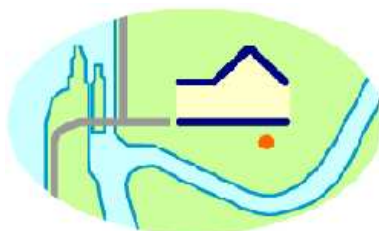




**Visitatierapport**  
**Woningstichting Wuta**  
**2009 - 2012**



*Utrecht, 9 oktober 2013*

**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 drs. A.H. Grashof (voorzitter)  
Mevrouw drs. W.M.R. de Water (algemeen commissielid)



## 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 and 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.

Wij hopen dat het visitatierapport van Woningstichting Wuta voldoende aanknopingspunten biedt voor de corporatie en haar belanghebbenden!

Wilma de Water  
directeur



## Inhoud

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord</b>                                                      | <b>3</b>  |
| <b>Inhoud</b>                                                         | <b>5</b>  |
| <b>1 De visitatie</b>                                                 | <b>7</b>  |
| <b>2 Werkgebied en beleid Woningstichting Wuta</b>                    | <b>9</b>  |
| <b>3 Integrale scorekaart</b>                                         | <b>11</b> |
| <b>4 Recensie</b>                                                     | <b>13</b> |
| <b>Bijlage 1 Verantwoording beoordeling</b>                           | <b>17</b> |
| <b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b> | <b>25</b> |
| <b>Bijlage 3 Verantwoording visitatie</b>                             | <b>33</b> |
| <b>Bijlage 4 Checklist Governancecode</b>                             | <b>37</b> |



## 1 De visitatie

In mei 2013 heeft Woningstichting Wuta te Nigtevecht 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 mei en september 2013. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 12 juni 2013.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter) en mevrouw drs. W.M.R. de Water (algemeen commissielid).

In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatie betreft de periode 2009-2012. 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 Woningstichting Wuta

Woningstichting Wuta is opgericht op 21 oktober 1946 en bezit circa 183 verhuureenheden. De corporatie is werkzaam in de gemeente Stichtse Vecht in de kern Nigtevecht. Deze gemeente bestaat uit 12 kernen: Breukelen, Loenen a/d Vecht, Maarssen, Maarssenbroek, Kockengen, Loenersloot, Nieuwersluis, Nieuwer Ter Aa, Nigtevecht, Oud-Zuilen, Tienhoven/Molenpolder, Vreeland. Deze gemeente telt 63.000 inwoners. Het bezit van de corporatie bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, verder heeft de corporatie HAT-woningen, seniorenwoningen, een winkelpand en een kantoorpand in bezit. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Stichtse Vecht en de huurders. In dit werkgebied zijn zeven corporaties actief. De twee grootste corporaties in de gemeente Stichtse Vecht zijn Portaal (3.737 vhe) en Vecht en Omstreken (2.185 vhe). Daarnaast zijn Woningbouwvereniging Kockengen (360 vhe), Habion (109 vhe), Rochdale (5 vhe) en SSW De Bilt (1 vhe) aanwezig in deze gemeente.

Bij Woningstichting Wuta werken 2 parttime medewerkers; in totaal 0,5 fte. De organisatie kent een bestuur van vijf personen en een raad van toezicht van vier personen, waarbij twee leden van de raad komen uit de kring van huurders of de huurders vertegenwoordigen. In 2010 heeft Woningstichting Wuta de prestatieafspraken met de gemeente Loenen medeondertekend. Deze prestatieafspraken lopen van 2010 tot 2014. Inmiddels is de gemeente Loenen opgegaan in de gemeente Stichtse Vecht. Dit heeft nog niet geleid tot het opstellen van nieuwe prestatieafspraken.

Woningstichting Wuta is werkzaam in de gemeente Stichtse Vecht in de kern Nigtevecht, provincie Utrecht. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 6 in, dat wil zeggen gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen. Wanneer Woningstichting Wuta wordt vergeleken met de referentiegroep, zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 99 corporaties in deze categorie.

Het beleid van Wuta is lange tijd gericht geweest op het beheren en goed onderhouden van de woningen in Nigtevecht. Ook de leefbaarheid heeft aandacht van de corporatie, bijvoorbeeld door het in stand houden van de enige winkelvoorziening in deze kern. Sinds 2009 had de gemeente Loenen het voornemen om twee scholen in Nigtevecht en de naschoolse opvang onder te brengen in één nieuw te bouwen 'samenwoonschool'. Hierdoor ontstaan twee vrijkomende locaties voor herontwikkeling. Vanaf 2010 heeft Woningstichting Wuta haar oog laten vallen op een van de locaties, te weten Raadhuisstraat 13 (locatie de Tweemaster). Op deze locatie zouden 15 woningen ontwikkeld kunnen worden in een combinatie van seniorenwoningen (5) en starterswoningen (10). De uitvoering van het gemeentelijke plan om tot één samenwoonschool te komen zijn tot op heden niet tot stand gekomen, waardoor Woningstichting Wuta nog geen stappen heeft kunnen zetten om tot realisatie van deze nieuwbouwplannen te komen.



### 3 Integrale scorekaart

| Perspectief                                              | Prestatievelden* |     |     |     |     |                                   | Gemiddeld cijfer over prestatievelden | Gewicht | Gewogen cijfer per perspectief |
|----------------------------------------------------------|------------------|-----|-----|-----|-----|-----------------------------------|---------------------------------------|---------|--------------------------------|
|                                                          | 1                | 2   | 3   | 4   | 5   | 6                                 |                                       |         |                                |
| Presteren naar Ambities                                  |                  |     |     |     |     |                                   |                                       |         |                                |
| Prestaties in het licht van de eigen ambities en opgaven | 7,0              | 7,0 | 5,0 | 6,0 | 7,0 |                                   | 6,4                                   | 1,0     | 6,4                            |
| Presteren naar Opgaven                                   |                  |     |     |     |     |                                   |                                       |         |                                |
| Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden       | 7,0              | 7,0 | 5,0 | 6,0 | 7,0 |                                   |                                       | nvt     | 6,4                            |
| Presteren volgens Belanghebbenden                        |                  |     |     |     |     |                                   |                                       |         |                                |
| Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden       | 7,4              | 8,0 | 6,8 | 6,1 | 6,0 |                                   |                                       | nvt     | 6,9                            |
| Presteren naar Vermogen                                  |                  |     |     |     |     |                                   |                                       |         |                                |
| Financiële continuïteit                                  |                  |     |     |     |     |                                   | 6,5                                   | 20%     | 6,5                            |
| Financieel beheer                                        |                  |     |     |     |     |                                   | 6,0                                   | 20%     |                                |
| Doelmatigheid                                            |                  |     |     |     |     |                                   | 7,0                                   | 20%     |                                |
| Vermogensinzet                                           |                  |     |     |     |     |                                   | 6,5                                   | 40%     |                                |
| Governance                                               |                  |     |     |     |     |                                   |                                       |         |                                |
| Besturing                                                |                  |     |     |     |     |                                   | 6,5                                   | 33%     | 6,0                            |
| Intern toezicht                                          |                  |     |     |     |     |                                   | 6,0                                   | 33%     |                                |
| Externe legitimatie                                      |                  |     |     |     |     |                                   | 5,5                                   | 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

