



## **Visitatierapport**

**Wovesto**

**2010 - 2013**



*Utrecht, 28 mei 2014*

### **Colofon**

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

### **Visitatiecommissie**

De heer mr. H. Strietman (voorzitter)  
Mevrouw drs. C.P.M. Doms  
De heer dr. ing. R. Dankert (secretaris)



## Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Daarnaast brengt de visitatie (in het hoofdstuk Governance) de checks and balances van de corporatie in beeld. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een instrument om het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties te beoordelen. Met dit instrument kunnen corporaties hun prestaties in de toekomst verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Wilma de Water  
directeur

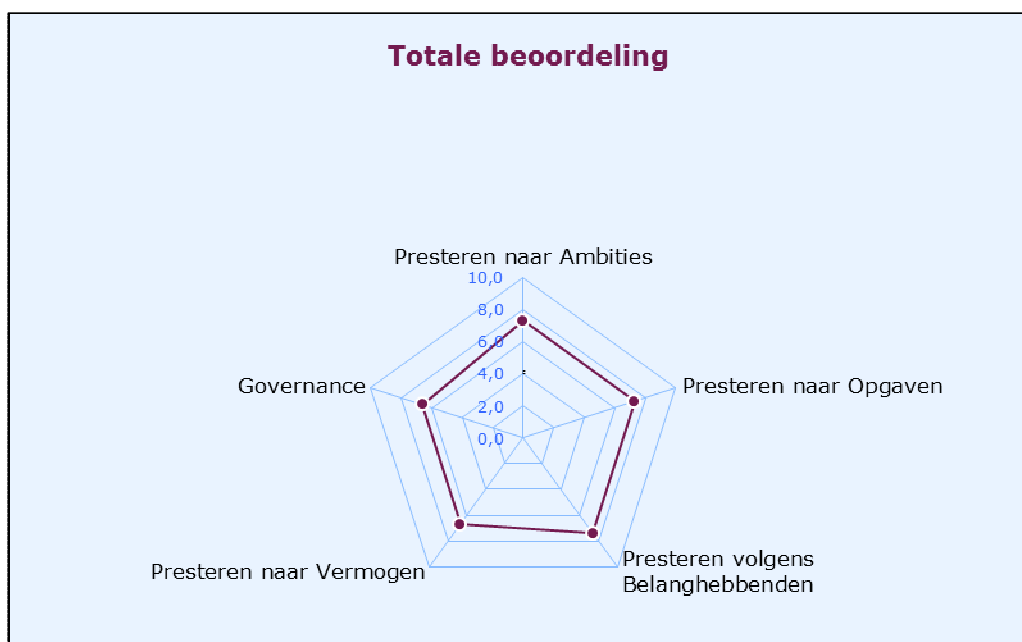


## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In oktober 2013 gaf Wovesto te Sint-Oedenrode opdracht om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010). De visitatie vond plaats tussen januari en mei 2014, de visitatiegesprekken waren op 13 maart 2014.

**De prestaties van Wovesto worden gewaardeerd met het eindcijfer 7,1.**



| Totale beoordeling                |        |
|-----------------------------------|--------|
| Verplichte velden                 | Cijfer |
| Presteren naar Ambities           | 7,3    |
| Presteren naar Opgaven            | 7,3    |
| Presteren volgens Belanghebbenden | 7,4    |
| Presteren naar Vermogen           | 6,7    |
| Governance                        | 6,6    |
| Gemiddelde score                  | 7,1    |

De commissie komt tot de conclusie dat Wovesto gemiddeld ruim voldoende presteert. Op de onderdelen Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven presteert zij meer dan ruim voldoende. Ook belanghebbenden geven een hoge waardering (7,4) voor de prestaties van Wovesto. Governance en Presteren naar Vermogen behoeven nog aandacht.

## **Presteren naar Ambities**

De commissie beoordeelt Presteren naar Ambities met een 7,3.

Wovesto presteert, gezien haar eigen ambities, ruim voldoende bij de huisvesting van de primaire doelgroep. Het aantal woningen in bezit van de corporatie is vergroot, hoewel minimaal. De corporatie hanteert een streefhuur van 70 procent, mede op basis van de regionale context. Huisvesting van middeninkomens beschouwt Wovesto als een kerntaak.

De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer is goed. Er wordt sterk ingezet op energiebesparende maatregelen. Door deze inspanning heeft eind 2012 bijna 86 procent van alle woningen een energielabel A, B of C. De kwaliteit van de dienstverlening is goed. Wovesto krijgt hoge rapportcijfers van huurders bij klanttevredenheidsonderzoek.

De commissie waardeert de inspanningen voor huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen met een 7,5. Wovesto beschikt over 344 nultredenwoningen. Bij het ontwikkelen van nieuwbouw ligt het accent op appartementen. Ook voor mensen met een beperking heeft de corporatie woningen gebouwd. Wovesto ondersteunt initiatieven voor alternatieve woonvormen.

De commissie beoordeelt het prestatieveld (des)investeren als voldoende. De realisatie van nieuwbouwwoningen ligt ruim onder de geplande aantallen. In 2013 is de achterstand enigszins ingelopen door de realisatie van 36 nieuwe huurwoningen. De verkoop van bestaande woningen is in 2013 sterk afgenomen. Naar aanleiding hiervan heeft Wovesto de verkoopprognose naar beneden bijgesteld.

Wovesto werkt goed aan de kwaliteit van wijken en buurten. Bewoners waarderen hun woonomgeving volgens een klanttevredenheidsmeting met een 7,7. De corporatie werkt samen met lokale partners om problematische leefsituaties te voorkomen en aan te pakken. Bij de appartementencomplexen van de corporatie zijn toezichthouders aangesteld die erop letten dat de complexen schoon, heel en veilig blijven. In Olland heeft Wovesto eind 2012 de multifunctionele accommodatie (MFA) De Loop'r opgeleverd. Daarnaast werd een kinderopvanglocatie gerealiseerd.

## **Presteren naar Opgaven**

De commissie beoordeelt Presteren naar Opgaven met een 7,3.

De opgaven bij huisvesting van de primaire doelgroep vult Wovesto voldoende tot ruim voldoende in. De kernvoorraad van 1.300 sociale huurwoningen is gelijk gebleven. Groei bleef uit; enkele nieuwbouwprojecten zijn stilgelegd of pas na 2013 opgeleverd. Om aan de vraag van middeninkomens te kunnen voldoen, heeft de corporatie haar woningbezit in de vrije sector conform de opgave vergroot. De voorraad Slimmer Kopen®-woningen is minder snel gestegen dan in de prestatieafspraken was voorzien.

Wovesto scoort goed bij de kwaliteit van woningen en het woningbeheer. Tussen 2010 en 2012 verbeterde de corporatie 169 woningen. Daarmee is een groot deel van de opgave tot 2020 al uitgevoerd. Ook trof Wovesto energiemaatregelen en voldeed zo in zeer ruime mate aan de gestelde opgaven.

Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen doet Wovesto conform de opgave. Samen met zorgorganisaties stelde Wovesto in 2012 een beleidsnotitie op over de realisatie van kleinschalige woonzorgcomplexen. In 2013 werden acht appartementen voor zelfstandig wonen opgeleverd.

Bij een ander project trok de zorginstelling zich terug door de gewijzigde regelgeving op het gebied van wonen en zorg.

Wovesto (des)investeert conform de opgave. Zij leverde uitsluitend levensloopbestendige nieuwbouwwoningen op. Ook houdt Wovesto rekening met energiemaatregelen. De corporatie investeert bovendien in maatschappelijk vastgoed. De corporatie scoort goed bij de opgaven op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten. Door te participeren in een lokaal volkshuisvestingsfonds levert ze een bijdrage aan leefbaarheidsprojecten. Ook sponsort de corporatie zelf lokale initiatieven. In het tweemaandelijks signaleringsoverleg worden overlastzaken besproken met gemeente en andere maatschappelijke organisaties.

### **Presteren volgens Belanghebbenden**

De belanghebbenden beoordelen het presteren van Wovesto met een 7,4.

Volgens de belanghebbenden scoort Wovesto bovengemiddeld bij huisvesting van de primaire doelgroep. Vooral voor de betaalbaarheid van de woningen is waardering. Wel is er een lange wachtlijst.

Bij de kwaliteit van woningen en woningbeheer scoort Wovesto volgens belanghebbenden goed. Huurders worden serieus genomen. Hun problemen worden snel opgelost. Het bezit van de corporatie is relatief nieuw, maar ook het oudere bezit ziet er goed uit.

Wovesto presteert volgens belanghebbenden boven de norm bij de huisvesting van de doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen. Voor zelfstandig wonen is een mooi gebouw neergezet. De belanghebbenden uit de zorg zien dat Wovesto bij nieuwbouw loyaal tegemoetkomt aan wensen die de instelling inbrengt.

De belanghebbenden waarderen de bereidheid van Wovesto om te investeren in vastgoed. Veel belanghebbenden noemen de multifunctionele accommodatie in Olland daarbij als goed voorbeeld. Wel hebben belanghebbenden enige zorgen over de mate waarin Wovesto kan blijven investeren.

Prestaties van Wovesto op het gebied van kwaliteit van wijken en buurten beoordelen belanghebbenden met een 7,6. Men waardeert de sterke betrokkenheid van Wovesto bij de leefbaarheid in het gebied. De inzet van Wovesto voor de integrale wijk- en dorpsplannen wordt door belanghebbenden als goed beoordeeld. Wel is er zorg of Wovesto in de toekomst op dezelfde manier met leefbaarheid bezig kan blijven.

### **Presteren naar Vermogen**

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

De financiële continuïteit van Wovesto is ruim voldoende. De vermogenspositie voldoet aan de eisen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Wovesto beschikt over een onderbouwde vermogensdoelstelling. Ook aan de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt voldaan. Wovesto is op dit onderdeel wel kwetsbaar, mede door de negatieve operationele kasstroom in 2013. De borging is door het WSW eind 2013 nog niet geheel vrijgegeven maar beperkt tot de herfinanciering van bestaande leningen. Het financieel beheer scoort een voldoende tot ruim voldoende.

Beleidskeuzes worden relatief laat en niet altijd even transparant in de meerjarenbegroting opgenomen. De kwartaalrapportages geven een goed beeld van de realisatie van plannen en begroting.

De doelmatigheid van Wovesto waardeert de commissie met een 7,5. De bedrijfslasten liggen fors onder die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De corporatie werkt proactief aan het vergroten van de efficiency. De vermogensinzet scoort 6,5. In algemene zin wordt in het ondernemingsplan een visie op de vermogensinzet gegeven. Doordat een integraal strategisch voorraadbeleid ontbreekt, vertaalt Wovesto deze visie volgens de commissie niet volledig transparant naar concrete resultaten. Wovesto gebruikt de mogelijkheden om haar investeringsruimte te vergroten. Ze doet dit door verkoop van bestaande woningen en verhoging van de huur bij mutatie. Wovesto speelt ruim voldoende in op de opgaven in haar werkgebied. Ook op het gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed investeert de corporatie.

## **Governance**

De commissie beoordeelt het onderdeel Governance met een 6,6.

De besturing van Wovesto volgens de PDCA-cyclus (plan, do, check, act) scoort voldoende. Het ondernemingsplan is opgesteld met input van de belanghebbenden. In 2013 is het ondernemingsplan herzien op basis van ontwikkelingen in het rijksbeleid. Door middel van de kwartaalrapportages bewaakt Wovesto de voortgang van doelstellingen, voortvloeiend uit het (herziene) ondernemingsplan, gewijzigde wetgeving en de risicocontrolematrix. Bij geconstateerde afwijkingen wordt volgens de commissie laat bijgestuurd, bijvoorbeeld bij het verkoopprogramma.

Het intern toezicht van de corporatie waardeert de commissie met een 6,5. De raad van toezicht kent een diverse samenstelling. Alle relevante deskundigheden zijn hierin aanwezig. In de jaarlijkse zelfevaluatie wordt stilgestaan bij het functioneren van de raad als toezichthouder, als werkgever en als klankbord. De raad van toezicht is voor zijn informatievoorziening voornamelijk aangewezen op de directeur-bestuurder. Het ondernemingsplan met de hoofddoelen en jaardoelen zijn de belangrijkste onderdelen van het toetsingskader voor de raad van toezicht. Via de kwartaalrapportages rapporteert de raad over de ondernomen acties en risico's. Deze rapportages zijn zeer uitgebreid. De correlatie tussen de verschillende gemonitorde onderdelen wordt hieruit echter niet duidelijk. De corporatie onderkent inmiddels het gemis van een integraal strategisch voorraadbeleid in de afgelopen jaren. De Governancecode wordt door Wovesto ruim voldoende toegepast.

De externe legitimatie scoort ruim voldoende. Het jaarverslag biedt ruim voldoende informatie voor belanghebbenden om zich een beeld van de prestaties te kunnen vormen. Ook worden belanghebbendenbijeenkomsten georganiseerd en voert Wovesto veel individueel overleg met belanghebbenden. De huurders hebben door de verenigingsstructuur en de samenwerking met de Huurdersbelangenvereniging een bijzondere positie. Het bestuur van Wovesto legt verantwoording af aan zowel de huidige raad van toezicht als aan oud-leden van de raad van toezicht, die immers als bestuurslid van de Huurdersbelangenvereniging en tevens lid van de vereniging nog steeds veel invloed hebben. Hoewel dat in de praktijk vooralsnog geen problemen oplevert is de commissie van oordeel dat deze stapeling van functies principieel een onwenselijke situatie is.

## Recensie

### Gedreven en bescheiden

Wovesto is gedreven om zich ten volle in te zetten voor haar belanghebbenden. Ook als dat de corporatie zelf de nodige financiële en organisatorische hoofdbrekens bezorgt. Wovesto is bescheiden; pronken met haar prestaties is de corporatie vreemd. Liever kijkt men vooruit naar mogelijke financiële risico's die opdoemen onder druk van rijksbeleid.

### Samenwerken in de regio

Wovesto kijkt goed naar de ontwikkelingen om zich heen. Om risico's te beperken, verkende de corporatie in de afgelopen jaren een fusie met woningcorporatie Sint Joseph uit Boxtel. Nu deze fusie niet doorgaat, richt men zich alweer op andere vormen van samenwerking in de regio. Als tijdelijke inhuur van personeel nodig is, wendt men zich in eerste instantie tot de collega's in de regio. En ook bij de beleidsvorming kijkt de corporatie goed naar wat andere regiocorporaties doen, bijvoorbeeld bij het vaststellen van de streefhuren.

### Relatie met belanghebbenden is goed, maar ook diffuus

Wovesto kent haar belanghebbenden. Huurders worden via diverse wegen gehoord. Met gemeente en zorgpartijen is regelmatig goed overleg over gezamenlijke projecten. Belanghebbenden zien de lokale verankering terecht als een sterk punt van de corporatie. Toch schuilt er ook een gevaar in. Men denkt elkaar zo goed te kennen dat sommige onderwerpen niet meer expliciet besproken worden. Zo zijn er verschillende versies over hoe het bestuur van de Huurdersbelangenvereniging tot stand gekomen is. Een ander voorbeeld is de voor de corporatie onverwachte tegenstem van de ALV bij de omzetting van vereniging naar stichting. En de zorg- en welzijnsorganisaties blijken uiteindelijk toch kritischer over de corporatie dan zij zelf had ingeschat. Sommige belanghebbenden geven aan dat Wovesto de neiging heeft bij consultaties alleen te horen wat zij wil horen. Daarnaast valt op dat Wovesto sterk vanuit de ratio stuurt. De emotie, die een belangrijke rol speelt bij de band met huurders en andere belanghebbenden, wordt soms uit het oog verloren.

### Hoge verwachtingen

Lokale belanghebbenden hebben hoge verwachtingen van de prestaties van Wovesto. De commissie waardeert de grote mate waarin de corporatie hieraan tegemoetkomt. De corporatie mag trots zijn op de realisatie van projecten zoals de MFA in Olland en de duurzame Brabantwoningen in Sint-Oedenrode. Wovesto leverde ook een proactieve bijdrage aan het in kaart brengen en invullen van de behoefte aan zorgwoningen. De lokale prestatieafspraken werden – ondanks een ontbrekende handtekening van gemeentezijde – grotendeels uitgevoerd.

### Betrokkenheid versus zakelijkheid

De commissie is van oordeel dat Wovesto ook risico's loopt in haar drang om belanghebbenden te dienen en de belangen van huurders te respecteren. Zo is een structuur ontstaan waarbij oud-leden van de raad van toezicht via de Huurdersbelangenvereniging en de Algemene Ledenvergadering een stevige invloed op het huidige bestuur hebben.

Ook bij de realisatie van zorgwoningen loopt de corporatie een risico, zoals bleek toen stichting Dichterbij zich terugtrok uit een project in ontwikkeling. Verder ziet de commissie een risico in het ongetekend laten van de prestatieafspraken. Op al deze onderwerpen had de corporatie zich zakelijker richting haar belanghebbenden mogen opstellen.

### **Groeiende rol raad van toezicht**

Op het gebied van governance heeft Wovesto in de afgelopen periode belangrijke stappen gezet. De raad van toezicht staat ten opzichte van 2010 nu meer op gepaste afstand van het bestuur. De raad is gegroeid in haar toezichthoudende rol. In de afgelopen jaren zijn doelen duidelijker beschreven, de kwartaalrapportages zijn verbeterd en er wordt gewerkt met een risicocontrolematrix. Daarmee is invulling gegeven aan leerpunten uit de vorige visitatie. De commissie waardeert dit, maar plaatst ook een kanttekening. Het is niet altijd helder of en hoe deze instrumenten in feitelijke afwegingen een rol spelen. Daar kunnen bestuur en raad nog explicieter in zijn.

### **Lage bedrijfslasten**

De commissie complimenteert Wovesto met de wijze waarop de organisatie met een relatief kleine bezetting en tegen lage bedrijfskosten haar werk doet. Ook gezien de vele vragen die op Wovesto afkomen, is dit een bovengemiddelde prestatie.

### **Samenhangend afwegingskader ontbreekt**

Over het investeringsprogramma werd tijdens de vorige visitatie geconstateerd dat Wovesto scherp aan de wind voer, maar niet alle zeilen gebruikte. Inmiddels worden ook huurharmonisatie en verkoop ingezet om meer financiële middelen te genereren. Met betrekking tot de inzet van het vermogen zijn naar het oordeel van de commissie nog niet alle lessen van de vorige visitatie in praktijk gebracht. Wovesto heeft geen helder en samenhangend afwegingskader op papier gezet. Daardoor is bijvoorbeeld niet duidelijk welke gevolgen tegenvallende woningverkoop heeft voor investeringsprojecten van de corporatie. Om indien nodig tijdig te kunnen bijsturen, is dat inzicht echter wel van groot belang. Het ontbreken van een integraal strategisch voorraadbeleid was in de afgelopen jaren naar het oordeel van de commissie een risicovolle omissie.

