



Visitatierapport

Woonwijze

2010 - 2013



Utrecht, 3 december 2014

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs. ing. G.A. van Bortel (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC
De heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris)

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex zo'n 260 visitatietrajecten af. Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen overige advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Sinds 2007 is visitatie verplicht in de AedesCode; leden moeten zich iedere vier jaar laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau. In 2014 is de vijfde versie van de landelijk geldende visitatiemethodiek ingevoerd. Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bewaakt de kwaliteit van de visitaties en beheert de visitatiemethodiek. De nadruk in de methodiek verschoof door de jaren heen van leren en verbeteren naar verantwoording.

Wij zien visitatie als een belangrijk verantwoordingsinstrument voor corporaties. Daarnaast is het een leerinstrument. Een externe commissie beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. Wij zijn blij dat de nieuwe visitatiemethodiek meer aandacht vraagt voor reflectie op de prestaties en verbetermogelijkheden. Zo doet de commissie verbeter suggesties, maar krijgen ook belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie. Ook juicht Raeflex de meer prominente rol van huurders(organisaties) tijdens de visitatiegesprekken toe. Zij moeten volgens de nieuwe visitatiemethodiek altijd face-to-face spreken met de commissie. Dit is een werkwijze die Raeflex al langer hanteerde en die nu formeel is voorgeschreven.

Met veel genoegen leveren wij het rapport op dat uitgaat van de nieuwste visitatiemethodiek (5.0). Wij feliciteren Woonwijze met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woonwijze zich herkennen in het rapport en kritische sparring partners zijn en blijven voor de corporatie.

Vanuit Raeflex willen wij iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk danken!

Wilma de Water
directeur

Inhoud

Voorwoord	3
Inhoud	5
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	9
A Recensie	9
B Scorekaart	13
C Samenvatting	15
D Reactie Woonwijze	19
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	23
1 Visitatie bij Woonwijze	23
1.1 Schets Woonwijze	23
1.2 Werkgebied Woonwijze	24
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	25
2.1 Beschrijving van de opgaven	25
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	27
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	27
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	29
2.5 Oordeel, conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	31
2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	31
3 Presteren volgens Belanghebbenden	33
3.1 De belanghebbenden van Woonwijze	33
3.2 Beoordeling belanghebbenden	34
3.3 Verbeterpunten belanghebbenden	35
3.4 Conclusies en motivatie	36
4 Presteren naar Vermogen	39
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	39
4.2 Conclusies en motivatie	39
5 Governance	43
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	43
5.2 Conclusies en motivatie	43
Deel 3 Bijlagen bij het rapport	51
Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen	51
Bijlage 2 Curricula vitae	55
Bijlage 3 Bronnenlijst	63
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	65
Bijlage 5 Prestatietabel	67
Bijlage 6 Meetschaal	73
Bijlage 7 Checklist Governancecode	75
Bijlage 8 Position paper	89

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort



**OOK EEN
WONING
CORPORATIE**

Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A Recensie

Terugblik op visitatie 2006-2009

Woonwijze presteerde over de periode 2006-2009 over de volle breedte ruim voldoende. De corporatie maakte een sterke groei door, zowel in termen van professionalisering als in de geleverde prestaties. De beleidscyclus was sterk in ontwikkeling. In 2009 lukte het voor het eerst om met de gemeente tot prestatieafspraken te komen en werden deze gedocumenteerd. In de voorliggende periode (2006-2008) was dit niet het geval, ondanks herhaalde pogingen van Woonwijze. De verhoudingen tussen de corporatie en de gemeente Vught waren niet altijd optimaal. Het eigen vermogen van Woonwijze was sterk terug gelopen als gevolg van veel (onrendabele) investeringen. Woonwijze was een pilot begonnen om de risico's ten aanzien van projectontwikkeling beter in kaart te brengen. De bedrijfslasten van Woonwijze waren in de visitatieperiode sterk toegenomen en lagen boven het gemiddelde van de referentiegroep. De governance was goed op orde.

De huidige visitatiecommissie stelt vast dat Woonwijze naar aanleiding van de visitatie 2006-2009 concrete verbeteracties heeft ondernomen. Er is duidelijke vooruitgang geboekt op het gebied van risicomangement, een verdere professionalisering van de organisatie en sturing op bedrijfslasten. De relatie op bestuurlijk niveau met de gemeente Vught blijft een belangrijk aandachtspunt, ondanks pogingen om die te verbeteren. De prestatieafspraken die in 2009 waren afgesloten, zijn na de collegewisseling in 2010 terzijde geschoven door de gemeente. Tijdens de gehele visitatieperiode waren geen prestatieafspraken van kracht. Wel zijn er convenanten op deelterreinen.