### Korte profilering corporatie

Woningstichting Wuta valt te typeren als een 'doe-corporatie' die zich inzet voor het goed beheren van de betaalbare woningvoorraad in Nigtevecht en de leefbaarheid in die kern. De corporatie kent haar huurders en weet wat er speelt in deze kleine kern. Vanwege de geringe uitbreidingsmogelijkheden in de kern Nigtevecht greep Woningstichting Wuta de mogelijkheid om te komen tot nieuwbouw van woningen op een (voormalige) schoollocatie met beide handen aan. Daarmee zou de corporatie, die jarenlang gericht was op een goed beheer van haar woningvoorraad in Nigtevecht, zich moeten omvormen tot ontwikkelaar, en dat is niet eenvoudig. De corporatie realiseert zich dat en gaat er behoedzaam mee om. Neemt geen onnodige risico's om een nieuwbouwplan te kunnen realiseren. De corporatie kiest voor een zelfstandig bestaan als kleine organisatie om zo de identiteit in Nigtevecht te waarborgen. Woningstichting Wuta zoekt sinds kort naar samenwerking met andere corporaties in de gemeente, zoals Woningstichting Vecht en Omstreken en Woningstichting Kockengen.

### Oriëntatie op de opgaven en inzet

De kracht van Woningstichting Wuta zit in het goed kennen van de lokale omstandigheden en het in stand houden van de woningen voor de lage inkomensgroepen. Door de geringe omvang van de corporatie loopt zij al snel tegen haar grenzen aan als het gaat om nieuwe ontwikkelingen. In algemene zin vraagt de sterk veranderende context voor corporaties veel aandacht van bestuur en raad van toezicht. Daarnaast is het de vraag of een kleine corporatie, zoals Woningstichting Wuta, de herontwikkeling van een schoollocatie qua personeelsbezetting en financiële middelen aan kan. Woningstichting Wuta heeft de conclusie getrokken dat zij voor de ontwikkeling van Raadhuisstraat 13 over meer financiële middelen moet beschikken. Hiervoor is verkoop van woningen gepland en er zijn inmiddels enkele woningen verkocht. De prestatieovereenkomst tussen de betreffende woningcorporaties met de voormalige gemeente Loenen is verouderd, maar de gemeente Stichtse Vecht heeft nog geen initiatieven ontplooid om tot nieuwe afspraken te komen. Als kleine partij is Woningstichting Wuta hierin afhankelijk van de initiatieven die de gemeente ontplooit.

### Rol in de regio/context

Woningstichting Wuta wil lokaal sterk verankerd zijn. Door de gemeentelijke herindelingen (eerst een gemeentelijke fusie die leidde tot de gemeente Loenen, die later weer opging in de gemeente Stichtse Vecht) wordt Woningstichting Wuta een relatief kleinere speler.

### Band met klanten, communicatie met belanghebbenden

Over het algemeen zijn de huurders tevreden met Woningstichting Wuta. De corporatie onderhoudt de woningen goed en is toegankelijk. De corporatie heeft geen huurdersorganisatie en heeft daar de laatste jaren ook geen moeite meer voor gedaan. Hierdoor schiet de formele verantwoording van het beleid en het betrekken van de bewoners bij het beleid tekort.

Ook de informatieoverdracht van beleidsplannen en opgaven kan transparanter, door deze goed toegankelijk te maken via de website. Kritische geluiden zijn er ook over de wijze waarop de vertrekkende huurder de woning in oude staat moet opleveren bij mutatie. Vanuit de gemeente wordt Woningstichting Wuta gezien als een lokaal belangrijke speler. Wel vraagt de gemeente zich af of Woningstichting Wuta de ontwikkeling van een bouwlocatie aankan. Woningstichting Wuta laat zich bij periodiek overleg binnen de gemeente over het huisvesten van statushouders vertegenwoordigen door de collega-corporatie Vecht en Omstreken. De commissie heeft geconstateerd dat de gemeente Stichtse Vecht van deze afspraak niet op de hoogte is. Door niet zelf te participeren maakt de corporatie zich minder geliefd bij de gemeente. De collega-corporaties nemen vooral de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van statushouders; Woningstichting Wuta heeft over de jaren 2011, 2012 en 2013 één statushoudersgezin geplaatst.

### **Financiële positie**

Over het algemeen voert Woningstichting Wuta een behoedzaam financieel beleid en er wordt verstandig omgegaan met de financiële middelen. De corporatie werkt doelmatig. De operationele kasstromen fluctueren sterk. De beoogde nieuwbouw op de locatie Raadhuisstraat 13 leidt in de sterk veranderde woningmarkt en corporatiesector tot aanzienlijke risico's.

### **Governance**

Het bestuur en de raad van toezicht functioneren dicht op elkaar. Hierdoor ontstaat er onduidelijkheid welke besluiten worden voorbereid door het bestuur en op welke gronden de raad van toezicht besluiten neemt. Ook zijn overwegingen om besluiten te nemen vaak niet herleidbaar uit de notulen van de vergaderingen. Op het punt van naleven Governancecode zijn er verbeterpunten mogelijk die de raad van toezicht zelf ook constateert. De corporatie is, door de grote lokale verankering, nauw betrokken bij Nigtevecht. De leden van de raad van toezicht zijn zelf huurder bij de corporatie of wonen in Nigtevecht. Er is geen formele huurdersorganisatie en de corporatie heeft de afgelopen twee jaar geen inspanning verricht om tot oprichting te komen van een Huurdersvereniging.

### **Blik op de toekomst/ontwikkeling**

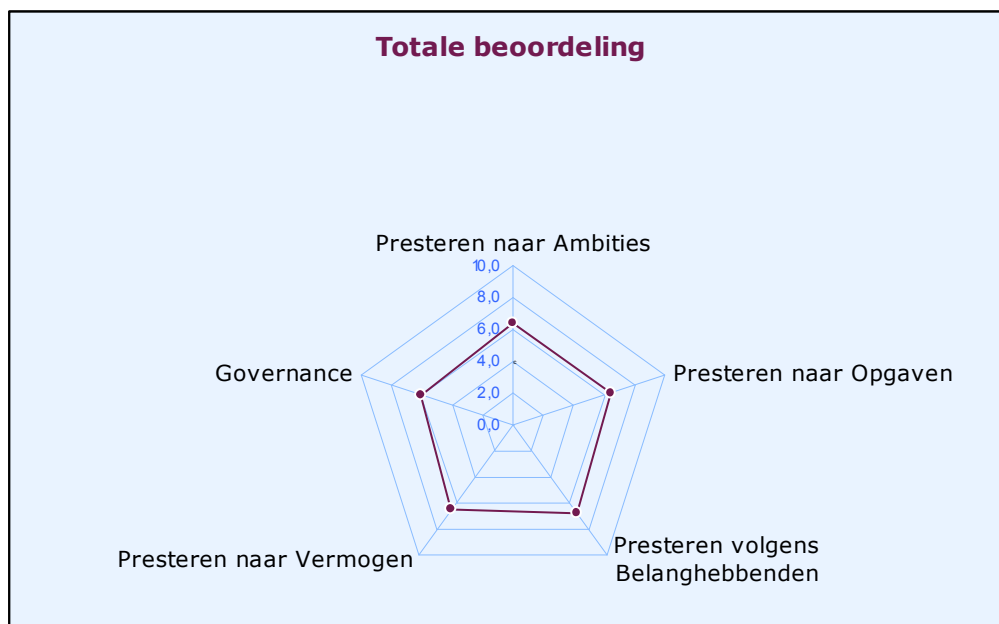
De commissie wil Woningstichting Wuta met het oog op de toekomst een aantal overwegingen meegeven:

- Als beheercorporatie maakt Woningstichting Wuta een goede indruk, maar de ommezwaai naar het ontwikkelen van een nieuwbouwlocatie vergt veel van de organisatie qua menskracht en financiën. De commissie vraagt zich af of de kleine organisatie die Woningstichting Wuta is, deze risico's kan nemen om een bijzonder project op een voormalige schoollocatie te gaan ontwikkelen.
- De commissie ziet een ontwikkeling in het bestuur en in de raad van toezicht die op een verdere professionalisering duidt. Wuta opereert behoedzaam. Tegelijkertijd ziet de commissie dat sommige basale kennis van volkshuisvestelijke ontwikkelingen of sectorinstituten wordt gemist. De commissie raadt de corporatie aan om zich te oriënteren op sectorinstituten, zoals het MKW (overlegverband van middelgrote en kleine woningcorporaties) en de VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties), om door kennisdeling de ontwikkeling van Woningstichting Wuta verder vorm te geven.

- De relatie met belanghebbenden kan verbeterd worden door intensiever in te zetten op het huurdersoverleg en het overleg met de gemeente en collega-corporaties. Het overleg zal, behalve op uitvoerings- en projectniveau, ook noodzakelijk zijn met het oog op de beleidsontwikkeling en het afleggen van verantwoording over de geleverde prestaties naar de belanghebbenden.
- Samenwerking met een andere corporatie kan de deskundigheid van Woningstichting Wuta vergroten, bijvoorbeeld ten aanzien van projectontwikkeling. Door verdergaande samenwerking kan de bereikbaarheid en/of bezetting ook worden verbeterd. Met name de gemeente Stichtse Vecht zal Woningstichting Wuta daardoor als een meer betrouwbare partner zien.
- De besturing van de corporatie kan verbeterd worden door de Plan-Do-Check-Act-cyclus wat duidelijker in te voeren. Hierdoor wordt het evalueren en bijstellen van plannen meer zichtbaar.
- De verantwoording van het beleid kan aan kracht toenemen als Woningstichting Wuta hierover meer openheid geeft in het jaarverslag of voornemens op de website te publiceren met de motivatie waarom dit besluit is genomen.
- Om de externe legitimatie te verbeteren kan Woningstichting Wuta in eerste instantie meer moeite doen om een huurdersorganisatie tot stand te brengen. Wanneer het Woningstichting Wuta niet lukt om een huurdersorganisatie te vormen, wegens gebrek aan belangstelling bij de huurders, is het mogelijk om jaarlijks een vergadering te organiseren tussen Woningstichting Wuta en belangstellende huurders. Deze vergadering kan gebruikt worden om openheid van zaken te geven over het beleid van Woningstichting Wuta, de plannen, maar zeker ook om input van de huurders te vragen en dit ook herkenbaar vast te leggen en te publiceren op de website.
- De communicatie kan worden verbeterd met de gemeente Stichtse Vecht, bijvoorbeeld door duidelijker aan te geven welke taken in de praktijk worden uitgevoerd door de collega-corporatie Vecht en Omstreken. De relatie met de gemeente Stichtse Vecht kan verbeteren door het scheppen van meer duidelijkheid over de taken die Wuta heeft uitbesteed, zoals het regio-overleg over het huisvesten van statushouders.
- Behalve de opgaven en ambities in Nigtevecht zullen bestuur en raad van toezicht zich in de toekomst meer kunnen richten op volkshuisvestingsopgaven die vanuit de gemeente Stichtse Vecht op de corporatie afkomen.
- De commissie ziet dat bestuur en raad van toezicht bezig zijn met een proces van 'de gordijnen openen' door Woningstichting Wuta in een groter perspectief te plaatsen. Wij raden Woningstichting Wuta aan dit proces voort te zetten en de know how te gebruiken die bij diverse organisaties aanwezig is. Dat kunnen collega-corporaties zijn in Stichtse Vecht, maar ook organisaties als het MKW, of lid te worden van de VTW.



## Bijlage 1 Verantwoording beoordeling



| Totale beoordeling                |        |
|-----------------------------------|--------|
| Verplichte velden                 | Cijfer |
| Presteren naar Ambities           | 6,4    |
| Presteren naar Opgaven            | 6,4    |
| Presteren volgens Belanghebbenden | 6,9    |
| Presteren naar Vermogen           | 6,5    |
| Governance                        | 6,0    |
| 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. Dat is bij deze visitatie bij Woningstichting Wuta het geval.

### Presteren naar Ambities en Opgaven (6,4)

Doordat Woningstichting Wuta niet beschikt over een ondernemings-, beleids- of jaarplan kunnen de ambities niet worden vastgesteld voor deze corporatie. De commissie heeft de prestatieovereenkomst van de gemeente Loenen tussen de woningcorporaties Habion, Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken en Woningstichting Wuta als leidraad gebruikt voor het beoordelen van de prestaties. De oordelen zijn daarom identiek op ambities en opgaven.

### Huisvesten van de doelgroep

Hierover is vastgelegd dat Woningstichting Wuta concreet een woningvoorraad aanhoudt van ten minste 150 woningen met een netto huur tot de 'aftoppingsgrens' van 548,18 euro (prijspeil 2010).

Voorts is afgesproken dat Woningstichting Wuta een overwegend trendvolgend huurbeleid zal voeren. Woningstichting Wuta voldoet aan deze eisen die zijn gesteld in de prestatieovereenkomst, waardoor zij op de norm presteert (7,0).

### **Kwaliteit van de woningen**

Over de kwaliteit van woningen zijn geen afspraken vastgelegd met de gemeente Loenen. Wel zijn er opgaven geformuleerd die betrekking hebben op duurzaamheid en energiebeleid. De eisen zijn dat de corporaties zich inspannen om het woningbezit met twee energielabels te laten stijgen. Woningstichting Wuta besteedt ruim voldoende aandacht aan de kwaliteit van de woningen en heeft het volledige bezit in 2007 voorzien van een energielabel. De afgelopen jaren zijn er voortdurend inspanningen verricht om de energieprestaties te verbeteren. Uit de energieprestatiecertificaten blijkt dat Woningstichting Wuta aan deze eis voldoet. De commissie constateert dat Woningstichting Wuta op dit onderdeel aan de norm voldoet (7,0).