### **Beleidsagenda voor de toekomst**

Als beleidsagenda voor de toekomst geeft de commissie mee:

- Wovesto presteert ruim voldoende en wordt door belanghebbenden gewaardeerd om wat ze is en doet. Vanuit die positie mag de corporatie zich naar belanghebbenden en collega's minder bescheiden opstellen en meer uitgaan van de eigen kracht in plaats van de nadruk te leggen op de ongewisse toekomst.
- Wovesto legt sterk de nadruk op de wens om tot schaalvergroting te komen. Het is de commissie niet helder geworden welke problemen er precies opgelost zouden worden met een fusie. Wovesto zou meer gelaagdheid kunnen aanbrengen in de afwegingen over samenwerking en preciezer kunnen zijn over de vraag welke problemen zij daarmee oplost. Wovesto mag zowel de interne organisatie als de belanghebbenden een stem geven in deze discussie.

- Wovesto stuurt sterk op rationele gronden. Een juiste balans tussen hart en hoofd en tussen lokale binding en verdere professionalisering is wenselijk. Dit geldt heel duidelijk in de relatie met de gemeente, de huurders en andere belanghebbenden. Juist in de relatie met hen kan, naar de stellige mening van de commissie, de corporatie met haar goede gevoel voor de lokale context meer zakelijkheid laten zien. Met hen is er immers, behalve vertrouwdeheid, ook een verhouding waarin onderhandeld kan worden. Voor wat hoort wat. Het is wenselijk een politiek commitment mét handtekening te vragen voor de prestatieafspraken met de gemeente. Voor behalve de vereniging Wovesto ook een huurdersbelangenvereniging mag de corporatie aan de huurders een gedeelde koers over samenwerking in de regio vragen. Voor een open verstandhouding met de onderscheiden belanghebbenden mag Wovesto een behulpzaam meedenken vragen in strategie en kwaliteit van dienstverlening van de corporatie.



# Inhoud

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord</b>                                                      | <b>3</b>  |
| <b>Samenvatting en recensie</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>Inhoud</b>                                                         | <b>13</b> |
| <b>1 Wovesto en het werkgebied</b>                                    | <b>15</b> |
| 1.1 De visitatie                                                      | 15        |
| 1.2 Wovesto                                                           | 15        |
| 1.3 Het werkgebied                                                    | 16        |
| 1.4 Leeswijzer                                                        | 16        |
| <b>2 Presteren naar Ambities</b>                                      | <b>17</b> |
| 2.1 Missie en ambities                                                | 17        |
| 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities           | 18        |
| 2.3 Conclusies en motivatie                                           | 18        |
| <b>3 Presteren naar Opgaven</b>                                       | <b>21</b> |
| 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied                     | 21        |
| 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven            | 23        |
| 3.3 Conclusies en motivatie                                           | 23        |
| <b>4 Presteren volgens Belanghebbenden</b>                            | <b>27</b> |
| 4.1 De belanghebbenden van Wovesto                                    | 27        |
| 4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden | 29        |
| 4.3 Conclusies en motivatie                                           | 29        |
| <b>5 Presteren naar Vermogen</b>                                      | <b>33</b> |
| 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen           | 33        |
| 5.2 Conclusies en motivatie                                           | 33        |
| <b>6 Governance</b>                                                   | <b>39</b> |
| 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance                        | 39        |
| 6.2 Conclusies en motivatie                                           | 39        |
| <b>7 Integrale scorekaart</b>                                         | <b>45</b> |
| <b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>                             | <b>47</b> |
| <b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b> | <b>51</b> |
| <b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>                     | <b>63</b> |
| <b>Bijlage 4 Definities</b>                                           | <b>65</b> |
| <b>Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven</b>            | <b>69</b> |
| <b>Bijlage 6 Checklist Governancecode</b>                             | <b>77</b> |



# 1 Wovesto en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In oktober 2013 gaf Wovesto te Sint-Oedenrode opdracht om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010). De visitatie vond plaats tussen januari en mei 2014, de visitatiegesprekken waren op 13 maart 2014.

De visitatiecommissie bestond uit de heer mr. H. Strietman (voorzitter), mevrouw drs. C.P.M. Doms en de heer dr. ing. R. Dankert (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was voor woningcorporatie Wovesto een belangrijke reden om een visitatie te laten uitvoeren: het leerelement hiervan, mede in de context van haar actuele afweging van een mogelijk collegiaal partnerschap. Zo wil Wovesto de resultaten van de visitatie ook als input voor het nieuwe ondernemingsplan gebruiken.

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

De visitatie betreft de periode 2010 tot en met 2013.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

Vooruitlopend op de invoering van de nieuwe visitatiesystematiek 5.0, heeft de commissie gemeend enkele elementen te kunnen opnemen in het rapport waardoor de gebruikswaarde van het visitatierapport voor Wovesto toeneemt. Dit zijn de beleidsagenda voor de toekomst in de recensie en de verbeterpunten die belanghebbenden ons hebben meegegeven in het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden'.

## 1.2 Wovesto

Wovesto is opgericht in 1969. Woningcorporatie Wovesto heeft 1.369 woningen in bezit en werkt in de gemeente Sint-Oedenrode. Deze gemeente telt 17.818 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersbelangenvereniging, de gemeente en organisaties werkzaam op het gebied van zorg, welzijn en onderwijs. Wovesto is de enige woningcorporatie in Sint-Oedenrode.

Bij de woningcorporatie werken 20 medewerkers; in totaal 16,6 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdig directie-bestuur. De raad van toezicht bestaat uit 5 leden. Daarnaast legt de directeur-bestuurder tweemaal per jaar verantwoording af aan de algemene ledenvergadering.

### 1.3 Het werkgebied

Wovesto is werkzaam in de gemeente Sint-Oedenrode, provincie Noord-Brabant. Dit werkgebied kenmerkt zich door verstedelijkt platteland. De woningmarkt in de gemeente omvat 7.080 woningen. Daarvan is 79 procent een koopwoning en 21 procent een huurwoning (19 procent sociale huurwoningen). Het overgrote deel van de woningen in Sint-Oedenrode is een eengezinswoning (93 procent). Bijna 13 procent van de woningen zijn voor 1945 gebouwd, terwijl bijna een kwart van de woningen in Sint-Oedenrode na 1991 zijn gebouwd. Het Centraal Fonds deelt Wovesto in de categorie 5 in, dat wil zeggen: corporaties met een gemiddeld profiel. De referentiegroep waarmee Wovesto wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie. Er zijn 124 corporaties in deze categorie.

### 1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht (integrale scorekaart) te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

## 2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Wovesto in relatie tot de ambities.

### 2.1 Missie en ambities

Wovesto heeft in het ondernemingsplan 2011-2014 de onderstaande missie en ambities verwoord.

*Missie: Wovesto is een woningcorporatie die voorziet in de uiteenlopende woonvragen in de markt, zodat er voldoende passende en kwalitatief goede huur- en (sociale) koopwoningen voor verschillende doelgroepen beschikbaar zijn. Wonen is meer dan een woning en Wovesto wil daarom – in samenwerking met maatschappelijke partners – een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van wijken en kernen in de gemeente Sint-Oedenrode.*

*Visie: Wovesto is een woningcorporatie met een gedifferentieerd aanbod aan huur- en (sociale) koopwoningen en verschillende diensten. We willen onszelf onderscheiden door betrokken te zijn bij maatschappelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Sint-Oedenrode. Vanuit die rol zijn we daarop aanspreekbaar, binnen verantwoorde bedrijfseconomische grenzen. Daarom streeft Wovesto geen sterke vermogensgroei na, maar investeert ze beschikbare middelen in kwaliteit van wonen en dienstverlening. Om de kwaliteit van het woningbezit te verbeteren, investeert Wovesto onder andere in duurzaamheid in zowel nieuwbouw als bestaand bezit en in de levensloopbestendigheid van woningen.*

In het ondernemingsplan 2011-2014 zijn de missie en visie uitgewerkt in zes speerpunten. Volgens die speerpunten wil Wovesto:

- *zich inzetten voor een brede doelgroep,*
- *actief zijn in een breed sociaal-maatschappelijk werkveld en praten met klanten en belanghouders,*
- *groeien in kwantiteit en kwaliteit,*
- *zichzelf blijven ontwikkelen,*
- *haar middelen optimaal inzetten, en*
- *opties verkennen om met (een) ander(e) corporatie(s) samen te werken.*

Deze speerpunten zijn in het ondernemingsplan concreet gemaakt door voor elk speerpunt de gewenste resultaten te noemen.

In 2013 heeft Wovesto geconcludeerd dat een aanpassing van het ondernemingsplan noodzakelijk was. Aanleiding hiervoor waren externe ontwikkelingen zoals de verhuurdersheffing en de door de rijksoverheid opgelegde beperkingen bij de toewijzing van woningen aan middeninkomens. Bij de herziening van het ondernemingsplan zijn de missie en visie ongewijzigd gebleven. Wel zijn onder meer doelstellingen over de doelgroep aangescherpt, neemt Wovesto zich minder investeringen voor en is de wens om ook commercieel vastgoed te ontwikkelen vervallen.

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

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



| Presteren naar Ambities                           |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Prestatievelden                                   | Cijfer     |
| Huisvesting van primaire doelgroep                | 7,0        |
| Kwaliteit woningen en woningbeheer                | 8,0        |
| Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen | 7,5        |
| (Des-)investeren in vastgoed                      | 6,0        |
| Kwaliteit van wijken en buurten                   | 8,0        |
| <b>Gemiddelde score</b>                           | <b>7,3</b> |

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,3. Wovesto presteert ruim voldoende wanneer haar prestaties worden vergeleken met de eigen ambities. Goed scoort de corporatie op de kwaliteit van woningen en woningbeheer, en op de bijdrage aan de kwaliteit van wijken en buurten. Op het prestatieveld (des-)investeren in vastgoed is de score een voldoende. Hieronder wordt per prestatieveld een toelichting gegeven.

### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Wovesto heeft als ambitie om haar woningbezit elk jaar netto met 10 tot 25 te laten groeien.

In 2013 is deze ambitie bijgesteld tot een netto groei tussen 0 en 10 woningen. Door nieuwbouw en verkoop van woningen heeft Wovesto haar woningbezit tussen 2010 en 2013 in de praktijk met 5 woningen vergroot.

De streefhuur is door Wovesto in 2010 vastgesteld op 70 procent. Later is dit bijgesteld tot 72 procent. Bij mutatie wordt de huur aan de streefhuur aangepast. Tussen 2010 en 2012 is de gemiddelde huurprijs hierdoor gestegen van 64,3 procent naar 65,4 procent van de maximaal redelijke huurprijs. De corporatie heeft geen expliciet beleid over de omvang van de kernvoorraad. De commissie vindt dat een gemis, vooral omdat door het huurbeleid van Wovesto de voorraad woningen met een huurprijs tot 380 euro snel kleiner wordt.

Het huisvesten van middeninkomens ziet Wovesto als een van haar kerntaken. Om die reden heeft de corporatie ook huurwoningen in de vrije sector in bezit. Tegelijkertijd wil Wovesto sociale huurwoningen voor minimaal 90 procent aan inkomensgroepen tot 34.085 euro toewijzen. Deze doelstelling is in alle jaren behaald.

De prestaties worden door de commissie als ruim voldoende beoordeeld.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De commissie beoordeelt de prestaties als goed. Op het gebied van energiebesparing heeft Wovesto zich een aantal doelen gesteld. Bij renovaties worden ten minste twee labelstappen gemaakt, of komen woningen ten minste op label B uit. Bij mutatie worden woningen met een energielabel D geïsoleerd zodat deze op label C komen. Door deze inspanning heeft eind 2012 bijna 86 procent van alle woningen een energielabel A, B of C. Daaronder zijn 27 zogenaamde Brabantwoningen. Deze woningen halen de laagste energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van alle Nederlandse woningen. Wovesto won met deze woningen *De Groene Bouwsteen*, een prijs voor het meest duurzame project dat in de periode 2009-2013 is ontwikkeld en gerealiseerd door partners van het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen.

In 2011 is nagedacht over herontwikkeling van bestaande woningen. In 2013 zijn op basis hiervan woningen in de Hoge Vonderstraat, Mater Lemmensstraat en De Misse in Olland in uitvoering genomen.

Door het uitvoeren van onderhoud wil Wovesto ervoor zorgen dat huurders tevreden zijn over hun woning. Eind 2012 is uit onderzoek naar voren gekomen dat huurders hun woning beoordelen met gemiddeld een 7,6.

De kwaliteit van haar dienstverlening meet Wovesto door middel van het KWH-huurlabel. De corporatie wil jaarlijks een score van 8,0 of hoger halen. Alleen in 2013 lukte dat net niet (7,95).

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

In totaal beschikt Wovesto in 2012 over 344 nultredenwoningen. Deze woningen zijn ook geschikt voor mensen die op hoge leeftijd in hun vertrouwde woning willen blijven wonen. Bij het ontwikkelen van nieuwbouw ligt het accent de afgelopen jaren op appartementen. Een voorbeeld hiervan is de locatie Kapittelhof/Rabobank. Een van de speerpunten van Wovesto is dat de corporatie er wil zijn voor een brede doelgroep. In het ondernemingsplan worden hieronder ook mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking verstaan.

In november 2013 werden de 8 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte van project Hoge Vonderstraat opgeleverd. Hier kunnen cliënten van Labyrint Zorg zelfstandig wonen met ondersteuning op maat.

Initiatieven voor alternatieve woonvormen worden door Wovesto ondersteund. Met de vereniging Woongroep Koningsvaren werd een appartementencomplex ontwikkeld. Door het terugtrekken van een aantal kopers is dit project stilgelegd.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

De commissie beoordeelt de prestaties als voldoende. In haar ondernemingsplan uit 2011 nam Wovesto zich voor om jaarlijks 25 tot 40 woningen aan het bezit toe te voegen. In 2010 werden er 12 nieuwe huurwoningen in de Pastoor Pankenstraat gebouwd. In 2011 en 2012 werden geen nieuwe woningen opgeleverd. De realisatie-index voor de jaren 2010 tot en met 2012 ligt daardoor beneden het landelijk gemiddelde (CFV, 2013). Pas in 2013 heeft Wovesto haar nieuwbouwdoelelen bijgesteld naar 10 tot 25 woningen per jaar. De opgelopen achterstand werd in 2013 enigszins ingelopen door de bouw van 36 nieuwe huurwoningen.

In het kader van het strategisch voorraadbeleid is in 2011 nagedacht over sloop/nieuwbouw van bestaande woningen. Een concreet sloopplan voor woningen in de Mater Lemmensstraat is inmiddels in voorbereiding. Bij het doorvoeren van verbeteringen in het woningbezit wordt rekening gehouden met energiebesparing en duurzaamheid.

De verkoop van woningen wordt door Wovesto sterk gekoppeld aan de mogelijkheden om nieuwbouw te (blijven) plegen. Om voldoende dekking te krijgen voor het investeringsprogramma wil Wovesto jaarlijks 15 woningen verkopen. Deze doelstelling is alleen in 2012 behaald. Om dit resultaat te bereiken zijn in 2011 en 2012 in totaal 600 woningen aangeboden aan de zittende huurders. In 2013 zijn 2 woningen verkocht. Tijdens het jaar is het aantal te verkopen woningen daarom naar beneden bijgesteld.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid is onderdeel van de missie van Wovesto. De corporatie werkt daarbij veel samen met lokale partners, zoals in het signaleringsoverleg. Dit overleg met gemeente, maatschappelijke organisaties en politie is gericht op het voorkomen en aanpakken van problematische leefsituaties. Bij de appartementencomplexen zijn toezichthouders aangesteld die erop letten dat de complexen schoon, heel en veilig blijven.

Het klanttevredenheidsonderzoek dat Wovesto in 2012 heeft laten uitvoeren, geeft aan dat de bewoners hun woonomgeving waarderen met een 7,7.

In Olland heeft Wovesto eind 2012 de multifunctionele accommodatie (MFA) De Loop'r opgeleverd. Daarnaast werd een kinderopvanglocatie gerealiseerd. Ook stelde Wovesto ruimten ter beschikking voor een klussendienst, de Wereldwinkel en de Voedselbank. Verder is de corporatie betrokken bij de ontwikkeling van integrale wijkontwikkelingsplannen (iWOP's) in Kienehoef, Kinderbos en Cathalijne. Ook doet de corporatie mee bij de ontwikkeling van integrale dorpsontwikkelingsplannen (iDOP's) in Boskant, Nijnsel en Olland.

### 3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Wovesto in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

#### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De opgaven in Sint-Oedenrode zijn onder meer vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken die tussen Wovesto en de gemeente op ambtelijk niveau zijn overeengekomen. Hoewel ook met de eerst verantwoordelijke wethouder overeenstemming was over de inhoud van de prestatieafspraken, zijn deze nooit ondertekend. De oorzaak hiervan was een discussie binnen het college van B&W over grondbeleid. Wovesto heeft in de praktijk ernaar gestreefd de prestatieafspraken zoveel mogelijk uit te voeren. De commissie heeft de niet ondertekende prestatieafspraken meegenomen bij het beoordelen van het presteren naar opgaven. Hieronder worden per prestatieveld de opgaven beschreven.

##### **Huisvesting van de primaire doelgroep**

In de woonvisie uit 2010 is door de gemeente vastgesteld dat bijna 1.800 huishoudens op basis van hun inkomen tot de primaire doelgroep behoren. Omdat een deel van deze huishoudens in een koopwoning woont, is het aantal van 1.300 sociale huurwoningen in beginsel voldoende voor deze groep. De woonvisie stelt voor om de kernvoorraad van 1.300 woningen minimaal aan te houden en in jaren na 2010 licht te laten groeien.

Volgens de Woonvisie wil de gemeente zich ook richten op de inkomensgroep van modaal tot anderhalf keer modaal. Van Wovesto wordt daarbij een bijdrage verwacht door uitbreiding van de huurwoningvoorraad. In de prestatieafspraken wordt een groei van geliberaliseerde woningen van drie procent naar vier procent in 2014 voorgesteld. Per jaar verkoopt de corporatie volgens de prestatieafspraken ongeveer vijftien woningen. Waar mogelijk met korting toegepast op basis van het product Slimmer Kopen®. Dit moet leiden tot een voorraad Slimmer Kopen®-woningen van circa 100-150 om te voldoen aan de vraag van starters op de koopmarkt. Verkoop is volgens de woonvisie alleen mogelijk zolang de omvang van de benodigde kernvoorraad niet in het geding komt.

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

Met de gemeente is afgesproken dat Wovesto renovatieplannen uitvoert om het woningbezit beter te laten aansluiten bij de wensen van huurders en woningzoekenden. Tussen 2010 en 2020 gaat het om ongeveer 275 woningen die worden opgeplust, gerenoveerd of waar groot onderhoud wordt uitgevoerd. De afspraken van het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen gelden daarbij als uitgangspunt. Op basis van deze afspraken worden bij renovatie ten minste twee labelstappen gemaakt, of wordt de woning op label B gebracht. Op deze wijze moet eind 2016 70 procent van alle corporatiewoningen label C of hoger hebben.