Resultaten visitatie 2014

Een zelfbewuste en eigenzinnige volkshuisvester

De commissie karakteriseert Woonwijze als een professionele, actieve, energieke, eigenwijze, maatschappelijk betrokken doe-corporatie met een duidelijke focus op de primaire doelgroep. Een echte volkshuisvester. De betrokkenheid bij de doelgroep blijkt duidelijk uit de prestaties en is terug te vinden in de position paper. Daarin staan passages als: 'goed wonen bereikbaar maken voor mensen met een relatief laag inkomen en kwetsbare groepen', 'passende, betaalbare woonruimte in een veilige en gevarieerde woonomgeving in Vught en omgeving' en 'bijdragen aan de oplossing van lokale maatschappelijke vraagstukken'.

Verankerd in Vught, zoekt ontwikkelkansen daarbuiten

Woonwijze is stevig verankerd in Vught. Ze toont zich met name op maatschappelijk terrein ondernemend en initiatiefrijk. Woonwijze vat haar rol breder op dan huisvesting alleen. Zo realiseert zij in wijken ontmoetingspunten voor bewoners die daar behoefte aan hebben. Voorbeelden hiervan zijn de Rode Rik 2.0, Molenstraat en Helvoirtseweg. De corporatie participeert actief in initiatieven als het Sociaal Team en Woonomgevingsploeg (WOP). Verder sponsort zij allerlei maatschappelijke projecten in de buurten en wijken waar de corporatie woningen bezit.

Woonwijze legt frequent huisbezoeken af attendeert haar huurders daarbij op instanties die een helpende hand kunnen bieden, als dat nodig lijkt. Omdat Vught de afgelopen jaren weinig mogelijkheden bood om te bouwen voor de doelgroep, heeft Woonwijze haar vleugels ook uitgeslagen naar de gemeenten Den Bosch, Oisterwijk en Haaren.

Transparant en betrokken

De belanghebbenden waarderen de relatie en de wijze van communicatie en de mate van invloed op het beleid van de corporatie. De huurders weten zich goed geïnformeerd en geven aan dat Woonwijze naar hen luistert en iets doet met de signalen. De belanghebbenden ervaren de werkorganisatie van Woonwijze als open en transparant, toegankelijk, coöperatief en betrokken. Ten aanzien van het bestuur van Woonwijze worden typeringens gebruikt als 'sterke figuur', 'neemt sterk de regie', 'behoorlijk bepalend' en 'offensieve manier van communiceren'. De relatie met de gemeente Vught op bestuurlijk niveau is een belangrijk aandachtspunt, vooral op het terrein van projectontwikkeling. Dat was het al tijdens de vorige visitatie en die situatie is onveranderd.

Besturing op orde

De besturing van Woonwijze voldoet aan de eisen die daar aan worden gesteld door de visitatiemethodiek. De borging kan sterker door de ambities uit het ondernemingsplan meer uit te werken in meetbare, en aan lokale maatschappelijke opgaven, verbonden doelen. Hierdoor zou – ondermeer aan de hand van de jaarplannen en jaarverslagen – beter beoordeeld kunnen worden in welke mate Woonwijze haar eigen doelen bereikt. De corporatie stuurt bij als er afwijkingen zijn op wat beoogd wordt. Woonwijze vertaalt maatschappelijk presteren in het 'varen van de juiste koers'. De visitatiecommissie is van mening dat Woonwijze dit doet. De in de visitatieperiode geheel veranderde raad van toezicht (RvT) is breed samengesteld. De leden zijn op basis van profielschetsen geworven met een sollicitatieprocedure. Er is veel aandacht voor deskundigheidsbevordering. Hoewel de Raad relatief nieuw is, stelt hij zich voldoende kritisch, transparant en open op. Ook ten aanzien van zijn eigen functioneren. De Raad is tot het inzicht gekomen om zich bij de volgende zelfevaluatie extern te laten begeleiden. Woonwijze speelt in op de nieuwe beloningscode, maar maakt wel ten volle gebruik van de overgangsregelingen. Voor eventuele nieuwe leden van de Raad of een nieuwe directeur-bestuurder zal Woonwijze de nieuwe beloningsregels hanteren. Op werkniveau wordt Woonwijze als responsief ervaren. De organisatie laat zich beïnvloeden door wensen en vragen van belanghebbenden. Op bestuurlijk niveau toont de corporatie zich behoorlijk eigenzinnig, neemt zij graag de leiding en biedt daarbij volgens de meeste belanghebbenden weinig ruimte voor de inbreng van andere partijen.

Kostenbewust en financieel degelijk

Woonwijze ziet de noodzaak om kostenbewust te zijn. Een 'beheerste inzet van het vermogen' is één van de vijf thema's uit het huidige ondernemingsplan. Waar Woonwijze voorheen op financieel terrein meer 'op gevoel' opereerde, is de laatste jaren meer aandacht voor sturing op cijfers. De meerjarenbegroting is daarvan een belangrijk bewijs. De corporatie besteedde de afgelopen jaren ook veel meer aandacht aan risicobeheersing. Sterk punt is dat nieuwbouwplannen worden ingerekend op basis van verhuur, terwijl verkoop tot de mogelijkheden behoort. Zo kunnen achteraf geen tegenvallers ontstaan.