### **Huisvesten doelgroepen met bijzondere voorzieningen**

Woningstichting Wuta beschikt over een eenzijdig woningbestand van vrijwel uitsluitend eengezinswoningen. Deze woningen zijn minder geschikt voor het huisvesten van mensen die bepaalde aanpassingen in de woning nodig hebben. In de prestatieovereenkomst zijn geen opgaven benoemd voor de ontwikkeling van woonservicezones in de kern Nigtevecht (wel in de kern Loenen a/d Vecht). Op dit vlak heeft Woningstichting Wuta geen opgave.

Wat betreft het huisvesten van statushouders stelt de gemeente Stichtse Vecht dat de afspraak is, dat binnen de gemeente vijftien statushouders per jaar moeten worden gehuisvest. Volgens een verdeelsleutel zou Woningstichting Wuta jaarlijks twee statushouders dienen te huisvesten. In de jaren 2011, 2012 en 2013 heeft Wuta één statushoudersgezin gehuisvest, waardoor dit achterblijft bij de opgave. De gemeente merkt hierover op dat de afgelopen jaren de andere corporaties regelmatig meer statushouders hebben moeten plaatsen, omdat Woningstichting Wuta om diverse redenen haar verplichtingen op dit vlak niet nakomt. Verder heeft Woningstichting Wuta de commissie verzekerd, dat zij zich door de corporatie Vecht en Omstreken laat vertegenwoordigen bij het overleg met de gemeente. De gemeente Stichtse Vecht blijkt van die afspraak niet op de hoogte te zijn. De commissie beoordeelt het huisvesten van doelgroepen met bijzondere voorzieningen hierdoor onder de norm (5,0).

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

Wat betreft sloop en nieuwbouw is in de prestatieovereenkomst een opgave benoemd voor Woningstichting Wuta. Het betreft de herontwikkeling van twee schoollocaties in Nigtevecht. Deze ontwikkeling zou in 2011 van start moeten gaan. Inmiddels is duidelijk dat Woningstichting Wuta voor een van de locaties een voorlopig koopcontract heeft getekend (jaarverslag 2011). De ontwikkeling van deze locaties laat echter op zich wachten, doordat de nieuwe schoolvoorziening ook nog niet is gerealiseerd. Bovendien miste Woningstichting Wuta de financiële middelen om tot deze projectontwikkeling over te gaan (zie verder het onderdeel Presteren naar Vermogen). Gezien het achterblijven van de prestaties op dit terrein beoordeelt de commissie het (des-)investeren in vastgoed iets onder de norm met een 6,0. Tegelijkertijd waardeert de commissie de zorgvuldigheid van Woningstichting Wuta om niet zonder meer een risicovol project te ontwikkelen.

### **Leefkwaliteit van Nigtevecht**

De prestatieovereenkomst zegt hierover: "De gemeente en de corporaties leveren een bijdrage aan het behoud van leefbare wijken en buurten of de vorming daarvan. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de openbare orde, de veiligheid en het beheer van de openbare ruimte. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun woningbezit, zowel aan de binnen- als aan de buitenkant. Ook zien zij toe op een juist gebruik van woningen en tuinen door huurders. Corporaties en gemeenten dienen bij renovatieprojecten de leefbaarheid in de directe woonomgeving mee te nemen." De commissie beoordeelt dat Woningstichting Wuta ruim voldoende aandacht besteedt aan de leefbaarheid in de kern Nigtevecht. Dit doet zij door goed onderhoud te plegen aan de woningen en huurders zo nodig aan te spreken op tuinonderhoud. Voor de leefbaarheid in deze kern is er één winkelvoorziening. Dit winkelpand wordt door Woningstichting Wuta verhuurd en Woningstichting Wuta roept haar huurders regelmatig op om de boodschappen lokaal te doen. De commissie beoordeelt de inspanningen van Woningstichting Wuta op het terrein van leefbaarheid als ruim voldoende (7,0).

### **Presteren volgens Belanghebbenden (6,9)**

De commissie heeft gesproken met huurders, met de gemeente en heeft aanvullende informatie van de gemeente Stichtse Vecht ontvangen over de rol van Woningstichting Wuta bij het huisvesten van statushouders. Uit deze informatie komt een wisselend beeld over Woningstichting Wuta naar voren. Dat beeld wisselt van zeer tevreden over het onderhoud en beheer van de woningen tot kritisch over een chaotisch en ondoorzichtig beleid van Woningstichting Wuta. Zowel bij de gemeente als bij de huurders is er tevredenheid over:

- Prestatieafspraken. In het algemeen heeft Woningstichting Wuta goede intenties voor de uitvoering van deze afspraken.
- De corporatie is goed toegankelijk voor de huurders.
- Het onderhoud aan de woningen is prima op orde.
- De woningen zien er netjes uit als ze worden opgeleverd aan een nieuwe huurder.
- De winkelvoorziening in Nigtevecht. Zowel voor de boodschappen maar ook als ontmoetingspunt in het dorp.

Verbeterpunten of vragen zien de belanghebbenden ten aanzien van:

- Kan Woningstichting Wuta een ingewikkeld bouwproces op de schoollocatie wel aan qua organisatie en financiële middelen?
- De gemeente merkt op dat de bereikbaarheid van Woningstichting Wuta lastiger is dan bij andere (grotere) corporaties in de gemeente.
- Het naleven van de huisvestingsverordening ten aanzien van het huisvesten van statushouders wordt als zeer negatief ervaren. Woningstichting Wuta geeft op dit punt 'niet thuis' door niet te reageren op verzoeken en niet deel te nemen aan periodiek overleg binnen de gemeente. Woningstichting Wuta merkt hierover op dat zij de vertegenwoordiging tijdens het gemeentelijke regio-overleg heeft uitbesteed aan de corporatie Vecht en Omstreken.
- De indruk dat er een wat 'chaotisch' beleid is ten aanzien van mutatieonderhoud. De huurders zeggen hierover: "Soms wordt het heel goed aangepakt en soms gebeurt er bijna niets omdat er geen geld is."

- Bepaalde lastige technische klachten, zoals lekkages of problemen met riolering, zou Woningstichting Wuta sneller op moeten pakken.
  - De duurzaamheid van het onderhoud. Sommige huurders hebben de indruk dat hardhouten kozijnen onnodig worden vervangen voor kunststof en ook bij mutatie stellen sommige huurders de vraag of er niet onnodig veel wordt verwijderd uit de woningen. Woningstichting Wuta kan hier meer informatie over geven.
  - Het beleid ten aanzien van de zelf aangebrachte voorzieningen of tuinonderhoud bij mutatie zijn niet duidelijk. De indruk bestaat bij huurders dat de woning in de 'oude staat' moet worden teruggebracht, terwijl in het verleden vaak mondeling toestemming werd gegeven voor veranderingen aan de woning. Ook zou Woningstichting Wuta coulanter om kunnen gaan als een woning bij overlijden niet in oude staat wordt opgeleverd.
  - Er wordt een ontmoetingspunt voor jongeren gemist in Nigtevecht.
- De gemiddelde oordelen van de gemeente en huurders variëren tussen de 6,0 en 8,0. Gemiddeld is het oordeel van de belanghebbenden 6,9.

