



Visitatierapport
Stichting Eelder Woningbouw
2011 - 2014



Utrecht, 4 mei 2015

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs A.H. Grashof (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris)

Inhoud

Inhoud	3
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	7
A Recensie	7
B Scorekaart	11
C Samenvatting	13
D Reactie Stichting Eelder Woningbouw	17
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	21
1 Visitatie bij Stichting Eelder Woningbouw	21
1.1 Schets Stichting Eelder Woningbouw	21
1.2 Werkgebied Stichting Eelder Woningbouw	22
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	23
2.1 Beschrijving van de opgaven	23
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	24
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	25
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	26
2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven	27
2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	27
2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	28
3 Presteren volgens Belanghebbenden	29
3.1 De belanghebbenden van Stichting Eelder Woningbouw	29
3.2 Verbeterpunten belanghebbenden	31
3.3 Conclusies en motivatie	31
4 Presteren naar Vermogen	35
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	35
4.2 Conclusies en motivatie	35
5 Governance	39
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	39
5.2 Conclusies en motivatie	40
Deel 3 Bijlagen bij het rapport	47
Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen	47
Bijlage 2 Curricula vitae	51
Bijlage 3 Bronnenlijst	57
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	59
Bijlage 5 Prestatietabel	61
Bijlage 6 Meetschaal	65
Bijlage 7 Checklist Governancecode	67

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 2011 (periode 2007-2010)

Stichting Eelder Woningbouw (verder SEW) heeft zich in 2011 voor het eerst laten visiteren. De visitatiecommissie trof toen een actieve woningcorporatie aan die goede contacten met haar belanghebbenden onderhield. De prestaties van SEW werden gemiddeld met een 7 gewaardeerd. De toenmalige commissie stelde een aantal verbeterpunten op om de governance te versterken, zoals aangepaste statuten en aangescherpte reglementen. Ook op het gebied van besturing en financiën waren verbeteringen mogelijk. De commissie noemde de ontwikkeling van een strategisch voorraadbeleid met heldere doelstellingen, een betere aansluiting van de rapportages op beleidsplannen, de beargumenteerde inzet van vermogen en een betere sturing op liquiditeiten. SEW is hard aan de slag gegaan met deze suggesties. In 2015 constateert de commissie dat de verbeterpunten vrijwel allemaal zijn opgepakt en opgevolgd.

Resultaten visitatie 2015 (periode 2011-2014)

Solide en ontwikkelende corporatie

De huidige visitatiecommissie heeft SEW leren kennen als een doortastende, solide corporatie, die open en transparant is en die goed geworteld is in haar werkgebied. SEW heeft de afgelopen vier jaar een aantal prestaties geleverd waar zij trots op kan zijn. Ondanks de economische crisis en de financieel ongunstige ontwikkelingen voor corporaties heeft SEW nieuwbouw ontwikkeld en renovaties uitgevoerd in onder meer de wijken Nieuwe Akkers (Paterswolde) en Grootte Veen (Eelde). De energieprestaties van de woningen zijn dankzij deze investeringen sterk verbeterd. De renovaties hebben er zelfs toe geleid dat de landelijke Aedes SHAERE-prijs voor best presterende corporatie aan SEW is toegekend. Financieel gezien vaart SEW een verstandige koers, door behoedzaam te opereren en haar vermogen goed in te zetten voor volkshuisvestelijke doeleinden, binnen de grenzen van de nieuwe Woningwet. Voor een corporatie met een omvang van ruim negenhonderd woningen presteert SEW volgens belanghebbenden en volgens de visitatiecommissie boven verwachting, in een tijd waarin investeren in woningbouw niet vanzelfsprekend is.

Thuis in haar werkgebied

De goede prestaties van SEW vloeien voort uit een gedegen kennis van het werkgebied. SEW is alert en heeft goede contacten in de gemeente Tynaarlo, waardoor de corporatie weet waar zich vraagstukken voordoen, waar actie nodig is en waar afwachten beter werkt. Een voorbeeld daarvan is uitstel van de bouw van een seniorencomplex in de wijk Nieuwe Akkers, omdat SEW constateerde dat de vraag naar specifieke seniorenwoningen zich pas later ontwikkelt. Een ander voorbeeld is de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waarbij SEW de draaglast van een wijk scherp bewaakt om eventueel te kunnen bijsturen. Door haar open en responsieve houding is SEW een gewaardeerde samenwerkingspartner voor huurdersvereniging, gemeente en andere belanghebbenden.

De lijnen bij SEW zijn kort, zodat medewerkers snel en slagvaardig kunnen optreden. Belanghebbenden kennen het beleid van SEW en willen graag nader bij de beleidsontwikkeling betrokken worden. Dat geldt vooral voor de gemeente Tynaarlo, nu gemeente en corporaties door de nieuwe Woningwet meer met elkaar te maken krijgen. Eind 2014 hebben vier gemeenten, waaronder de gemeente Tynaarlo en de daar werkzame corporaties SEW en collega-corporatie Woonborg, een proces opgestart dat dit jaar moet leiden tot een woonagenda en prestatieafspraken.

Gedegen en doelmatige besturing

Sinds de visitatie van 2011 heeft SEW haar besturing sterk verbeterd. Diverse gevraagde en ongevraagde adviezen van accountant, visitatiecommissie en andere externe deskundigen zijn gewogen en waar nodig opgevolgd om de besturing en de bedrijfsvoering te verbeteren. De beleidscyclus is adequaat ingericht. SEW ligt zeer goed op koers om de hoge ambities van het beleidsplan 2011-2018 te realiseren. Het strategisch voorraadbeleid is zorgvuldig opgebouwd en wordt regelmatig geactualiseerd. De corporatie werkt taak- en doelgericht in het door de nieuwe Woningwet ingekaderde speelveld.

Ook de bedrijfsvoering is solide en doelmatig. SEW borgt haar continuïteit als kleine corporatie door van hoog tot laag in de organisatie kennis van lopende zaken en dossiers bij twee of meer mensen neer te leggen. De bedrijfslasten zijn laag, onder meer doordat SEW samenwerkt met drie andere corporaties als bijvoorbeeld externe deskundigen ingeschakeld worden.

Het intern toezicht is verbeterd. De toezichthouders hebben een sterke kennisbasis en verschillende professionele achtergronden, en zij versterken elkaar bij het toezicht op het bestuur. De Governancecode wordt nageleefd.

Financiële positie

SEW is zich zeer bewust van haar financiële mogelijkheden en beperkingen, en opereert kostenbewust. De financiële positie van de corporatie is gezond, maar niet overdadig. Belangrijk onderwerp voor de komende periode is de borging bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Tot op heden staat de gemeente Tynaarlo borg voor de financiering van SEW. In 2004 heeft SEW een grote lening afgesloten waarvoor de gemeente borg stond, waardoor de corporatie over een te grote liquiditeitspositie beschikt. SEW heeft de kosten daarvan goed onder controle en voert gesprekken met de gemeente en het WSW om de borgpositie op een verstandige manier te beëindigen. De corporatie toont zich daarbij zakelijk en consciëntieus met oog voor het eigen belang. Tegelijkertijd let zij erop dat ze constructieve werkrelaties in stand houdt om volkshuisvestingsinvesteringen ook in de toekomst optimaal mogelijk te maken.

Sterke punten

- + klein, slagvaardig en ondernemend met een scherpe focus op het werkgebied;
- + taak- en doelgericht;
- + dicht bij de huurders en lokale gemeenschap;
- + solide besturing;
- + goed georganiseerd intern toezicht;
- + lerende organisatie, die openstaat voor suggesties tot verbetering;
- + open en transparant voor belanghebbenden;
- + bewust van de eigen kwetsbaarheid en in staat hier zowel intern als extern oplossingen voor te zoeken, door lopende zaken en dossierkennis te delen en door met andere corporaties samen te werken.

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie constateert dat SEW een goed functionerende corporatie is, die op alle onderdelen van de visitatie goed presteert. Als SEW zich in de toekomst verder wil verbeteren richting excellente corporatie, dan geven wij de volgende verbeteruggesties mee:

- Tot op heden zijn de prestatieafspraken met de gemeente algemeen van aard. Pak met collega-corporaties een eigen aandeel in de woonagenda van de vier gemeenten in de regio.
- Benader de gemeente Tynaarlo proactief bij het formuleren van eigen beleid, om de kennis en visie van de gemeente al eerder in het beleidstraject te benutten.
- Zet de financiële borging van de gemeente snel over naar het WSW, zodat nieuwe posities snel duidelijk worden.
- Behoud de kwaliteiten van een herkenbare, aanspreekbare en ondernemende corporatie in Eelde-Paterswolde.

B Scorekaart

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

*) Alleen in hele getallen

C Samenvatting

Visitatie Stichting Eelder Woningbouw

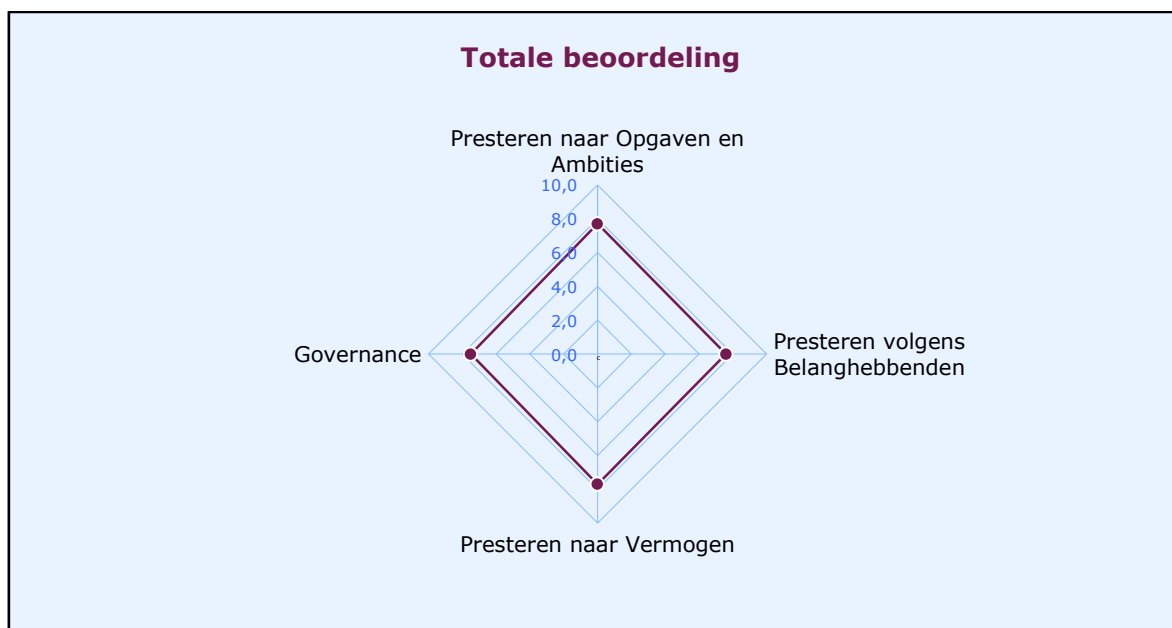
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporaties en vond plaats tussen maart en mei 2015.

