzing en doorstroming																											
Beschikbaarheid woningen																											
	<table><tr><td></td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr><tr><td>Goedkoop</td><td>612</td><td>570</td><td>426</td><td>338</td></tr><tr><td>Betaalbaar</td><td>1097</td><td>1151</td><td>1242</td><td>1267</td></tr><tr><td>Duur</td><td>54</td><td>85</td><td>180</td><td>251</td></tr><tr><td>Duur > toeslaggrens</td><td>10</td><td>20</td><td>20</td><td>33</td></tr></table>		2010	2011	2012	2013	Goedkoop	612	570	426	338	Betaalbaar	1097	1151	1242	1267	Duur	54	85	180	251	Duur > toeslaggrens	10	20	20	33	
	2010	2011	2012	2013																							
Goedkoop	612	570	426	338																							
Betaalbaar	1097	1151	1242	1267																							
Duur	54	85	180	251																							
Duur > toeslaggrens	10	20	20	33																							
Bron: CiP 2013, opgave WSP																											
Passend toewijzen																											
Tussen 2009 en 2012 is 82,1% (referentie: 81,8; landelijk: 84,4) van alle vrijgekomen woningen passend toegewezen (CiP 2013).																											
Tegengaan woonfraude																											
Tussen 2010 en 2013 zijn jaarlijks een of enkele onderzoeken gedaan op basis van meldingen of eigen waarneming. In de meeste gevallen bleek uiteindelijk geen sprake van woonfraude.																											
Wachttijst/slaagkans																											
 <table><caption>Actieve woningzoekenden</caption><tr><th>Jaar</th><th>Actief</th><th>Geholpen</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>2009</td><td>278</td><td>191</td><td>469</td></tr><tr><td>2010</td><td>318</td><td>123</td><td>441</td></tr><tr><td>2011</td><td>303</td><td>181</td><td>484</td></tr><tr><td>2012</td><td>324</td><td>158</td><td>482</td></tr></table>		Jaar	Actief	Geholpen	Totaal	2009	278	191	469	2010	318	123	441	2011	303	181	484	2012	324	158	482						
Jaar	Actief	Geholpen	Totaal																								
2009	278	191	469																								
2010	318	123	441																								
2011	303	181	484																								
2012	324	158	482																								
Het totaal aantal actief woningzoekenden is de laatste jaren redelijk constant. De slagingskans (dat is het aantal geholpen woningzoekenden ten opzichte van het totaal aantal actief woningzoekenden), is iets gedaald, vooral door fluctuaties in de nieuwbouw. (JV 2012)																											
De mutatiegraad (exclusief nieuwbouw) is relatief laag: 2010: 4,8% 2011: 5,8% 2012: 5,3% 2013: 6,1% (JV 2010-2012, opgave WSP)																											
Leegstand																											
Huurderfing door leegstand: 2010: 0,08% 2011: 0,08% 2012: 0,27% (JV 2010-2012) Toename wordt veroorzaakt doordat steeds vaker 'planmatig onderhoud' pas bij mutatie wordt uitgevoerd (JV 2012)																											
Betaalbaarheid																											
Huurprijsbeleid Huurverhoging volgt inflatie. In 2013 zijn huren van woningen met huurprijs < 65% MRH verhoogt met inflatie + 1,5%. (Huurbeleid 2013).																											