De position paper stelt dat het de 'inzet is om de verhuurdersheffing en de saneringssteun zoveel mogelijk te betalen uit besparing op onze bedrijfslasten'. De bedrijfslasten van Woonwijze daalden het afgelopen jaar relatief veel sterker dan die van de referentiecorporatie. De netto bedrijfslasten per verhuureenheid zijn echter nog steeds hoger dan die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde.

Sterke punten

Woonwijze is een volkshuisvester pur sang en staat dicht bij haar klanten. De focus ligt duidelijk en aantoonbaar op mensen met een laag inkomen en doelgroepen met bijzondere huisvestingseisen. Woonwijze is een kleine corporatie, die de juiste dingen doet en in Vught en de andere gemeenten waar zij werkzaam is veel lof krijgt voor haar toegankelijkheid. Belanghebbenden vinden bij Woonwijze altijd een luisterend oor. In veel gevallen leidt dit contact ook tot actie. Met name op het terrein van leefbaarheid en samenlevingsopbouw, initieert c.q. neemt Woonwijze actief deel aan allerlei projecten. Woonwijze weet haar successen positief voor het voetlicht te brengen. De corporatie heeft een actieve communicatieaanpak en is zeer zichtbaar in haar werkgebied.

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie ziet twee belangrijke verbeterpunten voor Woonwijze.

In de eerste plaats vindt de commissie dat Woonwijze haar ambities beter kan vertalen naar strategische en tactische doelen die zijn verbonden aan lokale maatschappelijke opgaven. Zonder overigens de voordelen van een kleine corporatie die dichtbij mensen staat te verliezen. Goed uitgewerkte en meetbaar gemaakte doelen geven richting en een duidelijk tijdpad waarbinnen de corporatie haar doelen wil bereiken. Zij helpen bij de communicatie van wat de corporatie doet, waarom ze dat doet en in welke mate ze haar doelen bereikt. Nu vertelt Woonwijze in de verslagen vooral wat ze doet, maar niet wat ze van plan was te bereiken en in welke mate ze haar doelstellingen hiermee dichterbij heeft gebracht. Het lijkt erop dat Woonwijze scherpe doelen vooral als een keurslijf ervaart. In onze optiek is die vrees onnodig.

Het tweede verbeterpunt betreft de bestuurlijke relatie met de gemeente Vught. Dit aandachtspunt werd al aangedragen door de vorige visitatiecommissie. Hoewel er wel degelijk aandacht is besteed aan deze problematiek, heeft dit niet tot de gewenste resultaten geleid. De commissie is van mening dat Woonwijze zich nog meer moet inspannen om de bestuurlijke verhouding met de gemeente Vught te herstellen. De commissie acht het daarbij van groot belang dat Woonwijze haar eigen manier van communiceren kritisch tegen het licht houdt en daarbij rekening houdt met de effecten daarvan op belanghebbenden. Die belanghebbenden ervaren bij Woonwijze op bestuurlijk niveau een stevige – enigszins dominante – houding, waaruit een zeer duidelijke eigen visie op zaken blijkt die de corporatie actief en gedreven uitdraagt. In veel gevallen waarderen de belanghebbenden dat positief, maar zij geven tegelijk aan dat het een constructieve samenwerking soms in de weg staat.

B Scorekaart

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

*) Alleen in hele getallen

C Samenvatting

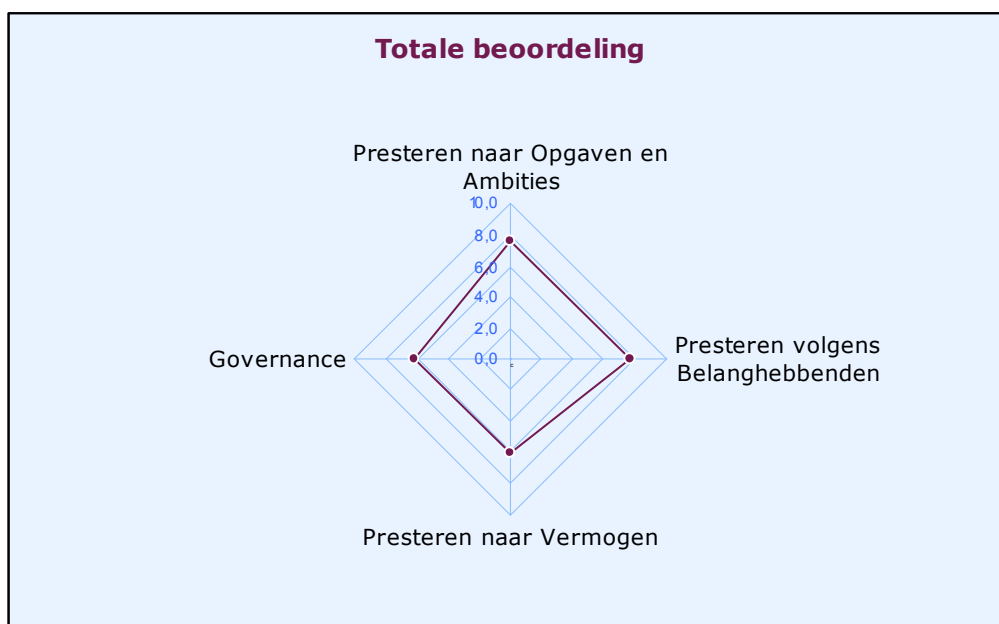
Korte schets Woonwijze en haar werkgebied

