



VitaalWonen

Visitatierapport



Utrecht, juni 2012

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer H.D. Albeda (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (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. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. 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 beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden merendeels 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 (SVWN).

Sinds het najaar van 2011 heeft SVWN een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties kleiner dan 500 verhuureenheden. Deze aangepaste methodiek vormt een geringe belasting voor deze categorie woningcorporaties en de rapportage is beknopt.

Addendum bij voorwoord

Het visitatietraject bij VitaalWonen heeft plaatsgevonden in de maanden februari tot en met mei 2012 en de visitatie was op 1 juni 2012 afgerond. Daarna liet Vitaal Wonen aan Raeflex weten behoefte te hebben aan een eindgesprek over het rapport en de corporatie vroeg ons het rapport nog niet openbaar te maken totdat het eindgesprek had plaatsgevonden. Aan dit verzoek heeft Raeflex gehoor gegeven. Vanwege de vakantie zou het eindgesprek op 13 september 2012 plaatsvinden. Eind augustus kwam VitaalWonen in verschillende landelijke dagbladen negatief in het nieuws. Deze berichtgeving in de media heeft ertoe geleid dat Minister Spies een onafhankelijk onderzoek heeft geëist naar de toedracht. Zij heeft bovendien de Inlichtingen- en Opsporingsdienst van het Ministerie ingeschakeld.

De visitatiecommissie verwoordt de interne toezichtssituatie in het rapport onder ander als volgt: "Hierdoor is het lastig vast te stellen in hoeverre de raad in staat is om zich zakelijk ten opzichte van de bestuurder op te stellen. In elk geval wordt voor de buitenwereld de schijn gewekt van te grote verstrengeling." (zie pagina 18 Governance)

De media-aandacht en de ingestelde onderzoeken kruisen de oplevering van het visitatierapport van VitaalWonen. Raeflex heeft VitaalWonen voorgesteld af te zien van het eindgesprek in september gezien deze omstandigheden en het visitatierapport direct openbaar te maken. Daar heeft de Raad van Toezicht van VitaalWonen per mail op 31 augustus mee ingestemd.

31 augustus 2012

Mede namens de visitatiecommissie,

Wilma de Water
directeur

Inhoud

Voorwoord	3
Addendum bij voorwoord	3
Inhoud	5
1 De visitatie	7
2 Werkgebied en beleid VitaalWonen	7
3 Integrale scorekaart	9
4 Recensie	11
Bijlage 1 Verantwoording beoordeling	13
Bijlage 2 Visitatoren	19
Bijlage 3 Verantwoording visitatie	25

1 De visitatie

In februari 2012 heeft VitaalWonen te Limbricht opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de methodiek Visitatie kleinste corporaties (<500 vhe) (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, oktober 2011) en vond plaats tussen februari 2012 en mei 2012.

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 12 april 2012.

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

De visitatie betreft de periode 2008, 2009, 2010 en 2011. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm.

2 Werkgebied en beleid VitaalWonen

Woningstichting Limbricht is opgericht in 1920. Sinds 2011 heet de corporatie 'VitaalWonen'. VitaalWonen beheert 330 woningen (beheer/eigendom) en heeft haar werkgebied verruimd sinds 2011 naar geheel Zuid-Limburg. Tot 2011 was het werkgebied beperkt tot de gemeente Sittard-Geleen en wel voornamelijk in de kernen Limbricht, Guttecoven en Einighausen. In de kern Sittard bezit VitaalWonen nog 16 woningen. De gemeente Sittard-Geleen telt ongeveer 95.000 inwoners. In de hierboven genoemde kernen wonen circa 4.200 inwoners. De belangrijkste belanghebbenden voor VitaalWonen zijn de gemeente Sittard-Geleen, de huurdersvertegenwoordigers en zorginstelling Orbis. In het werkgebied van VitaalWonen, de westelijke mijnstreek, zijn de volgende corporaties actief: ZO Wonen, Maaskant, Woonpunt, Wonen Limburg, Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht en Woningstichting Obbicht en Papenhoven. ZO Wonen is de grootste corporatie met een bezit van rond de 12.500 woningen in de regio Westelijke Mijnstreek. Maaskant beheert circa 1.900 woningen in de regio. Woonpunt en Wonen Limburg beheren ieder circa 1.200 woningen in deze regio. De andere corporaties beheren circa 885 woningen (Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht) en 185 woningen (Woningstichting Obbicht en Papenhoven). Bij VitaalWonen werken een medewerker en een directeur-bestuurder; totaal 1,7 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden als huurders in de raad van toezicht zitting hebben.

Het Centraal Fonds deelt VitaalWonen in de categorie 5 in, dat wil zeggen 'Gemiddeld profiel'. Wanneer VitaalWonen wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 120 corporaties in deze categorie.

De Westelijke Mijnstreek waarin VitaalWonen werkt, staat voor een stevige opgave. Het inwonersaantal neemt af en de inwoners zelf vergrijzen. In 2010 is op interactieve wijze een ondernemingsplan ontwikkeld met als titel: route 2012. Daarin staat de volgende missie verwoord:

"Wij bieden **onderscheidend wooncomfort** dat aansluit op de **maatschappelijke behoeften**, waarmee wij de **leefbaarheid** in onze regio versterken."