## **Presteren naar Vermogen (6,5)**

### **Introductie**

Woningstichting Wuta heeft voor het laatst in 2004 nieuwbouw gepleegd. Sindsdien ligt de nadruk op beheer en renovatie van het woningbezit. Het CFV geeft een voldoende als continuïteitsoordeel. In verband met nieuwbouwplannen heeft het CFV vroegtijdig gewezen op de noodzaak voor Woningstichting Wuta om zich bij het WSW van voldoende borgingsruimte te verzekeren. In combinatie met verkoop van een aantal huurwoningen kan Woningstichting Wuta daar mogelijk voldoende financiële ruimte voor creëren. Woningverkoop is een nieuw beleidsinstrument voor Woningstichting Wuta en vooral bedoeld om inkomsten te genereren. Zittende huurders komen niet voor koop van hun huurwoning in aanmerking. De commissie beoordeelt Presteren naar Vermogen met een 6,5. De beoordeling is het gewogen gemiddelde van de onderdelen financiële continuïteit (20%), financieel beheer (20%), doelmatigheid (20%) en vermogensinzet (40%).

### **Financiële continuïteit**

De oordelen van zowel het CFV als het WSW zijn voldoende. Het vermogen van de corporatie is berekend op bedrijfswaarde. De solvabiliteit is voldoende. Als gevolg van hoge renovatiekosten in de afgelopen jaren en een voorgenomen nieuwbouwplan aan de Raadhuisstraat 13 is Woningstichting Wuta, onder andere na advies van het CFV, een behoedzamere koers ingeslagen. Zo worden voor het eerst woningen verkocht om daarmee middelen voor nieuwbouwinvesteringen te genereren. Wuta richtte zich daarvoor bewust uitsluitend op verhuur. Woningverkoop is een acute financiële noodzaak voor Woningstichting Wuta om voldoende middelen te genereren voor nieuwbouw. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

### **Financieel beheer**

De bedrijfslasten zijn in de periode 2008-2011 sterk gestegen en liggen inmiddels op het landelijk gemiddelde van de corporatiebranche (CiP). Met name vallen de sterke schommelingen op tussen de jaarlijkse begroting en werkelijke uitgaven wat betreft planmatig onderhoud. Een factor die hierin meespeelt, is dat Wuta sinds een paar jaar het planmatig onderhoud kritischer bekijkt en waar mogelijk uitgaven uitstelt.

De bedrijfsopbrengsten, beheerkosten en zakelijke lasten laten daarentegen een redelijk stabiel en voorspelbaar beeld zien.

Er is een hoger renterisico in verband met herfinanciering in één jaar van meer dan 15% van de leningen.

In het financieel beheer kan de efficiency worden verhoogd door niet meer met een schaduwadministratie te werken en meer te bouwen en te vertrouwen op de externe administratieve dienstverlening door Vecht en Omstreken.

De kwartaalrapportages zijn in de afgelopen jaren sterk verbeterd. Een aantal herhaalde actiepunten moeten nog wel worden omgezet in daden.

Al met al beoordeelt de commissie het financieel beheer met een 6.

### **Doelmatigheid**

Op basis van de CiP-cijfers presteert Woningstichting Wuta in vergelijking met andere corporaties gemiddeld op doelmatigheid. Op bestuurlijk niveau is er aandacht voor de ontwikkeling van kosten en wordt niet geschuwd om van leverancier te veranderen als dat leidt tot een betere prijs/kwaliteitsverhouding.

De discussie met een landelijke retailorganisatie over de verhuur van de winkelruimte in Nigtevecht toont aan dat Woningstichting Wuta bewust afwegingen maakt als het gaat om leefbaarheid, eigen taakveld en kosteneffectiviteit. In dat traject is ook de wethouder van de gemeente gehoord. Op het onderdeel doelmatigheid voldoet Woningstichting Wuta kortom goed aan wat van haar verwacht mag worden en scoort daarom een 7.

### **Vermogensinzet**

Tot en met 2011 was het solvabiliteitsoordeel van het CFV voldoende. Met het oog op veranderend rijksbeleid en voorgenomen nieuwbouw op de locatie Raadhuisstraat 13 heeft het CFV aangegeven dat dit voor 2012 bij onveranderd beleid mogelijk niet meer het geval zou kunnen zijn. Niet onbelangrijk is dat de verplichting om grond voor dit project aan te kopen inmiddels (februari 2013) is omgezet in een recht. Dit verkleint voor Woningstichting Wuta de financiële risico's.

Een ander gegeven is dat de operationele kasstroom volgens het WSW laag is. De operationele kasstroom is ook wisselend, wat onder andere te maken heeft met de omvang van corporatie, maar ook met wisselende onderhoudsinvesteringen.

Woningstichting Wuta kan kortom snel tegen de grens aan lopen van wat financieel nog mogelijk is.

Positief is dat de hoge loan-to-value van 67,2% in 2011 is teruggebracht naar 59,1% in 2012, niet alleen door waardeveranderingen van het vastgoed, maar ook door aflossing van leningen.

De beoordeling van dit onderdeel is kortom wisselend en leidt per saldo tot een 6,5.

## **Governance (6)**

De commissie beoordeelt Governance gemiddeld met een 6.

### **Besturing**

Het bestuur en de raad van toezicht functioneren dicht op elkaar. Vaak is onduidelijk hoe grote besluiten worden voorbereid en wat doorslaggevende argumenten zijn om keuzes op te baseren. Het bestuur zou daarin meer uitgedaagd kunnen worden door de raad van toezicht.

Een voorbeeld is de discussie over investeringen in zonnepanelen. Hiervoor is geen ruimte in de meerjarenbegroting, wordt in een gezamenlijke vergadering geconstateerd. Argumenten voor en tegen worden echter niet duidelijk gewisseld, waaronder bijvoorbeeld woonlastenvoordelen voor huurders en extra verdien capaciteit voor Woningstichting Wuta. Is er vooronderzoek gedaan?

Ander punt van kritiek is de beperkte mate waarin besluiten en maatregelen door het bestuur worden geëvalueerd. Wat vindt de klant van de renovaties nu ze klaar zijn? Wat zijn de leerpunten voor de organisatie? Hoe valt het nieuwe mutatiebeleid bij vertrekkende en bij nieuwe huurders?

Positief punt is het handelend optreden van het bestuur waar het gaat om leveranciers en het inschakelen van externe partijen. Woningstichting Wuta is kritisch en wil de beste dienstverlening voor haar huurders en de eigen organisatie. De samenwerking met corporatie Vecht en Omstreken op het terrein van financiën en administratie (kwartaalrapportages) is belangrijk en werpt duidelijk zijn vruchten af.