### **Huisvesting van doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften**

De gemeente Sint-Oedenrode ziet in haar woonvisie een rol als achtervang voor Wovesto bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Wovesto gaat volgens de opgaven ook na in hoeverre zij actief tussenvormen tussen huren en kopen kan inzetten, waardoor het voor senioren mogelijk wordt bijvoorbeeld een deel van het eigen vermogen vrij te maken en deels te huren. Hierdoor wordt het vermogen ingezet en blijven de woonlasten laag.

Er is volgens de prestatieafspraken uit 2011 verder behoefte aan een onderzoek om te kijken of er initiatieven van kleinschalige clusters van jonge mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking in de kernen en mogelijk nieuwbouwlocaties zijn in te passen. In 2012 is er door de corporatie samen met zorgorganisaties een notitie opgesteld waarin op basis van bestaande wachtlijsten een voorstel is gedaan voor het realiseren van een voorbeeldproject in Nijnsel.

Wovesto heeft resultaatafspraken met instellingen over het leveren van woonruimte aan cliënten die zelfstandig willen wonen. Wovesto heeft deze vastgelegd in intentieovereenkomsten met Labyrint Zorg en Dichterbij. Er is geen helder beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte onderzocht of opgave geformuleerd aan woningen voor mensen met een zorgvraag, noch bij de gemeente noch bij de zorginstellingen. Wovesto reageert welwillend op specifieke (project)vragen van afzonderlijke zorginstellingen.

De gemeente Sint-Oedenrode heeft verder een jaarlijkse taakstelling voor het huisvesten van 8 tot 10 statushouders. Met Wovesto is afgesproken dat de corporatie deze taakstelling uitvoert. In de prestatieafspraken is hiervoor een aantal locaties vastgelegd.

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

In de Woonvisie wordt door de gemeente vastgesteld dat tussen 2010 en 2020 ongeveer 100 woningen in de sociale huursector voor herstructurering in aanmerking komen. Net als bij de renovatie van bestaande woningen wordt ook bij nieuwbouw rekening gehouden met het convenant Duurzaam Bouwen.

Voor de periode 2011-2012 ontwikkelen Wovesto en gemeente het duurzame project G4C4. In het kader van dit project worden 27 klimaatneutrale woningen gebouwd. Deze opgave komt voort uit de intentieovereenkomst van de gemeenten en woningcorporaties in de regio, het 'Groene Woud'.

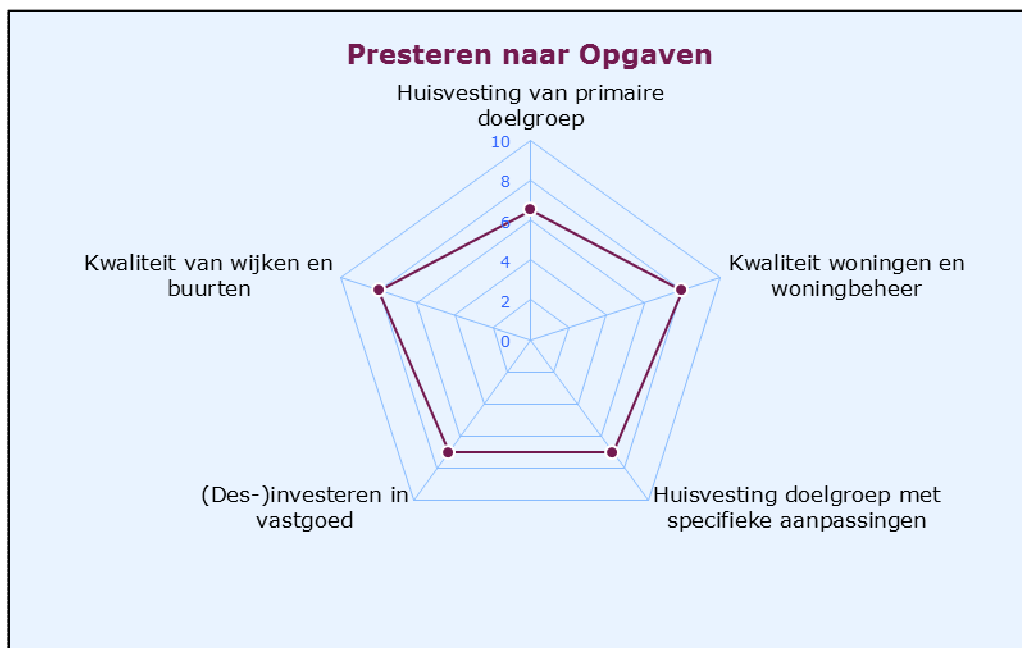
Om in te spelen op de vergrijzing is er behoefte aan het bouwen van levensloopbestendige woningen. Dit betekent dat woningen breed inzetbaar zijn, bijvoorbeeld voor zowel starters als senioren. Deze woningen voldoen zoveel mogelijk aan de eisen van Woonkeur. Er is daarbij behoefte aan driekamerwoningen. Er is verder behoefte aan investeringen in vastgoed voor zorg en welzijn, scholen en kinderopvang.

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

De gemeente en Wovesto participeren in een Stichting Fonds Sociale Volkshuisvesting Sint-Oedenrode; iedere partij investeert volgens de prestatieafspraken een bedrag van 30.000 euro per jaar. De Stichting levert uitsluitend een financiële bijdrage aan maatregelen, die voortvloeien uit de iDOP's en iWOP's.

Huurders die activiteiten opzetten om hun buurt leefbaarder te maken mogen rekenen op ondersteuning van Wovesto. Tot slot is in de prestatieafspraken opgenomen dat er proactief wordt ingesprongen op overlastzaken.

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



| Presteren naar Opgaven                            |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Prestatievelden                                   | Cijfer |
| Huisvesting van primaire doelgroep                | 6,5    |
| Kwaliteit woningen en woningbeheer                | 8,0    |
| Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen | 7,0    |
| (Des-)investeren in vastgoed                      | 7,0    |
| Kwaliteit van wijken en buurten                   | 8,0    |
| Gemiddelde score                                  | 7,3    |

### 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,3. Vooral de kwaliteit van de woningen en woningbeheer, (des-)investeren in vastgoed en de kwaliteit van wijken en buurten scoren goed. Hieronder is per prestatieveld een toelichting op de beoordeling gegeven.

#### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5.

Wovesto is erin geslaagd om de kernvoorraad van 1.300 woningen te behouden. In 2013 had Wovesto iets meer dan 1.300 woningen tot de huurtoeslaggrens in bezit. Het is echter niet gelukt om de voorraad licht te laten groeien doordat enkele nieuwbouwprojecten zijn stilgelegd (Koningsvaren) of pas na 2013 zijn opgeleverd. Ook is een aantal sociale huurwoningen geliberaliseerd. Hierdoor is het percentage vrije sector huurwoningen in het bezit van de corporatie op vier procent gekomen. Dat is conform de prestatieafspraken.

De commissie constateert dat de omvang van de goedkope woningvoorraad snel afneemt. Hierover zijn geen opgaven vastgelegd, waardoor niet duidelijk is hoe hierop wordt (bij)gestuurd.

De opgave is om op termijn te komen tot een aantal Slimmer Kopen®-woningen van circa 100-150 om te voldoen aan de vraag van starters op de koopmarkt. Wovesto heeft eind 2013 een SlimmerKopen®-voorraad van 75 woningen.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De commissie beoordeelt de geleverde prestaties boven de norm, met een acht.

Tussen 2010 en 2012 werd bij 169 woningen woningverbetering doorgevoerd.

Daarmee is een groot deel van de opgave tot 2020 al uitgevoerd.

Ook bij het energiebeleid scoort Wovesto goed. Bij woningverbeteringen worden twee labelstappen gemaakt en/of krijgen de woningen energielabel B. Het bezit van de corporatie bestond eind 2012 voor 85,8 procent uit woningen met energielabel C of hoger. Daarmee overtreft het ruimschoots aan de doelstelling van het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen.

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In samenspraak met BrabantZorg, Labyrint Zorg en Dichterbij heeft Wovesto begin 2012 een beleidsnotitie opgesteld, "Een antwoord op de wachtlijsten", voor het realiseren van kleinschalige woon-zorgcomplexen.

In 2013 werden de 8 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte van project Hoge Vonderstraat opgeleverd. Hier kunnen cliënten van Labyrint Zorg zelfstandig wonen met ondersteuning op maat. Een project met intramurale wooneenheden voor stichting Dichterbij in Nijnsel werd door die stichting afgeblazen wegens nieuwe regels van de rijksoverheid over het scheiden van wonen en zorg.

Uit de verantwoording van Wovesto is niet te herleiden in hoeverre de corporatie werk gemaakt heeft van de opgave om als achtervang bij CPO projecten te fungeren. Datzelfde geldt voor de opgave om tussenvormen van huur en koop voor senioren te onderzoeken. Overigens blijkt uit het woonwensenonderzoek van begin 2014 dat er onder inwoners van Sint-Oedenrode weinig behoefte is aan CPO en tussenvormen. Aan statushouders zijn tussen 2010 en 2013 acht woningen toegewezen. Daarmee voldoet de corporatie aan de gemeentelijke taakstelling.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Er zijn door Wovesto een aantal eengezinswoningen opgeleverd. Deze nieuwbouw is levensloopbestendig. De corporatie scoort ruim voldoende op de realisatie van maatschappelijk vastgoed. In Olland is een MFA gerealiseerd. Daarnaast realiseerde Wovesto in de afgelopen jaren een ruimte voor kinderopvang.

In 2011 is nagedacht over sloop/nieuwbouw van bestaande woningen. Een concreet sloopplan voor woningen in de Mater Lemmensstraat is inmiddels in voorbereiding. Bij het doorvoeren van verbeteringen in het woningbezit wordt rekening gehouden met energiebesparing en duurzaamheid.

## **Kwaliteit van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Wovesto participeert samen met de gemeente in een lokaal volkshuisvestingsfonds (Stichting Fonds Sociale Huisvesting Sint-Oedenrode). Beide partijen verstrekken gelden aan de stichting, momenteel elk 30.000 euro op jaarbasis. Elk jaar worden door het bestuur van de stichting gelden beschikbaar gesteld ten behoeve van projecten in de volkshuisvesting. Zo is er een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid in de kleine kernen door de verdere uitbouw van de bibliotheekpunten financieel mogelijk te maken.

De corporatie sponsort daarnaast regelmatig lokale initiatieven. Voorbeelden hiervan zijn een kleedlokaal van voetbalvereniging Rhode en een speeltuin in de Rooise Zoom.

Het aantal overlastzaken in de gemeente is beperkt. Als er desondanks meldingen zijn, zoekt Wovesto met de gemeente en andere maatschappelijke organisaties naar een oplossing. Hiervoor wordt onder meer het tweemaandelijks signaleringsoverleg gebruikt. De genoemde prestaties zijn voor de commissie reden om boven de norm te waarderen met een goed.



## 4 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 en hun afweging hebben gekregen. Belanghebbenden zijn de huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Wovesto.

### 4.1 De belanghebbenden van Wovesto

#### Huurdersbelangenvereniging

Wovesto is een vereniging waarvan huurders en woningzoekenden lid kunnen worden. Twee keer per jaar wordt een algemene ledenvergadering gehouden. De leden keuren daarin de jaarrekening en de begroting goed. Ook worden ze op de hoogte gehouden van onderwerpen en beleidsthema's die spelen bij Wovesto.

Vanwege de wens om te fuseren met woningcorporatie Sint Joseph uit Boxtel en het daartoe omzetten van de vereniging Wovesto in een stichting, is er in 2012 gestart met het oprichten van een huurdersbelangenvereniging om zo de inspraakmogelijkheid van de huurders veilig te stellen. Deze huurdersbelangenvereniging heeft sinds eind 2013 haar eigen bestuur en statuten. In eerste instantie heeft Wovesto kandidaten voor het bestuur persoonlijk benaderd. Op deze manier zijn twee van de vier bestuursleden geworven. Na een algemene oproep tijdens de ledenvergadering zijn uiteindelijk nog twee leden bestuurslid geworden. Deze bestuursleden zijn al jarenlang actief voor Wovesto en hadden in het verleden zitting in het bestuur resp. de raad van toezicht van de vereniging. Er is een samenwerkingsovereenkomst met de huurdersbelangenvereniging gesloten. Daarin is vastgelegd dat de vereniging bij veel onderwerpen adviesrecht heeft. De vereniging heeft op voor haar belangrijke onderwerpen, zoals huurdersparticipatie, instemmingsrecht.

Wovesto heeft aan de Huurdersbelangenvereniging een aantal toezeggingen gedaan die de belangen van huurders uit Sint-Oedenrode moeten dienen bij een eventuele fusie. In een document bij de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de huidige kwaliteit van woningen, dienstverlening en nieuwbouw in Sint-Oedenrode, uitgangspunt is bij fusiebesprekingen in de toekomst.

Naast de Algemene Ledenvergadering en een Huurdersbelangenvereniging kent Wovesto ook drie bewonerscommissies waarmee regelmatig wordt gesproken.

#### Gemeente

De gemeente Sint Oedenrode is voor Wovesto de natuurlijke samenwerkingspartner op het gebied van de woningvoorraad, de huisvesting van bijzondere doelgroepen, duurzaamheid en het nieuwbouwprogramma. Wovesto leverde in de afgelopen jaren input voor de gemeentelijke woonvisie en droeg bij aan het lokale woningmarktonderzoek. In 2011 zijn prestatieafspraken opgesteld voor de periode tot 2014. Wovesto heeft hierover destijds met de eerst verantwoordelijke wethouder consensus bereikt. Door een discussie binnen het college van B&W over grondzaken is de ondertekening van de prestatieafspraken jaar na jaar uitgesteld.

Hoewel Wovesto heeft aangedrongen op ondertekening, is dat nog altijd niet gebeurd. Inmiddels is de corporatie het er met de gemeente over eens dat het beter is om met nieuwe prestatieafspraken te wachten tot na de verkiezingen van maart jl. en het opstellen van een nieuwe woonvisie door de gemeente. In de praktijk is in de afgelopen jaren overigens wel volgens de prestatieafspraken gewerkt.

De gemeente en Wovesto hebben beide wel een convenant over duurzaam (ver)bouwen in de regio Noordoost Brabant ondertekend. Ook tekenden ze beide de intentieovereenkomst van de regio Groene Woud over vergaande duurzaamheidsmaatregelen.

Driemaal per jaar vindt regulier bestuurlijk overleg met de gemeente plaats. Verder is er zes keer per jaar ambtelijk overleg over lopende projecten. Over de gezamenlijke Stichting Fonds Sociale Huisvesting wordt drie keer per jaar overleg met de gemeente gevoerd.

### **Zorg- en Welzijnspartijen**

BrabantZorg en Welzijn De Meierij worden door Wovesto gezien als partners in het behalen van maatschappelijke- en leefbaarheiddoelstellingen. De samenwerking is gericht op ieder die daar behoefte aan heeft: zorgbehoevenden en senioren.

Daarnaast zijn Labyrint Zorg en de Stichting Dichterbij aangeduid als belangrijke klanten die vastgoed van Wovesto huren voor hun cliënten.

De partijen vinden elkaar daar waar nodig. BrabantZorg en Welzijn De Meierij komt Wovesto daarnaast tegen in het maatschappelijk netwerk overleg.

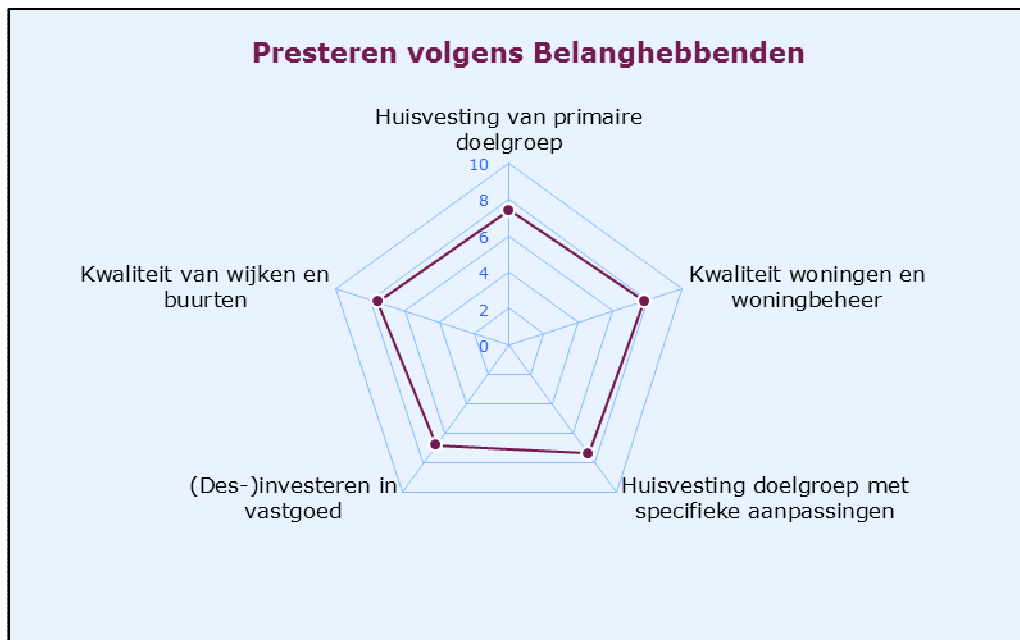
In samenspraak met BrabantZorg, Labyrint Zorg en Dichterbij heeft Wovesto begin 2012 een beleidsnotitie opgesteld, "Een antwoord op de wachtlijsten", voor het realiseren van kleinschalige woon-zorgcomplexen. Deze notitie werd opgesteld om een duidelijk beeld te krijgen van de behoeften van de doelgroep van de zorgpartijen. Op basis hiervan is gewerkt aan enkele concrete nieuwbouwprojecten voor de drie zorgpartijen. Omdat door het scheiden van wonen en zorg de wachtlijsten voor intramurale voorzieningen in 2014 grotendeels zijn verdwenen, richt Wovesto zich momenteel op de ontwikkeling van extramurale woningen waarin zorg mogelijk is.

### **Overige partijen**

Drie keer per jaar komt het 'maatschappelijk netwerk' van Sint-Oedenrode bij elkaar. Dit netwerk bestaat naast Wovesto, de gemeente Sint-Oedenrode, Welzijn De Meierij, BrabantZorg en Humanitas, ook uit de Stichting voor Katholiek Onderwijs Sint-Oedenrode (SKOSO) en basisschool De Springplank.