Korte schets Stichting Eelder Woningbouw

Stichting Eelder Woningbouw (SEW) is opgericht in 1917. SEW beheert 946 woningen en werkt in de gemeente Tynaarlo. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersbelangenvereniging, de gemeente Tynaarlo en Zorggroep Drenthe. Bij SEW werken zeven mensen, met in totaal 5,9 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit drie leden, van wie één lid namens de huurders in de raad van commissarissen zitting heeft.

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

Beoordelingen Stichting Eelder Woningbouw



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

Uit de totale beoordeling blijkt dat SEW ruim voldoende tot goed presteert op alle prestatievelden. SEW geeft invulling aan wat er maatschappelijk van haar gevraagd wordt in het werkgebied. Belanghebbenden tonen zich tevreden over de prestaties en de relatie die zij met de corporatie onderhouden. De financiële continuïteit, doelmatigheid en de vermogensinzet zijn ruim voldoende op orde. De besturing is gedegen georganiseerd. Ook het toezicht is van gedegen kwaliteit, passend bij de aard en omvang van deze corporatie.

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities gemiddeld met een 7,7. SEW geeft ruim voldoende invulling aan betaalbaarheid en beschikbaarheid. De woningtoewijzing is passend en transparant. De kernvoorraad blijft op peil. Ook de huisvesting van bijzondere doelgroepen is gedegen georganiseerd. SEW huisvest statushouders volgens afspraak. Samen met een zorginstelling biedt SEW mensen met een psychiatrische stoornis of een verslavingsverleden de kans om zelfstandig te wonen. De ouderenhuisvesting is adequaat. De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer is goed en wordt gewaardeerd met een 8. Dat komt vooral door de uitstekende prestaties op energiegebied. SEW heeft daarvoor zelfs de landelijke prijs voor best presterende corporatie gekregen. SEW is verder in staat gebleken om in deze crisistijd haar investeringen meer dan op peil te houden. De vernieuwing van de wijk Nieuwe Akkers (Paterswolde) en de nieuwbouw van betaalbare woningen in deze wijk en in Groote Veen (Eelde) springen daarbij in het oog. De commissie waardeert dit onderdeel met een 9. Tot slot bewaakt SEW op een adequate en passende manier de kwaliteit van wijken en buurten.

7,7

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen Stichting Eelder Woningbouw gemiddeld met een 7,6: ruim voldoende tot goed. Belanghebbenden hebben waardering voor alle prestatieonderdelen. Hoog gewaardeerd worden de prestatievelden 'kwaliteit van de woningen en woningbeheer' en '(des)investeringen in vastgoed'. Huurders zijn zeer tevreden over de wijze waarop SEW zowel renovatie als nieuwbouw in de wijk Nieuwe Akkers heeft aangepakt. Ook de gemeente waardeert de inzet van SEW om te blijven investeren in sociale nieuwbouw. De inspanningen op het gebied van duurzaamheid worden door huurders en gemeente goed gewaardeerd. De zorginstelling vindt SEW een plezierige samenwerkingspartner bij huisvesting en zorg voor ouderen in het werkgebied. Belanghebbenden vinden de relatie met SEW prettig, ze noemen de corporatie slagvaardig en vinden het contact laagdrempelig.

7,6

De belanghebbenden geven Stichting Eelder Woningbouw een beperkt aantal verbeteruggesties mee:

- Betrek belanghebbenden bij de start van de beleidsontwikkeling. De gemeente noemt daarbij de komst van de herziene Woningwet als specifiek aandachtspunt.
- Laat huurders meer weten over de communicatie tussen SEW en de gemeente over de wijkaanpak in Nieuwe Akkers.
- Besteed meer aandacht aan tuinonderhoud.
- Behoud vooral de openheid en de laagdrempeligheid die SEW typeren.

Presteren naar Vermogen

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen gemiddeld met een 7,7. SEW weet haar financiële continuïteit ruim voldoende te waarborgen. De corporatie voldoet aan alle criteria van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). SEW is niet bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangesloten, maar voldoet wel aan de criteria. De financiering van SEW is geborgd bij de gemeente. SEW, gemeente en WSW zijn bezig om deze vorm van borging te beëindigen. Ook is SEW in gesprek met gemeente en financier om een oplossing te vinden voor een ongunstige forse lening die al in 2004 is aangetrokken. SEW stuurt haar financieel beleid actief bij door haar treasurybeleid regelmatig tegen het licht te houden en het strategisch voorraadbeleid jaarlijks op nieuwe ontwikkelingen door te rekenen in meerjarenprognoses. SEW werkt doelmatig en heeft een A-status in de Aedes-benchmark vanwege haar relatief lage bedrijfslasten. Ook de vermogensinzet is adequaat. Er is een duidelijke visie omschreven voor de vermogensinzet, gekoppeld aan het strategisch voorraadbeleid. SEW zet haar vermogen zichtbaar en navolgbaar in voor volkshuisvestelijke doeleinden.

7,7

Governance

De commissie waardeert het onderdeel Governance gemiddeld met een 7,5. De besturing is goed op orde (8 gemiddeld). Doelstellingen zijn helder omschreven, de voortgang wordt op een navolgbare manier gemonitord en de commissie heeft diverse voorbeelden van bijsturing gezien. De kwaliteit van het interne toezicht is ruim op orde. De raad van commissarissen is goed samengesteld en weet de rol als toezichthouder, werkgever en klankbord goed te vervullen. Het toetsingskader is actueel, compleet en wordt door de raad actief gehanteerd. SEW past de Governancecode actief toe. Aandachtspunt is de beloningswijze van de bestuurder volgens de cao. De externe legitimatie en de openbare verantwoording zijn ruim voldoende op orde. SEW is een open en transparant opererende corporatie die de huurdersvereniging actief ondersteunt om hun rol als kritische tegenspeler op zich te nemen.

7,5

D Reactie Stichting Eelder Woningbouw



Reactie Stichting Eelder Woningbouw op het visitatierapport

Net zo als vier jaar geleden is de Stichting Eelder Woningbouw wederom gevisiteerd door Raeflex. Ten tijde van de eerste visitatie waren we redelijk sceptisch, we wisten eigenlijk niet goed wat we er van moesten verwachten. Uiteindelijk viel het allemaal reuze mee en waren we blij met het resultaat.

Nog belangrijker, er waren een handvol aanbevelingen waar we iets mee konden.

We zijn de afgelopen jaren met de aanbevelingen aan de slag gegaan en hebben ze eigenlijk allemaal ten uitvoer gebracht. Een van de zaken die ontbrak bij de Stichting Eelder Woningbouw was een zogenaamd Strategisch Voorraad Beleidsplan. Dit beleidsplan hebben we opgesteld en hebben hier nog steeds heel veel baat van. Omdat de Stichting Eelder Woningbouw een relatief kleine corporatie is met een beperkt aantal medewerkers hebben we de afgelopen jaren geprobeerd de bedrijfsprocessen zo ongecompliceerd - en praktisch mogelijk te maken. Hierdoor zijn we een professionelere en solide organisatie geworden.

Voorafgaand aan de tweede visitatie in april 2015 is het een groot voordeel gebleken dat Raeflex over een portal beschikt waar je de stukken digitaal kunt aanleveren. Dit scheelt aanzienlijk in tijd omdat tegenwoordig alles digitaal beschikbaar is. De voorbereiding op de visitatie is daarom bijzonder vlot verlopen mede door het prettige contact met de secretaris. Het contact met de belanghebbenden is soepel verlopen, een ieder was genegen om geïnterviewd te worden door de visitatiecommissie om daar haar of zijn mening te geven over de Stichting Eelder Woningbouw.

We hebben de afgelopen vier jaar het idee gehad dat we behoorlijk goed bezig zijn geweest en dat minimaal de prestatie ten tijde van de vorige visitatie gevenaard zou kunnen worden. We waren daarom toch wel een beetje perplex toen we de cijfers onder ogen kregen van deze visitatie die aanzienlijk beter bleken.

We zijn bijzonder trots op deze beoordeling wat een groot compliment is naar het werkapparaat en de raad van commissarissen van de Stichting Eelder Woningbouw. Het is voor ons een duidelijk signaal dat we op de goede weg zijn.

We hebben de afgelopen jaren dan ook niet stil gezeten. We hebben een aantal mooie nieuwbouwprojecten opgeleverd. We hebben de wijkvernieuwing Nieuwe Akkers afgerond. We hebben een prijs van Aedes/SHAERE mogen ontvangen voor het grootste aantal energie/labelstappen over een periode van 2 jaar.

We hebben veel tijd en energie gestoken in de relatie met onze belanghebbenden, waaronder de gemeente Tynaarlo, de Huurders Belangen Vereniging en Zorggroep Drenthe. Ook zetten we ons iedere dag in voor diegenen waar je het uiteindelijk voor doet en dat zijn onze huurders en woningzoekenden.



We willen de belanghebbenden bedanken voor het meewerken aan de visitatie en ook dank aan de visitatiecommissie en Raeflex voor de prettige samenwerking.

De lat ligt nu bijzonder hoog voor de Stichting Eelder Woningbouw, het zal lastig worden dit behaalde resultaat te overtreffen.

Michiel Veenstra

Directeur-bestuurder

Stichting Eelder Woningbouw

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij Stichting Eelder Woningbouw

In januari 2015 heeft Stichting Eelder Woningbouw (verder SEW) te Paterswolde opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporatie en vond plaats tussen maart en mei 2015. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 2 april 2015. Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken is de prestatietabel van te voren toegestuurd aan de belanghebbenden.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter) en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie SEW het vinden van nieuwe verbeterpunten de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren.