Kernwaarden zijn: "Ik ben betrokken, Wij zijn daadkrachtig en Het is duidelijk".

Vanuit de opgave uit de regio heeft VitaalWonen haar activiteiten gericht op de opvang van de komende vergrijzing en de opvang van bijzondere doelgroepen. Zij positioneert zichzelf als specialist op het gebied van wonen en zorg.

De uitbreidingsmogelijkheden van de voorraad zijn zeer beperkt, vanwege de krimp.

De mogelijkheden die er zijn en die ontstaan door verdunning van de bestaande voorraad gebruikt VitaalWonen voor de ontwikkeling van kleinschalige bijzondere/onderscheidende woonmilieus.

Om de groeiende zorgvraag tegemoet te kunnen treden, heeft VitaalWonen in 2011 de dochterstichting 'Zorgkoepel Limburg' opgericht. Deze zorgkoepel heeft als doel om samen met andere woningstichtingen de activiteiten op het gebied van inkoop van zorg en investeringen in zorgvastgoed te bundelen. VitaalWonen heeft haar zorgwoningen ondergebracht in Domez, een platform, met als doel om potentiële klanten voor zorgwoningen beter te kunnen bereiken.

3 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatie- velden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	6,0	6,5	8,0	7,0	7,0		6,9	1,0	6,9
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	6,0	6,5	7,5	7,0	7,0		6,8	nvt	6,8
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,0	7,0	7,5	7,0	7,0		7,1	nvt	7,1
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					6,0	6,3	20%	6,3
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					6,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					7,0	7,0	20%	
	Treasurymanagement					7,0			
Doelmatigheid						6,0	6,0	20%	
Vermogensinzet	Visie					5,0	6,0	40%	
	Mogelijkheden					6,0			
	Maximalisatie					7,0			
Governance									
Besturing	Plan					6,0	6,0	33%	4,9
	Check					6,0			
	Act					6,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					4,5	4,8	33%	
	Toetsingskader					6,0			
	Toepassing Governancecode					4,0			
Externe legitimatie						4,0	4,0	33%	
Geïntegreerd eindoordeel									6,4
* 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			

4 Recensie

VitaalWonen is een kleine corporatie, die zich in een omslag van een beheerende corporatie naar een innoverende en ontwikkelende corporatie bevindt. Vanuit een visie op de combinatie van wonen en zorg wil de corporatie van betekenis zijn voor de drie kernen waar ze werkt en ze wil het werkgebied vergroten. Door slagvaardig te opereren met korte lijnen, is de corporatie een aantrekkelijke partner voor de in het gebied opererende zorginstelling. Daarnaast heeft de corporatie een professionalisering ingezet met bijvoorbeeld een woningcartotheek en een professionele website. De corporatie zet zo sterk in op de belangrijkste uitdaging van de omgeving waar ze opereert: de vergrijzing en een nieuwe visie op de zorg die in de toekomst nodig is.

De afgelopen vier jaar heeft VitaalWonen een aantal bijzondere projecten gerealiseerd. Een daarvan is het complex zorgwoningen in Hoogveld, Silverstaete. Het complex maakt deel uit van een wijk in Sittard, waar de corporatie niet alleen woningen heeft gerealiseerd, maar ook geïnvesteerd heeft in een zwembad en een park met voorzieningen. In de planning zijn een project om gezamenlijk met een andere corporatie een klooster te herontwikkelen tot zorgwoningen en de ontwikkeling van een aantal zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke beperking in Limbricht.

De corporatie is klein, telt circa 300 woningen en 1,7 fte aan medewerkers, waaronder de directeur-bestuurder. De commissie heeft respect voor de invulling die de corporatie geeft aan haar maatschappelijke taak, maar heeft daarbij ook een drietal vragen.

Allereerst stelt de commissie de vraag of de focus op zorggerelateerd vastgoed de 'gewone volkshuisvestelijke' taken, zoals beheer en onderhoud van de woningen, beïnvloedt. De commissie heeft daarbij gekeken naar de prestaties ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep en het onderhoud. De commissie constateert dat de gewone volkshuisvestelijke taken tot nu toe op orde zijn gebleven, onder de veranderde focus van de corporatie. Een aantal volkshuisvestelijke punten zijn echter voor verbetering vatbaar.