Wovesto werkt daarnaast veel samen met Woningstichting Sint Joseph in Boxtel en de corporatie Huis & Erf in Schijndel. In de afgelopen jaren is gewerkt aan een fusie met Sint Joseph. Doordat de Algemene Ledenvergadering van Wovesto de omzetting van de corporatie van een vereniging naar een stichting (een voorwaarde van de beoogde fusiepartner) heeft geblokkeerd, is deze fusie vooralsnog van de baan. De corporaties zoeken nu naar andere vormen van samenwerking. In de afgelopen jaren is door Wovesto verschillende malen gebruik gemaakt van personeel van Sint Joseph voor ondersteuning bij diverse activiteiten. Parallel aan de gemeentelijke samenwerking met Schijndel, komt nu ook af en toe Huis & Erf als mogelijke partner in beeld.

## 4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



| Presteren volgens Belanghebbenden                 |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Prestatievelden                                   | Cijfer |
| Huisvesting van primaire doelgroep                | 7,4    |
| Kwaliteit woningen en woningbeheer                | 7,8    |
| Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen | 7,4    |
| (Des-)investeren in vastgoed                      | 6,8    |
| Kwaliteit van wijken en buurten                   | 7,6    |
| Gemiddelde score                                  | 7,4    |

## 4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Wovesto een 7,4 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Zonder uitzondering noemen de belanghebbenden dat Wovesto toegankelijk is. Huurders worden serieus genomen. De belanghebbenden zijn het er verder over eens dat Wovesto zich sterk inzet voor de leefbaarheid. Gevraagd naar kwetsbare punten noemen de belanghebbenden de afnemende financiële mogelijkheden en de geringe omvang, de kwetsbare expertise, van de organisatie.

### Huisvesting van primaire doelgroep

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

Volgens de belanghebbenden scoort Wovesto bovengemiddeld op dit onderdeel. Vooral voor de betaalbaarheid van de woningen is waardering. Verder is er waardering voor de eerlijke regels voor de woonruimteverdeling en de toepassing daarvan door de corporatie. Een kanttekening die door de belanghebbenden wordt gemaakt is dat er een lange wachtlijst is. Een andere belanghebbende vindt dat het gebruikte distributiemodel in zichzelf niet transparant is.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

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

Wovesto levert volgens de huurders vakwerk bij het onderhoud van haar woningen. Huurders die de corporatie bellen met een probleem, worden serieus genomen. Wanneer er een probleem wordt aangekaart, lost Wovesto het snel op. Dat klachten goed worden opgepakt, blijkt ook uit het feit dat de klachtencommissie nauwelijks in actie hoeft te komen. Het bezit van Wovesto is relatief nieuw. Het oudere bezit ziet er echter ook goed uit. Vanuit de zorg- en welzijnspartijen wordt waardering uitgesproken voor het werk van de huismeester.

### **Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

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

Belanghebbenden signaleren dat Wovesto actief wil inspelen op behoefte aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Voor Labyrint heeft Wovesto bijvoorbeeld een mooi gebouw neergezet. Wanneer de corporatie voor zorginstellingen bouwt, komt ze loyaal tegemoet aan wensen die er vanuit de instelling worden ingebracht. In Nijnsel werkte Wovesto aan appartementen voor de Stichting Dichterbij en Labyrint Zorg. Vanwege het wijzigen van het overheidsbeleid 'scheiden van wonen en zorg' hebben de beide partners in 2012 aangegeven geen belangstelling meer te hebben voor dit project. Voor een aantal belanghebbenden is het nu de vraag hoe er in de toekomst moet worden ingespeeld op wonen en zorg. De wachtlijsten voor intramurale voorzieningen zijn teruggelopen of zelfs verdwenen. Tegelijkertijd is er wel behoefte aan nultredenwoningen. Ook voor specifieke groepen zoals dementerende ouderen wordt door belanghebbenden aandacht gevraagd. Tegelijkertijd merken de belanghebbenden dat Wovesto in de laatste jaren terughoudender reageert op vragen.

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

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

De belanghebbenden waarderen de bereidheid van Wovesto om te investeren in vastgoed. Een voorbeeld daarvan is de MFA in Olland. In de afgelopen jaren deed Wovesto volgens de huurders wat van haar verwacht mocht worden plus nog een beetje extra. Tegelijkertijd leven er bij alle belanghebbenden ook zorgen over de mate waarin de corporatie in de toekomst nog in staat is om nieuwbouw te realiseren. Deze zorgen zijn de voornaamste oorzaak van de wat lagere beoordeling. In de afgelopen jaren hebben de belanghebbenden al gemerkt dat Wovesto voorzichtiger wordt op dit gebied. Hierdoor is bijvoorbeeld het project Koningsvaren aan de Zwembadweg stilgelegd. Een andere kanttekening is dat de voorbereiding van projecten vaak lang duurt.

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

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

De belanghebbenden waarderen de sterke betrokkenheid van Wovesto bij de leefbaarheid in Sint-Oedenrode. Een voorbeeld dat veel genoemd wordt is het bouwen van de MFA in Olland.

De inzet van Wovesto voor de integrale wijk- en dorpsplannen wordt door belanghebbenden als goed beoordeeld. De corporatie denkt actief mee, en stelt zich niet formeel op. Ten behoeve van de klussendienst van Welzijn De Meierij heeft Wovesto een pand om niet ter beschikking gesteld.

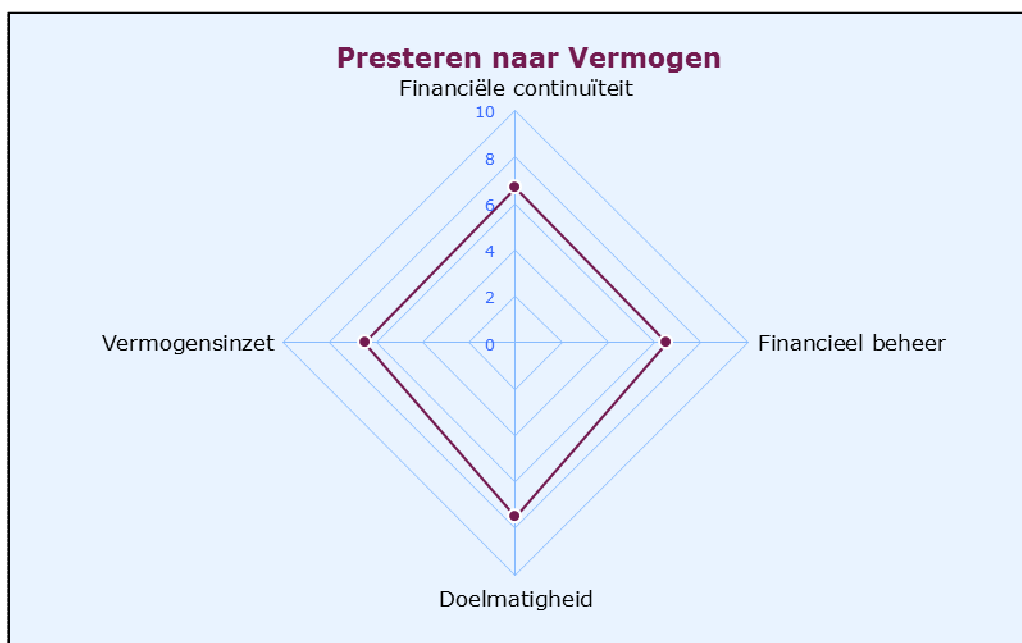
Ook hier geldt dat belanghebbenden zorgen hebben over de toekomst: kan Wovesto dan nog de actieve rol blijven spelen die zij nu speelt? Een enkele belanghebbende geeft bovendien aan dat Wovesto zich de laatste jaren wat meer op de interne organisatie is gaan richten. De voorgenomen fusie met woningcorporatie Sint Joseph was daar volgens deze belanghebbenden debet aan.



## 5 Presteren naar Vermogen

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

### 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



| Presteren naar Vermogen      |        |        |        |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| Prestatievelden              | Cijfer | Cijfer | Weging |
| Financiële continuïteit      |        | 6,7    | 20%    |
| - Vermogenspositie           | 7,0    |        |        |
| - Liquiditeit                | 7,0    |        |        |
| - Integrale kasstroomsturing | 6,0    |        |        |
| Financieel beheer            |        | 6,5    | 20%    |
| - Planning en controlcyclus  | 6,0    |        |        |
| - Treasurymanagement         | 7,0    |        |        |
| Doelmatigheid                |        | 7,5    | 20%    |
| Vermogensinzet               |        | 6,5    | 40%    |
| - Visie                      | 6,0    |        |        |
| - Mogelijkheden              | 6,5    |        |        |
| - Maximalisatie              | 7,0    |        |        |
| Gemiddelde score             |        | 6,7    |        |

### 5.2 Conclusies en motivatie

#### Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie kan waarborgen dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

### **Vermogenspositie**

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

Voor de beoordeling van de vraag of een corporatie in staat is om haar maatschappelijke functie van woningcorporatie op langere termijn te continueren, wordt gebruik gemaakt van de meest recente oordeelsbrief van de Minister met daarin het continuïteits- en solvabiliteitsoordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Daarnaast mag verwacht worden dat een corporatie haar vermogen berekent op basis van bedrijfswaarde en daarvoor ook doelstellingen formuleert. De ruim voldoende beoordeling is onder meer gebaseerd op de door het CFV afgegeven continuïteitsoordelen. Wovesto heeft over de jaren 2010 tot en met 2012 steeds een A(1)-oordeel van het CFV ontvangen. In 2013 is een nieuwe beoordelingssystematiek van kracht geworden. Uit de toezichtbrief over 2013 blijkt dat de solvabiliteit door het CFV voldoende wordt geacht.

Op basis van beleid uit 2009 stuurde Wovesto aan op een solvabiliteit, op basis van de historische kostprijs, van 20 tot 25 procent. Sinds 2012 is Wovesto haar bezit gaan waarderen op basis van bedrijfswaarde en in het herziene ondernemingsplan van 2013 is de vermogensdoelstelling hierop aangepast naar een solvabiliteit van minimaal 30 procent. In 2014 wordt in het kader van een nieuw financieel beleid de vermogensdoelstelling definitief vastgesteld. De commissie constateert dat Wovesto in de onderzochte periode op dit punt een positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt. Tegelijkertijd merkt de commissie op dat er ruimte is voor een steviger onderbouwing van de vermogensdoelstelling. Het beleid hiervoor wordt door de corporatie in 2014 uitgewerkt en zal naar verwachting in het derde kwartaal van dat jaar worden vastgesteld.

Wovesto scoort hiermee ruim voldoende op dit subonderdeel.

### **Middelen (liquiditeit)**

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

De commissie beoordeelt de prestatie als ruim voldoende. Tussen 2010 en 2013 heeft Wovesto elk jaar een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Wovesto heeft inzichtelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen. Gedurende de onderzochte periode heeft het WSW steeds faciliteringsvolume vrijgegeven. Daardoor was het voor Wovesto mogelijk om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Uit de documentatie van het WSW blijkt wel dat de borging in 2013 niet geheel is vrijgegeven, maar beperkt is tot een faciliteringsvolume ter waarde van 4 miljoen ten behoeve van de herfinanciering van al bestaande leningen. In de loop van 2014 is de borging overigens weer vrijgegeven.

## **Kasstromen**

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

Bij het opmaken van de meerjarenbegroting wordt door Wovesto gelijktijdig een kasstroomprognose volgens de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) opgesteld. De begroting wordt jaarlijks intern getoetst aan de criteria van het WSW, zoals positieve operationele kasstroom (na aflossingsfictie). Ook wordt daarbij gekeken naar de eisen aan de rentedekkingsgraad (ICR). Het WSW beoordeelt ook de debt service coverage ratio (DSCR): een kengetal dat aangeeft of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing.

In de onderzochte periode haalde Wovesto niet steeds een positieve kasstroom uit reguliere bedrijfsvoering. De commissie is van oordeel dat de corporatie daarmee kwetsbaar is.

Het is de commissie onvoldoende duidelijk geworden hoe de corporatie in meerjarenperspectief stuurt op kasstromen, met name de operationele kasstromen. Wovesto heeft niet de operationele kasstromen berekend in meerjarenperspectief, maar verwerkt deze in een verlies- en winstrekening voor vijf jaar. Daarin zijn echter ook waardemutaties meegenomen, welke wel effect hebben op het resultaat, maar niet direct op de operationele kasstromen. Verder wordt in de meerjarenbegroting rekening gehouden met positieve operationele kasstromen. Een scenario zonder verkoopopbrengsten is echter niet doorgerekend.

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente over aangetrokken leningen kan worden betaald. Met de operationele kasstroom moet volgens het WSW minimaal 1,3 keer de verschuldigde rente betaald kunnen worden. Voor Wovesto ligt de rentedekkingsgraad op basis van de kasstroomopgave in 2011/2012 op 1,9. Dat is ruim boven de eis van het WSW.

De Loan to Value drukt het totaal van de leningenportefeuille uit in een percentage van de waarde van het vastgoed. Het beleid van WSW is dat dit percentage ten opzichte van de WOZ-waarde maximaal 50 mag zijn. Bij Wovesto lag dit eind 2012 rond 20 procent, waarmee de corporatie aan de eisen van het WSW voldoet.

Direct rendement is de operationele kasstroom, uitgedrukt in een percentage van de bedrijfswaarde. Er wordt door Wovesto in de onderzochte periode geen rendementseis gesteld. In plaats daarvan stuurt Wovesto bij projecten op marktwaaarde. De stichtingskosten van nieuwbouw zijn maximaal 95% van de actuele vrije verkoopwaarde.

## **Financieel beheer**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5. Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

## **Financiële planning en controlecyclus**

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

In de afgelopen jaren beschikte Wovesto niet over een integraal strategisch voorraadbeleid als zodanig. Wel werd beleid uitgewerkt voor verschillende onderdelen van het voorraadbeleid, zoals het verkoopbeleid.

Ook werden er complexen aangewezen voor herontwikkeling. Niet alle gemaakte beleidskeuzen worden op een transparante wijze in de meerjarenbegroting voor de komende vijf jaar verwerkt. Pas wanneer Wovesto zich juridisch of feitelijk richting belanghebbenden aan keuzes heeft gebonden, worden deze in de begroting opgenomen. De commissie is van oordeel dat de corporatie daardoor minder inzicht heeft in de gevolgen van haar beleidskeuzen en pragmatischer te werk gaat dan voor een welbewuste plan-do-check-act wenselijk is.

De begroting van Wovesto is over het algemeen realistisch te noemen. In de kwartaalrapportages wordt over de realisatie in en tot en met het kwartaal gerapporteerd. Waar dat van toepassing is, wordt daarnaast de prognose voor het hele jaar bijgesteld. De commissie heeft waardering voor de wijze waarop de kwartaalrapportages op dit punt sinds 2011 zijn vormgegeven. Wanneer de kwartaalrapportages niet binnen twee maanden na afloop van het kwartaal met de raad van toezicht worden besproken beperkt dat de mogelijkheid voor de raad om bij te sturen.

Van de accountant krijgt Wovesto een positief oordeel over de kwaliteit van het interne financieel beheer.

## **Treasury**

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie. De leningenportefeuille van Wovesto is in vergelijking met corporaties uit de referentiegroep relatief hoog.

De corporatie heeft de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld inclusief de uit investeringen voortvloeiende financieringsbehoefte. In de onderzochte periode is de financieringsbehoefte in het algemeen niet groter dan de som van de beschikbare middelen, waaronder het faciliteringsvolume van het WSW. Aan het einde van de onderzochte periode staat de invulling van de financieringsbehoefte onder druk omdat het WSW een deel van de voorgenomen investeringen nog niet heeft opgenomen in het beschikbaar gestelde faciliteringsvolume. In 2013 heeft het WSW aanvullende borging enkel vrijgegeven voor de herfinanciering van al bestaande leningen ter waarde van vier miljoen. In de loop van 2014 is de borging overigens weer vrijgegeven.

Gedurende de onderzochte periode heeft Wovesto geen actueel, door de raad van toezicht goedgekeurd, treasurystatuut met spelregels voor financiële instrumenten. In de praktijk heeft Wovesto gehandeld volgens een conservatieve aanpak, waarbij geen complexe financiële producten, zoals derivaten, worden aangetrokken. De commissie stelt vast dat er begin 2014 een treasurystatuut door Wovesto is ontwikkeld dat in het tweede kwartaal zal worden voorgelegd aan de raad van toezicht.

Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks als onderdeel van de meerjarenbegroting opgesteld. Hierbij wordt aangegeven welk renterisico Wovesto in volgende vijf jaar loopt door renteherzieningen en nieuw aan te trekken leningen.

## Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

| Kerngegevens                             | Corporatie | Referentie corporatie | Landelijk gemiddelde |
|------------------------------------------|------------|-----------------------|----------------------|
| Netto bedrijfslasten per vhe             | 1.064      | 1.359                 | 1.396                |
| Toename netto bedrijfslasten (2009-2012) | -10,3%     | +2,1%                 | -0,5%                |
| Aantal vhe per fte                       | 87         | 95                    | 89                   |
| Personeelskosten per fte                 | 69.691     | 69.246                | 66.128               |

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2013*.

Wovesto let sterk op de efficiency van haar bedrijfsprocessen. Dat is goed te zien wanneer de corporatie wordt vergeleken met andere corporaties. De bedrijfslasten liggen fors onder die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Tussen 2009 en 2012 boekte Wovesto zelfs een besparing waar de referentiegroep meer ging uitgeven.

De corporatie werkt proactief aan het vergroten van de efficiency. Jaarlijks worden de procedures geaudit. Voorts wordt elke inkoopfactuur gecontroleerd door de direct betrokken medewerker en ziet ook de controller nog elke factuur voor betaling. De controle door de betrokken medewerkers is niet alleen een formele controle, maar ook een controle op redelijkheid. Zo komt het voor dat een medewerker het aantal gewerkte uren of de gebruikte materialen niet in redelijke verhouding vindt tot de uitgevoerde klus. Door daar op te reclameren geeft Wovesto haar leveranciers een signaal van alertheid af. Ook bij de voorgenomen fusie was nog meer inzet op efficiency één van de drijfveren. De commissie beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende tot goed.

## Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

### Visie op vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6.

In haar ondernemingsplan geeft Wovesto aan niet te streven naar vermogensgroei. In plaats daarvan wil de corporatie haar vermogen investeren in de kwaliteit van de woningen en in de dienstverlening. Duurzaamheid en levensloopbestendigheid van het woningbezit wordt daarbij met name genoemd. Verder wil de corporatie investeren in maatschappelijk vastgoed. Deze doelstellingen worden volgens de commissie echter niet voldoende transparant en concreet gemaakt in de (meerjaren)plannen van Wovesto. Voor de commissie is het daardoor onvoldoende helder hoe de corporatie zicht houdt op de onderlinge afhankelijkheid van de verschillende beleidsdoelen en de daarbij behorende investeringen.

### **Mogelijkheden verruiming vermogen**

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,5.

In haar ondernemingsplan geeft Wovesto aan elk jaar vijftien woningen uit de bestaande voorraad te willen verkopen om inkomsten te genereren. Voor zover dat mogelijk is wil Wovesto daarvoor ook in commercieel vastgoed investeren. Een andere manier die de corporatie toepast om de investeringsruimte te vergroten, is het laag houden van de bedrijfslasten.