Woonwijze is als woningstichting Ons Bezit opgericht in 1935. Sindsdien is de corporatie gevestigd in de gemeente Vught. Woonwijze bezit circa 2.980 woningen en maatschappelijk vastgoed. In 2012 nam Woonwijze 146 woningen over van Eigen Bezit in Den Bosch. Bijna 70 procent van het woningbezit bestaat uit eengezinswoningen. Woonwijze opereert voornamelijk lokaal maar door gebrek aan ontwikkelmogelijkheden voor nieuwbouwwoningen richt Woonwijze zich als maatschappelijke onderneming de laatste jaren ook meer op de omringende gemeenten. Woonwijze heeft 34 medewerkers; in totaal bijna 32 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit zes leden, van wie twee leden namens de huurders in de RvT zitting hebben.

Woonwijze is voornamelijk werkzaam in de gemeente Vught in de provincie Noord-Brabant. Daar heeft de corporatie 2.805 woningen, dat wil zeggen 95 procent van de totale voorraad en het merendeel van haar overige vastgoed (garageboxen, maatschappelijk vastgoed). Daarnaast is Woonwijze in beperkte mate actief in de gemeenten Den Bosch, Oisterwijk en Haaren.

De totale woningvoorraad in de gemeente Vught bestaat uit 10.624 woningen voor 11.000 huishoudens. In de gemeente Vught staan relatief veel koopwoningen. 85 procent van de huurwoningen is corporatiebezit. 80 procent van de huurvoorraad bestaat uit grondgebonden woningen, waarvan 66 procent eengezinswoningen. Ruim 70 procent van de voorraad is van na 1970.

Beoordelingen Woonwijze



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,7
Presteren naar Vermogen	6,0
Governance	6,2

De commissie komt tot de conclusie dat Woonwijze op alle vier perspectieven waarop de corporatie is beoordeeld voldoende tot goed presteert. Per prestatieveld volgt nu een korte samenvatting en beargumentering van de oordelen.

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie waardeert 'Presteren naar Opgaven en Ambities' met een 7,6.

7,6

Woonwijze presteert goed (cijfer 8) voor wat betreft de huisvesting van de primaire doelgroep en het (des)investeren in vastgoed. Goede prestaties (cijfer 8) levert de corporatie bij huisvesting van bijzondere doelgroepen, kwaliteit van woningen en woningbeheer en de kwaliteit van wijken en buurten. Zo heeft Woonwijze een goed onderhouden woningvoorraad, presteert zij goed op het terrein van energiebesparing en is ze sterk in dienstverlening. Opvallend zijn de investeringen in de huisvesting van mensen met psychische en/of lichamelijke beperkingen. Verder investeert Woonwijze actief en succesvol in de sociale infrastructuur in de buurten en wijken waar zij veel bezit heeft. Woonwijze werkte tijdens de visitatieperiode met twee ondernemingsplannen die sturing gaven aan de activiteiten van de corporatie en aansluiten op de opgaven. Punt van aandacht is het SMART'er maken van de ambities, zodat beter kan worden vastgesteld of en in welke mate Woonwijze haar eigen doelen realiseert.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen Woonwijze gemiddeld met een 7,7.

7,7

Er is brede waardering voor de prestaties van Woonwijze. De belanghebbenden ervaren de corporatie als betrokken, proactief, coöperatief en creatief. De communicatie ervaart men als goed en sterk verbeterd in de afgelopen jaren.

Woonwijze heeft een 'luisterend oor' en doet ook iets met de signalen die ze opvangt. Dat geldt in het bijzonder voor activiteiten op het vlak van leefbaarheid en het huisvesten van de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen. De belanghebbenden waarderen de prestaties van de corporatie op alle prestatievelden positief. Bijna alle belanghebbenden gaven aan dat de relatie tussen Woonwijze en het gemeentebestuur van Vught beter moet. Verder zouden zij graag meer beïnvloedingsmogelijkheden zien in een vroeg stadium en tussentijds bij projectontwikkeling.

Presteren naar Vermogen

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen met een 6,0.