Er is geen ondernemings- of jaarplan, wel is het de commissie uit de gesprekken met het bestuur gebleken dat de begroting als jaarplan te beschouwen is.

Al met al ziet de commissie dat er in de praktijk bij Woningstichting Wuta wel een proces is, waarbij plannen worden gemaakt, uitgevoerd en kwartaalrapportages worden gebruikt om de 'vinger aan de pols te houden'. In plaats van impliciet zou deze Plan-Do-Check-Act-cyclus nog bewuster toegepast kunnen worden door Woningstichting Wuta, wat de helderheid in de besluitvorming ten goede komt. De beoordeling van het onderdeel besturing is een 6,5.

### **Intern toezicht**

Het bestuur bestaat uit een dagelijks bestuur en een algemeen bestuur. Het bestuur vergadert eenmaal per maand. Volgens de verslagen vergadert de raad van toezicht altijd samen met het bestuur. De raad zegt hierover dat zij voorafgaand aan de vergadering met het bestuur een eigen vergadering heeft maar hiervan worden geen verslagen gemaakt. De commissie kan op dit punt geen oordeel vormen. Vanaf het aantreden van de nieuwe voorzitter van de raad van toezicht in 2010 worden notulen van de raad van toezicht/bestuursvergaderingen weer door hem medeondertekend. Een juiste gewoonte die tot 2006 praktijk was bij Woningstichting Wuta maar in de tussenliggende periode niet. Leden van de raad van toezicht zijn woonachtig in Nigtevecht. Twee leden zijn huurder. Leden van de raad van toezicht zitten dicht op de volkshuisvestingspraktijk in hun dorp. De meeste leden van het bestuur zijn woonachtig buiten Nigtevecht. Een lid van het bestuur is huurder van Woningstichting Wuta.

Door de afwezigheid van een ondernemingsplan of jaarplan hanteert de raad van toezicht de begroting van Woningstichting Wuta als toetsingsinstrument.

De raad van toezicht is in de afgelopen jaren kritisch geweest over mogelijke ontwikkeling door Woningstichting Wuta van de 'Samenwoonschool' en de daarbij behorende risico's. Inmiddels zijn deze plannen, voor wat betreft Woningstichting Wuta, beperkt tot de locatie Raadhuisstraat 13. Het gaat niet meer om het realiseren van een multifunctionele accommodatie met basisschool, maar om sociale woningbouw voor jongeren en ouderen.

Het is positief dat in de afgelopen vier jaar binnen de raad van toezicht en het bestuur nieuwe mensen met een frisse blik, zitting hebben genomen.

Wat betreft het naleven van de Governancecode heeft de corporatie zelf aangegeven dat hier nog een aantal verbeterpunten liggen (zie bijlage 4). De commissie constateert dat er voor Woningstichting Wuta een aantal verbeterpunten zijn op dit vlak. Er is bijvoorbeeld geen klokkenluidersregeling omdat de corporatie klein is, zo stelt Woningstichting Wuta. Juist voor kleine organisaties kan een klokkenluidersregeling belangrijk zijn, vindt de commissie. Het onderdeel Intern toezicht beoordeelt de commissie met een 6.

### **Externe legitimatie**

Binnen de gemeenschap Nigtevecht verantwoordt Woningstichting Wuta haar doen en laten op een goede manier. Door middel van de website en nieuwsbrief worden mensen op de hoogte gehouden van het doen en laten. De organisatie is laagdrempelig en toegankelijk. Wat ons betreft scoort Woningstichting Wuta op dat vlak hoger dan een 7.

Belangrijk aandachtspunt is echter de volkshuisvestelijke verantwoording naar de gemeente en andere belanghebbenden wat betreft het gevoerde en te voeren beleid. De communicatie over de samenwerking met de collega-corporatie Vecht en Omstreken naar de belanghebbenden kan worden verbeterd. Om goed te kunnen functioneren en maatschappelijk van waarde te blijven is het voor Woningstichting Wuta uitermate belangrijk om in de grotere gemeente Stichtse Vecht zichtbaar en betrokken te zijn. Er is geen Huurdersorganisatie zoals dat wettelijk is voorgeschreven en de commissie signaleert dat Woningstichting Wuta de afgelopen twee jaar geen inspanning heeft verricht om tot oprichting daarvan te komen. Ook op dit onderdeel valt progressie te maken.

Het oordeel op het onderdeel Externe legitimatie is een 5,5.



## **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.

## Curriculum Vitae

### Drs. A.H. Grashof (Alex)



#### Korte kennismaking

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

#### Visitaties

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

#### Reeds gevisiteerd

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

2011 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop  
2011 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik  
2012 Casade, Waalwijk  
2012 Woningstichting Gouderak, Gouderak  
2012 Bo-Ex, Utrecht  
2012 Harmonisch Wonen, Lelystad  
2013 Rhiant, Hendrik-Ido-Ambacht  
2013 Woonwaard, Alkmaar  
2013 Woningstichting Wuta, Nigtevecht

#### Specifieke deskundigheid

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

#### Kort CV

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

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

# Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Wuta te Nigtevecht

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 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 drs. A.H. Grashof

Geboortedatum : 10 05 1966

Handtekening : 

Datum : 30 05 2013

## Curriculum Vitae

**Drs. W.M.R. de Water (Wilma)**



### Korte kennismaking

Mijn loopbaan staat in het teken van de volkshuisvesting en de corporatiesector. Na mijn studie Sociale Geografie ben ik dienst gekomen van de NWR en heb ik mij bezig gehouden met onderzoek naar ontwikkelingen in de woningmarkt en verhuurbaarheidsvraagstukken. Mijn focus heeft zich daarna verbreed naar milieubeleid, vervolgens de interne organisatieontwikkeling en de kwaliteitszorg binnen corporaties. Vanaf 2003 ben ik directeur van Raeflex en heb ik me actief bezig gehouden met de ontwikkeling van het visitatiesysteem. Daarin komen zowel mijn kennis over het inhoudelijk werk van corporaties, als mijn kennis van kwaliteitszorg tot hun recht. Bij visitaties wordt de verbinding tussen kwaliteitszorg en daadwerkelijke prestaties zichtbaar. De maatschappelijke prestaties van corporaties zijn de invalshoek. Het is belangrijk dat corporaties daarover verantwoording afleggen. Vanaf 2008 werkt Raeflex nauw samen met NQA, een adviesbureau dat kwaliteitsbeoordelingen geeft aan het hoger onderwijs. Het is interessant om de parallellen en verschillen tussen de beide visitatiestelsels te zien.