Om voldoende bestaande woningen te kunnen verkopen zijn 600 woningen aangeboden aan de zittende huurders. Hierdoor zijn in 2011 en 2012 in totaal 29 woningen verkocht. Daarna loopt het aantal verkochte woningen snel terug. In het huurbeleid van 2010 is vastgesteld dat de huren bij Wovesto relatief laag zijn ten opzichte van de regio. In 2010 is daarom de keuze gemaakt om de huren bij mutatie te harmoniseren op 70 procent van de wettelijk toegestane huurprijs. Daarmee komen de huren bij Wovesto meer in lijn te liggen met die in de regio. Ook wordt op deze manier geld vrijgemaakt voor nieuwe investeringen.

### **Maximalisatie inzet vermogen**

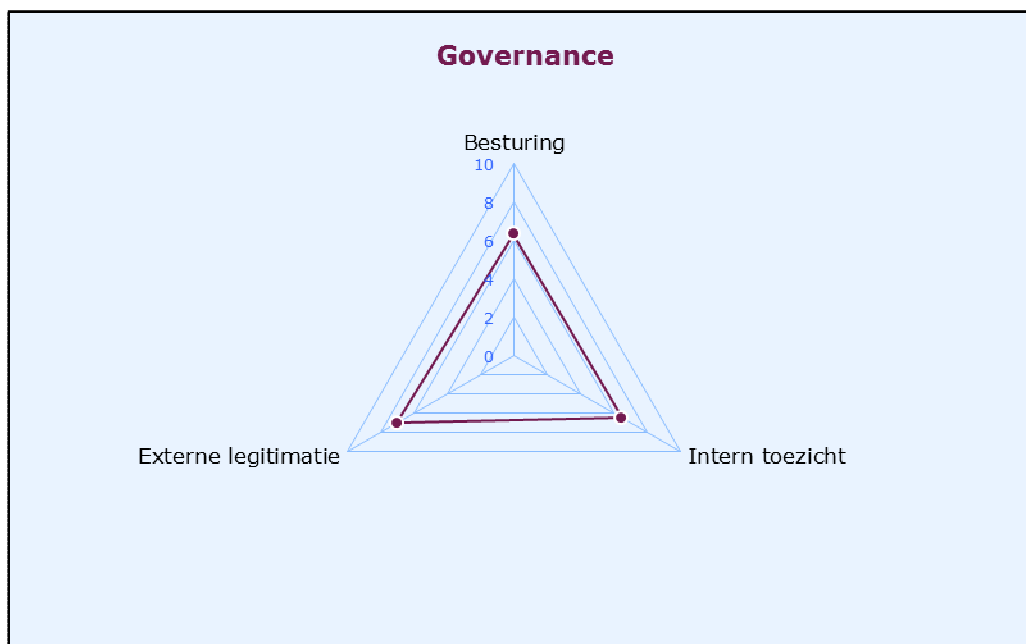
De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

Wovesto speelt proactief in op de opgaven in haar werkgebied. Ook op het gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed investeert de corporatie. In de voorbereiding van projecten gaat Wovesto tot het uiterst om te voldoen aan de wensen van haar belanghebbenden. De commissie merkt daarbij op dat de verwachtingen van belanghebbenden in Sint-Oedenrode hoog zijn. De corporatie heeft in alle jaren een A-oordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting gekregen. Daarmee geeft het CFV aan dat de inzet van het vermogen past bij de opgaven in het werkgebied.

## 6 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.

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



| Governance                  |        |            |
|-----------------------------|--------|------------|
| Prestatievelden             | Cijfer | Cijfer     |
| Besturing                   |        | 6,3        |
| - Plan                      | 6,0    |            |
| - Check                     | 7,0    |            |
| - Act                       | 6,0    |            |
| Intern toezicht             |        | 6,5        |
| - Functioneren RvC          | 6,5    |            |
| - Toetsingskader            | 6,0    |            |
| - Toepassing Governancecode | 7,0    |            |
| Externe legitimatie         |        | 7,0        |
| <b>Gemiddelde score</b>     |        | <b>6,6</b> |

### 6.2 Conclusies en motivatie

#### Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3.

#### Plan (6,0)

Wovesto beschikt over een ondernemingsplan. Het ondernemingsplan 2011-2014 is mede gebaseerd op een analyse van het lokaal woningmarktonderzoek uit 2009.

Ook zijn de relevante beleidsontwikkeling op landelijk, regionaal en lokaal niveau in kaart gebracht. In 2013 is het ondernemingsplan herzien op basis van een inventarisatie van nieuwe ontwikkelingen in de regelgeving met betrekking tot woningcorporaties. In het ondernemingsplan is een visie opgenomen die door de raad van toezicht is vastgesteld. De missie/visie en de analyse van de omgeving is in het (herziene) ondernemingsplan vertaald naar meetbare doelen en activiteiten per jaar. In 2010 is een belanghebbendenbijeenkomst gewijd aan het verzamelen van input voor het ondernemingsplan. Een jaar later is het ondernemingsplan aan de belanghebbenden gepresenteerd. Ook in 2012 en 2013 zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om tijdens een gezamenlijke bijeenkomst te reageren op actuele beleidsontwikkelingen, zoals de randvoorwaarden van de voorgenomen fusie. Samen met de gemeente heeft Wovesto in 2013 een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. De resultaten hiervan zullen naar eigen zeggen van de corporatie in 2014 worden meegenomen in het strategisch voorraadbeleid. De corporatie brengt op gestructureerde wijze omgevings- en operationele risico's in kaart in de risicocontrolematrix. Jaarlijks worden de risico's opnieuw geprioriteerd en worden acties vastgesteld om de risico's te beperken. In het ondernemingsplan zijn de opgaven, voortvloeiend uit afspraken met derden, vertaald naar ambities van de corporatie. De naleving van de prestatieafspraken met de gemeente is daarnaast als onderwerp in de risicocontrolematrix opgenomen. De corporatie handelt daarmee alsof de prestatieafspraken getekend zijn. In 2012 heeft Wovesto een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder haar huurders. De uitkomsten hiervan worden in 2014 meegenomen in het portfolio-beleid.

### **Check (7,0)**

Wovesto scoort op dit onderdeel ruim voldoende. Door middel van de kwartaalrapportages bewaakt Wovesto de voortgang van doelstellingen, voortvloeiend uit het (herziene) ondernemingsplan, gewijzigde wetgeving en de risicocontrolematrix. Ook van belangrijke afspraken met belanghebbenden wordt de voortgang gevolgd door middel van de kwartaalrapportage.

Verder worden kerncijfers gerapporteerd over de vier aandachtsgebieden van de Balanced Score Card: markt en marketing, productie en proces, samenleving en staat, en mens en middelen. Over de projecten wordt in de kwartaalrapportage apart gerapporteerd.

### **Act (6,0)**

De directeur-bestuurder verantwoordt zich over de prestaties van de corporatie in eerste instantie in de kwartaalrapportages aan de raad van toezicht. Ook wanneer van eerder gestelde doelen wordt afgeweken, legt de bestuurder hierover daarin verantwoording af aan de raad van toezicht.

Het aantal verkopen en de omvang van de nieuwbouw zijn de belangrijkste onderwerpen waarop in de afgelopen jaren is afgeweken van de doelstellingen uit het ondernemingsplan. De commissie is van mening dat Wovesto daarin laat heeft bijgestuurd. Dit gebeurde in 2013 in het herziene ondernemingsplan. Daarbij is geen verbeterprogramma opgesteld om de eerder gestelde doelen alsnog te halen, maar zijn zonder inhoudelijke of volkshuisvestelijke motivatie de prognoses voor dit ene jaar naar beneden bijgesteld. In de meerjarenbegroting is de bijstelling van de verkoopprognose niet verwerkt.

Belanghebbenden zijn weliswaar geïnformeerd in de gelegenheid gesteld om input te leveren bij de herziening van het ondernemingsplan, ze zijn naar hun beleven daarbij niet op gestructureerde wijze betrokken.

### **Intern toezicht**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5. Hieronder wordt de beoordeling op de subonderdelen toegelicht.

#### **Functioneren raad van toezicht (6,5)**

De commissie is van oordeel dat Wovesto net niet aan de norm voldoet.

De raad van toezicht bestaat momenteel uit vijf leden. Alle leden zijn door de Algemene Ledenvergadering van Wovesto benoemd. Diversiteit in de samenstelling van de raad is op verschillende manieren zichtbaar. Zo bestaat deze uit drie vrouwen en twee mannen. Vier van de leden wonen in Sint-Oedenrode. Er is één lid uit een andere gemeente. Daarnaast hebben de leden van de raad uiteenlopende beroepen met relevante expertise voor het functioneren van de raad.

Vlak na de vorige visitatie zijn vier van de vijf raad van toezicht-leden nieuw benoemd. De raad van toezicht heeft in de afgelopen jaren een groeiproces doorgemaakt in de manier waarop hij zijn toezicht uitoefent.

In de afgelopen jaren is er een aantal vacatures geweest. Via advertenties op de eigen website en via regionale week-/dagbladen zijn deze vacatures kenbaar gemaakt. De remuneratiecommissie maakte een selectie van de sollicitanten en voerde de sollicitatiegesprekken.

Er is een algemene profielschets voor de raad van toezicht. De gewenste deskundigheden zijn hierin benoemd. Het profiel van de voorzitter en het financieel deskundige lid zijn verder uitgewerkt. Bij de overige deskundigheden ontbreekt deze uitwerking. De profielschets is in de afgelopen jaren niet geactualiseerd. De commissie komt tot de conclusie dat de gewenste deskundigheden op dit moment voldoende in de raad vertegenwoordigd zijn.

In een jaarlijkse evaluatie wordt stilgestaan bij het functioneren van de raad als toezichthouder, als werkgever en als klankbord. Bij de zelfevaluatie zijn regelmatig externe begeleiders betrokken. Uit de verslagen van de zelfevaluatie en de reguliere raadsvergaderingen komt naar voren dat er sprake is van een open cultuur. In de gesprekken met de commissie blijkt dat de leden van de raad zich kritisch opstellen, een scherpte die uit de vergaderverslagen niet altijd blijkt. De relatie tussen de raad van toezicht en de directeur-bestuurder is voldoende zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken. Op deze punten heeft Wovesto naar het oordeel van de commissie vooruitgang geboekt ten opzicht van de vorige visitatie.

De raad van toezicht is voor zijn informatievoorziening voornamelijk aangewezen op de directeur-bestuurder. Jaarlijks vindt daarnaast een gesprek plaats tussen de raad van toezicht en de Ondernemingsraad, bestaande uit drie werknemers van Wovesto. De commissie is van oordeel dat de raad daarmee te weinig gebruik maakt van haar mogelijkheden om relevante informatie te verzamelen. Een voorbeeld hiervan is dat de raad niet rechtstreeks met de controller communiceert. Door de accountant is hierover in de managementletter een opmerking gemaakt.

Vanuit de werkgeversrol voert de remuneratiecommissie volgens de jaarcyclus van functioneren en beoordelen drie gesprekken met de directeur-bestuurder: een doelstellingengesprek, een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek.

### **Toetsingskader (6,0)**

Het ondernemingsplan met de hoofddoelen en jaardoelen zijn de belangrijkste onderdelen van het toetsingskader voor de raad van toezicht. De gehanteerde doelen sluiten aan bij de visie en strategie van Wovesto zoals beschreven in het (herziene) ondernemingsplan. De informatievoorziening aan de raad van toezicht vindt plaats door middel van de kwartaalrapportages. Hierin is per doelstelling de voortgang weergegeven. Uit de verslagen van de raad van toezicht komt naar voren dat hierover regelmatig discussie plaatsvindt.

Door middel van de risicocontrolematrix wordt jaarlijks een gestructureerde risicoanalyse uitgevoerd. De acties die naar aanleiding van deze analyse worden ondernomen worden door middel van de kwartaalrapportage gerapporteerd aan de raad van toezicht. De risicocontrolematrix is zeer uitgebreid. De correlatie tussen de verschillende gemonitorde onderdelen wordt hieruit echter niet duidelijk. Zo is het voor de commissie onvoldoende duidelijk hoe de raad van toezicht zicht houdt op de relatie tussen de geplande en gerealiseerde (des)investeringen ten opzichte van de operationele kasstroom en de kwetsbaarheid in borging van de leningenportefeuille. Ook is niet geformuleerd wanneer risico's voldoende zijn beperkt. Daardoor wordt het voor bestuur en raad van toezicht moeilijker om zicht te houden op de belangrijkste 'knoppen' waaraan gedraaid kan worden om indien nodig bij te sturen.

De commissie herkent dat het toezichtskader in de loop van de afgelopen periode verbeterd is. Dit blijkt onder meer uit het feit dat sinds kort bij lopende projecten op vaste momenten een go/no go beslissing door de raad wordt genomen. In januari 2014 zijn ook een verbindingsstatuut en een investeringsstatuut opgesteld.

De commissie is van oordeel dat het strategisch voorraadbeleid tot nu toe niet voldoende is uitgewerkt om als toetsingskader te kunnen fungeren. Hierdoor kunnen keuzes ten aanzien van (des-)investeringen in de woningvoorraad onvoldoende in samenhang met elkaar worden genomen. De corporatie onderkent dit inmiddels.

### **Toepassing Governancecode (7,0)**

Wovesto voldoet op dit onderdeel aan de norm. De corporatie onderschrijft de Governancecode van Aedes en heeft deze toegepast. Via de website zijn alle volgens de code vereiste documenten terug te vinden.

De corporatie hanteert de Honoreringscode Commissarissen voor de leden van de raad van toezicht. In 2011 is de beloning voor de leden van de raad van toezicht geactualiseerd naar aanleiding van de aanpassing van de Governancecode. Daardoor is deze als beloning hoger dan volgens de statuten van Wovesto als vergoeding mogelijk is. De corporatie is zich hiervan bewust en is bezig om de statuten hierop aan te passen. Door de Wet Normering Topinkomens en de beloningsstaffel is er inmiddels een nieuwe discussie ontstaan over de beloning voor de leden van de raad van toezicht. In 2014 wordt beoordeeld of dit tot aanpassing moet leiden.

Ook het salaris van de directeur-bestuurder is vastgesteld op basis van de Sectorbrede Beloningscode voor bestuurders Woningcorporaties. Door de Wet Normering Topinkomens en de beloningsstaffel is er wel gediscussieerd over de beloning van de directeur-bestuurder. In 2014 wordt beoordeeld of dit tot aanpassing moet leiden. Het ziet er naar uit dat de beloning naar beneden bijgesteld moet worden. Hierbij zal rekening gehouden worden met de overgangstermijn en de rechten en plichten uit de arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder. De commissie constateert dat Wovesto hiermee afwachtend reageert op de maatschappelijke discussie over beloningen van bestuurders en toezichthouders.

### **Externe legitimatie**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

In het digitaal jaarverslag worden op de website van Wovesto de belanghebbenden genoemd. Hierbij wordt tevens aangegeven op welke manier Wovesto met elke belanghebbende overleg voert, en welke onderwerpen daarbij van belang zijn. Ook is hier te vinden waarom een belanghebbende voor Wovesto een belangrijke partner is. Een of twee keer per jaar wordt door Wovesto een belanghebbendenbijeenkomst georganiseerd. In 2010 was hierbij voor belanghebbenden gelegenheid om te discussiëren over het visitatierapport over de periode 2006-2010. Ook werd toen input voor het nieuwe ondernemingsplan besproken. In 2013 zijn twee bijeenkomsten over de voorgenomen fusie georganiseerd. De belanghebbenden waarderen de wijze waarop Wovesto hen bij de activiteiten van de corporatie betreft. Eén belanghebbende maakt daarbij wel de kanttekening dat de corporatie soms de neiging heeft alleen te horen wat men wil horen. Dit speelde vooral bij de bijeenkomsten over de fusieplannen.

Bij de bijeenkomsten met belanghebbenden zijn de leden van de raad van toezicht aanwezig. Er worden verslagen van de bijeenkomsten gemaakt. Van de belangrijkste bijeenkomsten is het verslag op de website van de corporatie geplaatst.

Huurders en woningzoekenden kunnen als leden van de vereniging veel invloed op het beleid uitoefenen. Formeel ligt de dagelijkse leiding van Wovesto bij de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de raad van toezicht en aan de Algemene Ledenvergadering. In het algemeen volgt de Algemene Ledenvergadering de koers die door de directeur-bestuurder met instemming van de raad van toezicht is ingezet. Bij de discussie over de voorgenomen fusie van Wovesto is echter gebleken dat de ALV wel degelijk haar in de vereniging bepalende rol kan invullen. De voorgestelde omzetting van vereniging naar een stichting, die voor de fusie noodzakelijk was bevonden, is door de leden van de vereniging niet voldoende ondersteund.

In het perspectief van de omzetting van de vereniging naar een stichting is door de huurders van Wovesto met steun van het bestuur een Huurdersbelangenvereniging (HBV) opgericht. Wovesto heeft met deze vereniging een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waardoor de HBV op verschillende onderdelen van het beleid recht op informatie, advies of instemming heeft. Hiermee is de positie van de huurders versterkt.

Het bestuur van de HBV bestaat uit vier leden, van wie twee in het verleden lange tijd actief waren als bestuurslid en later als raad van toezicht-lid van de vereniging Wovesto. De bestuurders van de HBV zijn ook lid van de vereniging. Op die manier hebben zij ook invloed via de Algemene Ledenvergadering. De commissie is van oordeel dat deze stapeling van functies, ook al werkt het in de praktijk, principieel een onwenselijke situatie is. Het huidige bestuur wordt hiermee immers in een situatie gebracht waarbij formeel verantwoording verschuldigd is aan de huidige raad van toezicht en de huidige ALV, maar informeel ook aan de Huurdersbelangenvereniging, bestaande uit oud-leden van de raad van toezicht.

Naast de Algemene Ledenvergadering en de Huurdersbelangenvereniging kent Wovesto ook drie bewonerscommissies waarmee regelmatig wordt gesproken. Daarmee geeft de corporatie invulling aan het overleg tussen verhuurder en huurders, zoals vastgelegd in de Overlegwet.