6,0

De financiële positie van Woonwijze is solide, waardoor de corporatie haar ontwikkelambities ook in de toekomst kan blijven waarmaken. De invoering van een overzichtelijke en goed uitgewerkte meerjarenbegroting is een grote verbetering geweest met betrekking tot de financiële sturing van Woonwijze. De commissie constateert dat de bedrijfslasten van Woonwijze hoog zijn.

Ondanks het feit dat ze de afgelopen drie jaar met bijna 6 procent zijn afgenomen, liggen de bedrijfslasten van Woonwijze tot en met 2012 nog altijd meer dan 10 procent hoger dan het gemiddelde. Het betreft de meest recente cijfers uit Corporatie in Perspectief (CiP) 2013. Woonwijze heeft maatregelen genomen om de bedrijfslasten te verlagen. Dit vertaalde zich in 2013 nog niet in lagere bedrijfslasten per woning

Governance

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 6,2.

6,2

De PDCA-cyclus van Woonwijze functioneert voldoende. Belangrijkste aandachtspunt vormt de vertaling van de ambities uit het ondernemingsplan naar concrete, meetbare doelstellingen. Positieve punten zijn de evenwichtige samenstelling van RvT en de aandacht voor deskundigheidsbevordering. Hoewel de huidige RvT nog relatief nieuw is, oefent hij zijn rol als toezichthouder voldoende uit. De Raad heeft het voornemen om bij het beoordelen van de eigen prestaties als toezichthouders een externe deskundige te betrekken. De onderlinge consistentie en samenhang van het toetsingskader kan beter. Dat een investeringsstatuut in de beoordelingsperiode ontbreekt, ervaart de commissie als een tekortkoming. Overigens heeft Woonwijze deze leemte begin 2014 gevuld. Woonwijze voldoet op alle essentiële onderdelen aan de Governancecode. De externe legitimatie is voldoende.

D Reactie Woonwijze

Reactie Woonwijze op het visitatierapport



Reactie Woonwijze op het visitatierapport 2010-2013

Korte reactie op het visitatierapport

Onze korte reactie op het visitatierapport is in één woord te vervatten: "Trots!"

Uitgebreidere reactie op het visitatierapport

Onze uitgebreidere reactie op het visitatierapport begint ook met het woord 'trots'.

Trots op de waardering door onze huurders en belanghouders voor onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties. We zijn hen dankbaar voor de waardevolle inbreng, de complimenten en de verbeterpunten.

Maar zeker ook trots op onze Woonwijzers. We zien dit visitatierapport als een groot compliment voor onze medewerkers die zich elke dag weer inzetten voor onze doelstelling: het bieden van passende, betaalbare woonruimte in een veilige en gevarieerde woonomgeving aan mensen met een relatief laag inkomen.

Een professionele, energieke, eigenwijze, maatschappelijke doe-corporatie

De visitatiecommissie waardeert en karakteriseert ons als 'een professionele, actieve, energieke, eigenwijze, maatschappelijk betrokken doe-corporatie met een duidelijke focus op de primaire doelgroep'. Een omschrijving waar we ons in herkennen en waar we blij mee zijn. Ook bedanken we de visitatiecommissie voor hun deskundigheid en de wijze waarop zij de visitatie vorm hebben gegeven. Prettige, open dialogen waarbij een kritische noot en een lach moeiteloos samen gingen.

Verbeterpunten

Natuurlijk zijn er ook verbeterpunten. Daar gaan we graag mee aan de slag. Zo wordt in het rapport de aanbeveling gedaan om onze ambities uit het ondernemingsplan beter te vertalen naar strategische en tactische doelen die verbonden zijn aan lokale maatschappelijke opgaven. Dit hebben wij direct opgepakt. In het jaarplan 2015 'vers van de pers' hebben wij beter dan voorheen de verbinding gelegd tussen het ondernemingsplan, het jaarplan en de begroting. Onze periodieke verantwoording sluit daar voortaan ook op aan.

Het tweede verbeterpunt betreft de relatie met de gemeente Vught. Ook hier gaan we mee aan de slag en zetten we ons, binnen onze macht, in voor verbetering.

Vooruit kijken

Woonwijze is een volkshuisvester pur sang en staat dicht bij haar klanten, aldus het rapport. Dat hebben we altijd gedaan en zullen we blijven doen. Het rapport bevestigt dat we de juiste dingen doen.

We richten ons op mensen met een relatief laag inkomen en doelgroepen met bijzondere huisvestingseisen. Daar gaan wij mee door, voortaan nog beter onderbouwd en beschouwd dan tot nu.

Want volkshuisvesting, dat zien wij bij Woonwijze als een ambacht. Iets waar je met liefde en passie voor inzet, met oog voor mensen.