### Visitaties

Visitaties hebben een integraal karakter en dat vind ik waardevol. Het gaat daarbij om de verbinding tussen de prestaties die corporaties leveren, de vraag en de verwachtingen van de samenleving en tot slot hoe zij hun ambities vormgeven, monitoren en bijsturen. Het gaat dan ook om vragen als: Welk ondernemingsplan is er geschreven en hoe passen de jaarplannen daarin? Wordt er regelmatig in kwartaalrapportages terug gekeken hoe het met de prestaties staat? En hoe passen die prestaties bij de ambities? De externe legitimatie van het werk van corporaties heeft daarbij terecht een belangrijke plek gekregen in het visitatiestelsel. Als lid van een visitatiecommissie let ik dan ook vooral op Presteren naar Ambities, Opgaven en de mening van belanghebbenden. Ik leg daarbij dwarsverbanden met de andere prestatievelden, zoals het Presteren naar Vermogen en Governance.

Ik ben enthousiast over visitatietrajecten, die niet alleen als verantwoording worden gezien, maar ook een rol in de kwaliteitsverbetering van corporaties krijgen. Dan wordt het instrument ten volle benut. Bij kennismakingsgesprekken vraag ik dan ook altijd naar de aandachtspunten die een corporatie in het traject graag belicht wil zien, vanuit de ruimte die de methodiek daarvoor biedt.

### Reeds gevisiteerd

Als directeur van Raeflex betrokken bij alle visitaties die sinds 2003 zijn uitgevoerd (circa 200). Deze rol bestaat uit: accountmanager bij visitaties voor de corporaties, sparring partner voor de visitatiecommissies, soms in de vorm van schaduwcommissielid, en tegenlezer van de conceptvisitatierapporten.

Als commissielid of projectleider was ik betrokken bij:

- 2010 Woonbedrijf Eindhoven, Eindhoven
- 2011 Wetland Wonen, Vollenhove
- 2012 Valburg (Midterm Review), Zetten
- 2012 Woonbeheer Borne, Borne
- 2012 Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland, Ballum
- 2012 Harmonisch Wonen, Lelystad
- 2013 Woningbouwstichting Cothen, Cothen
- 2013 Woningstichting Wuta, Nigtevecht

#### Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Uitgebreide kennis van kwaliteitszorg
- Als directeur van Raeflex sinds 2003 nauw betrokken bij de doorontwikkeling van het visitatiestelsel voor woningcorporaties

#### Kort CV

- Geboren in 1955
- Opleiding: Sociale geografie en diverse opleidingen gericht op kwaliteitszorg, organisatieverandering, conflicthantering: ondermeer opleiding tot mediator
- 1987-2003 Onderzoeker en adviseur bij NWR, later Aedes, op het gebied van woningmarktonderzoek, milieubeleid, kwaliteitszorg, interne organisatie, ontwikkeling en innovatie
- 2003-heden Directeur Raeflex
- 2010 Ontwikkelgroep visitatiemethodiek (SVWN)

#### Nevenfuncties

- 2003-2007 Lid van College van Deskundigen Perspekt, kwaliteitstoetsen voor verpleeg- en verzorgingshuizen
- 2010-heden Bestuur VVAO Gooi en Eemland

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/wilma-de-water/10/98/b03>

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Wuta te Nigtevecht

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 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 Rae!flex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

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

Geboortedatum : 19-08-1955

Handtekening : 

Datum : 17-06-2013



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 : Woningstichting Wuta

Jaar visitatie : 2013

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 Woningstichting Wuta op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : de heer dr. E.V. Schalkwijk

Functie : algemeen directeur Raeflex B.V.

Datum : 17 juni 2013

Handtekening

## Bijlage 3 Verantwoording visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Begroting 2013 Woningstichting Wuta 2012-10-25
- Bijlagen jaarrekening 2009 bedrijfswaarde
- Bijlagen jaarrekening 2009 historisch
- Bijlagen jaarrekening 2010 bedrijfswaarde
- Bijlagen jaarrekening 2010 historisch
- Bijlagen jaarrekening 2011 bedrijfswaarde
- Bijlagen jaarrekening 2011 historisch
- Continuïteitsoordeel 2012 CFV
- Evaluatie Governancecode 2012
- Kwartaalrapportages 2012 Q1 en Q2 def
- L1579 Analyse CiP 2012
- L1579 Samenvatting CiP 2012
- Oordeelsbrief 2011 Min BiZa
- Solvabiliteitsoordeel 2012 CFV
- Jaarverslag 2007 tot en met 2012
- Meerjarenbegroting 2011 en 2012
- Statuten deel 1
- Statuten pag 1,2.
- RVT-AB-08-09
- RVT-AB-11-2010
- RVT-AB-04-2011
- RVT-AB-05-2011
- RVT-AB-08-2011
- RVT-AB-21-11-2011
- RVT-AB-04-2012
- RVT-AB-05-2012
- RVT-AB-06-2012
- Brief verzoek huurdersorganisatie -1
- Brief verzoek huurdersorganisatie -2
- 20101116 Bouwenvelop Raadhuisstraat
- Energie index woningen, diverse documenten
- Agenda 01 april 2011
- Notulen RvT 08-07
- AB-Agenda 01-2009
- AB-Agenda 02-2009
- AB-Agenda 03-2009
- Besluitenlijst 01-2009
- Besluitenlijst 05-09
- Besluitenlijst 06-09
- Besluitenlijst 08-09
- Not-AB-01-2009
- Not-AB-02-2009
- Not-AB-05-2009
- Not-AB-06-09

- Not-AB-06-2009
- Not-AB-07-09
- Not-AB-08-2009
- Not-AB-10-2009
- AB-Agenda 12-2010
- Besluitenlijst-02-10
- Besluitenlijst-03-10
- Besluitenlijst-09-10
- Not-AB-01-2010
- Not-AB-02-2010
- Not-AB-03-2010
- Not-AB-04-2010
- Not-AB-05-2010
- Not-AB-06-2010
- Not-AB-07-10
- Not-AB-09-10
- Not-AB-11-2010
- Not-AB-01-11
- Not-AB-02-11
- Not-AB-03-11
- Not-AB-04-11
- Not-AB-05-11
- Not-AB-06-11
- Not-AB-07-11
- Not-AB-08-11
- Not-AB-09-11 (2)
- Not-AB-10-11 (2)
- Not-AB-11-11
- RVT-AB-04-2011
- Besluitenlijst 04-2012
- Not-AB-12-11
- Besluitenlijst 02-2012
- Besluitenlijst 06-2012
- Besluitenlijst 11-2012
- Besluitenlijst 2012
- Not-AB-01-12
- Not-AB-02-12
- Not-AB-03-12
- Not-AB-04-12
- Not-AB-06-12
- Not-AB-06-2012
- Not-AB-08-2012
- Not-AB-09-2012
- Not-AB-11-12
- Jaarrekening 2012
- Kwartaalrapportages 2013 Q1 def
- Aanvullende informatie over de huisvesting van een statushoudersgezin in 2012

## Geïnterviewde personen

### Bestuur Woningstichting Wuta

- Ben Luyckx, voorzitter
- Jacqueline de Jong, secretaris
- Rob Bosch, penningmeester
- Marcel Torrado