Op basis van alle door SEW verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan SEW, waarna het rapport werd toegelicht en besproken. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

De visitatie betreft de periode 2011-2014.

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

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

1.1 Schets Stichting Eelder Woningbouw

SEW is opgericht in 1917. Woningcorporatie SEW beheert 946 woningen en werkt in een gemeente te weten Tynaarlo. Deze gemeente telt 32.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersbelangenvereniging, de gemeente Tynaarlo en Zorggroep Drenthe. SEW heeft woningen in de kernen Eelde en Paterswolde (ruim 10.000 inwoners). In de gemeente Tynaarlo werkt ook corporatie Woonborg (4.500 woningen). Deze corporatie is niet actief in de kernen waar SEW werkzaam is. Bij SEW werken zeven medewerkers; in totaal 5,9 fte.

De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit drie leden, van wie één lid namens de huurders in de raad van commissarissen zitting heeft.

1.2 Werkgebied Stichting Eelder Woningbouw

Het werkgebied van SEW is te typeren als een plattelandsgebied. De woningmarkt in dit gebied kent 77 procent koopwoningen en 23 procent huurwoningen. De woningen van Stichting Eelder Woningbouw dateren voor een belangrijk deel uit de jaren 1945-1959 (23 procent); de overige woningen zijn gebouwd in de jaren zestig, tachtig en de eerste jaren na de eeuwwisseling.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen: woningcorporaties met een gemiddeld profiel. De referentiegroep waarmee SEW wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie. Er zijn 125 corporaties in deze categorie.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

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

2.1 Beschrijving van de opgaven

Woonvisie en prestatieafspraken in Tynaarlo

In 2008 zijn prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente Tynaarlo en corporaties SEW en Woonborg, gebaseerd op het Woonplan 2005-2010. De werking van dit plan valt buiten de visitatieperiode.

In 2009 hebben gemeente Tynaarlo en SEW afspraken gemaakt over de wijkvernieuwing van Nieuwe Akkers. Groot onderhoud, vervangende nieuwbouw van twee flats en de herinrichting van de openbare ruimte zijn onderdelen van de gemaakte afspraken.

In 2012 is een structuurvisie Wonen verschenen voor de gemeente Tynaarlo. De structuurvisie geeft op basis van een woningmarktonderzoek de hoofdlijnen van beleid voor de komende tien jaar. Tynaarlo ziet in de komende jaren ontgroening, vergrijzing en later ook krimp ontstaan en wil daar graag op anticiperen. De gemeente geeft aan te willen sturen op een toekomstbestendige woningvoorraad die:

- tegemoet komt aan de woonbehoeften van de vergrijzende bevolking;
- goede voorwaarden schept voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling en in dorpen en wijken;
- bijdraagt tot een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen;
- bijdraagt tot een duurzame samenleving.

De gemeente zoekt nadrukkelijk naar oplossingen in de bestaande voorraad en wil nieuwbouw alleen toepassen als de toekomst om specifieke woonmilieus vraagt, die in de huidige bestaande voorraad niet aanwezig zijn.

Gemeente en corporaties hebben het voornemen om in 2016 nieuwe prestatieafspraken te ondertekenen, gebaseerd op deze structuurvisie, afgestemd op de herziening van de Woonwet. Inmiddels zijn vier regiogemeenten waaronder de gemeente Tynaarlo, SEW en corporaties in deze gemeenten bezig het met opstellen van een Woonagenda, daarbij aanhakend op ontwikkelingen in de regio Groningen-Assen.

Landelijk Energieconvenant

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

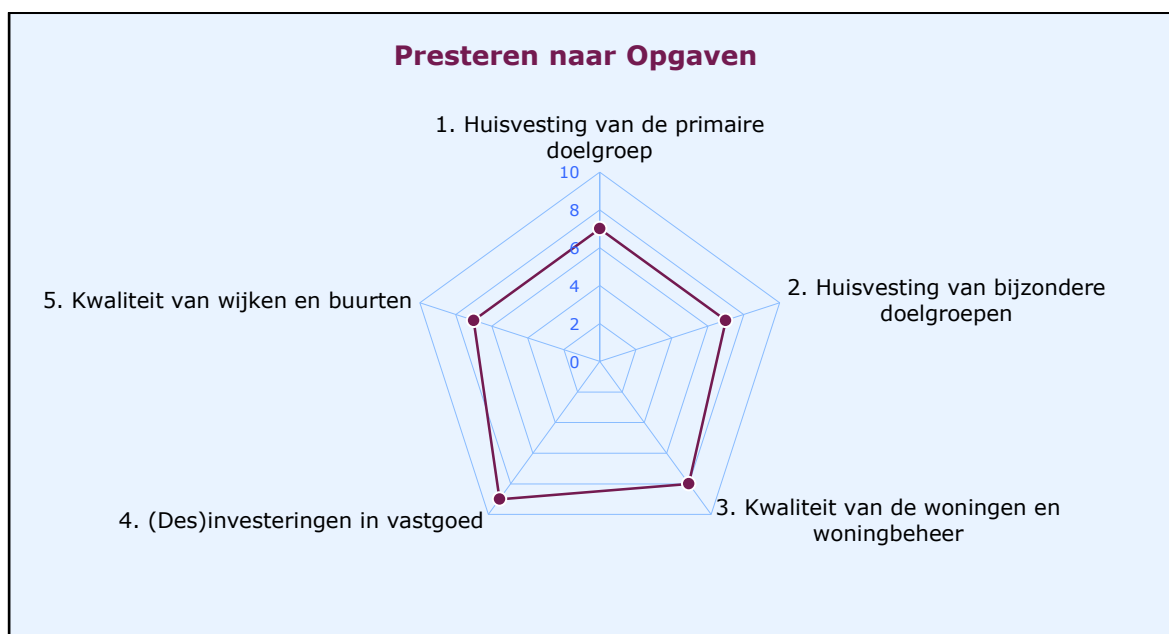
Aedes en de Woonbond beogen met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen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

Drents Energieconvenant

In 2007/2008 is er een Drents Energieconvenant afgesproken, waarbij corporaties en provincie Drenthe afspraken hebben gemaakt over energieverbruik. Afgesproken is om tot een reductie van 10 procent van het energieverbruik te komen en nieuwbouwwoningen te realiseren die 10 procent minder energie verbruikten dan wettelijk is voorgeschreven. In 2015 wordt een nieuw convenant afgesloten.

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

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,6	75%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,0		
4. (Des)investeringen in vastgoed	9,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0		

2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een **7,6** gemiddeld. SEW presteert ruim voldoende tot zeer goed in het licht van de volkshuisvestelijke opgave. De commissie heeft vooral veel waardering voor de prestaties die SEW heeft geleverd in de kwaliteit van de woningen en het (des)investeren in vastgoed. Op dat laatste onderdeel heeft SEW boven verwachting gepresteerd.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie constateert dat SEW ruim voldoende presteert wat betreft het huisvesten van de primaire doelgroep. De prestaties zijn conform de opgaven waardoor de commissie dit onderdeel waardeert met een **7**. Ruim 80 procent van de bestaande voorraad valt binnen de betaalbaarheidsgrenzen. SEW constateert dat betaalbaarheid een belangrijke opgave betekent in de visitatieperiode en onderneemt activiteiten om de huurachterstanden en de ontruiming te beperken. De gemiddelde huurprijs is gemiddeld rond 65 procent van de maximaal redelijke huurprijs. SEW heeft haar woningzoekendenbestand opgeschoond. Uit navraag blijkt dat de theoretische wachttijd van 46 maanden (vanaf moment van inschrijven) in de praktijk 24 maanden bedraagt (vanaf moment van reageren). De toewijzing is passend en vindt voor woningzoekenden transparant plaats.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

SEW voldoet aan de opgave in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De commissie waardeert dit onderdeel met een **7**.

Het afgelopen jaar heeft SEW geïnvesteerd in de bouw van levensloopbestendige woningen voor ouderen. Uit de toewijzing van het laatste complex blijkt dat er in principe voldoende seniorenwoningen aanwezig zijn. De woningvoorraad bestaat voor 32 procent uit nultredenwoningen. SEW heeft besloten om de bouw van nog eens negen levensloopbestendige woningen bouw uit te stellen tot 2016, als er nieuwe vraag naar deze woningen ontstaat. In de regio zijn diverse instellingen gevestigd die cliënten met een psychiatrische beperking of een verslavingsproblematiek behandelen. SEW stelt in samenwerking met een van die zorginstellingen Promens Care woningen beschikbaar voor deze doelgroep en helpt hen daarbij een stap naar een zelfstandig bestaan te maken. Verder voldoet SEW aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

SEW levert een goede kwaliteit van woningen en woningbeheer. De commissie waardeert dit prestatieonderdeel met een **8**. Een aantal prestaties valt op. Allereerst de energieprestaties. In de visitatieperiode heeft SEW de energieprestaties sterk verbeterd. In vier jaar tijd heeft SEW 183 woningen van het E/F/G label naar een B/C label getild. Ruim tweederde van haar woningbezit beschikt nu over een A, B of C label. Voor deze prestaties heeft SEW in 2014 de landelijke Aedes SHAERE-prijs gewonnen, als best presterende corporatie op het gebied van energieprestaties. Daarnaast heeft SEW in de afgelopen visitatieperiode veel geïnvesteerd in onderhoud en renovatie, vooral in de wijk Nieuwe Akkers. De kwaliteit van de dienstverlening is goed, zo blijkt uit navraag bij verschillende betrokkenen. Dat blijkt ook uit het feit dat de klachtencommissie van SEW in de afgelopen vier jaar geen klacht over dienstverlening hoefde te behandelen.

De commissie constateert dat de prestaties op dit terrein de opgaven overtreffen met 5 tot 20 procent en komt hierdoor tot het oordeel goed (8).

(Des)investeren in vastgoed

SEW heeft in de ogen van de commissie zeer goede prestaties geleverd in het investeren en desinvesteren in vastgoed. De commissie waardeert dit onderdeel met een **9**. In de afgelopen vier jaar heeft SEW in totaal 30 nieuwbouwwoningen opgeleverd en nog eens 18 woningen ontwikkeld die begin 2015 zijn opgeleverd. Daarnaast heeft SEW de renovatie van de wijk Nieuwe Akkers versneld uitgevoerd (183 woningen) tot zeer grote tevredenheid van bewoners en andere betrokkenen zoals de gemeente. De commissie vindt deze in omvang en intensiteit grote prestaties opvallend voor een kleine corporatie, en dat in een tijd waarin andere investeerders gedwongen zijn om investeringen uit te stellen of te beëindigen. Met deze investeringen heeft SEW een grote bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming en de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep. De commissie constateert dat deze geleverde prestatie de opgave met 20 tot 35 procent overstijgt en komt daardoor tot het oordeel zeer goed (9).