Gerard Velthuisen
Vught, 17 november 2014



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



**OOK EEN
WONING
CORPORATIE**

Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij Woonwijze

In juli 2014 heeft Woonwijze te Vught opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen september en december 2014. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 17 en 18 september 2014. Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de prestatietabel en de position paper van tevoren toegestuurd aan de belanghebbenden.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. ing. G.A. van Bortel (voorzitter), mevrouw C.M.F. Bomhof MOC en de heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was voor woningcorporatie Woonwijze de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren om te laten zien dat Woonwijze een heldere maatschappelijke taakstelling heeft en deze ook waarmaakt.

Op basis van alle door Woonwijze verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woonwijze, waarna het rapport werd toegelicht en besproken. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd. De visitatie betreft de periode 2010 - 2013.

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

Raeflex stelt verder vast dat de eisen die aan corporaties worden gesteld in de afgelopen jaren hoger zijn geworden. Dat geldt zowel voor de maatschappelijke prestaties, de inzet van het vermogen en de eisen ten aanzien van governance. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die meer prestaties laat zien dan vier jaar geleden, geen hoger cijfer krijgt in de visitatie.

1.1 Schets Woonwijze

Woonwijze is als woningstichting Ons Bezit opgericht in 1935. Sindsdien is de corporatie gevestigd in de gemeente Vught. Woonwijze bezit circa 2.980 woningen en maatschappelijk vastgoed. Bijna 70 procent van het woningbezit bestaat uit eengezinswoningen.

Woonwijze opereert voornamelijk lokaal maar door gebrek aan ontwikkelmogelijkheden voor nieuwbouwwoningen richt Woonwijze zich als maatschappelijke onderneming de laatste jaren ook meer op de omliggende gemeenten als 's-Hertogenbosch, Oisterwijk en Haaren. Hier ontwikkelt de corporatie, onder andere op verzoek van samenwerkingspartners, huisvesting voor bijzondere doelgroepen. De gemeente Vught telt 25.647 inwoners (peildatum 1 januari 2014).

Belangrijkste belanghebbenden van de corporatie zijn de huurders, de gemeenten(n) en een aantal zorg- en welzijnspartijen. In Vught zijn naast Woonwijze vier andere corporaties op zeer kleine schaal actief. De Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting (140 woningen), Vestia (60 woningen), Huis en Erf (12 woningen en 6 tot 10 in aanbouw) en Kleine Meierij (beheerder van een woonvorm voor mensen met een beperking).

Bij Woonwijze werken 34 medewerkers; in totaal bijna 32 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit zes leden, van wie twee leden namens de huurders in de RvT zitting hebben.

1.2 Werkgebied Woonwijze

Woonwijze is voornamelijk werkzaam in de gemeente Vught in de provincie Noord-Brabant. Daar heeft de corporatie 2.805 woningen, dat wil zeggen 95 procent van de totale voorraad en het gros van haar overige vastgoed (garageboxen, maatschappelijk vastgoed). Daarnaast is Woonwijze in beperkte mate actief in de gemeenten Den Bosch (146 woningen), Oisterwijk en Haaren. Dit werkgebied kenmerkt zich grotendeels door verstedelijkt platteland. In Den Bosch heeft de corporatie een project van een kleine collega overgenomen, maar verder zijn daar geen plannen. In Oisterwijk en Haaren daarentegen is de corporatie wel actief.

De woningmarkt in dit gebied heeft de volgende kenmerken. De totale woningvoorraad in de gemeente Vught bestaat uit 10.624 woningen voor 11.000 huishoudens. In de gemeente Vught staan relatief veel koopwoningen. 66 procent van de totale voorraad bestaat uit koopwoningen en dit percentage ligt ver boven het landelijke gemiddelde (57 procent). 85 procent van de huurwoningen zijn corporatiebezit. 80 procent van de voorraad bestaat uit grondgebonden woningen. De voorraad van Woonwijze bestaat voor 66 procent uit eengezinswoningen. Ruim 70 procent van de voorraad is van na 1970. Vught is een echt 'zorgdorp', waar veel zorginstellingen gevestigd zijn voor het huisvesten van mensen met beperkingen.

De gemeente Oisterwijk heeft 25.770 inwoners, 11.200 huishoudens en een woningvoorraad van 10.740 woningen. De gemeente Den Bosch heeft bijna 143.000 inwoners, net geen 63.000 huishoudens en ruim 64.000 woningen. De gemeente Haaren heeft ruim 13.600 inwoners, ongeveer 5.400 huishoudens en rond de 4.900 woningen.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen: gemiddeld profiel. De referentiegroep waarmee Woonwijze wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie. Er zijn 124 corporaties in deze categorie.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

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

2.1 Beschrijving van de opgaven

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste opgaven van Woonwijze in Vught en de regio daar omheen op een rij gezet. In de laatste kolom is telkens aangegeven wat de bron is.