### Raad van toezicht

- Geert Franssen, voorzitter
- Fleur Staller

### Huurders

- B. van Gaalen
- T. Brouwer
- L. van Kommer
- G.C. Priester
- E. v.d. Roest

### Gemeente Stichtse Vecht

- Ton van Esch en aanvullende mail van collega



## Bijlage 4 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Woningstichting Wuta, mei 2013

### Legenda

- ☒ Toegepast
- ☐ Actiepunt
- ☐ Uit te leggen
- ☐ Besprekspunt RvC
- ☐ Niet van toepassing

### I. Naleving en handhaving van de code



#### Uitwerking

#### Status

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

[naar boven](#)

### 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 tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek; ☐

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| f) | ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | □           |
| g) | de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie;                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ■           |
| h) | vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ■           |
| 4. | Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| a) | risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ■           |
| b) | een integriteitcode, geplaatst op de website;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ■           |
| c) | kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ■           |
| d) | handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ■           |
| e) | een systeem van periodieke monitoring en rapportering;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ■           |
| f) | een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;                                                                                                                                                                                                                                                                     | □           |
| g) | een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ■           |
| 5. | In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.<br>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.<br>Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.<br>Dit wordt geregeld in een klokkenluidersregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst. | ■<br>■<br>■ |
| 7. | Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.<br>De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin.                                                                                                                                                                                                 | ■<br>■      |
| 8. | Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag).                                                                                                                                                                                                                                                                 | ■           |

## II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

### Principe

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

| Uitwerking |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Status                                                                                                                                                                     |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.         | Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).<br>De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.                                                                                                                                                                                                                                                                         | <br> |
| 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.<br>Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.<br>Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien. |                                                                                         |
| 4.         | Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen.                                                                           |                                                                                         |
| 5.         | De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                         |

## II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

| Uitwerking |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Status                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.         | Een bestuurder zal:<br>a) niet in concurrentie treden met de woningcorporatie;<br>b) geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie);<br>c) ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen;<br>d) geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie). | <br><br><br> |
| 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.<br>De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang.                                                                                                                                         | <br>                                                                                                                                                                                   |
| 3.         | Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                             |

4. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag.   
Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting. 
5. Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie. 

### III. Raad van commissarissen



#### III.1 Taak en werkwijze

| Uitwerking                                                                                                                                                                             | Status |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement.                                                                                                   |        |
| De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR.                                                                                                |        |
| Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.                                                                                                       |        |
| 2. In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen.      |        |
| 3. Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van:                                                                                                              |        |
| a) geslacht;                                                                                                                                                                           |        |
| b) leeftijd;                                                                                                                                                                           |        |
| c) hoofdfunctie;                                                                                                                                                                       |        |
| d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken;          |        |
| e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming;                                                                                                                            |        |
| f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd;                                                                                                                                         |        |
| g) het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC;                                                                                                                                  |        |
| h) de vaststelling of het lid onafhankelijk is.                                                                                                                                        |        |
| 4. Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken.                                                                                                   |        |
| 5. Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden. |        |
| 6. Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:                                                                                                                        |        |
| a) de realisatie van de doelstellingen;                                                                                                                                                |        |
| b) de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten;                                                                                                                          |        |
| c) de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;                                                                                                        |        |
| d) het kwaliteitsbeleid;                                                                                                                                                               |        |
| e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;                                                                                                                                |        |
| f) het financiële verslaggevingproces;                                                                                                                                                 |        |
| g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;                                                                                                                                  |        |
| h) het risicomanagement en de interne beheersing van verbanden.                                                                                                                        |        |

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 7. | De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.<br>De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.<br>Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.<br>De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders. | ■<br>■<br>■<br>■ |
| 8. | De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ■<br>■           |

### III.2 Onafhankelijkheid

- |    | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Status |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. | De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn.<br>De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ■<br>■ |
| 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 werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ■      |
|    | b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ■      |
|    | c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ■      |
|    | d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt;                                                                                                                                                                                                          | ■      |

- e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden; ■
- f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden; ■
- g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; ■
- h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; ■
- i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. ■

### III.3 Deskundigheid en samenstelling

| Uitwerking |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Status |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1.         | De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling. De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.                                                                                                                                           | ■      |
|            | In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert.                                                  | ■      |
|            | Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren.                                                                                                    | ■      |
|            | De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.                                                                                                                                                                                                                                                         | ■      |
| 2.         | Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.                                                                                                                                                                                                                                       | ■      |
| 3.         | Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.                                                                                                                                                                                                                                                      | ■      |
| 4.         | Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris. | ■      |
|            | De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.                                                                                                                                                          | ■      |
| 5.         | Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.                                                                                                                                                                                                             | ■ of ■ |
| 6.         | De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden.                                                                                                                                                                                             | ■      |
|            | Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.                                                                                                                                                                                                                 | ■      |

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

|    | <b>Uitwerking</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Status</b>                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:<br>a) de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;<br>b) voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;<br>c) de commissies van de RvC naar behoren functioneren;<br>d) de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;<br>e) de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;<br>f) de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen; | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> |
| 2. | De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <div><div></div></div>                                                        |

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

|    | <b>Uitwerking</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Status</b>                     |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <div><div></div></div>            |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <div><div></div><div></div></div> |
| 3. | De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <div><div></div></div>            |
|    | <b>Auditcommissie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <div><div></div></div>            |
| 4. | De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:<br>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;<br>b) de financiële informatievoerschaafing (keuze van accountingpolities, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);<br>c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;<br>d) de voorgeschreven financiële informatievoerschaafing aan de externe toezichthouder. |                                   |

5. De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving.
6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.
7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.
8. De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn.
9. De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant.

#### Selectie- en remuneratiecommissie



10. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:
  - a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur;
  - b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC;
  - c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC;
  - d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid;
  - e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC;
  - f) het opmaken van het remuneratierapport.
11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur.

### III.6 Tegenstrijdige belangen

#### Uitwerking

#### 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 bestuurszaak op zich te nemen.



### III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

#### Principe

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

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

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



#### Uitwerking

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

#### Status



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



### IV.1 Financiële verslaggeving

#### Uitwerking

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

#### Status



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

| Uitwerking |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Status                                                                                                                                        |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.         | De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                           |
| 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.                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                           |
| 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.<br>De beoordeling wordt besproken in de RvC.<br>De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie. | <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> |
| 4.         | De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                           |

#### IV.3 Interne controle functie

| Uitwerking |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Status                   |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1.         | De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren. | <input type="checkbox"/> |

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

| Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Status |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <p>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.</p>                                   |        |
| <p>Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:</p>                                                                                                                                                                                                                                        |        |
| <p>A Met betrekking tot de accountantscontrole:</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;</li> </ul>                                                                                                                                       |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>                      |        |
| <p>B Met betrekking tot de financiële cijfers:</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> </ul>        |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan;</li> </ul> |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |        |
| <p>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:</p>                                                                   |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen;</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden;</li> </ul>                                                                                                 |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc.</li> </ul>                                                                                                                                                            |        |

## V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

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

#### Uitwerking

1. Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is.
2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.
3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC.

#### Status



### V.2 Visitatie

#### Principe

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.



#### Uitwerking

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

#### Status