## 7 Integrale scorekaart

| Perspectief                                         | Prestatievelden*           |     |     |     |     |                                   | Gemiddeld<br>cijfer over<br>prestatie-<br>velden | Gewicht | Gewogen<br>cijfer per<br>perspectief |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----------------------------------|--------------------------------------------------|---------|--------------------------------------|
|                                                     | 1                          | 2   | 3   | 4   | 5   | 6                                 |                                                  |         |                                      |
| Presteren naar Ambities                             |                            |     |     |     |     |                                   |                                                  |         |                                      |
| Prestaties in het licht van de eigen ambities       | 7,0                        | 8,0 | 7,5 | 6,0 | 8,0 |                                   | 7,3                                              | 1,0     | 7,3                                  |
| Presteren naar Opgaven                              |                            |     |     |     |     |                                   |                                                  |         |                                      |
| Prestaties in het licht van de opgaven              | 6,5                        | 8,0 | 7,0 | 7,0 | 8,0 |                                   | 7,3                                              | nvt     | 7,3                                  |
| Presteren volgens Belanghebbenden                   |                            |     |     |     |     |                                   |                                                  |         |                                      |
| Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden  | 7,4                        | 7,8 | 7,4 | 6,8 | 7,6 |                                   | 7,4                                              | nvt     | 7,4                                  |
| Presteren naar Vermogen                             |                            |     |     |     |     |                                   |                                                  |         |                                      |
| Financiële continuïteit                             | Vermogenspositie           |     |     |     |     | 7,0                               | 6,7                                              | 20%     | 6,7                                  |
|                                                     | Liquiditeit                |     |     |     |     | 7,0                               |                                                  |         |                                      |
|                                                     | Integrale kasstroomsturing |     |     |     |     | 6,0                               |                                                  |         |                                      |
| Financieel beheer                                   | Planning en controlcyclus  |     |     |     |     | 6,0                               | 6,5                                              | 20%     |                                      |
|                                                     | Treasurymanagement         |     |     |     |     | 7,0                               |                                                  |         |                                      |
| Doelmatigheid                                       |                            |     |     |     |     | 7,5                               | 7,5                                              | 20%     |                                      |
| Vermogensinzet                                      | Visie                      |     |     |     |     | 6,0                               | 6,5                                              | 40%     |                                      |
|                                                     | Mogelijkheden              |     |     |     |     | 6,5                               |                                                  |         |                                      |
|                                                     | Maximalisatie              |     |     |     |     | 7,0                               |                                                  |         |                                      |
| Governance                                          |                            |     |     |     |     |                                   |                                                  |         |                                      |
| Besturing                                           | Plan                       |     |     |     |     | 6,0                               | 6,3                                              | 33%     | 6,6                                  |
|                                                     | Check                      |     |     |     |     | 7,0                               |                                                  |         |                                      |
|                                                     | Act                        |     |     |     |     | 6,0                               |                                                  |         |                                      |
| Intern toezicht                                     | Functioneren RvC           |     |     |     |     | 6,5                               | 6,5                                              | 33%     |                                      |
|                                                     | Toetsingskader             |     |     |     |     | 6,0                               |                                                  |         |                                      |
|                                                     | Toepassing Governancecode  |     |     |     |     | 7,0                               |                                                  |         |                                      |
| Externe legitimatie                                 |                            |     |     |     |     | 7,0                               | 7,0                                              | 33%     |                                      |
| Geïntegreerd eindoordeel                            |                            |     |     |     |     |                                   |                                                  |         | 7,1                                  |
| * Prestatievelden                                   |                            |     |     |     |     |                                   |                                                  |         |                                      |
| 1 Huisvesting van primaire doelgroep                |                            |     |     |     |     | 4 (Des-)investeren in vastgoed    |                                                  |         |                                      |
| 2 Kwaliteit woningen en woningbeheer                |                            |     |     |     |     | 5 Kwaliteit van wijken en buurten |                                                  |         |                                      |
| 3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen |                            |     |     |     |     | 6 Overige/andere prestaties       |                                                  |         |                                      |



## Bijlage 1 Verantwoording visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

| Perspectief / ratio               | Documenten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Presteren naar Ambities           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zelfevaluatie Wovesto, 2014</li> <li>• Jaarplannen, 2012 en 2013</li> <li>• Jaarverslagen, 2010-2012</li> <li>• Ondernemingsplan, 2011</li> <li>• Herziene ondernemingsplan, 2013</li> <li>• Diverse notities over Strategisch Voorraadbeleid, 2011-2013</li> <li>• Notitie verkoopbeleid, 2010</li> <li>• Duurzaamheidsbeleid, 2012</li> <li>• Huurbeleid 2010, 2011</li> <li>• Herstructureringsbeleid, 2011</li> <li>• Notitie Wonen en zorg, 2012</li> <li>• Participatiebeleid, 2012</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Presteren naar Opgaven            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zelfevaluatie Wovesto, 2014</li> <li>• Woonvisie Sint-Oedenrode, 2010</li> <li>• Prestatieafspraken met gemeente 2007-2010, 2007</li> <li>• Prestatieafspraken met gemeente (niet ondertekend) 2011-2014, 2011</li> <li>• Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012, 2009</li> <li>• Convenant Duurzaam Bouwen 2013-2016, 2013</li> <li>• Intentieovereenkomst energiebesparing Groen Woud, 2011</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Presteren volgens Belanghebbenden | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zelfevaluatie Wovesto, 2014</li> <li>• Belanghoudersmatrix, 2011</li> <li>• Samenwerkingsovereenkomst met Huurdersbelangenbelangenvereniging, 2013.</li> <li>• Prestatieafspraken met gemeente 2007-2010, 2007</li> <li>• Prestatieafspraken met gemeente (niet ondertekend) 2011-2014, 2011</li> <li>• Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012, 2009</li> <li>• Convenant Duurzaam Bouwen 2013-2016, 2013</li> <li>• Intentieovereenkomst energiebesparing Groen Woud, 2011</li> <li>• Klanttevredenheidsonderzoek Wovesto, 2013</li> <li>• Verslagen belanghoudersbijeenkomsten 2010-2013</li> <li>• Verslagen Algemene Ledenvergadering, 2010-2013</li> <li>• Verslagen overleggen met Huurdersbelangenvereniging, 2012-2013</li> <li>• Verslagen gesprekken met bewonerscommissies, 2010-2013</li> <li>• Verslagen overleggen met gemeente (ambtelijk en bestuurlijk), 2010-2013</li> <li>• Verslagen overleggen Stichting Fonds Sociale Volkshuisvesting Sint-Oedenrode, 2010-2013</li> </ul> |
| Presteren naar Vermogen           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zelfevaluatie Wovesto, 2014</li> <li>• Corporatie in Perspectief, 2010-2013</li> <li>• Oordeelsbrieven CFV, 2010-2013</li> <li>• Oordeelsbrief van de minister, 2010-2013</li> <li>• Oordelen WSW, 2010-2013</li> <li>• Jaarverslagen, 2010-2012</li> <li>• Kwartaalrapportages, 2010-2013</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapportages Risicocontrolematrix, 2011-2013</li> <li>• Managementletters van de accountant, 2010-2013</li> <li>• Verslagen en brieven van de accountant, 2010-2013</li> <li>• Meerjarenbegroting, 2010-2014</li> <li>• Treasurystatuut (concept), 2014</li> <li>• Notitie Maatschappelijk Rendement</li> </ul>                                                                                                          |
| Governance | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zelfevaluatie Wovesto, 2014</li> <li>• Verslagen vergaderingen RvT, 2010-2013</li> <li>• Verslagen zelfevaluatie RvT, 2010-2013</li> <li>• Profielen RvT</li> <li>• Statuten Wovesto, 2005</li> <li>• Reglement Auditcommissie, 2012</li> <li>• Reglement Remuneratiecommissie, 2011</li> <li>• Checklist Governancecode, 2014</li> <li>• Jaarverslagen, 2010-2012</li> <li>• Kwartaalrapportages, 2010-2013</li> </ul> |

## Geïnterviewde personen

### Raad van Toezicht

- De heer Rini Braat
- Mevrouw Lydia Bongenaar
- De heer Huub van de Ven
- Mevrouw Heidi van den Heuvel

### Directeur/bestuurder

- De heer Leo Overmars

### Managementteam

- De heer Frans Ligtfoot
- De heer Egi Kluijtmans
- De heer Jan de Laat

### Medewerkers, leden OR

- De heer Wouter van Dijk
- Mevrouw Olette Oerlemans
- Mevrouw Anja Colijn

### Huurdersbelangenvereniging

- De heer Jan Smulders
- Mevrouw Elly Konings
- De heer Jos Wijn

### Gemeente Sint-Oedenrode

- De heer Cees van Rossum, wethouder Ruimtelijke Ordening
- De heer Cor Verhagen, beleidsambtenaar Wonen
- Mevrouw Maayke Klabbers, Teamleider Werk, Inkomen en Zorg

### Collega-corporaties

- De heer Rob Dekker (Sint Joseph)

### Zorg en welzijn

- Mevrouw Wil van de Laar (BrabantZorg)
- Mevrouw Trix Cloosterman (Welzijn de Meierij)
- De heer Ruud van de Laar (Labyrint Wonen)

## Telefonische interviews

### Onderwijs

- De heer Frans de Baaij (SKOSO)



## **Bijlage 2    Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

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. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie.

## Voorzitter

### Mr. H. Strietman (Henk)



#### Korte kennismaking

Mijn kennis en expertise bevinden zich vooral op het bestuurlijke vlak. In mijn loopbaan heb ik ervaring opgedaan met het werken in de dynamiek van het openbaar bestuur en de spanning tussen beleid en uitvoering, dienstverlening. Ik ben gestart als jurist in een landelijke organisatie gericht op het vormingswerk van jongeren, en heb vandaar uit de stap naar het ministerie van OC&W gemaakt en later naar het bestuur van de organisatie voor christelijk onderwijs. Nu werk ik als zelfstandig adviseur en houd me daarbij bezig met vraagstukken van strategie, bestuur, organisatie en het gedrag dat daarbij hoort. In mijn werk heb ik de complexiteit van maatschappelijke organisaties leren kennen: het zijn ondernemingen met een specifiek karakter, vanwege de maatschappelijke functie die zij vervullen. Naast een gezonde bedrijfsvoering, is het van belang om oog te houden voor degenen voor wie deze organisaties werken. Dat zijn de maatschappelijke belanghebbenden, in het geval van corporaties de huurders (en woningzoekenden), de gemeente en andere partijen. Als visitator neem ik bestuurlijke kennis en ervaring over het werken van organisaties in een complexe maatschappelijke dynamiek mee.

#### Visitatie

Bij visitaties let ik op de maatschappelijke betekenis van corporaties in een specifiek werkgebied. Ik onderzoek of de maatschappelijke prestaties van corporaties in evenwicht zijn met wat nodig is in de lokale context. De besturing van de organisatie en de governance dienen daarop afgestemd te zijn. In het visitatieproces richt ik mij op de kwaliteit van de visitatiegesprekken. Ik probeer de goede vragen te stellen om scherp te krijgen waar de corporatie zich op richt en hoe zij haar prestaties levert. Ik luister goed naar wat de buitenwereld over de corporatie te zeggen heeft, om de signalen daarvan te verbinden met wat de interne organisatie doet. De gesprekken kunnen er toe leiden dat er een proces op gang komt, waarmee de corporatie een stap verder zet in haar ontwikkeling. Visitaties kunnen zo een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de corporaties.

#### Reeds gevisiteerd

- 2010 De Leeuw van Putten, Spijkenisse
- 2010 Noordwijkse Woningstichting, Noordwijk
- 2010 Westhoek Wonen, Mijdrecht
- 2010 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
- 2011 SCW Tiel, Tiel
- 2011 Stichting Poort6, Gorinchem
- 2011 Woningstichting Barneveld, Barneveld
- 2012 Bo-Ex, Utrecht
- 2014 Wovesto, Sint-Oedenrode
- 2014 De Leeuw van Putten, Spijkenisse

#### Specifieke deskundigheid

- Diverse opleidingen gevolgd op het terrein van management en bestuur, waaronder Leergang Strategie, innovatie en governance in Tilburg resp. Boston (Harvard University) (2006-2007)
- Toezichthouder bij de stichting NOB (Nederlands Onderwijs in het Buitenland) en Emergo (Motivatiebewustzijn). Diverse vakmatige en vrijwillige voorzitters- en bestuurslidmaatschappen, waaronder voorzitter Nationale Regiegroep Vogelaanvaringen, lid van de raad van advies van de Generale Synode van de Protestantse Kerk Nederland en voorzitter Raad van Advies van de IJsselgroep, Educatieve Dienstverlening en Opleiding

#### Kort CV

- Geboren in 1950
- Opleiding: Nederlands Recht, Universiteit Utrecht
- 1974-1986 Werkzaam bij landelijk vormingscentrum, vanaf 1978 als directeur
- 1986-1998 Werkzaam bij ministerie OC&W als directeur voortgezet onderwijs en hoofddirecteur CFI (thans DUO)
- 1998-2007 Algemeen directeur/secretaris Besturenraad, organisatie christelijk onderwijs
- 2007-heden Zelfstandig adviseur met nadruk op bestuurlijke vraagstukken bij maatschappelijke organisaties
- 2009-2010 Directeur a.i. Veilig Verkeer Nederland

#### Nevenfuncties

- Tot 2012 Voorzitter raad van advies van de IJsselgroep, Educatieve Dienstverlening en Opleiding
- Heden Lid raad van toezicht van Stichting NOB
- Heden Lid raad van toezicht van Emergo
- Heden Lid raad van advies van de Generale Synode van de Protestantse Kerk Nederland

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/henk-strietman/11/b44/7b5>

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wovesto te Sint-Oedenrode

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

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 mr. H. Strietman

Geboortedatum : 12 mei 1950

Handtekening : 

Datum : 2 nov. 2013

## Voorzitter

### Drs. C.P.M. Doms (Karin)



#### Korte kennismaking

De corporatiesector ken ik goed vanuit verschillende functies. Als adviseur en interim manager heb ik diverse veranderingen bij corporaties begeleid. Daarnaast heb ik als toezichthouder gefungeerd en ben voorzitter van het netwerk vrouwelijke commissarissen. Ik begeleid managementteams en bestuurders bij veranderingsvraagstukken. Als interim manager heb ik onder andere op de afdelingen vastgoed en wonen bij verschillende corporaties gewerkt. Kortom, mijn betrokkenheid bij corporaties is divers. Rode draad daarbij is dat ik altijd werk vanuit een onafhankelijke positie. Ik kies daarbij bewust voor een open mind en blijf daarin dicht bij mijn eigen kernwaarden: integriteit en onafhankelijkheid. Ik kijk analytisch en met liefde naar de vraagstukken en dilemma's waar maatschappelijke ondernemingen mee worstelen; vanuit verschillende oogpunten. En als scherpte nodig is, dan heb ik die in huis.

#### Visitaties

Als visitator breng ik een grondige kennis van de sector mee, vanuit - zoals hierboven blijkt - een veelzijdig perspectief. Ook bij visitaties vervul ik diverse rollen, als algemeen commissielid en als voorzitter. Mijn perspectief is breed. Ik kijk naar hoe ambities zich vertalen in prestaties, de wijze waarop de besturing is ingevuld. De rol van belanghebbenden en hun kijk op het presteren van corporaties. Daarnaast is de governance voor mij een belangrijk aandachtspunt: het functioneren van de raad van commissarissen, de wijze waarop integer handelen is gewaarborgd. Visitaties hebben voor mij een belangrijke rol in de reflectie en lering van corporaties. Ik blijf me daarom inzetten voor visitaties die bijdragen aan een beter functioneren van de sector.

#### Reeds gevisiteerd

2005 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Vlaardingen  
2007 Wonen Noordwest Friesland, Sint Annaparochie  
2008 De Woonschakel Westfriesland, Medemblik  
2010 Stichting Woonstede, Ede  
2010 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland, Nieuw-Lekkerland  
2011 Bouwvereniging Volksbelang, Vianen  
2011 Plicht Getrouw, Bennekom  
2012 ProWonen, Borculo  
2014 Wovesto, Sint-Oedenrode  
2014 Elan Wonen, Haarlem

#### Specifieke deskundigheid

- Brede en diverse kennis van de corporatiesector, vanuit verschillende rollen
- Actieve rol in toezicht van corporaties en andere maatschappelijke ondernemingen, ondermeer als voorzitter van het vrouwelijk netwerk commissarissen

#### Kort CV

- Geboren in 1968
- Opleiding: Propedeuse psychologie, doctoraal Tekstwetenschap, diverse cursussen op het gebied van volkshuisvesting, financieel management, governance en management van veranderingen
- 1992-1993 Secretaris Privatisering gemeente Amsterdam (privatisering gemeentelijk woningbedrijf)
- 1994-1995 Beleidsmedewerker Platform voor de Volkshuisvesting
- 1995-2001 Organisatieadviseur en interim-manager Nationale Woningraad, Quintis en Interlink
- 2001-heden Zelfstandig adviseur, directeur WenD management: diverse opdrachten als interim-manager en adviseur bij maatschappelijke ondernemingen in bouwen, wonen en zorg; in 2011 tijdelijk directeur Atrivé Groep
- 2003-heden Diverse bestuurlijke en toezichthoudende functies, waaronder commissaris bij Woningstichting Casade tot 2012, voorzitter Netwerk Vrouwelijke Commissarissen, raad van toezicht bij Stichting Maatschappelijke Opvang Traverse sinds 2012, voorzitter Stichting Aandachtsmeditatie Tilburg (SATI) vanaf 2011

#### Nevenfuncties

- 2007-2012 Lid raad van commissarissen bij Woningstichting Casade te Waalwijk
- 2011-heden Voorzitter Netwerk Vrouwelijke Commissarissen
- 2011-heden Voorzitter Stichting Aandachtsmeditatie Tilburg (SATI)
- 2012-heden Lid raad van toezicht bij Stichting Maatschappelijke Opvang Traverse
- 2012-heden Lid raad van commissarissen (voorzitter commissie Maatschappij) bij woningcorporatie Woonbron te Rotterdam
- 2012-heden Oprichter/partner bij het Platform voor Innovatie en Toezicht (PIT)

Meer informatie: <http://www.linkedin.com/pub/karin-doms/7/877/731>

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wovesto te Sint-Oedenrode

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

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

Naam : mevrouw drs. C.P.M. Doms

Geboortedatum : 30 05 1968

Handtekening : 

Datum : 9-1-2014

## Secretaris

### Dr. ing. R. Dankert (Ritske)



#### Korte kennismaking

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

#### Visitaties

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

#### Reeds gevisiteerd

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

2014 Wovesto, Sint-Oedenrode

2014 Woningstichting Putten, Putten

2014 Heuvelrug Wonen, Doorn

#### Specifieke deskundigheid

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

#### Kort CV

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

Meer informatie: [www.ritskedankert.nl](http://www.ritskedankert.nl) en <http://nl.linkedin.com/in/ritskedankert>

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wovesto te Sint-Oedenrode

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

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

Naam : de heer dr.ing. R. Dankert

Geboortedatum : 11-3-1981

Handtekening : 

Datum : 30-10-2013



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 : Wovesto

Jaar visitatie : 2014

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 23 april 2014

Handtekening



## Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

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

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

| Cijfer | Benaming         | Kwantitatieve prestatie                            | Afwijking     |
|--------|------------------|----------------------------------------------------|---------------|
| 1      | zeer slecht      | Er is vrijwel geen prestatie geleverd              | meer dan -75% |
| 2      | slecht           | Er is vrijwel geen prestatie geleverd              | -60% tot -75% |
| 3      | zeer onvoldoende | De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm | -45% tot -60% |
| 4      | ruim onvoldoende | De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm      | -30% tot -45% |
| 5      | onvoldoende      | De prestatie is significant lager dan de norm      | -15% tot -30% |
| 6      | voldoende        | De prestatie is wat lager dan de norm              | -5% tot -15%  |
| 7      | ruim voldoende   | De prestatie is gelijk aan de norm                 | -5% tot +5%   |
| 8      | goed             | De prestatie overtreft de norm                     | +5% tot +20%  |
| 9      | zeer goed        | De prestatie overtreft de norm behoorlijk          | +20% tot +35% |
| 10     | uitmuntend       | De prestatie overtreft de norm aanzienlijk         | Meer dan 35%  |