Een daarvan is de woningtoewijzing die nu zelfstandig verricht wordt, terwijl de overige corporaties in de Westelijke Mijnstreek een gezamenlijke woonruimte-verdelingssysteem hebben ontwikkeld. Samenwerking met andere woningaanbieders op het terrein van toewijzing, acht de commissie meer in het belang van woningzoekenden. Ook ziet de commissie dat er geen visie op woonlasten is ontwikkeld, zoals elders bij corporaties ook van vergelijkbare omvang wel gebruikelijk is. Wat betreft het onderhoud en beheer constateert de commissie dat de energieprestaties van de woningvoorraad achterblijven bij het landelijk gemiddelde. De corporatie is nu bezig om deze achterstand weg te werken, maar had daar eerder in kunnen acteren. Wat leefbaarheid betreft is de visie op leefbaarheid en de toekomstige ontwikkeling van de leefbaarheid in de kernen niet helder verwoord. De prestaties op dit onderdeel zijn daarom lastig te beoordelen. Op het onderdeel huisvesting van bijzondere doelgroepen heeft VitaalWonen conform haar focus goede prestaties geleverd. De commissie heeft deze dan ook hoog gewaardeerd.

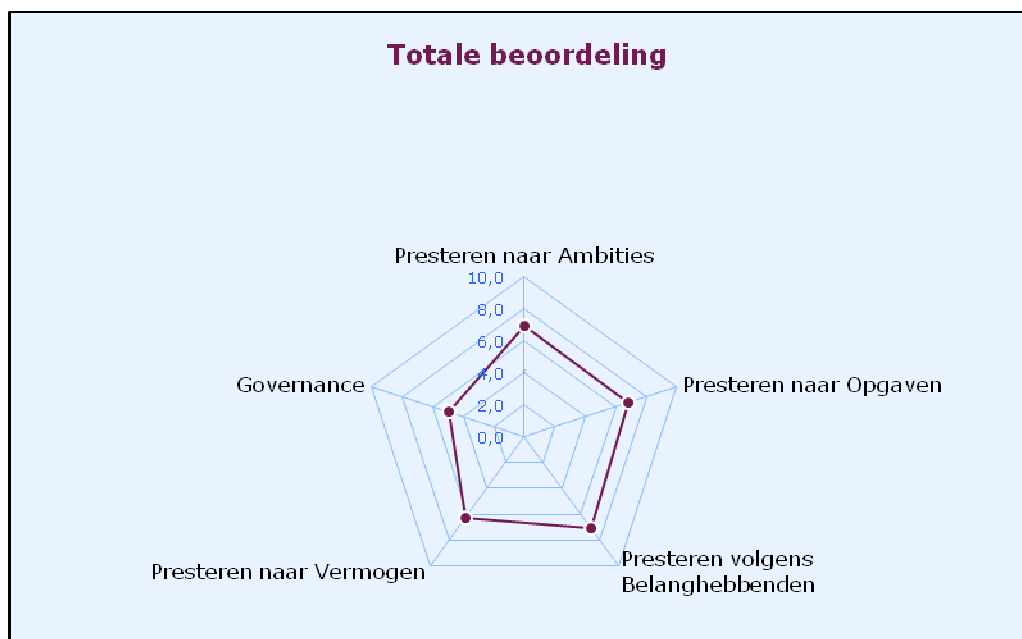
De tweede vraag betreft de financiële continuïteit, de risicobeheersing en de inzet van het vermogen.

De commissie constateert dat de financiële continuïteit op dit moment op orde is. Gezien de beperkte schaalomvang van de corporatie is de continuïteit echter kwetsbaar. Projectontwikkeling en het ontwikkelen van nieuwe producten, zoals VitaalWonen zich voorgenomen heeft, brengen risico's met zich mee en kunnen de vermogenspositie van deze corporatie sterk beïnvloeden. Daarom is het van groot belang de omvang van het noodzakelijk vermogen ten behoeve van de continuïteit te waarborgen, en vast te stellen welk deel van het vermogen beschikbaar is om in te zetten voor investeringen. Deze visie zal VitaalWonen nog verder moeten ontwikkelen. Wel constateert de commissie dat de financiële planning- en controlcyclus op orde is gebracht. Ook heeft de corporatie de basis van haar bedrijfsvoering in procesbeschrijvingen vastgelegd. De doelmatigheid van VitaalWonen kan hierdoor mogelijk verbeteren. Tot nu toe is een zichtbare sturing op doelmatigheid weinig zichtbaar geweest, maar wel voldoende gewaarborgd gebleken.

De commissie constateert dat de corporatie de afgelopen vier jaar haar vermogen heeft aangewend voor maatschappelijke doelstellingen, zoals de investeringen in het Hoogveld in Sittard en andere initiatieven op het terrein van wonen en zorg. De commissie heeft vraagtekens bij de volkshuisvestelijke relevantie van een aantal investeringen, zoals de investering in het zwembad onder een van de complexen en de investering in het park rond het complex Hoogveld. Deze investeringen zijn risicovol, zeker vanuit het oogpunt van exploitatie, maar lijkt thans goed gewaarborgd te zijn.