Kwaliteit van wijken en buurten

SEW presteert ruim voldoende om de kwaliteit van wijken en buurten te verbeteren. SEW heeft prestaties geleverd conform de opgaven waardoor de commissie tot het oordeel ruim voldoende komt (7). De corporatie heeft veel geïnvesteerd in de leefbaarheid van de wijk Nieuwe Akkers. Daarnaast treedt de corporatie adequaat op bij mogelijke overlast van bijzondere bewoners, zoals de cliënten van Promens Care door zorgvuldige inplaatsing en bijtijds signalering van klachten. SEW participeert daarnaast aan het meldpunt Overlast van de gemeente en een meldpunt van de OGGZ.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

In 2011 heeft SEW een beleidsplan opgesteld met een looptijd tot 2018. Daarin heeft zij de volgende missie geformuleerd:

Missie:

Stichting Eelder Woningbouw biedt als professionele en klantgerichte organisatie met een sterke vastgoedportefeuille woonplezier met keuzemogelijkheden aan een brede groep klanten.

In het beleidsplan stelt de corporatie zich te willen profileren als een professionele, markt- en klantgerichte organisatie, die hoogwaardige producten en diensten biedt. De corporatie zoekt naar kwaliteitsverbetering met als belangrijkste maatstaf het oordeel van klanten. SEW wil daarvoor zelf een meetbare maatstaf ontwikkelen.

De visie luidt kortweg: ruimte voor klanten, ontwikkeling door ondernemen. Geconstateerd wordt dat starters in de knel komen en dat de bevolking in de gemeenschap Paterswolde/Eelde sterk zal gaan vergrijzen.

SEW heeft een aantal investeringsambities: indien mogelijk zal zij een positie in de nieuwe wijk Groote Veen in Eelde willen veroveren. Genoemd wordt verder de wijk Nieuwe Akkers, waar SEW investeert in groot onderhoud aan 183 woningen, waaronder duurzame energiebesparende maatregelen, en in nieuwbouw voor starters en senioren.

Uit missie en visie vloeien een aantal strategische keuzes voort:

- Nieuwbouw verwerven en ontwikkelen.
- Deel van de goedkope voorraad toegankelijk maken voor starters door nieuwbouw en doorstroming.
- Levensloopbestendig bouwen, zorgen voor voldoende aanbod van ouderenwoningen en samenwerking met zorginstellingen.
- Uitbreiden van samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen.
- Hoogwaardige dienstverlening voor klanten door verbeteren en innoveren.
- Prestatieafspraken maken met gemeente Tynaarlo.
- Vaststellen voorraadbeleid.

In 2012 heeft SEW een strategisch voorraadbeleid 2012-2020 vastgesteld. Dit beleid borduurt voort op het beleidsplan. Het strategisch voorraadbeleid is gebaseerd op een analyse van de woningmarkt en een analyse van de bestaande voorraad. Daarnaast heeft SEW de woonwensen van de woningzoekenden bij het strategisch voorraadbeleid betrokken.

Het strategisch beleid is concreet en helder beschreven, financieel doorgerekend en wordt jaarlijks geactualiseerd.

2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven met een **8**.

2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie stelt vast dat SEW haar ambities en doelstellingen duidelijk heeft omschreven in het beleidsplan, maar vooral ook in het strategisch voorraadbeleidsplan. Daarmee voldoet SEW aan de eis van de visitatiemethodiek. Daarnaast ziet de commissie ruimte voor het toekennen van pluspunten:

- De ambities zijn gedegen onderbouwd door woningmarktgegevens en gedegen doorgerekend.
- Het strategisch voorraadbeleidsplan wordt regelmatig geactualiseerd op veranderende omstandigheden en op financiële mogelijkheden.
- Het strategisch voorraadbeleidsplan dient zichtbaar en navolgbaar als richtlijn voor de activiteiten (bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhogingen en onderhoudsbegroting).
- De ambities sluiten aan op de maatschappelijke opgaven van de gemeente Tynaarlo
- ... en zijn een bouwsteen voor overleg met de huurdersbelangenorganisaties als het gaat om (des-)investeringen in de woningvoorraad, huurbeleid en woonruimtebemiddeling.

De commissie komt op basis van deze pluspunten tot de hogere waardering van dit prestatieonderdeel.

2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

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

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

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 Stichting Eelder Woningbouw (verder SEW).

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal vier face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van SEW. De interne partijen die zijn gesproken, zoals de directeur/bestuurder en de RvC, hebben geen oordeel gegeven over de corporatie.

3.1 De belanghebbenden van Stichting Eelder Woningbouw

Huurdersorganisatie

SEW kent een eigen huurdersorganisatie: de Huurders Belangen Vereniging. Daarmee overlegt de corporatie regelmatig over onderwerpen zoals de jaarlijkse huurverhoging, nieuwbouw, onderhoud, huuraanpassing enzovoorts. Daarnaast overlegt SEW met bewonersgroepen en individuele bewoners over bijvoorbeeld woningverbetering en groot onderhoud. De commissie heeft met de voorzitter, de secretaris en een bestuurslid van de Huurders Belangen Vereniging gesproken.

Gemeente

De gemeente Tynaarlo is een belangrijke gesprekspartner op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Onderwerpen van gesprek zijn nieuwbouw, betaalbaarheid en leefbaarheid. De gemeente borgt de leningen van SEW. De commissie heeft gesproken met de wethouder en een beleidsambtenaar van de gemeente Tynaarlo.

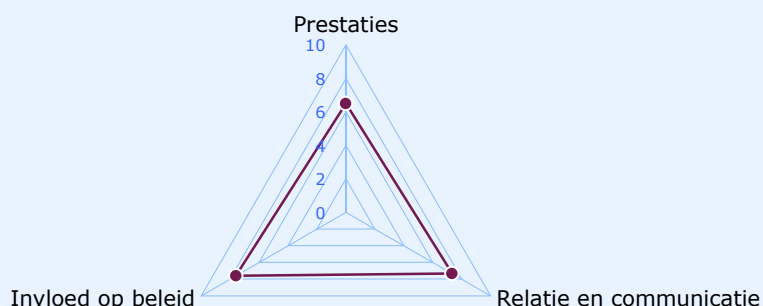
Zorg- en Welzijnspartijen

SEW werkt samen met Zorggroep Drenthe en met Promens Care. Promens Care huurt acht woningen van SEW, voor haar cliënten. Zorggroep Drenthe verleent intramurale en extramurale zorg aan ouderen. De commissie heeft een telefonisch interviewgesprek gehad met de directeur van Zorggroep Drenthe.

Overige partijen

De commissie heeft geen overige partijen gesproken voor de visitatie van SEW.

Presteren volgens Belanghebbenden



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

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

3.2 Verbeterpunten belanghebbenden

De commissie concludeert dat belanghebbenden over het algemeen heel tevreden zijn over de prestaties en de omgang met SEW. Over het algemeen willen belanghebbenden graag dat SEW de huidige werkwijze voortzet. De verbeterpunten die belanghebbenden noemen, hebben meer het karakter van een wens, dan van een kritiekpunt.

Genoemd worden de volgende punten:

- Geef huurders meer duidelijkheid over de communicatie tussen de gemeente en SEW, bijvoorbeeld over de aanpak van de zorg voor de openbare ruimte in Nieuwe Akkers.
- Betrek de gemeente meer bij de beleidsontwikkeling, met het oog op de veranderingen in de Herzieningswet.
- Betrek de zorginstelling in een priller stadium bij beleidsontwikkeling.
- Participeer met de gemeente en andere betrokkenen in het sociale platform en denk mee over de inrichting daarvan. Ook dat is een nieuwe ontwikkeling, die met de transitie in de (jeugd)zorg met ingang van 1 januari 2015 is begonnen.
- Besteed meer aandacht aan het tuinonderhoud van huurders.

3.3 Conclusies en motivatie

De belanghebbenden hebben hun oordeel gegeven op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Gemiddeld scoort SEW een **7,6** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Belanghebbenden hebben veel waardering voor de volkshuisvestelijke prestaties van SEW en waarderen deze met een 7,8 gemiddeld. Ook de tevredenheid over de contacten met SEW en de beleidsbeïnvloeding is hoog (respectievelijk 7,3 en 7,6). De lijnen zijn kort bij SEW en de corporatie is slagvaardig.

a. Maatschappelijke prestaties

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

Huisvesting van de primaire doelgroep

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

De huurders zijn positief over de eerlijke en transparante manier van toewijzen. Zorggroep Drenthe en de gemeente Tynaarlo hebben waardering voor de nieuwbouw betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs door nieuwbouw in de laatste jaren. Gemeente en huurders zien naar de toekomst wel problemen met de betaalbaarheid ontstaan. Het aantal goedkope woningen wordt langzaam maar zeker beperkt. De huurdersvereniging waardeert de inzet van SEW om de huur laag te houden.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,8**. Alle belanghebbenden zijn positief. De gemeente is tevreden over de wijze waarop SEW statushouders huisvest. Ook de huisvesting van bijzondere bewoners zoals de cliënten van Promens Care doet SEW goed. Goed ook dat SEW eventuele knelpunten signaleert naar de gemeente en werkt aan spreiding van deze bijzondere doelgroepen om de leefbaarheid in wijken niet teveel onder druk te brengen.

De huisvesting van ouderen gaat goed, vindt ook de zorginstelling. Zorggroep Drenthe en SEW werken daarin samen. De gemeente en de huurdersvereniging zijn zeer te spreken over de nieuwe flat aan de Geyssendorfferweg; goed geschikt voor senioren, 'op rollatorafstand van het winkelcentrum'. De huurders concluderen dat SEW leert van eerdere nieuwbouwprojecten en waarderen dat positief.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld unaniem met een **8**. De kwaliteit van de woningen is goed, vinden alle belanghebbenden. Huurders hebben veel waardering voor de manier waarop SEW het renovatieproject in Nieuwe Akkers heeft uitgevoerd. De communicatie was duidelijk en de kwaliteit van het onderhoudswerk was uitstekend. Ook het onderhoud in de Paalakkers is goed, vinden de huurders. De gemeente en de huurders noemen beiden de prijs voor de energiebesparing als een zeer positief punt. Huurders zijn heel tevreden over de energiebeperkende maatregelen, waarvoor geen huurverhoging wordt doorberekend. De dienstverlening tot slot is goed, zeggen de huurders. Er zijn korte lijnen, klachten worden meteen verholpen.