## Bijlage 4 Definities

### Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

### Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

### Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

### Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

### Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

## **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

## **Leningenportefeuille**

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

## **Netto bedrijfslasten**

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

## **Netto kasstroom**

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

## **Onderhoudskosten**

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

## **Rentedekkingsgraad**

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

## **Rentelasten op leningenportefeuille**

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

### **Schuldverdienratio**

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

### **Solvabiliteit**

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

### **Vermogensovermaat**

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

### **Volkshuisvestelijk vermogen**

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

### **Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)**

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

### **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

## **WMO**

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

## **WOZ-waarde**

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

*(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)*

## Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |       | Geformuleerde ambities 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Cijfer     | Opgaven 2010 - 2013                                                                                                                                                                              | Cijfer     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Huisvesting van primaire doelgroep</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>7,0</b> |                                                                                                                                                                                                  | <b>6,5</b> |
| <u>Beschikbaarheid</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |      |      |       | <p>Wovesto heeft geen specifiek beleid vastgesteld over de omvang van de kernvoorraad. In het ondernemingsplan is wel opgenomen om het bezit per jaar met 25 – 40 woningen te laten groeien. Voor de huurprijs bij mutatie is het huurprijsbeleid vastgesteld in december 2010. Dit beleid wordt aangehouden bij mutaties. Daarnaast wordt er, net als bij nieuwbouw, gekeken naar de huurtoeslaggrens.<br/>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 3.1.1)</p>                                                                                                                             |            | <p>In de gemeentelijke Woonvisie 2010-2014 is het voorstel opgenomen om de woningen die behoren tot de kernvoorraad (1.300 woningen) minimaal aan te houden en zelfs licht te laten groeien.</p> |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2010 | 2011 | 2012 | 2013  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                  |            |
| Goedkoop                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 13%  | 12%  | 11%  | 8,6%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                  |            |
| Betaalbaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 69%  | 68%  | 64%  | 58,5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                  |            |
| Middelduur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8%   | 9%   | 12%  | 14%   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                  |            |
| Duur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 7%   | 8%   | 10%  | 14,8% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                  |            |
| Geliberaliseerd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3%   | 3%   | 3%   | 4,1%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                  |            |
| Aantal woningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1366 | 1355 | 1337 | 1371  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                  |            |
| (Bron jaarverslagen 2010, 2011, 2012, kwartaalrapportage 2013)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                  |            |
| <p><i>Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau</i><br/>           Bij nieuwbouw worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze zijn beschreven in het Programma van Eisen Nieuwbouw, dat is vastgesteld in augustus 2011. Bij onderhoud aan bestaande woningen wordt het Programma van Eisen Bestaand bezit gehanteerd, dat is vastgesteld in september 2012.<br/>           (Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 3.2.1)</p> |      |      |      |       | <p>Wovesto heeft in haar ondernemingsplan als resultaat opgenomen om in 2012, 2013 en 2014 het woningbezit uit te breiden met 25 – 40 woningen. Voor 2014 is dit in het herziene ondernemingsplan naar beneden bijgesteld naar 10 – 40 woningen. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met het aantal woningen dat verkocht wordt, waardoor de netto groei 0 – 25 woningen is. Daarnaast wordt het bestaande woningbezit verbeterd door duurzaamheid en levensloopbestendigheid in de woningen toe te passen.<br/>           (Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 3.1.1, 3.2.2)</p> |            |                                                                                                                                                                                                  |            |

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Geformuleerde ambities 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Cijfer  | Opgaven 2010 - 2013                                                                                                                                       | Cijfer      |      |    |    |   |      |    |    |   |      |    |    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|----|----|---|------|----|----|---|------|----|----|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><i>Passend toewijzen en tegengaan woonfraude</i><br/>Sinds 2011 wijst Wovesto minimaal 90% van de woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toe aan mensen met een inkomen onder inkomensgrens.</p> <p>Jaar 90%-regel<br/>2011 96,7%<br/>2012 92,4%<br/>2013 100%<br/>(Bron jaarverslagen 2011, 2012, kwartaalrapportage 2013)</p> <p>Toewijzingen 2010 – 2012</p> <table><tr><td>Jaar</td><td>Passend</td><td>Te duur</td><td>Te goedkoop</td></tr><tr><td>2010</td><td>70</td><td>20</td><td>2</td></tr><tr><td>2011</td><td>78</td><td>14</td><td>0</td></tr><tr><td>2012</td><td>48</td><td>35</td><td>1</td></tr></table> <p>(Bron: Analyse CiP 2013)</p> | Jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Passend | Te duur                                                                                                                                                   | Te goedkoop | 2010 | 70 | 20 | 2 | 2011 | 78 | 14 | 0 | 2012 | 48 | 35 | 1 | <p>96% van de woningen van Wovesto hebben een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Dit betekent dat 4% van de woningen als vrije sector huurwoningen worden aangeboden.</p> <p>Wovesto houdt zich aan de regelgeving voor woningcorporaties. Dit betekent dat wij ons houden aan de 90%-regel ten aanzien van toewijzen van sociale huurwoningen.</p> <p>Huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens mogen ook aan de groep mensen met een hoger inkomen toegewezen worden.<br/>(Bron: Herziene ondernemingsplan)</p> |  | <p>De gemeente wil zich richten op de inkomensgroep van modaal tot anderhalf keer modaal. Van Wovesto wordt daarbij een bijdrage verwacht door uitbreiding van de huurwoningvoorraad.</p> <p>In de prestatieafspraken wordt een groei van geliberaliseerde woningen van 3% naar 4% in 2014 voorgesteld.</p> |  |
| Jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Passend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Te duur | Te goedkoop                                                                                                                                               |             |      |    |    |   |      |    |    |   |      |    |    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 20      | 2                                                                                                                                                         |             |      |    |    |   |      |    |    |   |      |    |    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 78                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 14      | 0                                                                                                                                                         |             |      |    |    |   |      |    |    |   |      |    |    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 35      | 1                                                                                                                                                         |             |      |    |    |   |      |    |    |   |      |    |    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p><i>Keuzevrijheid voor de doelgroep</i><br/>Bij het toewijzen van woningen wordt gekeken naar een aantal criteria. Dit zijn: gezinsgrootte, leeftijd en inkomen.</p> <p>Woningzoekenden van Wovesto kunnen bij inschrijving hun wijkvoorkeur en specifieke woonwensen aangeven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>De toewijzingscriteria zijn opgenomen in het toewijzingsbeleid van 5 april 2011.</p>                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                                                                                                                           |             |      |    |    |   |      |    |    |   |      |    |    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p><i>Immigranten/statushouders</i><br/>Wovesto ondersteunt de gemeente bij het huisvesten van statushouders.</p> <p>Jaar Toegewezen woningen aan statushouders<br/>2010 1<br/>2011 1<br/>2012 3<br/>2013 4<br/>(Bron: jaarverslagen)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         | <p>In de gemeentelijke Woonvisie 2010-2014 is opgenomen dat Wovesto de taakstelling huisvesting statushouders en GP’ers, 8 tot 10 per jaar, uitvoert.</p> |             |      |    |    |   |      |    |    |   |      |    |    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p><u>Betaalbaarheid</u><br/><i>Huurprijsbeleid</i><br/>Nieuwbouw en mutatiwoningen worden verhuurd conform het huurprijsbeleid.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>In december 2010 is het huurprijsbeleid bij mutaties vastgesteld. Het doel was om een gemiddelde basis streefhuur van 70% te krijgen. Inmiddels is, door invloed van kwaliteitspunten, nieuwbouw, verkoop e.d., het percentage aangepast naar 72%. Daarnaast wordt er een maximale huursprong van € 100 gehandhaafd.</p> |         |                                                                                                                                                           |             |      |    |    |   |      |    |    |   |      |    |    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen<br>2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Geformuleerde ambities 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Cijfer | Opgaven 2010 - 2013 | Cijfer |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Voor het bepalen van de huurprijs bij verbeteringen is apart beleid opgesteld, Huuraanpassing Verbetering.<br>(Bron: huurprijsbeleid bij mutatie, huuraanpassing verbetering)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |                     |        |
| <i>Huur-inkomensverhouding</i><br>Sinds 2011 houdt Wovesto bij toewijzing van woningen zich aan de Europese regelgeving. Minimaal 90% van de woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens worden toegewezen aan personen met een inkomen onder de inkomensgrens.                                                                                                                                                                                                                                                   | Wovesto volgt de regels van het ministerie op betreffende inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Dit is opgenomen in het Toewijzingsbeleid.<br>(Bron: Herziene ondernemingsplan)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                     |        |
| <i>Overige woonlasten</i><br>Deelname aan het rioolontstoppingsfonds voor € 2 per maand.<br>Glasverzekering voor € 0,99 per maand.<br><br>Bij de appartementencomplexen worden servicekosten gevraagd voor de algemene ruimten. Deze kosten kunnen bestaan uit: verlichting, water, schoonmaakkosten, tuin, huismeester.                                                                                                                                                                                                     | In 2012 is op uitdrukkelijk verzoek van de huurders het rioolontstoppingsfonds ingevoerd. Huidige huurders kregen de mogelijkheid vrijwillig toe te treden. Nieuwe huurders worden verplicht toe te treden tot het fonds. De bijdrage voor het fonds maakt dan onderdeel uit van de servicekosten / huurovereenkomst.<br>Bij nieuwe huurders maakt de glasverzekering verplicht onderdeel uit van de huurovereenkomst. Ook bestaande huurders kunnen zich aanmelden voor de glasverzekering. Het glas aan de buitenkant van de woning is hiermee verzekerd.<br>(Bron: Verslag ALV 7 juni 2011, verslag ALV 11 juni 2012) |        |                     |        |
| <u>Bevorderen eigen woningbezit</u><br><i>Verkoop woningen</i><br>Jaar      Verkopen<br>2010      7<br>2011      12<br>2012      17<br>2013      2<br><br>In het derde kwartaal van 2011 zijn ongeveer 600 huurders aangeschreven dat hun huurwoning in aanmerking komt voor verkoop. Hiervan hebben 160 huurders meer informatie gevraagd en dit heeft geleid tot circa 10 serieuze verzoeken tot koop.<br>Door tegenvallende verkoop in 2013 is de prognose van 15 woningen in het 2e kwartaal bijgesteld naar 5 woningen. | Voor de jaren 2011, 2012, 2013 en 2014 hebben we ons als doel gesteld ieder jaar 15 woningen te verkopen.<br>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 5.2.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                     |        |

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Geformuleerde ambities 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Cijfer     | Opgaven 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Cijfer     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p><i>Tussenvormen</i><br/>Wovesto verkoopt geselecteerde woningen met het product SlimmerKopen®. De korting kan oplopen tot maximaal 25%. Wovesto heeft eind 2013 een SlimmerKopen®-voorraad van 75 woningen.</p>                                                                                                                                                                       | <p>In het verkoopbeleid van september 2010 is opgenomen dat alleen woningen met een marktwaarde tot € 200.000 met SlimmerKopen®-korting aangeboden mogen worden. Woningen met een hogere marktwaarde worden zonder korting aangeboden maar wel met een aanbiedingsplicht aan Wovesto.<br/>(Bron: Verkoopbeleid)</p>                             |            | <p>De verkoop van woningen moet leiden tot een SlimmerKopen®-voorraad van circa 100-150 woningen. (prestatieafspraken)</p>                                                                                                                                                                                                                |            |
| <b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>8,0</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>8,0</b> |
| <p><u>Woningkwaliteit</u><br/><i>Prijs-kwaliteitsverhouding</i><br/>Jaar % max. huur<br/>2010 64,3%<br/>2011 65,1%<br/>2012 65,4%<br/>2013 62,3%<br/>(Bron: Corporatie in Perspectief CFV / kwartaalrapportage 2013-3)<br/>Wovesto heeft de Donnerpunten niet doorgevoerd in haar woningwaardering.<br/>Per 31 december 2013 zijn de energielabels opgenomen in de woningwaardering.</p> | <p>Bij de vorige visitatie kwam naar voren dat huurders van Wovesto een laag percentage van de WOZ-waarde aan huur betalen. Naar aanleiding daarvan is er een nieuw huurprijsbeleid opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat we tot een gemiddelde basis streefhuur van 70% wensen te komen.<br/>(Bron: Huurprijsbeleid bij mutatie)</p> |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
| <p><i>Conditie en onderhoudstoestand</i><br/>In het kader van het nieuwe portfoliobeleid heeft in 2013 een fysieke conditiemeting van onze woningen plaats gevonden. Hierbij is gekeken naar de buitenkant van de woningen, met als hoofdonderdelen het dak en de gevels.</p>                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            | <p>Met de gemeente is afgesproken dat Wovesto renovatieplannen uitvoert om het woningbezit beter aan te laten sluiten bij de wensen van huurders en woningzoekenden.<br/>Tussen 2010 en 2020 gaat het om ongeveer 275 woningen die worden opgeplust, gerenoveerd of waar groot onderhoud wordt uitgevoerd. (bron: prestatieafspraken)</p> |            |
| <p><i>Tevredenheid over de woning</i><br/>Eind 2012 is onderzoeksbureau Dimensus in opdracht van Wovesto gestart met een onderzoek naar de tevredenheid van onze huurders over hun woning en woonomgeving. De huurders beoordelen hun woning met gemiddeld een 7,6.<br/>(Bron: rapport Klanttevredenheidonderzoek Wovesto februari 2013, van Dimensus)</p>                               | <p>Wovesto vindt het belangrijk dat haar huurders tevreden zijn. We voeren groot onderhoud en regulier onderhoud uit aan onze woningen. We hebben een goed bezit. Door het door een extern bureau te laten onderzoeken, kunnen we toetsen of de huurders hier hetzelfde over denken.</p>                                                        |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen<br>2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Geformuleerde ambities 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Cijfer     | Opgaven 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Cijfer     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <u>Kwaliteit dienstverlening</u><br><i>Tevredenheid over dienstverlening</i><br>Wovesto laat zich ieder jaar beoordelen door KWH.<br>Sinds november 2008 zijn we in het bezit van het KWH-Huurlabel.<br>Jaar      Beoordeling<br>2010      8,1<br>2011      8,1<br>2012      8,07<br>2013      7,95                                                                                                                                                     | In het ondernemingsplan 2011-2014 is voor ieder jaar het resultaat opgenomen dat we een score van 8,0 of hoger willen halen bij de meting voor het KWH-Huurlabel.<br>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 1.2.2)                                                                                                                                                                                                          |            | Wovesto laat zich jaarlijks beoordelen door KWH.                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
| <u>Energie en duurzaamheid</u><br><i>Voldoen aan energienormen/label</i><br>Eind 2012 heeft 85,8% van de woningen van Wovesto een energielabel A, B of C.<br>Alle woningen hebben een energielabel toegewezen gekregen.<br>De 27 opgeleverde Brabantwoningen in 2013 hebben een energielabel A++++.                                                                                                                                                     | Bij renovaties hanteert Wovesto het uitgangspunt dat het energielabel minimaal 2 labelstappen stijgt of dat de woning uit komt op een B-label. Daarnaast treffen we isolatiemaatregelen bij mutaties om woningen met een D-label te verbeteren naar een C-label. Woningen met een E-, F- of G-label worden wanneer mogelijk afgestoten door herontwikkeling of verkoop.<br>(Bron: Duurzaamheidsvisie- en beleid 20 februari 2011) |            | In het Convenant Duurzaam Bouwen is opgenomen dat het energielabel van onderhoudsprojecten minimaal met 2 labelstappen moet stijgen.<br>(Bron: Convenant Duurzaam Bouwen)                                                                                                                                        |            |
| <u>Beleid en uitvoering duurzaamheid</u><br>In februari 2012 is de nieuwe duurzaamheidsvisie en –beleid vastgesteld.<br>In het 1e kwartaal van 2013 zijn 27 energieneutrale woningen opgeleverd. Deze zijn allemaal verhuurd. Voor deze woningen, Brabantwoningen genoemd, heeft Wovesto de prijs De Groene Bouwsteen gewonnen. Daarnaast zijn het de woningen met de laagste EPC van Nederland.<br>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 3.3.2) | In ons ondernemingsplan is voor 2011 opgenomen dat er een duurzaamheidsvisie en –beleid vastgesteld wordt.<br>Daarnaast verbeteren we ons woningbezit door duurzaamheid en levensloopbestendigheid toe te passen.<br>In 2012 was de doelstelling om 20 klimaatneutrale woningen op te leveren.<br>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 3.3.1, 3.2.2)                                                                      |            | Ook de gemeente Sint-Oedenrode heeft het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend en vindt duurzaamheid en levensloopbestendigheid belangrijk.<br><br>Voor de periode 2011-2012 ontwikkelen Wovesto en gemeente het duurzame project G4C4. In het kader van dit project worden 27 klimaatneutrale woningen gebouwd. |            |
| <b>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>7,5</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>7,0</b> |
| <u>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</u><br><br>Op verzoek van een groep actieve senioren, ontwikkelden we samen met de vereniging Woongroep Koningsvaren een appartementencomplex. Wegens het terug trekken van een aantal kopers is dit project nog niet gerealiseerd.                                                                                                                                                             | We ondersteunen initiatieven voor alternatieve woonvormen.<br>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 3.1.4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Geformuleerde ambities 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                              | Cijfer                                                                                                               | Opgaven 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Cijfer     |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|-------------|------|----|-------------|------|----|------------------------------------------------|------|----|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><i>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (&lt;65)</i></p> <p>Project Hoge Vonderstraat opgeleverd in november 2013. Dit complex, bestaande uit 8 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte, is gebouwd voor cliënten van Labyrint Zorg. Zij kunnen hier zelfstandig wonen, maar indien nodig een duwtje in de rug krijgen.</p> | <p>Eén van onze speerpunten is: 'Voor een brede doelgroep'. In een brede doelgroep is ook plaats voor mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking. Daarnaast ondersteunen we initiatieven voor alternatieve woonvormen.<br/>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 3.1.3)</p> |                                                                                                                      | <p>Er is behoefte aan een onderzoek om te kijken of er initiatieven van kleinschalige clusters van jonge mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking in de kernen en mogelijk nieuwbouwlocaties zijn in te passen.</p> <p>Wovesto heeft resultaatafspraken met instellingen over het leveren van woonruimte aan cliënten die zelfstandig willen wonen.</p> |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p><i>Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen</i></p> <p>We hebben 344 nultredenwoningen in ons bezit die geschikt zijn voor senioren.</p>                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>(Des-)investeren in vastgoed</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>6,0</b>                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>7,0</b> |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p><u>Nieuwbouw</u></p> <table><tr><td>Jaar</td><td>Woningen</td><td>Overige</td></tr><tr><td>2010</td><td>14 *</td><td>-</td></tr><tr><td>2011</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>2012</td><td>-</td><td>2 (Hart van Olland en Kinderdagopvang Meierij)</td></tr><tr><td>2013</td><td>36</td><td></td></tr></table> <p>*waarvan 2 koopwoningen</p>     | Jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Woningen                                                                                                             | Overige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2010       | 14 * | -           | 2011 | -  | -           | 2012 | -  | 2 (Hart van Olland en Kinderdagopvang Meierij) | 2013 | 36 |           | <p>In het ondernemingsplan 2011-2014 hebben we opgenomen dat we het woningbezit in 2012, 2013 en 2014 willen uitbreiden met 25-40 woningen per jaar. Voor 2011 stonden geen nieuwbouwwoningen gepland. In het herziene ondernemingsplan is het aantal voor 2014 aangepast naar 10-40 woningen. Voor 2011 was als resultaat opgenomen om het maatschappelijk vastgoed / Hart van Olland (MFA) op te leveren.<br/>(Bron: (herziene) ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 3.1.1, 2.3.1)</p> |  | <p>De gemeente Sint-Oedenrode ziet in haar woonvisie een rol als achtervang voor Wovesto bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).</p> <p>Om in te spelen op de vergrijzing is er behoefte aan het bouwen van levensloopbestendige woningen.</p> |  |
| Jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Woningen                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Overige                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 14 *                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2 (Hart van Olland en Kinderdagopvang Meierij)                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 36                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p><u>Sloop, samenvoeging</u></p> <p>Wovesto heeft aan de Mater Lemmensstraat een aantal verouderde huurwoningen. Deze zullen gesloopt worden en plaats maken voor een appartementencomplex. Het plan is op dit moment in voorbereiding.</p>                                                                                                              | <p>Op basis van SVB aanwijzen van locaties voor sloop- en / of vervangende nieuwbouw.<br/>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 3.2.4)</p>                                                                                                                                               | <p>Tussen 2010 en 2020 komen ongeveer 100 woningen in de sociale huursector in aanmerking voor herstructurering.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p><u>Verkoop</u></p> <table><tr><td>Jaar</td><td>Verkopen</td><td>Netto opbrengsten*</td></tr><tr><td>2010</td><td>7</td><td>€ 1.196.000</td></tr><tr><td>2011</td><td>12</td><td>€ 1.977.000</td></tr><tr><td>2012</td><td>17</td><td>€ 2.488.000</td></tr><tr><td>2013</td><td>2</td><td>€ 343.000</td></tr></table>                                   | Jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Verkopen                                                                                                             | Netto opbrengsten*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2010       | 7    | € 1.196.000 | 2011 | 12 | € 1.977.000 | 2012 | 17 | € 2.488.000                                    | 2013 | 2  | € 343.000 | <p>Ieder jaar 15 woningen verkopen, om dekking te krijgen voor ons investeringsprogramma.<br/>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 5.2.1)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Verkopen                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Netto opbrengsten*                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                               | € 1.196.000                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                              | € 1.977.000                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 17                                                                                                                                                                                                                                                                                              | € 2.488.000                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                               | € 343.000                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |      |             |      |    |             |      |    |                                                |      |    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Geformuleerde ambities 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Cijfer     | Opgaven 2010 - 2013 | Cijfer     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|------------|
| De netto-opbrengsten zijn als volgt berekend:<br>Verkoopprijs na korting Slimmer Kopen® onder aftrek van verkoopkosten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                     |            |
| <u>Verbetering bestaand woningbezit</u><br>Ieder jaar is er bij een complex groot onderhoud uitgevoerd. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden om de woningen duurzamer te maken. Daarnaast wordt ieder jaar bij een gedeelte van het bezit schilderwerk uitgevoerd en cv-ketels onderhouden en indien nodig vervangen.<br>Bij mutaties worden woningen met een D-label opgeplust tot een C-label. Dit gebeurt door het uitvoeren van een (isolatie) verbeteringspakket. Wanneer nodig worden tussentijds modules uitgevoerd, zoals het vervangen van badkamer of keuken. | We verbeteren ons woningbezit door duurzaamheid en levensloopbestendigheid toe te passen in woningen.<br>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 3.2.2)<br><br>Woningen met een D-label bij mutatie opplussen, of indien nodig.<br>(Bron: duurzaamheidsvisie en -beleid)                                                                                                                                                      |            |                     |            |
| <u>Maatschappelijk vastgoed</u><br>In 2012 is MFA Hart van Olland / De Loop'r bouwkundig opgeleverd.<br>Maatschappelijk vastgoed / MFA in Boskant en Nijnsel is komen te vervallen door capaciteitsproblemen bij de gemeente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Wovesto investeert in maatschappelijk vastgoed om op die manier bij te dragen aan de leefbaarheid van wijken en dorpen.<br>In 2011 maatschappelijk vastgoed / Hart van Olland (MFA) opleveren. Door vertraging heeft dit eind 2012 plaats gevonden.<br>In 2012 starten met de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed / MFA in Boskant en Nijnsel.<br>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3)          |            |                     |            |
| <b>Kwaliteit van wijken en buurten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>8,0</b> |                     | <b>8,0</b> |
| <u>Leefbaarheid</u><br><i>Schoon, heel en veilig</i><br>Bij de appartementencomplexen houdt een complexbeheerder toezicht op het naleven van de regels. Hierbij hoort ook bij dat de algemene ruimten schoon en heel worden gehouden en dat bewoners zich veilig moeten voelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | In onze missie geven we aan dat we een actieve bijdrage willen leveren aan de leefbaarheid van wijken en kernen in de gemeente Sint-Oedenrode.<br><br>In ons ondernemingsplan hebben we als resultaat gesteld om het maatschappelijk rendement gedefinieerd te hebben. Begin februari 2014 was er een concept notitie klaar. Deze is te vinden bij aangeleverde documenten.<br>(Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 5.2.2) |            |                     |            |