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013		Cijfer												
Feitelijke huurprijzen: 2010: 59% MRH 2011: 59% MRH 2012: 53% MRH (na invoering schaarstepunten) De gemiddelde huurprijs bedraagt in 2012 €399. Dat is lager dan de regio (€427). (Jaarverslag 2012) Huurachterstand t.o.v. bruto jaarhuur 2010: 0,58% 2011: 0,66% 2012: 0,63% 2013: 0,57% (november) (JV 2010-2012 en PR 2013) <u>Kernvoorraad(beleid)</u> De voorraad sociale huurwoningen is gegroeid.														
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		8												
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte 335 woningen voor ouderen en gehandicapten in bezit en 444 nultredenwoningen (op 31/12/2012, beide iets lager dan referentiecorporatie) (Bron: CiP 2013) In de periode 2010-2012 zijn 91 nultredenwoningen aan het bezit toegevoegd (Bron: CiP 2010-2013) 2010-2013: accent in toevoegingen lag in grote mate op het realiseren van nultredenwoningen (zoals Brinkstraat, De Schauw, Schoolstraat, Appartementen Bijsteren).														
Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking In 2011 zijn enkele nieuwbouwprojecten (22 en 8 woningen) opgeleverd voor personen met een beperking. (JV 2011)														
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen Woningaanpassingen (Wmo): 2010: 26 2011: 33 2012: 24														
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer		6												
Woningkwaliteit <u>Prijs-kwaliteitverhouding</u> <table><tr><td></td><td>Puntprijs</td><td>Huur als % van WOZ</td></tr><tr><td>2010</td><td>€2,68</td><td>-</td></tr><tr><td>2011</td><td>€2,38</td><td>2,5%</td></tr><tr><td>2012</td><td>€2,45 (DAEB) en € 3,67 (niet-DAEB)</td><td>2,6%</td></tr></table> (CiP 2011-2013 en JV 2010-2012) <u>Conditie en onderhoudstoestand</u> Indien de resterende exploitatietermijn korter is dan 15 jaar wordt, in geval geen levensduurverlengende investeringen worden gepleegd, uitsluitend instandhoudingsonderhoud of regulier onderhoud uitgevoerd. Zijn woningen door ons aangewezen om in de toekomst te worden gesloopt, dan wordt in de 6 jaren voorafgaand aan de sloop geen planmatig onderhoud meer uitgevoerd. (Jaarverslag 2012) Aantal reparatieverzoeken: 2010: 1889 2011: 1773 2012: 1845 2013: 1734 (stand november) (JV 2010-2012 en PR 2013) Uitgaven onderhoud: 2010 € 1.5 mln 2011 € 2.9 mln 2012 € 2.4 mln 2013 € 3.1 mln (Opgave WSP)			Puntprijs	Huur als % van WOZ	2010	€2,68	-	2011	€2,38	2,5%	2012	€2,45 (DAEB) en € 3,67 (niet-DAEB)	2,6%	
	Puntprijs	Huur als % van WOZ												
2010	€2,68	-												
2011	€2,38	2,5%												
2012	€2,45 (DAEB) en € 3,67 (niet-DAEB)	2,6%												

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013			Cijfer
<u>Differentiatie en aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau</u>			
Verschuiving in woningtypen:			
Woningtype	2010	2012	
Eengezinswoning	79,6%	75,7%	
Mgw zonder lift t/m 4 lagen	12,7%	11%	
Mgw met lift	5%	9,2%	
Hoogbouw	0%	0%	
Onzelfstandige overige wooneenheden	2,7%	4,1%	
(CiP 2011, 2013)			
Kwaliteit dienstverlening Gemiddelde score KWH-huurlabel 2010: label aangevraagd 2011: 7,8 2012: 8,2 (landelijk in de top 10 van hoogst scorende woningcorporaties) 2013: 8,0 Ws. Putten scoort minimaal 0,5 punt hoger op de onderdelen die door huurders het belangrijkste worden gevonden (jaarverslag 2012). In 2013 is het cijfer voor het onderdeel 'klachten afhandelen' gedaald van 7,0 naar 6,5. (PR november 2013)			
Energie en duurzaamheid <u>Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen</u> Op basis van het SVB uit 2009 is in 2011 het energiebeleid uitgewerkt. Dit is opgenomen in de begroting voor 2013. (JV 2010-2012) In de periode 2010-2013 is bij een aantal complexen reeds in energiebesparing geïnvesteerd (met name door ketelvervanging, beglazing). In enkele gevallen zijn zonneboilers of andere installaties voor duurzame energie toegepast. (JV 2010-2012) Isoleren van de gevel en de kap en het aanbrengen van isolerende beglazing op de verdieping en een zonnecollector op het dak. Daarmee: In 2011: 82 woningen van label E,F,G naar label B,C (complex 041). In 2013: 79 woningen van label D,E,F naar label B (complex 050). (Opgave WSP) 2012: bij nieuwbouw De Schauw is een WKO installatie gerealiseerd.			
4. (Des)investeringen in vastgoed			7
Nieuwbouw Gebouwde woningen: 2010: 32 2011: 98 2012: 70 (CiP 2013)			
Sloop, samenvoeging Gesloopte woningen: 2010: 4 2011: 17 2012: 11 (CiP 2013)			
Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud) Verbeteringen en renovaties 2010: 134 2011: 132 2012: 71 (CiP 2013)			
Maatschappelijk vastgoed In 2012 is besloten tot de inrichting van een inloophuis in Putten ('t Hart van Putten). Ook de voedselbank vindt hier een thuis. De inloop is bedoeld voor iedereen, maar vult met name een vacuüm voor mensen die in een sociaal isolement verkeren. Dit initiatief is door de Woningstichting financieel ondersteund. (JV 2012)			