(Des)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **8,2**. Alle belanghebbenden vinden dat SEW knap heeft geïnvesteerd in deze lastige marktomstandigheden. De gemeente is het meest positief in haar beoordeling en betreft daar ook de kwaliteit van de geleverde nieuwbouw bij. Ook de herstructurering van Nieuwe Akkers wordt hoog gewaardeerd, vooral door de huurdersvereniging. De huurdersvereniging is blij dat de renovatie versneld is uitgevoerd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,7**. De zorginstelling is het meest positief in haar oordeel. SEW weet goed wat er leeft in de wijken en kan goed aansluiten bij de wensen van ouderen in de buurt. De gemeente is tevreden over de samenwerking met SEW bijvoorbeeld in het groen beheer in Nieuwe Akkers. De huurders zijn ook wel tevreden over de inzet van SEW in de kwaliteit van wijken en buurten, maar hebben een kritische noot over het tuinbeheer. SEW mag bewoners wel wat meer aanspreken over het tuinonderhoud, vinden zij. Ook mag SEW wel wat kritischer zijn naar de gemeente over het groenbeheer.

b. Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een **7,3**. Alle belanghebbenden zijn blij met de open houding en de korte communicatielijnen bij SEW. SEW heeft een luisterend oor, is servicegericht en neemt vragen serieus. De huurdersvereniging voelt zich goed gehoord. De contacten met de bestuurder worden door alle belanghebbenden als prettig ervaren.

SEW maakt zich goed zichtbaar naar de gemeente, zegt de gemeente, op een positieve manier. Transparant, open en duidelijk; zo typeert de gemeente de corporatie. SEW kent door de beperkte omvang van de organisatie korte lijnen en treedt slagvaardig op.

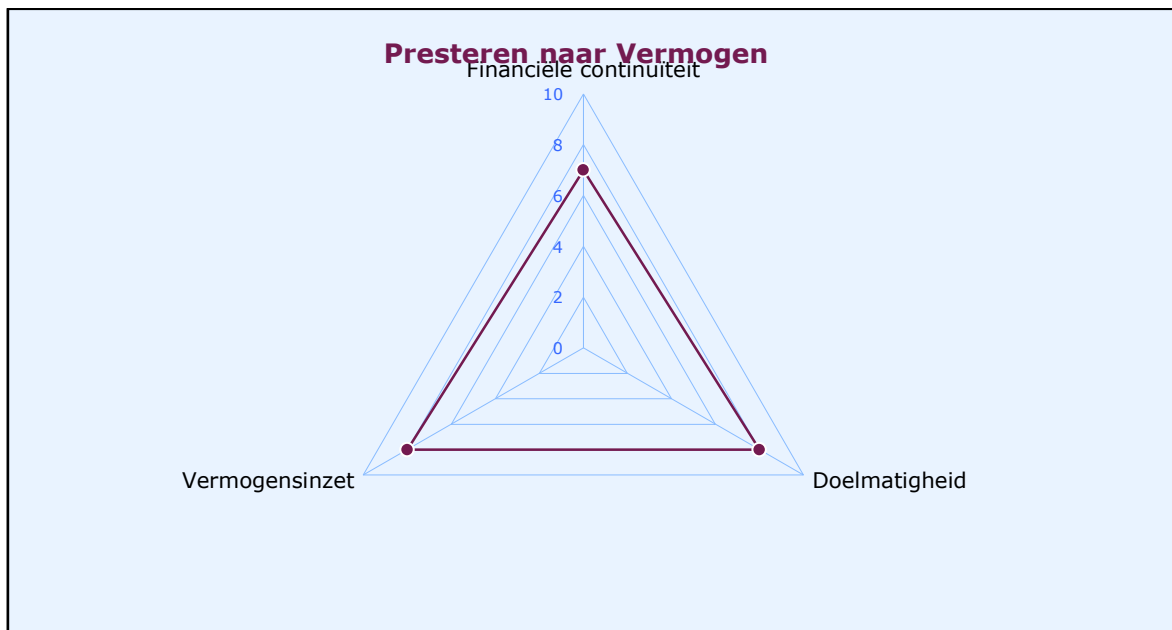
c. Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een **7,6**. De huurdersvereniging ziet dat SEW open staat voor beïnvloeding van het beleid. Er is veel openheid over wat er speelt bij SEW en dat waardeert de huurdersvereniging. Ook de zorginstelling is ronduit positief. Zorggroep Drenthe praat met SEW over toekomstige ontwikkelingen. De zorginstelling constateert dat SEW in haar beleid en activiteiten goed rekening houdt met de ontwikkelingen, die zijn besproken. De gemeente wil graag meer invloed aan het begin van de beleidsvorming, zeker met de komst van de nieuwe Herzieningswet. De gemeente steekt daarbij ook hand in eigen boezem: de gemeente kan daar ook meer in betekenen.

4 Presteren naar Vermogen

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

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
		Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		7,0	30%
Doelmatigheid		8,0	30%
Vermogensinzet		8,0	40%
Gemiddelde score		7,7	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële positie als maatschappelijk ondernemer in voldoende mate duurzaam op peil houdt.

SEW voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie ziet daarbij ruimte voor pluspunten. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7**.

SEW heeft in de visitatieperiode voldaan aan de eisen die het CFV stelt aan kasstromen en vermogen. Verder voldoet SEW feitelijk aan de eisen van het WSW, ook al maakt SEW tot nu toe geen gebruik van borging van leningen via het WSW en wordt het niet door het WSW beoordeeld. De leningen van SEW zijn bij de gemeente Tynaarlo geborgd. De gemeente heeft aangegeven de borging te willen beëindigen. SEW gemeente en WSW zijn in gesprek om nieuwe leningen en bestaande leningen bij herfinanciering bij het WSW onder te brengen. Opvallend is een omvangrijke lening van 12 miljoen die in 2029 afloopt. Deze lening is aangetrokken in 2004 en ten dele benut voor investeringen, waardoor SEW al jaren over een overschot aan liquiditeit beschikt. Huidige rentestanden zijn aanmerkelijk lager dan toen. Om rentekosten te verminderen en een te hoog renterisico bij herfinanciering te voorkomen is SEW in gesprek met de gemeente en financier om een oplossing te vinden voor deze ongunstige regeling.

De commissie vindt dat SEW op ruim voldoende wijze haar financiële continuïteit weet te waarborgen. Daarnaast constateert de commissie een aantal pluspunten die leiden tot een hogere waardering.

- De actieve wijze waarop SEW haar financiële beleid hanteert in aansluiting op bijvoorbeeld haar strategisch voorraadbeleid. SEW rekent jaarlijks de laatste ontwikkelingen van het strategisch voorraadbeleid door in haar meerjarenprognoses. SEW hanteert daarbij duidelijk criteria waaraan het beleid moet voldoen.
- De actuele bijsturing van het beleid: jaarlijks wordt het treasurystatuut en het financiële beleid tegen het licht gehouden en indien nodig bijgesteld.

Doelmatigheid

Bij dit onderdeel wordt door de commissie beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. SEW voldoet ruim aan het ijkpunt voor een 6. De commissie ziet ruimte voor pluspunten en beoordeelt dit onderdeel met een **8**.

SEW scoort een A in de Corporatiebenchmark van 2014. Volgens deze benchmark bedragen de beïnvloedbare bedrijfslasten 910 euro per woning. Uit de gegevens van het CiP van 2014 blijken de netto bedrijfslasten vergelijkbaar te zijn met die van de referentiecorporatie.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.306	1.328	1.296
Toename netto bedrijfslasten (2011-2013)	11 procent	6,8 procent	16,6 procent
Aantal vhe per fte	161	97	97
Personeelskosten per fte	84.915	71.600	72.305

Bron: Aedes, *Corporatie in Perspectief 2014*

Pluspunten zijn:

- De A-score in de benchmark: waaruit blijkt dat SEW beter presteert dan andere corporaties in het beteugelen van de bedrijfslasten.
- Het grote aantal vhe per fte, in vergelijking met bijvoorbeeld de referentiecorporatie.
- De wijze waarop SEW blijft sturen op het terugdringen van de beïnvloedbare bedrijfslasten, bijvoorbeeld door digitalisering of door samenwerking met andere corporaties (bijvoorbeeld op het gebied van treasury met twee collega-corporaties).
- De benchmark die SEW gedurende de visitatieperiode in samenwerking met andere corporaties uit heeft laten voeren en het actieve gebruik daarvan om kosten te beheersen.

Vermogensinzet

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

SEW voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie ziet pluspunten in de wijze waarop SEW haar vermogensinzet organiseert. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8**. De commissie stelt vast dat SEW bewust omgaat met haar vermogen en inzet voor maatschappelijke prestaties. In de afgelopen periode heeft SEW ondanks de crisis en de veranderde financiële mogelijkheden voor corporaties behoorlijk geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie. De commissie constateert dat SEW daarbij bewuste keuzes maakt. Zo heeft SEW kunnen investeren in nieuwbouw zonder onrendabele top, optimaal gebruikmakend van mogelijkheden die de markt bood om gunstig aan te besteden. Ook heeft SEW de bouw van nieuwe seniorenappartementen uitgesteld enerzijds om de kasstromen op peil te houden en anderzijds uit afzetoverwegingen. Pas als er weer vraag ontstaat naar seniorenwoningen, gaat SEW verder met de ontwikkeling van appartementen. De verantwoording vindt plaats in jaarverslagen. Financiële keuzes worden doorgerekend in meerjarenprognoses.