Thema	Opgaven	Bron
Betaalbaarheid/ beschikbaarheid	Minimaal 2.400 woningen met bereikbare huur voor primaire doelgroep (+/- 2.300 huishoudens)	PA's Vught *
	300 van de 2.400 woningen beschikbaar met huur onder kwaliteitskortingsgrens	PA's Vught
	Van deze 300, 80 specifiek bestemd voor jongeren tot 23 jaar	PA's Vught
	Gezamenlijke evaluatie woonruimteverdeling Woonwijze	PA's Vught
Bijzondere doelgroepen	Gemeente en Woonwijze overleggen over eventuele aanpassing van de bestaande voorraad ten aanzien van de toekomstige zorgbehoefte van bewoners.	PA's Vught
	Voortzetting bestaande traject overdracht woonwagenlocaties.	PA's Vught
	Voortzetting afspraken over huisvesting statushouders.	PA's Vught
Leefbaarheid en veiligheid	Jaarlijkse evaluatie aantal convenanten ('Multidisciplinair overleg zorgcoördinatie 2007, 'Voorkoming Huisuitzetting 2007', 'Uitvoering Woonvoorzieningen Gehandicapten 2009-2010' en 'Maatschappelijke begeleiding statushouders / vergunninghouders 2008-2009').	PA's Vught
	Gezamenlijk uitvoeren integrale wijkbezoeken in wijken waar Woonwijze bezit heeft en daar wijkplannen opstellen, onder regie gemeente.	PA's Vught
	Partijen stellen jaarlijks budget beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten (geen bedragen genoemd).	PA's Vught
Ontwikkeling voorraad	Woonwijze mag minimaal 40 procent van de tot 2013 door de gemeente nog te gunnen nieuwbouwwoningen realiseren. Daarbinnen realiseert Woonwijze 75 procent in het sociale segment en 25 procent in de vrije sector (eventuele wijzigingen in deze verhouding alleen met instemming van de gemeente).	PA's Vught
	Afspraken in convenant maken over verdeling corporaties doelstelling om tot en met 2021 281 goedkope koop en huur tot huurtoeslaggrens te bouwen.	Ambitie Oisterwijk (2013) **
	Realiseren van goedkope koop- en huurwoningen	Woonvisie Haaren ***
	Realiseren middeldure koop- en huurwoningen	Woonvisie Haaren
	Realiseren nultredenwoningen	Woonvisie Haaren

Thema	Opgaven	Bron
Onderhoud en renovatie	Aanpassen bestaande woningen voor ouderen	Woonvisie Haaren
Duurzaamheid / energieprestaties	Bij woningverbetering en groot onderhoud aan de buitenzijde van woningen, streeft Woonwijze naar een energielabel B. Waar dit niet mogelijk blijkt, wordt teruggevallen op energielabel C.	PA's Vught
Verkoop	Woonwijze gaat actief aan slag met verkoop	PA's Vught
Maatschappelijk vastgoed	Gemeente Vught en Woonwijze onderzoeken samen – conform advies commissie Meijerink – of de corporatie in toenemende mate een rol kan vervullen in het ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed.	PA's Vught
Overige	De gemeente Vught staat open voor samenwerking met andere corporaties, die afkomstig of werkzaam zijn in Vught of daarbuiten, zolang dat niet conflicteert met de prioritaire positie van Woonwijze.	PA's Vught

* PA's Vught: prestatieafspraken tussen Woonwijze en gemeente Vught 2009-2013 N.B. De prestatieafspraken zijn in 2010 eenzijdig door de gemeente Vught opgezegd, omdat het nieuwe gemeentebestuur niet achter de afspraken op het gebied van projectontwikkeling stond. Volgens Woonwijze is er een – met extern onderzoek onderbouwde – opgave voor 200 extra sociale huurwoningen. De gemeente ziet deze opgave niet. De overige volkshuisvestelijke opgaven uit de prestatieafspraken worden in de praktijk wel degelijk als zodanig gehanteerd door zowel de gemeente als Woonwijze.