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013	Cijfer
Verkoop Verkochte woningen: 2010: 0 2011: 2 2012: 3 2013: 4 Bron: CiP 2013 en PR 2013	
5. Kwaliteit van wijken en buurten	8
Leefbaarheid Op buurt en wijkniveau zijn in Putten geen grote problemen met de leefbaarheid. Woningstichting Putten let wel op individuele kwetsbare huurders. Jaarlijks wordt in minimaal twee complexen overleg gevoerd over de woonomgeving en leefbaarheid. Park de Groene Scheg door de gemeente opgeleverd (financiële bijdrage WSP). (Bron: JV's)	
Wijk- en buurtbeheer Vanuit de huurders zijn er twee bewonerscommissies actief, die betrokken zijn bij het beheer en beleid van de Woningstichting Putten. Elke twee maanden spreekt de corporatie met vertegenwoordigers van de twee bewonerscommissies waarbij regelmatig ook zaken als openbaar groen worden meegenomen in de agenda. (Woonvisie 2011). Om de kwaliteit van hun woonomgeving te verbeteren kunnen huurders van de Woningstichting Putten een beroep doen op het Buurtbudget. (Woonvisie 2011). In 2012 zijn vijf aanvragen gehonoreerd (jaarverslag 2012). Bewoners zijn als toezichthouders aangesteld. (verslag stakeholdersbijeenkomst) Met gemeente: opknappen gebieden rondom woningen Van Dedemstraat/Verbruggenstraat en de Van Oldenbarneveltstraat /Van Goltsteinstraat. (verslag Stakeholdersbijeenkomst)	
Aanpak overlast Ws. Putten is over overlastzaken regelmatig in overleg met huurders en met lokale organisaties. (JV's)	
6. Overige/andere prestaties	6
Percentage sociale huurwoningen toegewezen aan inkomens 34.085+ groep 2010: 15% 2011: 9% 2012: 6% 2013: 7% (JV 2010-2012 en opgave WSP)	

Bijlage 6 Meetschaal

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

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

Cijfer	Benaming
1	zeer slecht
2	slecht
3	zeer onvoldoende
4	ruim onvoldoende
5	onvoldoende
6	voldoende
7	ruim voldoende
8	goed
9	zeer goed
10	uitmuntend

Voor de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gebruik gemaakt van bovenstaande uniforme meetschaal met rapportcijfers van 1-10. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt zij in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt (plus-/minpunten).

Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde 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%

Bijlage 7 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Woningstichting Putten d.d. 17 februari 2014.

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

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

II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
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.

Status

●

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

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
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.1 Taak en werkwijze

Status

- [illegible]

- De RvC bepreekt 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 toezichhoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen. ●

III.2 Onafhankelijkheid

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
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 belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden; | ○ |
| g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; | ○ |
| h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; | ○ |
| i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. | ○ |

III.3 Deskundigheid en samenstelling

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
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

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
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

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
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. | O |
| 6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie. | O |
| 7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit. | O |
| 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. | O |
| 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. | O |

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; | O |
| b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC; | O |
| c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC; | O |
| d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid; | O |
| e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC; | O |
| f) het opmaken van het remuneratierapport. | O |
| 11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur. | O |

III.6 Tegenstrijdige belangen

- | <u>Uitwerking</u> | <u>Status</u> |
|--|---------------|
| 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. | O |
| 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. | O |
| 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. | O |

- | | |
|--|--------|
| 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. | 0 |
| 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. | 0
0 |
| 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 bestuurszaak op zich te nemen. | 0 |

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe

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.

Status

0

0

0

Uitwerking

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

0

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).

Status

0

0

0

De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.

0

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

Uitwerking

Status

1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC. 0
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. 0
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. 0
0
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. 0

IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

Status

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. 0

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

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
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, discussiepunten 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 belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.
3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC.

Status



V.2 Visitatie

Principe

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

Status



Uitwerking

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



Bijlage 8 Position paper



Visie en missie

In de visie van Woningstichting Putten moet iedereen naar tevredenheid kunnen wonen in een omgeving waar hij of zij zich thuis voelt.

Onze missie:

Woningstichting Putten wil op de woningmarkt van Putten dé partij zijn die zorgt voor goed en betaalbaar wonen voor nu en in de toekomst. Wij zorgen voor huisvesting van mensen die hierin vanuit financiële of sociale omstandigheden niet zelf kunnen voorzien. Wij dragen bij aan een prettige woonomgeving en goede onderlinge contacten opdat iedereen zich thuis voelt.