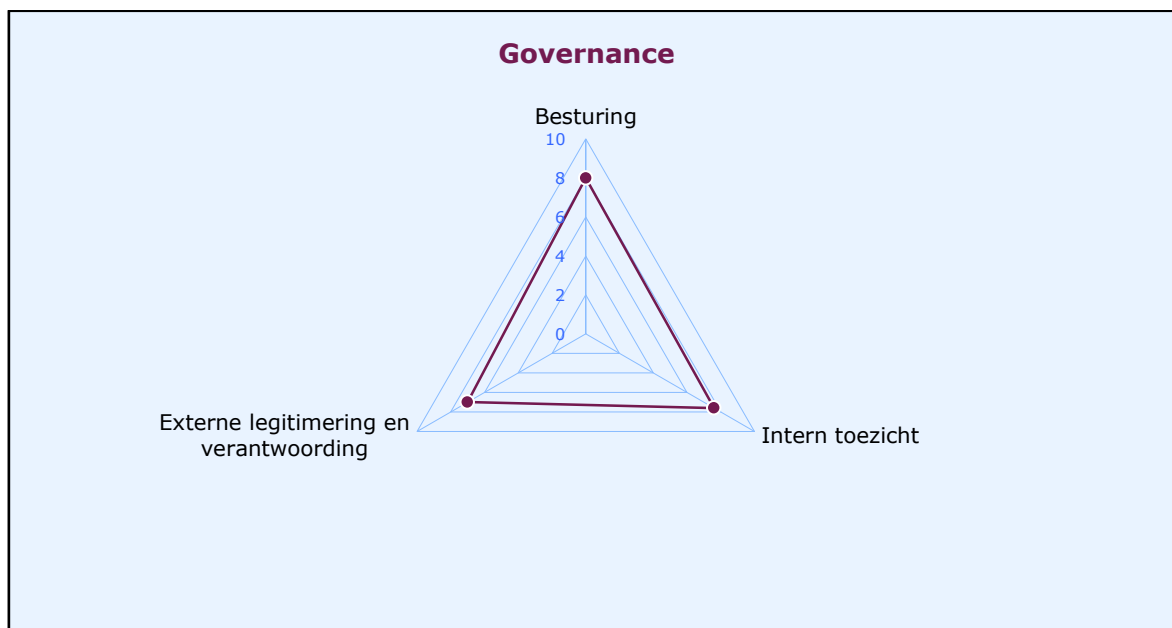
Pluspunten ziet de commissie in:

- De actieve wijze waarop SEW haar activiteiten toetst op de omvang en de ontwikkeling van het vermogen.
- De solide kasstroomsturing waarbij strategische woningverkoop als een belangrijk instrument wordt ingezet.
- De aansluiting van de visie op de vermogensomvang op het portefeuillebeleid. In het strategisch voorraadbeleid zijn de financiële doelstellingen van SEW concreet omschreven.
- De mate waarin SEW het vermogen inzet voor opgaven in het werkgebied.

5 Governance

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



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

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiebesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0** gemiddeld.

Plan

Stichting Eelder Woningbouw voldoet ruim aan het ijkpunt voor een 6. SEW heeft een actuele visie op haar eigen positie en het toekomstig handelen heeft vastgelegd in een beleidsplan en uitgewerkt in concrete doelen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8** op basis van een aantal pluspunten:

- De visie is verantwoord door relevante ontwikkelingen in de omgeving te vertalen in beleidsintenties. Bij navraag blijkt de raad van commissarissen de visie te hanteren in haar toetsing van het beleid
- De doelen zijn vertaald in het strategisch voorraadbeleidsplan en worden jaarlijks geactualiseerd en doorgerekend.

Check

SEW voldoet ruim aan het ijkpunt voor een 6. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8**. SEW controleert aan de hand van jaarverslagen in het voorjaar, halfjaarsrapportages en tienmaandsrapportages de voortgang van de voorgenomen activiteiten. SEW zorgt ervoor dat het jaarverslag binnen vier maanden na de afsluiting van het jaar beschikbaar is voor de RvC. De commissie vindt deze frequentie van rapporten toereikend gelet op de beperkte schaalomvang van de corporatie. Dat de voorgenomen periodieke meting van klanttevredenheid nog niet is gerealiseerd, maar nog wel steeds op het programma staat bij SEW, is een aandachtspunt.

De commissie komt tot een hogere beoordeling op basis van de volgende pluspunten:

- De rapportages zijn uitgebreider en 'taliger' geworden in de loop van de visitatieperiode en bieden inzicht in zowel financiële als volkshuisvestelijke ontwikkelingen.
- De kwaliteit van de rapportages is expliciet besproken met de RvC. De RvC acht de aard en omvang van de rapportages voldoende om hun toetsende rol te kunnen vervullen.
- SEW maakt daarnaast gebruik van benchmarking met vergelijkbare corporaties in Noord-Nederland om haar prestaties jaarlijks te meten.

Act

SEW voldoet ruim aan het ijkpunt voor een 6. De corporatie stelt actief haar beleid en activiteiten bij, indien omstandigheden daarom vragen. De commissie ziet ruimte voor pluspunten en waardeert dit onderdeel met een **8**.

De commissie constateert de volgende punten die bijdragen tot een hogere waardering:

- Actueel bijsturen van activiteiten: SEW stelt jaarlijks haar strategisch voorraadbeleid bij, waardoor zij accuraat haar activiteiten kan bijstellen.
- Actief bijsturen van doelen en activiteiten: In de afgelopen periode zijn diverse voorbeelden te vinden van het bijsturen van activiteiten en doelen zoals de versnelde uitvoering van groot onderhoud in Nieuwe Akkers en het uitstel van de nieuwbouw aan de Generaal Snijdersweg.

Intern toezicht

De beoordeling van het Intern Toezicht bestaat uit drie meetpunten. Dit zijn: Het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode. De commissie beoordeelt het intern toezicht met een **7,6** gemiddeld.

Functioneren RvC

Bij het functioneren van de RvC beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de RvC, de rolopvatting van de RvC en de wijze van zelfreflectie.

Hieronder worden deze onderdelen besproken en het oordeel toegelicht.

• **Samenstelling van de RvC**

SEW voldoet ruim aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat de corporatie een profielschets heeft vastgelegd, die past bij de aard en de activiteiten van SEW. De weving vindt openbaar plaats, buiten eigen kring.

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

- De raad gaat bewust en actief om met zijn samenstelling en zorgt ervoor dat alle deskundigheden in de raad zijn belegd (vastgoed, financiën en van lokale overheid). De raad let op de continuïteit van het toezicht. Toen bleek dat twee van de drie leden kort na elkaar volgens het rooster van aftreden de raad zouden verlaten, heeft een lid vrijwillig gekozen om eerder afscheid te nemen, zodat een nieuw lid bijtijds kon worden ingewerkt.
- De raad werkt actief aan deskundigheidsbevordering.
- Er wordt actief en bewust buiten eigen kring geworven, waarbij de binding met het werkgebied wordt bewaakt.

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

SEW voldoet ruim aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat SEW zich bewust is van zijn rol van toezichthouder, werkgever en klankbord.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8**, omdat de commissie ruimte ziet voor pluspunten. Pluspunten zijn:

- De actieve wijze waarop de raad de informatievoorziening tegen het licht houdt en vergaart. De raad voert jaarlijks overleg met de huurdersorganisatie en neemt deze informatie mee bij haar toezichthoudende rol.
- Bij de vergaderingen van de raad is ook altijd 'de tweede man' van SEW, het hoofd woondiensten, aanwezig ten behoeve van aanvullende informatie en om de continuïteit te borgen mocht de bestuurder afwezig zijn of iets overkomen.
- De actieve wijze waarop de raad verbeterpunten uit het voorgaande visitatierapport heeft opgepakt en gemonitord.
- De regelmatige beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder;
- De actieve wijze waarop de raad de rol van klankbord naar de bestuurder, passend bij de kleine omvang van de corporatie. De commissie leidt uit de gesprekken en uit de beperkte frequentie van de raadsvergaderingen af dat de raad daarbij de gepaste afstand ten opzichte van de bestuurder bewaakt.

Het valt de commissie op dat de directeur-bestuurder conform de cao Woondiensten wordt beloond. Desgevraagd geeft SEW aan daarvoor gekozen te hebben vanwege de dubbelfunctie die de bestuurder vervult. De bestuurder is tevens hoofd financiën. De cao dient als staffel/leidraad voor de beloning van de bestuurder, geeft de raad aan.

• **Zelfreflectie**

SEW voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat de raad minimaal een keer per jaar een zelfevaluatie houdt, waarbij hij zijn eigen functioneren tegen het licht houdt. De commissie heeft dit onderdeel met een **7** gewaardeerd. Aanleiding daarvoor is de consequente wijze waarop de raad bewust aan zelfreflectie werkt aan de hand van de VTW-checklist. In het belang van continuïteit in het toezicht heeft een commissaris in goed overleg plaats gemaakt, zodat het rooster van aftreden vloeiender is geworden. De evaluatie onder begeleiding van een externe is overwogen, maar niet uitgevoerd. De raad zag daar geen meerwaarde in. De raad publiceert de uitkomsten van de evaluatie op de website van de corporatie.

Toetsingskader

SEW voldoet aan het ijkpunt voor een 6; dat wil zeggen dat de raad een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven.

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

- De raad hanteert actief meerjarenbegrotingen en strategisch voorraadbeleidsplan als toetsingskader en beheerst deze materie voluit. Afgezet tegen de schaalgrootte van de corporatie, beoordeelt de commissie deze als zeer compleet en actueel.
- Het treasurystatuut wordt jaarlijks besproken en op de actualiteit beoordeeld.
- SEW participeert in een benchmark van een aantal kleinere corporaties in de Noordelijke provincies. De RvC hanteert deze benchmark als ijkpunt om te zien 'of men op de goede weg is'.
- De commissie stelt dat ook vast dat SEW voorzichtig en transparant acteert, dankzij de compleetheid van het toetsingskader waarover zij beschikt.

Toepassing Governancecode

SEW voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij actief de Governancecode toepast en uitleg geeft daar waar zij van de code afwijkt.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7** en ziet daarbij de volgende pluspunten:

- De raad neemt actie bij verandering van de Governancecode. Dat heeft er toe geleid dat een lid van de raad voortijdig vervangen is, omdat bij de laatste actualisatie van de code in 2011 haar functie niet meer verenigbaar bleek met haar beroep.
- De governancestructuur staat vermeld op de website en afwijkingen worden toegelicht.
- De hoogte van de beloning is (net) boven de huidige norm van de WNT maar valt in overgangsregeling en is dus conform de code.

Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. Dit onderdeel valt uiteen in twee meetpunten.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7**.

Externe legitimatie

Stichting Eelder Woningbouw voldoet ruim aan het ijkpunt voor een 6. Dat wil zeggen dat de corporatie voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet.