De derde vraag van de commissie betreft governance. De commissie heeft haar oordeel uitgesproken over drie aspecten van governance, te weten de besturing van de corporatie, het interne toezicht en de externe verantwoording. Zoals gezegd is VitaalWonen bezig met een omslag van een beheerende corporatie naar een ontwikkelende corporatie. Het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten vraagt vanwege de risico's andere kennis en vaardigheden van zowel de werkorganisatie als de toezichthouders. De commissie constateert dat de directie ambitieus is, waarbij tegenwicht vanuit de raad van toezicht de kwaliteit van de prestaties en borging van risico's ten goede zou komen. Dat tegenwicht ontbreekt op dit moment. Daarnaast constateert de commissie dat de externe verantwoording bij VitaalWonen onvoldoende is ontwikkeld. Deze constatering rond de governance baart de commissie zorgen, met name met oog op de toekomst. De commissie is van mening dat de focus van VitaalWonen op de huisvesting van ouderen en het investeren in zorggerelateerd vastgoed te waarderen is en kansen biedt, mede gezien de demografische ontwikkeling in het werkgebied. Om die kansen te verzilveren is een herinrichting van de governancestructuur dringend noodzakelijk. De uitvoering daarvan dient op korte termijn te worden gerealiseerd.

Bijlage 1 Verantwoording beoordeling



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,9
Presteren naar Opgaven	6,8
Presteren volgens Belanghebbenden	7,1
Presteren naar Vermogen	6,3
Governance	4,9
Gemiddelde score	6,4

Voor de kleine corporaties (< 500 vhe) is het vanuit SVWN toegestaan om de prestaties te beoordelen in het licht van de opgaven en ambities samen. Raeflex maakt van deze mogelijkheid gebruik wanneer blijkt dat de opgaven en ambities daadwerkelijk samenvallen.

De prestaties worden beoordeeld op een vijftal aspecten. Dit zijn:

- Huisvesting primaire doelgroep;
- Kwaliteit woningen en woningbeheer;
- Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen;
- (Des) investeren in vastgoed;
- Kwaliteit wijken en buurten.

Op een onderdeel heeft de commissie de prestaties naar ambities en opgaven afwijkend beoordeeld. Het betreft het veld 'Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen'.

Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven

De commissie heeft het presteren van VitaalWonen naar ambities en opgaven gemiddeld met een **6,9** en een **6,8** beoordeeld, over het algemeen conform de norm.

De commissie acht de prestaties op het terrein van **(des) investeren van vastgoed en kwaliteit van wijken en buurten** op orde. Daarbij maakt zij de aantekening dat een visie op (toekomstige) leefbaarheid (nog) niet goed is uitgewerkt, hetgeen de prestaties lastiger te beoordelen maakt. Daar staat tegenover dat de commissie heeft kunnen constateren dat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in goede staat is. De investeringen van VitaalWonen op dit onderdeel zijn hoog in vergelijking met die van de referentiecorporatie (166 euro per woning versus 96 euro per woning). Dit hoge bedrag hangt samen met de investering in het Hof der Onthaasting, een park rond het complex Hoogveld in Sittard-Geleen.

De prestaties op het onderdeel **huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen** is boven de norm. De commissie heeft daar waardering voor. VitaalWonen heeft veel geïnvesteerd in de huisvesting van ouderen en richt haar toekomstige investeringen op de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Wat betreft het Presteren naar Ambities scoort VitaalWonen op dit onderdeel een **8,0**. Wat betreft het Presteren naar Opgaven heeft de commissie de prestaties lager gewaardeerd met een **7,5**. De corporatie slaagt er niet in om statushouders conform de afspraak te huisvesten. Ook het overnemen van een woonwagenterrein verloopt moeizaam.

Het overige veld, **het huisvesten van de primaire doelgroep**, is weliswaar voldoende, maar niet volgens de norm. Het huisvesten van de primaire doelgroep heeft de commissie met een **6,0** gewaardeerd. De commissie heeft daarbij de volgende elementen meegewogen: het aantal toewijzingen boven de inkomensgrens bedraagt 66,7 procent in 2010, dat is erg hoog voor een toegelaten instelling. Naar eigen zeggen hangt dat samen met de toewijzingen van zorgwoningen aan mensen met een zorgindicatie in het opgeleverde complex aan het Hoogveld in Sittard. De commissie mist verder bij VitaalWonen een visie en sturing op het huur- en woonlastenbeleid, hetgeen bij andere corporaties ook van vergelijkbare grootte wel gebruikelijk is. In de Westelijke Mijnstreek werken corporaties samen in een woonruimteverdelingssysteem. VitaalWonen heeft haar woningtoewijzing in eigen beheer georganiseerd. De commissie acht deze wijze van woonruimteverdeling niet in lijn met de belangen van woningzoekenden. Hiertegenover staat dat het grootste deel van de woningvoorraad tot de goedkope en betaalbare sector behoort en passend wordt toegewezen, volgens de cijfers van het CiP 2011.

Tot slot **de kwaliteit van de woningvoorraad en het woningbeheer**. De commissie heeft geconstateerd dat de woningen goed op orde zijn, wat betreft het buitenonderhoud. De energieprestaties van de woningvoorraad blijven daarentegen achter bij wat landelijk gebruikelijk is. De energieprestaties van de woningen voldoen gemiddeld aan de eisen van het energielabel E, hetgeen matig betekent. Inmiddels heeft VitaalWonen maatregelen getroffen om de energieprestaties van haar bestaande bezit te verbeteren. De commissie vindt dat de corporatie in het belang van haar bewoners eerder had kunnen investeren in de isolatie van haar woningen. Hierover zijn ook landelijke afspraken gemaakt die voor alle corporaties gelden. Gemiddeld genomen waardeert de commissie de prestaties op dit onderdeel derhalve met een **6,5**: voldoende maar net iets onder de norm van de visitatiemethodiek.