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Geformuleerde ambities 2010 - 2013                                                                                                                                                                                                       | Cijfer | Opgaven 2010 - 2013                                                                                                                         | Cijfer |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <p><i>Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving</i></p> <p>Deelname aan IDOP Boskant, Nijnsel, Olland.</p> <p>Deelname aan IWOP Kienehoef, Kinderbos en Cathalijne.</p> <p>Stichting Fonds Sociale Volkshuisvesting. Wovesto maakt jaarlijks een bedrag over aan de Stichting Fonds Sociale Volkshuisvesting. Het doel van de stichting is het stimuleren van projecten door middel van het verstrekken van een extra financiële bijdrage voor bouwen, herstructureren, renoveren en opplussen van woningen en woongebouwen, alsmede voor het verbeteren van de woon- en leefomgeving.</p> | <p>Participeren in ontwikkeling van iDOP's en iWOP's. (Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 2.3.4)</p>                                                                                                                            |        | <p>Iedere partij in Stichting Fonds Sociale Volkshuisvesting investeert volgens de prestatieafspraken een bedrag van € 30.000 per jaar.</p> |        |
| <p><u>Vitale buurten en wijken</u></p> <p><i>Versterken voorzieningen in de buurt</i></p> <p>Realisatie MFA Olland</p> <p>Kinderdagopvang Meierij</p> <p>Beschikbaar stellen van ruimte voor Klussendienst, Wereldwinkel en Voedselbank.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Wovesto heeft in haar ondernemingsplan aangegeven Hart van Olland (MFA) op te leveren. Daarnaast zou er een start gemaakt worden met MFA in Boskant en Nijnsel. (Bron: ondernemingsplan 2011-2014, resultaat 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3)</p> |        |                                                                                                                                             |        |

## Bijlage 6 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Wovesto 16 januari 2014.

### HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

|                      |                                                                                   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Toegepast:           |  |
| Actiepunt:           |  |
| Uit te leggen:       |  |
| Besprekspunt RvC:    |  |
| Niet van toepassing: |  |

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

Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om 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 bro/drukkers BV, Arnhem

#### I Naleving en handhaving van de code

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

## II. Het bestuur

### II.1 Taak en werkwijze

| Uitwerking                                                                                                                                                                              | Status |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:                                                                                                                             |        |
| a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;                                                                                                                           | ⊙      |
| b) de operationele en financiële doelstellingen;                                                                                                                                        | ⊙      |
| c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;                                                                                                               | ⊙      |
| d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;                                                                                                                           | ⊙      |
| e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;                                                                                                                           | ⊙      |
| f) indien aanwezig het bestuursreglement.                                                                                                                                               | ⊙      |
| De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.                                                                                                                                | ⊙      |
| 2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.                     | ⊙      |
| 3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:                                                                                    |        |
| a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon;                                                                                                     | ⊙      |
| b) een voorstel tot wijziging van de statuten;                                                                                                                                          | ⊙      |
| c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie;                                                                                                                                 | ⊙      |
| d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;                                                                                                                   | ⊙      |
| e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;                                                         | ⊙      |
| f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie;                                                                   | ⊙      |
| g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie;                                                  | ⊙      |
| h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.                                                                                                              | ⊙      |
| 4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):                                                                            |        |
| a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen;                                                                                                                     | ⊙      |
| b) een integriteitscode, geplaatst op de website;                                                                                                                                       | ⊙      |
| c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;                                                                                                                            | ⊙      |
| d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;                                                         | ⊙      |
| e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering;                                                                                                                               | ⊙      |
| f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;                           | ⊙      |
| g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.                                                                          | ⊙      |
| 5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.                                                              | ⊙      |
| Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld. | ⊙      |

6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.  
Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.  
Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst. 🟢
7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.  
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin. 🟡
8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag). 🟢

## II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

### Principe

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

### Status



### Uitwerking

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

### II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

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

### III. Raad van commissarissen

#### III.1 Taak en werkwijze

| <u>Uitwerking</u>                                                                                                                                                                 | <u>Status</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement.                                                                                              | Ⓢ             |
| De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR.                                                                                           | Ⓢ             |
| Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.                                                                                                  | Ⓢ             |
| 2. In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen. | Ⓢ             |
| 3. Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van:                                                                                                         |               |
| a) geslacht;                                                                                                                                                                      | Ⓢ             |
| b) leeftijd;                                                                                                                                                                      | Ⓢ             |
| c) hoofdfunctie;                                                                                                                                                                  | Ⓢ             |
| d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken;     | Ⓢ             |
| e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming;                                                                                                                       | Ⓢ             |
| f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd;                                                                                                                                    | Ⓢ             |



### 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. 0
- 2) De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft bestaan 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; 0
  - 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; 0
  - c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is; 0
  - 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; 0
  - 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; 0
  - 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; 0
  - g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; 0
  - h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; 0
  - i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdsijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. 0

### III.3 Deskundigheid en samenstelling

| Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Status                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling.<br>De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.<br>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.<br>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. | <br><br><br> |
| De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaanleggelegenheden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3. Minimaal één lid RvC is een zogenaamde financieel expert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris.<br>De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.                                                                                                                                                                                 | <br>                                                                                                                                                                               |
| 5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden.<br>Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <br>                                                                                                                                                                             |

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

| Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Status                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat: <ol style="list-style-type: none"> <li>de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;</li> <li>voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;</li> <li>de commissies van de RvC naar behoren functioneren;</li> <li>de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;</li> <li>de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;</li> <li>de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;</li> </ol> | <br><br><br><br><br> |
| 2. De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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

| <u>Uitwerking</u>                                                                                                                                                                                                                        | <u>Status</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.                        | 0             |
| 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.                                   | 0             |
| 3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.                                                                                                                                          | 0             |
| <u>Auditcommissie</u>                                                                                                                                                                                                                    |               |
| 4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:                                                                                                                                           |               |
| a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;                                    | 0             |
| b) de financiële informatieverschaffing (keuze van accountingspolitie, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);                                         | 0             |
| c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;                                                                                                                                            | 0             |
| d) de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.                                                                                                                                                    | 0             |
| 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. | 0             |
| 6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.                                                                                                          | 0             |
| 7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.                                                                                                                                                                | 0             |
| 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.                                  | 0             |
| 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.                                                           | 0             |
| <u>Selectie- en remuneratiecommissie</u>                                                                                                                                                                                                 |               |
| 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;                                                                                                           | 0             |
| b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC;                                                                                                                                                                          | 0             |
| c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC;                                                                                                                                                  | 0             |
| d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid;                                                                                                                                                    | 0             |

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



### III.6 Tegenstrijdige belangen

#### Uitwerking

#### Status

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



### III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

#### Principe

#### Status

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.

De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.

De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.



#### Uitwerking

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



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

##### IV.1 Financiële verslaggeving

| <u>Uitwerking</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <u>Status</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures.                                                                                                                                                                                      | ●             |
| 2. De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.                                                                                                                                                                                                                                                             | ●             |
| 3. Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen). De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures. | ●             |

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

| <u>Uitwerking</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <u>Status</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 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.<br>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.<br>De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie. | ●             |
| 4. De opdrachtverlening tot en de beëindiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ●             |

#### IV.3 Interne controle functie

| <u>Uitwerking</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <u>Status</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 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 o.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren. | ●             |

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

| <u>Uitwerking</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <u>Status</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen.<br>Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde: | ●             |
| A Met betrekking tot de accountantscontrole:                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
| • Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;                                                                                                                                                                                                                 | ●             |
| • Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc.                                                                                                | ●             |
| B Met betrekking tot de financiële cijfers:                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
| • Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie;                                                                                  | ●             |
| • Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolicy's wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alomede bijzondere effecten als gevolg daarvan;                                                                           | ●             |
| • Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.                                                                                                                                                                                                                                                                         | ●             |
| C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:                                                                                                  |               |
| • Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen;                                                                                                                                                                                                                                                                | ●             |
| • Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden;                                                                                                                                                                           | ●             |
| • Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc.                                                                                                                                                                                                                                      | ●             |

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

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

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

**V.2 Visitatie**

| <u>Principe</u>                                                    | <u>Status</u> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| <u>De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.</u> | ⊙             |

| <u>Uitwerking</u>                                                                                                                                                                                                                  |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 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.                                                                                                       | ⊙ |

## **Reactie op visitatierapport**

Wovesto laat zich eens per vier jaar visiteren. We doen dit om ons extern te verantwoorden. Daarnaast is visitatie de eerste stap in het proces van het opstellen van het ondernemingsplan 2015-2018. De leerpunten uit de visitatie geven inspiratie en handvatten voor het nieuwe ondernemingsplan.

### **Het onderzoek**

In 2013 hebben we Raeflex opdracht gegeven tot het uitvoeren van een visitatie. Een onderdeel is het aanleveren van beleids- en verantwoordingsdocumenten. Daarnaast heeft de commissie met de belanghebbenden van Wovesto gesproken. Op basis van het onderzoek heeft de commissie een oordeel gegeven op de verschillende deelgebieden. De commissie komt tot de conclusie dat Wovesto gemiddeld ruim voldoende presteert. Het gemiddelde cijfer dat we hebben behaald is 7,1. Een resultaat waar we trots op zijn.

### **Wat gaat goed?**

Veel gaat goed bij Wovesto, anders halen we tenslotte geen ruim voldoende. Hieronder worden een aantal pluspunten uitgelicht.

- De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer is goed.
- We voldoen aan zeer ruime mate aan de gestelde opgaven voor energiemaatregelen.
- Ook wordt er goed gepresteerd bij de huisvesting van de doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen.
- We dragen goed bij aan de kwaliteit van wijken en buurten. Belanghebbenden geven aan deze betrokkenheid te waarderen.
- De belanghebbenden waarderen de bereidheid van Wovesto om te investeren in vastgoed en leefbaarheid. Zij maken zich wel enige zorgen over de mate waarin Wovesto kan blijven investeren in zowel vastgoed, als leefbaarheid.
- De bedrijfslasten van Wovesto liggen fors lager dan die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. We werken proactief aan het vergroten van de efficiency.
- Op het gebied van Governance hebben we belangrijke stappen gezet. Hiermee hebben we invulling gegeven aan de leerpunten uit de vorige visitatie.

### **Wat zijn verbeterpunten?**

Naast de vele pluspunten, zijn er ook een aantal punten die we kunnen verbeteren. Hieronder worden deze punten genoemd.

- We missen een integraal strategisch voorraadbeleid. Hier zijn wij ons van bewust. In 2013 zijn we gestart met het actualiseren van het SVB. Voortaan spreken we van portfoliobeleid. Daarmee benadrukken we dat we naast de bouwkundige en marktvraag aspecten van ons bezit ook de financiële continuïteit van Wovesto, de betaalbaarheid voor de huurders en het 'verduurzamen' van de voorraad bouwstenen belangrijke punten zijn voor het portfoliobeleid. Omdat het woningmarktonderzoek, de klantmeting en de technische inventarisatie van het bezit meer tijd in beslag namen is het portfoliobeleid niet afgerond in 2013. In september 2014 gaan we het portfoliobeleid afronden. Op dit moment werken we aan de afronding van de zogenaamde wensportefeuille en de strategie op complexniveau.
- We hebben minder nieuwbouwwoningen gerealiseerd dan de geplande aantallen. Hierdoor bleef de groei van sociale huurwoningen uit. We moeten in de toekomst de groei van woningen beter plannen.
- Beleidskeuzes worden relatief laat en niet altijd even transparant in de meerjarenbegroting opgenomen. Ook bij afwijkingen wordt volgens de commissie laat bijgestuurd.

### **De recensie**

De commissie ziet Wovesto als een gedreven organisatie. Daarbij is Wovesto ook bescheiden. De commissie vindt dat Wovesto meer mag pronken met deze prestaties. De lokale belanghebbenden hebben hoge verwachtingen van de prestaties van ons. Van de commissie krijgen we waardering voor de grote mate waarin we hieraan tegemoetkomen. Daarbij is de commissie van oordeel dat Wovesto ook risico's loopt in haar drang om belanghebbenden te dienen en de belangen van huurders te respecteren.

### **Hoe nu verder?**

We zijn trots op de resultaten van de visitatie. De uitkomst van de visitatie wordt besproken met de belanghebbenden die hebben bijgedragen aan de visitatie. Tevens zullen wij de visitatie gebruiken als belangrijke input voor ons ondernemingsplan 2015-2018. De bevindingen van de visitatiecommissie vertalen we naar concrete doelen en plannen voor de komende vier jaar. Hierbij gaan wij, zoals aanbevolen, de beleidskeuzes duidelijker vertalen in de meerjarenbegroting. Ook gaan we het portfolio beleid en de planning nieuwbouw duidelijk verwoorden en de voortgang regelmatig bespreken met de belanghouders.

Daarnaast blijven we natuurlijk doen waar we goed in zijn. Dat is onze missie vertalen in concrete betaalbare huurwoningen en bijdragen aan door onszelf en andere noodzakelijke leefbaarheidsprojecten.

Leo Overmars  
Directeur / bestuurder