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

- SEW is transparant in haar optreden naar belanghebbenden. Belanghebbenden geven aan een luisterend oor te vinden bij de corporatie.
- SEW houdt zich actief bezig met de deskundigheidsbevordering van de huurdersorganisatie, door hen (financieel) te faciliteren om lid te worden van de Woonbond. SEW zoekt naar wegen om de huurdersorganisatie mee bij de beleidsvorming te betrekken.

Openbare verantwoording

SEW voldoet ruim aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij haar prestaties vermeld in een openbare publicatie en daarbij de belangrijkste afwijkingen toelicht.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7**. De hogere waardering boven het ijkpunt is volgens de commissie verdiend om de volgende argumenten:

- De inzichtelijkheid waarmee SEW haar prestaties presenteert. De prestaties zijn in samenhang gepresenteerd in jaarverslag en op de website. De website geeft verder inzicht in de strategie van SEW, de governancestructuur en de laatste ontwikkelingen bij SEW.
- Daarnaast brengt SEW een op de bewonersgroep afgestemd Woonbulletin uit.

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 : Stichting Eelder Woningbouw

Jaar visitatie : 2015

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 22 april 2015

Handtekening

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line, a horizontal line, and a large, stylized flourish.

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Eelder Woningbouw, Paterswolde

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum : 10 mei 1966

Handtekening : 

Datum : 16 februari 2015

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Eelder Woningbouw, Paterswolde

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2015 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 adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof MOC

Geboortedatum : 2 juli 1958

Handtekening : 

Datum : 16 februari 2015

Bijlage 2 Curricula vitae

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

Voorzitter

Drs. A.H. Grashof (Alex)



Korte kennismaking

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

Visitaties

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

Reeds gevisiteerd

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

- 2011 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
- 2012 Casade, Waalwijk
- 2012 Woningstichting Gouderak, Gouderak
- 2012 Bo-Ex, Utrecht
- 2012 Harmonisch Wonen, Lelystad
- 2013 Rhiant, Hendrik-Ido-Ambacht
- 2013 Woonwaard, Alkmaar
- 2013 Woningstichting Wuta, Nigtevecht
- 2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
- 2014 Elan Wonen, Haarlem
- 2014 Rndom Wonen, Pijnacker

Specifieke deskundigheid

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

Kort CV

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

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

Secretaris

C.M.F. Bomhof MOC (Carry)



Korte kennismaking

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

Visitaties

Sinds 2003 werk ik voor Raeflex: meestal als secretaris en de laatste jaren ook als visitorator. Ik vind het belangrijk dat corporaties in visitatietrajecten zo compleet mogelijk naar voren komen: met alle kwaliteiten en alle leerpunten die er zijn. Als visitorator let ik op de samenhang van de verschillende activiteiten van een corporatie en kijk hoe die op elkaar zijn afgestemd. Strategie en uitvoering, vermogen en toezicht en de wijze waarop belanghebbenden bij een corporatie zijn betrokken, dragen alle bij aan de maatschappelijke prestaties die een corporatie levert. Omdat een commissie de corporatie vanuit verschillende gezichtspunten bekijkt, ontstaat een genuanceerd beeld van een organisatie in haar werkgebied. Visitaties zijn een verantwoordingsinstrument en hebben in mijn ogen een belangrijke functie in de legitimatie van corporaties. Daarnaast maken visitaties inzichtelijk wat de sterke punten en verbeterpunten van een corporatie zijn en kunnen zij op deze wijze een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van corporaties. Als secretaris hecht ik aan goed toegankelijke rapporten, die goed leesbaar zijn voor zowel de corporatie zelf als voor de externe belanghebbenden.

Reeds gevisiteerd

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

2010 Woningstichting Kessel, Kessel
2010 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
2010 Woningstichting Roermond, Roermond
2010 Woningstichting St. Joseph, Stramproy
2010 Woningvereniging Nederweert, Nederweert
2010 Woningvereniging Ubach over Worms, Landgraaf
2011 Goed Wonen, Benschop
2011 Stichting PeelRand Wonen, Boekel
2011 Stichting Poort6, Gorinchem
2011 Vieya (Midterm Review), Dongen
2011 Woningbouwvereniging Patrimonium, Barendrecht
2011 Woningstichting Lopik, Lopik
2011 Woningstichting Wittem, Mechelen
2011 Woningstichting Woensdrecht, Woensdrecht
2011 Woonzorg Nederland, Amstelveen
2012 Lyaemer Wonen, Lemmer
2012 Valburg (Midterm Review), Zetten
2012 VitaalWonen, Limbricht
2012 Wonen Delden, Delden
2012 Woningstichting Naarden, Naarden
2012 Woningstichting Rochdale, Amsterdam
2012 Goed Wonen (Midterm Review), Gemert
2013 BrabantWonen, Oss
2013 WoonFriesland, Grou
2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
2014 Christelijke Woonstichting Patrimonium, Urk
2014 Seyster Veste, Zeist
2014 Woonconcept, Meppel
2014 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang, Volendam
2014 de Sleutels, Leiden
2014 Woonwijze, Vught
2015 Standvast Wonen, Nijmegen
2015 Woonpunt, Maastricht
2015 Intermaris, Hoorn

Specifieke deskundigheid

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

Kort CV

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

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

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2011-2018 • Jaarverslagen 2011 2012, 2013 en 2014 • Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid, et cetera) • Strategisch voorraadbeleid (SVB) • Verkoopbeleid bezit • Woonvisies van gemeente Tynaarlo • Prestatieafspraken met gemeente Tynaarlo 2007-2013 • Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten • Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten • Aedes SHAEREprijs 2013 • Memo herzieningswet • BDO benchmark noordelijke corporaties • Rapportage Aedes benchmark • Drents energieconvenant 2007, 2015 • Correspondentie projectontwikkeling
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> • Verslagen van overleg met huurders • Henneconvenant • Convenant OGGZ • Convenant tijdelijk geplaatste woonvoorzieningen • Overeenkomst dak- en thuislozen
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief 2011-2014 • De Oordeelsbrief van de minister van BZK 2011-2014 • Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin 2014 • Correspondentie WSW • Jaarrekeningen en jaarverslag • Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen 2011-2015 • Halfjaarsrapportages, tienmaandrapportages • Treasurystatuut • Managementletters, verslagen en brieven accountant 2011-2014
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen 2011-2014 • Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC • Toepassing Governancecode (zie voor checklist ook www.visitaties.nl)

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal vier face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Stichting Eelder Woningbouw.

Raad van commissarissen

- De heer H. ter Veen (voorzitter)
- De heer E. Van Gilst (lid)

Directeur/bestuurder

- De heer M. Veenstra

Huurdersvereniging

- De heer S. Woldendorp (voorzitter)
- De heer H. Hof (secretaris)
- Mevrouw G. Bos (penningmeester)

Gemeente Tynaarlo

- Mevrouw M. Engels (wethouder Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en andere portefeuilles)
- De heer F. Rozema (beleidsadviseur wonen en ruimte)

Telefonisch interview

- De heer S. Pranger (directeur Zorggroep Drenthe)

Bijlage 5 Prestatietabel

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011-2014					Cijfer
1. Huisvesting van de primaire doelgroep					7
Woningtoewijzing en doorstroming					
<u>Beschikbaarheid woningen</u>					
	2011	2012	2013	2014	
goedkoop	241	231	177	167	
Betaalbaar	613	598	604	592	
Duur tot huurtoeslag	70	88	147	157	
Duur boven huurtoeslag	21	36	18	25	
totaal	945	953	946	941	
<p>Woningen worden voor het merendeel passend toegewezen (72,5 procent), deels te duur (24,7 procent) en soms te goedkoop (2,9 procent) aan woningzoekenden met inkomens tot EU-norm (CIP 2014). Alleen in 2012 een woning toegewezen aan een huurder met een inkomen boven de EU-norm, vanwege herhuisvesting uit sloopwoning.</p> <p>Aantal woningen toegewezen: 2011: 72 woningen. 2012: 64 woningen bestaand, 18 nieuwe huurwoningen. 2013: 81 woningen. 2014: 75 woningen.</p> <p>Aantal woningzoekenden/slaagkansen: 2011: 1760 woningzoekenden, gemiddeld aantal reacties per woning 9,4; wachttijd 50 maanden. 2012: aantal woningzoekenden na opschoning 1.353, op 31-12 1.560, 6 reacties per woning, gemiddelde wachttijd 26 maanden. 2013: aantal woningen 1.812 woningzoekenden, 8 reacties per woning, gemiddelde wachttijd 39 maanden. 2014: aantal woningzoekenden is 1.919, 11 reacties per woning, gemiddelde wachttijd 46 maanden.</p>					
Betaalbaarheid					
<p>Huurverhoging 2011: 1,3 procent. 2012: 2,3 procent gemiddeld. De zg scheefhuurverhoging is niet toegepast. 2013: 3,9 procent gemiddeld. De zg scheefhuurverhoging is niet toegepast. 2014: 3,9 procent gemiddeld. De huurverhoging is gedifferentieerd toegepast inkomensafhankelijk: 3,5 procent voor inkomen tot € 33.614; 4 procent voor inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 en 6 procent voor een huishouden met inkomen tot € 43.000.</p> <p>Huurachterstand in %: 2011: 0,40 procent jaarhuur. 2012: 0,33 procent jaarhuur. 2013: 0,34 procent jaarhuur. 2014: 0,48 procent jaarhuur.</p> <p>Bij huurachterstand nodigt een woonconsulent huurders uit voor een gesprek om afspraken te maken over het inlopen van betalingsachterstanden.</p> <p>Huisuitzettingen wegens huurachterstand: 2011: geen huisuitzetting. 2012: 2 woningen. 2013: 1 woning. 2014: 2 woningen.</p>					
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen					7
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					
<p><i>Nieuwbouw en vastgoed</i> SEW is eigenaar van seniorencomplex aan de Stoffer Holtjerweg, met zorgpost van Zorggroep Drenthe Bewoners van levensloopbestendige woningen aan de Pinksterbloem en seniorenappartementen in Nieuwe Akkers kunnen op basis van een verzorgingshuisindicatie zorg op maat thuis geboden krijgen.</p>					