Bij de vertaling van onze missie in beleidskeuzes en strategische doelen laten wij ons leiden door de volgende kernwaarden:

- (handelen met) respect;
- behulpzaam en oplossingsgericht;
- betrouwbaar en integer;
- transparant, laagdrempelig en aanspreekbaar;
- duurzaam, met zorg voor het milieu.

De kernwaarden komen tot uitdrukking in de wijze waarop wij met onze klanten en met elkaar omgaan. De lijnen zijn kort, de betrokkenheid van de medewerkers is groot en de relatie met de stakeholders is goed. In 2012 hoorden we bij de top-10 van best presterende KWH-corporaties.

Beschrijving van de organisatie

Woningstichting Putten is een kleine woningcorporatie met circa 2.000 verhuureenheden, uitsluitend in de gemeente Putten. Het 'waarde-aanbod' van onze organisatie is dat er goede en betaalbare huisvesting wordt geleverd in een omgeving waarin mensen zich thuis voelen met goede kwaliteit van dienstverlening.

Er is sprake van een sterke positie op de lokale markt (sterke lokale verankering). Er is veel vraag naar huurwoningen, met name bij 1 en 2 persoonshuishoudens en bij ouderen. Er zijn geen concurrenten. Het is ook niet te verwachten dat deze zich op korte termijn aandienen. We zijn een kleine slagvaardige organisatie met een hoge kwaliteit van dienstverlening, een hoge klanttevredenheid en een scherpe focus op de doelgroep van beleid.

De kwaliteit van de bestaande voorraad is goed. De laatste jaren is er veel nieuwbouw toegevoegd met relatief veel nultredenwoningen. Ook zijn er diverse projecten op het gebied van wonen en zorg (begeleid zelfstandig wonen) gerealiseerd. De bedrijfslasten per woning zijn laag (ruim onder het gemiddelde in de sector en tekenend voor onze non-sense cultuur). Er is sprake van een gezonde financiële positie.

We hechten grote waarde aan een goed bestuur met een adequate vorm van toezicht en volgen daarbij de Aedes Code en de Governance Code Woningcorporaties. De organisatie is “in control”, mede door de heldere planning- en controlecyclus. De Raad van Commissarissen is vanuit verschillende disciplines samengesteld en beschikt over de juiste kwaliteit om goed toezicht te houden. Het toezichtskader is vooraf gedefinieerd door het ondernemingsplan, de meerjarenbegrotingen en het investeringsstatuut. Dit vormt een helder beoordelingskader voor het toezicht op het bestuur.

De beperkte schaal waarop wij werkzaam zijn, maakt dat wij voor het inspelen op nieuwe ontwikkelingen of het uitvoeren van bijzondere projecten soms externe kennis en/of capaciteit moeten inhuren. We zijn geen koploper bij nieuwe ontwikkelingen in de sector, maar geïnteresseerde volgers.

Het bezit is kwalitatief goed, maar behoorlijk eenzijdig samengesteld met veel eengezinswoningen. Overigens is daar momenteel nog steeds de grootste vraag naar.

Ten aanzien van de energetische prestaties zijn verbeteringen te realiseren.

Relatief veel goedkope huurwoningen worden bewoond door huishoudens met een inkomen boven € 34.000. De verhuigeneigtheid is laag. Hierdoor komen weinig betaalbare woningen vrij. Zonder toevoeging van nieuwbouw aan de voorraad is de slaagkans van woningzoekenden met een laag inkomen beperkt. De mogelijkheden om de samenstelling van het bezit structureel te wijzigen zijn beperkt. Er zijn weinig nieuwbouwmogelijkheden en er zijn geen grondposities.

Beschrijving van de omgeving

We zien een aantal positieve vraagontwikkelingen vanuit onze omgeving. De regio Noord-Veluwe is door ligging en bereikbaarheid een sterke woningmarkt. Putten is een aantrekkelijk dorp met een sterke binding van inwoners. Er is geen sprake van krimp van de bevolking, hetgeen in veel andere regio's in Gelderland wel het geval is. Hoewel veel woonconsumenten een voorkeur hebben voor een koopwoning, is er een grote vraag naar huurwoningen. Deze zal de komende jaren niet afnemen, mede als gevolg van de vergrijzing en de recessie. Wel verandert de vraag, namelijk naar meer nultredenwoningen. Dit is het gevolg van de scheiding van wonen en zorg. Mensen die minder zware zorg nodig hebben komen niet meer in aanmerking voor een intramurale zorgplek. Door wettelijke veranderingen zal de keuzevrijheid van woningzoekenden de komende jaren toenemen (nieuwe Huisvestingswet).