Presteren volgens belanghebbenden

Belanghebbenden hebben het presteren van VitaalWonen gemiddeld met een **7,1** beoordeeld. Bij deze waardering past de volgende kanttekening. De huurders die de commissie gesproken heeft, behoorden tot de raad van toezicht van VitaalWonen. In hoeverre de huurders-toezichthouders hun oordeel hebben laten leiden vanuit toezichts- dan wel huurdersperspectief, is lastig vast te stellen. Omdat er verder geen huurdersvertegenwoordiging bij VitaalWonen aanwezig is, heeft de commissie besloten om deze beoordeling niet bij het totaaloordeel van het Presteren volgens Belanghebbenden te betrekken.

De commissie heeft verder gesproken met vertegenwoordigers van zorginstelling Orbis, de gemeente Sittard-Geleen en de corporaties Woongood 2-Duizend en ZO Wonen. VitaalWonen heeft samenwerkingsrelaties met Orbis en Woongood 2-Duizend. Woongood 2-Duizend heeft haar werkgebied elders in Limburg. De commissie heeft daarom ZO Wonen benaderd als collega-corporatie uit hetzelfde werkgebied om de prestaties van VitaalWonen te beoordelen. Omdat er weinig contact is tussen ZO Wonen en VitaalWonen, kon deze gesprekspartner de prestaties niet goed beoordelen.

Over het algemeen zijn de belanghebbenden positief over de prestaties van VitaalWonen. Zorginstelling Orbis en Woongood 2-Duizend zijn lovend over de initiatieven die VitaalWonen ontplooit op het terrein van wonen en zorg. Ook op het gebied van investeringen durft deze corporatie haar nek uit te steken. Zij zoekt daarbij samenwerking met andere partijen als de investering te groot wordt, zoals in de ontwikkeling van de Agnetenberg, een klooster in Sittard dat gezamenlijk door VitaalWonen en Woongood 2-Duizend is aangekocht. De investering in het zwembad in het complex Silverstaete beoordelen beide partijen als ongebruikelijk, maar wel van meerwaarde op het wonen in Hoogveld.

De gemeente Sittard-Geleen waardeert de prestaties voldoende tot ruim voldoende. De beoordeling van de huisvesting van bijzondere doelgroepen bijvoorbeeld is goed, voor zover het de huisvesting van ouderen en mensen met een beperking geldt, maar minder hoog voor zover het de huisvesting van statushouders en de overname van een woonwagenlocatie betreft. Waardering is er voor de focus die de corporatie gekozen heeft, kritisch is de gemeente over de manier waarop deze corporatie belanghebbenden betreft. Rond specifieke projecten neemt de corporatie contact op, maar bij 'bredere' onderwerpen, zoals bij de afstemming van nieuwbouwplannen, de ontwikkeling van een gemeenschappelijke woonvisie, is dat veel minder het geval. VitaalWonen laat verstek gaan bij overleggen die de gezamenlijke opgave van de corporaties in de Westelijke Mijnstreek als onderwerp hebben. Ook was de corporatie niet aanwezig bij de bijeenkomst waarbij de leefbaarheid van de drie kernen uit haar werkgebied aan de orde kwamen. Bij de inrichting van de grond aan de Meulenwieër in Limbricht lijkt de corporatie weinig sensitief ten opzichte van de wensen van bewoners uit de dorpskern, aldus de gemeente. Ook zet de gemeente vraagtekens bij de inzet van de corporatie als het gaat om het desinvesteren van vastgoed, volgens het principe 'een woning bouwen, een woning slopen'.

Ook ZO Wonen mist VitaalWonen op de verschillende overleggen die in de Westelijke Mijnstreek worden gehouden tussen onder meer corporaties en de verschillende partijen die actief zijn in de woningmarkt. Gezien het kwetsbare karakter van deze woningmarkt in dit krimpgebied, is juist overleg en samenwerking tussen verschillende partners in dit werkgebied belangrijk, vindt ZO Wonen. Waarom VitaalWonen niet participeert aan de verschillende overleggen, is niet duidelijk. Desgevraagd geeft ZO Wonen aan de focus op de effecten van de vergrijzing op de woningmarkt, een logische keuze te vinden voor VitaalWonen. Aandacht voor de huisvesting van de primaire doelgroep blijft daarbij belangrijk.

Presteren naar Vermogen

De commissie heeft het Presteren naar Vermogen gemiddeld met een **6,3** beoordeeld, dat wil zeggen voldoende, maar beneden de norm. De commissie beoordeelt daarbij conform de systematiek de onderdelen: financiële continuïteit, het financieel beheer, de doelmatigheid en de vermogensinzet van de corporatie.