Geleverde prestaties op de prestatievelen 2011-2014					Cijfer																																														
Zelfde geldt ook voor huurders seniorenwoningen Hooiweg, Mozartweg en Händelweg.																																																			
In totaal beschikt SEW over 118 ouderen- en gehandicaptenwoningen (12 procent totale bezit) en 305 multredewoningen (32 procent totale bezit) (bron CiP 2014).																																																			
Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking																																																			
<p>Samenwerking met Zorggroep Drenthe voor het verlenen van zorg op maat aan huurders die het nodig hebben.</p> <p>SEW stelt woningen ter beschikking voor cliënten van Verslavingszorg Noord-Nederland, Humanitas, Promens Care (8 woningen).</p> <p><i>Deelname overlegplatforms:</i> SEW neemt deel aan OGGZ netwerk.</p>																																																			
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen																																																			
<p>2011: 10 statushouders gehuisvest in 3 woningen.</p> <p>2012: 12 statushouders gehuisvest in 3 woningen.</p> <p>2013: 9 statushouders gehuisvest in 3 woningen.</p> <p>2014: 7 statushouders gehuisvest in 4 woningen.</p>																																																			
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer					8																																														
Woningkwaliteit																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Samenstelling bezit</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eengezinswoning</td> <td>69,7 procent</td> </tr> <tr> <td>Meergezinswoningen zonder lift</td> <td>10,5 procent</td> </tr> <tr> <td>Idem met lift</td> <td>19,9 procent</td> </tr> </tbody> </table>					Samenstelling bezit	2014	Eengezinswoning	69,7 procent	Meergezinswoningen zonder lift	10,5 procent	Idem met lift	19,9 procent																																							
Samenstelling bezit	2014																																																		
Eengezinswoning	69,7 procent																																																		
Meergezinswoningen zonder lift	10,5 procent																																																		
Idem met lift	19,9 procent																																																		
<p>23 procent van de woningvoorraad is gebouwd in 1945 tot 1959, 18 procent in 1960 tot 1969, nog eens circa 20 procent in 1980-1989 en circa 18 procent in 2000-2009.</p> <p>Onderhoud:</p> <p>Aantal punten WWS 150 (ref.corp 150 en landelijk 141).</p>																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Onderhoud in €</th> <th colspan="4">SEW</th> <th rowspan="2">Ref.corp (2013)</th> <th rowspan="2">Landelijk (2013)</th> </tr> <tr> <th>2011 per vhe</th> <th>2012 per vhe</th> <th>2013 per vhe</th> <th>2014 totaal bedragen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Klachten</td> <td>47</td> <td>65</td> <td>90</td> <td><i>Klachten en mutatie-onderhoud samen: 117.000</i></td> <td>271</td> <td>312</td> </tr> <tr> <td>mutatieonderhoud</td> <td>97</td> <td>27</td> <td>118</td> <td>Zie boven</td> <td>148</td> <td>188</td> </tr> <tr> <td>Planmatig onderhoud</td> <td>958</td> <td>1.058</td> <td>997</td> <td>773.000</td> <td>802</td> <td>787</td> </tr> <tr> <td>Overig onderhoud</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>213.000 (<i>wmo, energie enzovoorts</i>)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>1.102</td> <td>1.151</td> <td>1.205</td> <td>1.103.000</td> <td>1.222</td> <td>1.287</td> </tr> </tbody> </table>					Onderhoud in €	SEW				Ref.corp (2013)	Landelijk (2013)	2011 per vhe	2012 per vhe	2013 per vhe	2014 totaal bedragen	Klachten	47	65	90	<i>Klachten en mutatie-onderhoud samen: 117.000</i>	271	312	mutatieonderhoud	97	27	118	Zie boven	148	188	Planmatig onderhoud	958	1.058	997	773.000	802	787	Overig onderhoud				213.000 (<i>wmo, energie enzovoorts</i>)			Totaal	1.102	1.151	1.205	1.103.000	1.222	1.287	
Onderhoud in €	SEW					Ref.corp (2013)	Landelijk (2013)																																												
	2011 per vhe	2012 per vhe	2013 per vhe	2014 totaal bedragen																																															
Klachten	47	65	90	<i>Klachten en mutatie-onderhoud samen: 117.000</i>	271	312																																													
mutatieonderhoud	97	27	118	Zie boven	148	188																																													
Planmatig onderhoud	958	1.058	997	773.000	802	787																																													
Overig onderhoud				213.000 (<i>wmo, energie enzovoorts</i>)																																															
Totaal	1.102	1.151	1.205	1.103.000	1.222	1.287																																													
<p>Gegevens uit CiP 2014 (t/m 2013) en jvsl 2014.</p> <p>Gemiddeld huurniveau als verhouding prijs/kwaliteit: 2011: 65,4% (alle woningen). 2012: gemiddeld huurniveau 64,0 procent maximaal toegestane huurprijs (DAEB). 2013: 65,2 procent maximaal toegestane huurprijs (DAEB). 2014: gemiddeld huurniveau 65,7 procent van de maximaal toegestane huurprijs (DAEB).</p> <p>Flexibel onderhoud geboden aan huurders, waarbij huurders gebruik kunnen maken van keuzepakketten.</p>																																																			
Kwaliteit dienstverlening																																																			
2011, 2012, 2013, 2014: geen geschillen behandeld over dienstverlening SEW.																																																			

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011-2014	Cijfer
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p>2014: Shaere prijs gewonnen voor best presterende corporatie op het gebied van energieprestaties; in vier jaar tijd 183 woningen van E/F/G label naar B/C label gebracht. In jaren 2012-2013 energieprestatie van 1,64 gemiddeld naar 1,51 gemiddeld. Gemiddelde label van SEW woningen is C. Eind 2014 beschikte ruim 68 procent over een zogenaamd groen label (A, B of C label), waarvan circa 10 procent een A label of hoger, 37 procent een B label en 21 procent een C label.</p>	
4. (Des)investeringen in vastgoed	9
<p>Nieuwbouw</p> <p>2011: perceel grond aangekocht voor bouw 27 huurwoningen en 37 koopwoningen (voor rekening en risico aannemer), gebouwd in 2012 en 2013. 2012: 18 woningen DAEB. 2013: 9 woningen DAEB, 3 niet-DAEB. 2014: nieuwbouw gestart van 18 levensloopbestendige woningen in Paterswolde, oplevering eerste kwartaal 2015 Start bouw complex aan Gen. Snijdersweg uitgesteld tot 2016, vanwege verhuurder heffing.</p> <p>Totale nieuwbouw 30 woningen in vier jaar tijd.</p>	
<p>Sloop, samenvoeging</p> <p>18 woningen gesloopt in 2013.</p>	
<p>Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)</p> <p>2011, 2012 en 2013: groot onderhoud 183 woningen Nieuwe Akkers, afgerond in 2013. 2014: groot onderhoud gestart Paalakkers: in vijf jaar tijd alle kozijnen vervangen en na-isoleren (naar C label).</p>	
<p>Maatschappelijk vastgoed</p> <p>Geen melding van bouw maatschappelijk vastgoed.</p>	
<p>Verkoop</p> <p>19 woningen verkocht (2011 tot en met 2014). 3 woningen aangekocht in 2013.</p>	
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7
<p>Leefbaarheid</p> <p>In 2009 wijkvernieuwing afgesproken voor Nieuwe Akkers, bestaande uit drie deelplannen: De vervangende nieuwbouw van twee flats, groot onderhoud 183 woningen en herinrichting openbare ruim. In 2014 is het onderhoud afgerond, de nieuwbouw aan de Geysendorfferweg gestart in Paterswolde en de nieuwbouw aan de Generaal Snijdersweg uitgesteld tot 2016. Gemeente Tynaarlo rondt de herinrichting van de openbare ruimte af in 2015.</p>	
<p>Wijk- en buurtbeheer</p> <p>SEW heeft geen activiteiten op het terrein van wijk- en buurtbeheer.</p>	
<p>Aanpak overlast</p> <p>Deelname aan meldpunt Overlast gemeente Tynaarlo, deelname aan meldpunt OGGZ.</p>	
6. Overige/andere prestaties	-
<p>Geen overige prestaties aangetroffen.</p>	

Bijlage 6 Meetschaal

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

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

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 de heer M. Veenstra, d.d. 31 maart 2015.

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

Toegepast:	<input checked="" type="radio"/>
Actiepunt:	<input type="radio"/>
Uit te leggen:	<input type="radio"/>
Bespreekpunt RvC:	<input type="radio"/>
Niet van toepassing:	<input type="radio"/>

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 goed 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, Amhem

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.	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>
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).	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>
3. Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>

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 klokkenluidervergelyking 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).

O T

O T

O T

O T

O T

O N

O N

O T → 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.

Statua

O T

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.

O N

O T

O T

O N

O N

O N

O N

het jaarverslag

4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningcomponenten, het bereik 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.

N
 N

*9 lid
 voorafgaande
 artikel
 bewijst*

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Uitwerking

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

Status

- T
 T
 T
 T
 T
 T
 T
 T
 T
 T
 T

- De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders.
8. De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichhoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.

III.2 Onafhankelijkheid

Uitwerking

Status

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 werknemerlid 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 volkshuisvestingsaangelegenheden; o T
- g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; o T
- h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; o T
- i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. o T

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.	o T
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.	o T
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.	o T
De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.	o T
2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.	o T
3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.	o T
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.	o T
De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.	o T
5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.	o T
6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden.	o T
Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	o T

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

Uitwerking

Status

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.

- T
- T
- N
- T
- F
- F
- F

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

Uitwerking

Status

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.

- N/U
- N/U
- N/U

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 integriteitscode;
 - b) de financiële informatievoerschaafing (keuze van accountingspolitiecs, 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 informatievoerschaafing aan de externe toezichthouder.

- N/U
- N/U
- N/U
- N/U

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. N/U
6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie. N/U
7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit. N/U
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. N/U
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. N/U

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

III.6 Tegenstrijdige belangen

Uitwerking

1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang. T
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. T
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. T

Status

- T
- T
- T
- T

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. T
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. N
 N
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. N

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringcode 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

T

T

T

Uitwerking

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

T

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

T

T

T

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

T

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

Uitwerking

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

Status

T

T

T/u

T

T

T

T

IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

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

Status

N

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

Uitwerking

1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen.

Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:

A Met betrekking tot de accountantscontrole:

- Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;
- Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, 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 schellingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolitiecs 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.

Status:

T

T

T

T

T

T

T

T

T

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

- T
- T
- T

V.2 **Visitatie**

Principe

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

Status

- T

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.

- T
- T
- T