We zien ook een aantal negatieve ontwikkelingen vanuit onze omgeving. De druk op onze kasstroom neemt toe, door allerlei overheidsmaatregelen zoals de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting. De huisvestingsmogelijkheden van de middengroepen zijn beperkt. Dit omdat minimaal 90% van de vrijkomende woningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.000. De mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw zijn beperkt door de grenzen van het KWP in de regio Noord-Veluwe. Door de grote voorkeur voor een koopwoning is de marktpositie van duurdere huurwoningen niet sterk. In onze omgeving zien wij een sterke individualisering en een terugtrekkende en bezuinigende overheid. Dit heeft negatieve gevolgen voor welzijnsondersteuning en voor de woonomgeving.

Ambities

Onze missie willen wij realiseren door te investeren in beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit:

- beschikbaarheid door te zorgen voor voldoende aanbod;
- betaalbaarheid door te zorgen voor draagbare woonlasten (huur en energie);
- kwaliteit door te zorgen voor een kwalitatief goede woning in een prettige omgeving en met goede dienstverlening.

Beschikbaarheid

Wij richten ons bij nieuwbouw primair op de bouw van woningen in het sociale segment (het DAEB-segment) en op uitbreiding van de voorraad nultredenwoningen. Met de 10% vrije toewijzingsruimte en het beperkt aanbieden van goedkope koopwoningen willen wij de middeninkomensgroep (tot € 43.000) bedienen. Wij zijn terughoudend wat betreft het bouwen van koop- en dure huurwoningen. Dit niet alleen vanwege de risicoaspecten, maar ook om beschikbare locaties zo optimaal mogelijk te benutten voor kwaliteitsverbetering van de voorraad sociale huurwoningen.

Betaalbaarheid

Onze streefhuur is 65% van de maximaal toegestane huur. Een hoger percentage zou de huurprijs van een belangrijk aantal woningen onbereikbaar maken voor de doelgroep met een inkomen tot € 34.000. Dit als gevolg van de hoge kwaliteit van onze woningen en daarmee samenhangende hoge puntenwaardering. Huren boven het 65% niveau krijgen een verhoging conform inflatiepercentage. Huren daaronder worden waar mogelijk versneld opgetrokken (harmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhoging).

Kwaliteit

In 2020 beschikken alle woningen minimaal over energielabel C. Daarnaast zullen wij ook comfortverbeteringen realiseren. We houden bij planmatig onderhoud waar mogelijk rekening met de wensen en behoeften van de bewoners. Wij bieden ruimte aan bewoners voor geriefsverbeteringen en voor zelf aan te brengen veranderingen.

Wij willen zorgdragen voor een leefomgeving waarin iedereen zich thuis voelt. Dit willen we bereiken door de betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving te vergroten.

Ook willen we waar dat nodig is, samen met de gemeente Putten en andere sociaal-maatschappelijke organisaties de woonomgeving verbeteren.

De dienstverlening willen wij minimaal op niveau KWH houden. Op enkele onderdelen streven wij een hoger niveau na (reparatieverzoeken, onderhoud, klachtenafhandeling).

De slagvaardigheid van de kleine compacte organisatie met de sterke lokale verankering willen we vasthouden.

Wij vinden het belangrijk dat mensen ons gemakkelijk weten te vinden en weten waar wij mee bezig zijn. De drempel om contact met ons te zoeken, willen wij zo laag mogelijk houden. Wij vinden het ook belangrijk om regelmatig te sonderen of er ontwikkelingen in de omgeving zijn die wij niet onderkennen. We onderhouden hiervoor goede contacten met onze stakeholders. Met de belangrijkste stakeholders, de gemeente en de huurdersorganisatie, overleggen wij meerdere keren per jaar. Zij zijn een belangrijke graadmeter van wat de omgeving van ons vindt. We willen zo signalen krijgen die kunnen dienen als input voor ons beleid. Ook het Sociaal Vangnet Overleg en het Ouderen Overleg Putten bieden ons informatie voor de beleidsontwikkeling. In deze overlegstructuren werken wij nauw samen met partijen op het gebied van zorg en welzijn.

Bij het realiseren van de strategische doelen dient te allen tijden de financiële continuïteit op langere termijn te zijn gewaarborgd. Wij willen blijvend aanspraak kunnen maken op de borgingsfaciliteiten van het WSW voor externe financiering.

Putten, april 2014