De score voor **financiële continuïteit** is **6,3**. De financiële continuïteit vraagt aandacht aangezien de corporatie de focus heeft verlegd naar de combinatie van wonen en zorg. Zo mist de commissie een beredeneerde vermogensdoelstelling. Wel heeft de corporatie voldoende middelen en voldoende liquiditeit. De kasstroomsturing is voldoende, maar onder de norm. De corporatie analyseert jaarlijks haar risico's en stuurt op kasstromen, maar maakt geen gebruik van scenario's. De rentedekkingsgraad is twee jaar onder de norm van 1,2 geweest (1,0), maar is momenteel voldoende (1,4). De portefeuille wordt gewaardeerd op bedrijfswaarde en men kijkt tien jaar vooruit.

Het **financieel beheer** is in de gevisiteerde periode duidelijk op orde gebracht en kan op dit moment op een **7,0** gewaardeerd worden. Het strategisch voorraadbeleid en de andere ambities en opgaven sluiten aan op de financiële meerjarenramingen. Het treasurystatuut is op orde. De planning en begroting sluiten op elkaar aan.

De **doelmatigheid** is voldoende met een **6,0**. De corporatie heeft geen doelstelling geformuleerd en er is geen sturing of beleid op doelmatigheid zichtbaar als onderwerp in de raad van toezicht. De netto bedrijfslasten zijn de afgelopen drie jaar hoger geweest dan die van de referentiecorporatie. Deze hoge bedrijfslasten geven echter geen aanleiding de doelmatigheid als onvoldoende te beoordelen. De extra kosten zijn te verklaren en hebben een incidenteel karakter. Een voorbeeld daarvan is de inschakeling van een bureau ten behoeve van de ontwikkeling van een website, de kosten die met de naamsverandering van de corporatie van doen hebben en de opvang van de aanvangsverliezen van de exploitatie van het zwembad.

De **vermogensinzet** is door de commissie gewaardeerd als voldoende met een **6,0**. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De commissie mist een goed onderbouwde visie op inzet van middelen naar maatschappelijk rendement. Dat zou wel te verwachten zijn gezien het bijzondere aandachtsgebied dat de corporatie kiest, waarbij de corporatie wel middelen maatschappelijk inzet maar de volkshuisvestelijke relevantie niet vanzelfsprekend is. De corporatie zoekt naar mogelijkheden om haar vermogen te verruimen en door samenwerking meer resultaat te kunnen hebben. Het blijft impliciet, maar is wel voldoende. Er is geen sprake van vermogensovermaat en de corporatie kan aangeven waarom zij vindt dat ze niet teveel en niet te weinig vermogen inzet.

Governance

Tot slot het prestatieveld Governance. Bij dit onderdeel vormt de commissie zich een oordeel over drie onderdelen. Dit zijn de besturing van de corporatie, de kwaliteit van het interne toezicht en de externe legitimatie van VitaalWonen naar haar belanghebbenden.

De commissie heeft Governance gemiddeld met een **4,9** beoordeeld. Dit cijfer is als volgt tot stand gekomen. Allereerst de **besturing**. De commissie is van oordeel dat VitaalWonen de afgelopen jaren haar besturing, in de vorm van planning- en controlcyclus, heeft verbeterd. Er is een beleidsplan 'route 2012', maar dit is weinig concreet. Belanghebbenden zijn niet bij strategievorming betrokken. De commissie ziet bijvoorbeeld geen echte toets bij de huurders, wel is er een goede afstemming met de zorginstelling, maar weinig met de gemeente en de corporaties in het directe werkgebied. Er is geen vertaling van missie in jaarplannen, wel zijn er activiteiten-plannen en afspraken over hoe de directie om moet gaan met risico's. Er is overeenstemming tussen de raad van toezicht en bestuur over de missie, er is sprake van een gedeelde visie en plannen worden getoetst door de raad van toezicht, voor zover de commissie dit heeft kunnen nagaan. Gemiddeld genomen waardeert de commissie het onderdeel met een **6,0**, voldoende; maar niet conform de norm van de methodiek.

Het volgende onderdeel betreft de kwaliteit van het **interne toezicht**. De commissie acht deze onvoldoende en heeft deze gemiddeld met een **4,8** beoordeeld. Het toetsingskader in de vorm van de beleidscode is op dit moment conform de norm. De beleidscode dateert van november 2011. Het bevat ijkpunten waaraan de raad van commissarissen jaarplannen en investeringsbelissingen kan toetsen, heeft een goede relatie met de missie en visie van de corporatie en brengt risico's in kaart. Het hanteren van een toetsingskader is derhalve over de gehele periode van vier jaar gerekend met een **6,0** beoordeeld.

Het functioneren van de raad van toezicht heeft de commissie met een **4,5** beoordeeld. Voor deze beoordeling heeft de commissie de volgende overwegingen. De commissie constateert dat de cultuur binnen de raad wel open is voor afwijkende meningen voor zover zij daar zicht op heeft kunnen krijgen. De toezichthouder met de financiële achtergrond is kritisch op de financiële risico's die plannen met zich mee brengen. De huurders-leden letten op de kwaliteit van de dienstverlening. De zelfreflectie acht de commissie onvoldoende gestructureerd. Er vindt geen zelfreflectie plaats in aparte bijeenkomsten, terwijl dit onderdeel van groot belang is om het kritisch vermogen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de bestuurder scherp te houden. De toezichthouders zijn desgevraagd wel bereid dit op te pakken. De toezichthouders hebben een lange geschiedenis met de corporatie, waaronder enkelen als lid van het bestuur. De leden hebben daarmee ook een geschiedenis met de bestuurder en zijn familie. De familie van de bestuurder was al dan niet in dienstverband betrokken bij de organisatie. De leden komen allen uit de kernen van het werkgebied van VitaalWonen. Hierdoor is het lastig vast te stellen in hoeverre de raad in staat is om zich zakelijk ten opzichte van de bestuurder op te stellen. In elk geval wordt voor de buitenwereld de schijn gewekt van te grote verstrengeling. Wel is betrokkenheid bij en kennis van de verschillende kernen goed gewaarborgd. Juist in een situatie waarin een corporatie zich in transitie bevindt, is kritisch tegenspel vanuit de raad van toezicht van groot belang. De veranderde koers van VitaalWonen stelt daarnaast eisen aan de professionaliteit van het toezicht en dan met name op het werkterrein van wonen en zorg. Deze professionaliteit is nu niet in de raad aanwezig. De toepassing van de governancecode heeft de commissie met een **4,0** gewaardeerd. De governancecode wordt op diverse plekken niet toegepast en uitleg ontbreekt in de jaarverslagen. De zittingstermijnen van de leden van de raad van toezicht zijn niet vermeld. Uit navraag blijken die in meerdere gevallen ruim de huidige norm van acht jaar te overschrijden, zonder toelichting in het jaarverslag. Van beëindiging is volgens het op de website gepubliceerde rooster van optreden vooralsnog geen sprake. Er is in het verleden geen uitleg gegeven waarom huurders zitting hebben in de raad van toezicht, terwijl dat onder de voorgaande Governancecode wel verplicht was. Tot 2011 verstrekte de corporatie een lening aan de directeur. Deze lening aan de bestuurder is inmiddels afgelost, en er is gehandeld zodra de accountant hier melding van maakte. Nevenfuncties en hoofdfuncties van de leden van de raad worden niet vermeld, wel wordt aangegeven of getoetst is op vermenging van functies. De corporatie werkt aan verbetering van het jaarverslag.

Tot slot de **externe legitimatie**. De commissie heeft deze met een **4,0** gewaardeerd, een onvoldoende. Zoals vermeld bij Presteren volgens Belanghebbenden laat VitaalWonen verstek gaan op besprekingen met ondermeer de gemeente en andere belanghebbenden over relevante volkshuisvestelijke onderwerpen, zoals het ontwikkelen van een gemeenschappelijke woonvisie, het afstemmen van investeringsplannen enzovoorts. Een reden daarvoor ontbreekt. Het hier en daar als solistisch te typeren optreden van VitaalWonen binnen haar werkgebied rond Sittard-Geleen, het niet betrekken van belanghebbenden bij strategiekeuzen, de gebrekkige omschrijvingen in de jaarverslaglegging, waar ten onrechte gemeld werd dat de directeur een variabele beloning kreeg; deze aspecten dragen allen bij aan de lage waardering voor dit onderdeel. Een aandachtspunt daarbij is dat VitaalWonen geen bewonersorganisatie kent en geen zichtbare pogingen heeft ondernomen om huurders bij beleid en verantwoording te betrekken.

Bijlage 2 Visitatoren

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

Naam, titel, voorletters:
Albeda, H.D.

Geboorteplaats en -datum:
Zeist, 20 februari 1959

Woonplaats: Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- 1985 – 1986: MO-wiskunde aan d'Witte Lelie (lerarenopleiding MO-A behaald)
- 1977 – 1981: Wis- en natuurkunde met filosofie aan de Universiteit van Amsterdam (kandidaatsexamen behaald in 1981)
- 1972 – 1977: VWO Chr. sg. Melanchthon (cum laude)
- Diverse trainingen; strategisch wetgeven (1988), mediatraining (1993), onderhandelen (1995) innovations in governance (2006), gespreksvaardigheden (2006)

Loopbaan:

- 2006 – heden: Zelfstandig adviseur
- 2004 – heden: Visitator Raeflex
- 1999 – 2005: Directeur Rekenschap
- 1997 – 1999: Adviseur adviesbureau Andersson Elffers Felix (o.a. advies over toezichthouders, advies over economische versterking van arme wijken in grote-stedenbeleid en adviezen over de versterking van de lokale sociale infrastructuur)
- 1990 – 1997: Beleidsmedewerker Consumentenbond
- 1986 – 1990: Fractiemedewerker van de PPR (1986 - 1990)/ Groen Links (1990) bij de Tweede Kamer
- 1982 – 1986: Fractiemedewerker van de PPR bij de gemeenteraad van Amsterdam

Nevenfuncties:

- 2011 – heden: Lid Monitoring Commissie Governance Principes Verzekeraars
- 2006 – heden: lid bestuur Agora Europa
- 2008 – 2009: voorzitter Dierenbescherming Utrecht Amersfoort
- 2002 – 2007: Lid forum Burger @ Overheid
- 2001 – heden: Secretaris Instituut voor Telecom Organisatie
- 2001 – 2004: Lid Raad van bestuur/initiatiefnemer Innovatiecentrum Vraagsturing (icv)
- 1998 – 2004: Voorzitter dierenbeschermingsorganisatie Wakker Dier

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

VitaalWonen te Limbricht

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 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 advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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 H.D. Albeda

Geboortedatum : 20/2/1959

Handtekening : 

Datum : 7/3/2012

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Bomhof, MOC, C.M.F.

Geboorteplaats en -datum:
's-Gravenhage, 2 juli 1958

Woonplaats: Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

- 2009 - 2010: Masteropleiding Organisatiecoaching, Haagse Hogeschool
- 2007 - 2008: Post-HBO leergang coaching. Pro-Education Amsterdam, opgeleid tot erkend coach!
- 2002 - 2003: Post-HBO opleiding VO management, Pro-Education Amsterdam
- 1976 - 1984: Franse Taal en Letterkunde (Kandidaats behaald aan de VU), gevolgd door Algemene Taalwetenschap aan de UVA
- 1970 - 1976: VWO SnelliusLyceum, Amstelveen

Loopbaan:

- 2010 - heden: visitator Raeflex
- 2003 - heden: secretaris Raeflex
- 1995 - heden: zelfstandig adviseur gericht op de ondersteuning en begeleiding van veranderingsprocessen bij maatschappelijke ondernemingen in het algemeen en woningcorporaties in het bijzonder
- 1985 - 1995: stafmedewerkers woningbouwvereniging Goede Stede te Almere, bewonersparticipatie, beleidsontwikkeling en communicatie
- 1982 - 1985: Secretaris Bewonersvereniging Uilenstede
- 1980 - 1984: Algemeen Bestuurslid SSH-VU

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

VitaalWonen te Limbricht

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 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 advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof MOC

Geboortedatum : 2 juli 1958

Handtekening : 

Datum : 7 maart 2012



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 : VitaalWonen

Jaar visitatie : 2012

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 vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij VitaalWonen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 16 april 2012

Handtekening

Bijlage 3 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Route 2010-2012, profilering, positionering en professionalisering Wonen Limbricht
- Jaarverslagen 2007, 2008, 2009 en 2010
- Statuten
- Voortgangsdokument
- Procesbeschrijvingen
- Overzicht activiteiten en projecten
- Beleidscode VitaalWonen
- Strategisch voorraadbeleid
- Woningcartotheek
- Woonvisie
- Meerjarenplan gemeente Sittard-Geleen
- Prestatieafspraken 2010, 2009, 2008 en 2007
- Verslagen overleg gemeente Sittard-Geleen
- Verslagen SWWM
- Verslag vof Agnetenberg, verbinding
- Verslag Domaas
- Offerte Klanttevredenheidsonderzoek
- Functionaliteiten website voor huurder
- Website zwembad Silverstaete
- Reglement SWWM
- Convenant Hennepteelt
- Continuïteitsoordelen 2010, 2011
- Solvabiliteitsoordelen 2007, 2008, 2009, 2010
- Uitleg Corporatie in Perspectief
- Corporatie in Perspectief 2011
- Beoordeling ministerie 2007, 2008, 2009 en 2010
- Jaarrekeningen 2007, 2008, 2009 en 2010
- Jaarrekening Agnetenberg 2010
- Resultaat 2012-2016 inclusief en exclusief nieuwbouw
- Financieringsvoorstel 2012
- Kwartaalrapportage 2 en 3 2011 voorbeeld
- Kasstroomoverzichten 2012-2021 excl. en incl. nieuwbouw
- WSW faciliteringsvolume 2009, 2010
- Treasurystatuut
- Bedrijfswaarde beoordeling
- Rapportage aan raad van toezicht 2010, 2009, 2008 en 2007
- Verslagen raad van toezicht
- Activiteiten overzicht
- Checklist Governancecode
- Reglement raad van toezicht
- Rol raad van toezicht
- Rooster van aftreden raad van toezicht
- Huurdersvertegenwoordiging (onderdeel statuten)

Geïnterviewde personen

Bestuur

- De heer N.H.H. Philippen, directeur-bestuurder

Raad van toezicht

- De heer H. Ritzen (voorzitter)
- De heer F. Moors
- De heer J. Schlossels
- Mevrouw M. Knops

Huurders

- De heer H. Ritzen
- Mevrouw M. Knops

Telefonische interviews

- Mevrouw D. Kagelmaker, beleidsmedewerker wonen, zorg en welzijn, gemeente Sittard-Geleen
- De heer P. Beeks, directeur Woongoed 2-Duizend
- De heer H. Leenders, directeur zorginstelling Orbis
- De heer M. Lamboo, beleidsmedewerker ZO Wonen