** Ambitiedocument van de gemeente Oisterwijk ten aanzien van nieuwbouw (juli 2013)

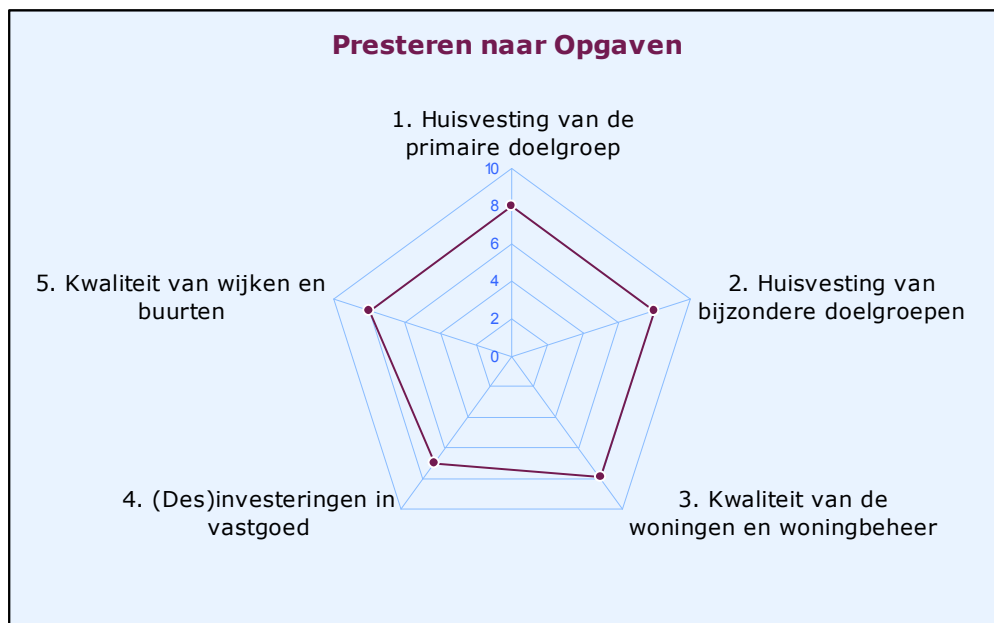
*** Woonvisie van de gemeente Haaren 2011-2015

Landelijk Energieconvenant

De woningcorporaties, verenigd in Aedes, hebben in het 'Antwoord aan de Samenleving' de ambitie uitgesproken om 20 procent te besparen op het totale gasverbruik in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad in de periode 2008-2018. Aedes en de Woonbond beogen met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33 procent in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie. Woonwijze streeft ernaar al haar woningen op label B te krijgen. Er is geen startsituatie bekend.

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

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,8.

Op alle vijf de prestatievelden presteert de corporatie meer dan de eisen die aan haar worden gesteld.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Ruim 2.800 huurwoningen van Woonwijze voldoen aan de definitie 'bereikbaar'. Daarvan staan er zo'n 2.600 in Vught. Daarmee presteert de corporatie 8 procent meer dan in de prestatieafspraken is vastgelegd. Bijna 470 woningen vallen wat betreft huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens uit de Wet op de Huurtoeslag (categorie 'goedkoop'). Het gros hiervan staat in Vught. Hiermee voldoet Woonwijze meer dan ruimschoots aan de opgave in Vught. 107 woningen in deze prijscategorie zijn bestemd voor jongeren (bijna 30 procent meer dan gevraagd). De gezamenlijke evaluatie van het woonruimteverdeling systeem van Woonwijze heeft niet plaats gevonden. Het aantal woningzoekenden is over de hele visitatieperiode vrijwel constant gebleven, evenals het aantal actief woningzoekenden.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Het aandeel nultredenwoningen is gedurende de visitatieperiode vrijwel constant gebleven en is vergelijkbaar met het aandeel bij de referentiecorporaties. De corporatie participeert actief in het Multidisciplinair Overleg Zorgcoördinatie, conform het convenant dat hierover afgesloten is.

De corporatie heeft het initiatief genomen tot een aantal innovatieve projecten die langer thuis wonen mogelijk maken. We noemen hier 'Domotica – beeldschermgebruik door en voor ouderen' en MiBida (pilot met een digitaal dienstenplatform voor senioren, waaronder het contact leggen met elkaar, familie, vrienden en bekenden). Woonwijze werkt hierbij samen met andere lokale partijen. Daarnaast is zij voortrekker van Rode Rik 2.0, een voorziening voor ontmoeting voor ouderen en andere doelgroepen. Deze inzet wordt door alle partijen in Vught zeer gewaardeerd. Daarnaast heeft de corporatie ontmoetingssteunpunten aan de Helvoirtseweg en de Molenstraat. Woonwijze voldoet aan de afspraken over het voorkomen van huisuitzetting en het huisvesten van statushouders. Ondanks het ontbreken van prestatieafspraken, beheert, ontwikkelt en realiseert de corporatie, woningen voor ouderen en mensen met geestelijke en/of lichamelijke beperkingen in de gemeenten Vught, Oisterwijk en Haaren. In Moergestel (gemeente Oisterwijk) bouwde Woonwijze 47 koop- en huurwoningen, waaronder 19 zorgappartementen. Aan de Schoolstraat in de kern Oisterwijk zijn 19 appartementen gerealiseerd voor kinderen met verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen voor zorgaanbieder Amarant (GOED Wonen). In Haaren realiseerde Woonwijze 44 koopwoningen die in maatschappelijk eigendom zijn verkocht aan starters. Het betreft 20 appartementen in een oud klooster en 24 nieuwbouwwoningen in de tuin van het klooster. Ten slotte beheert Woonwijze woningen voor Molukkers in Lunetten, op de locatie van het voormalige Kamp Vught. De commissie weegt in haar oordeel mee dat Woonwijze op dit terrein goed blijft presteren, ondanks het feit dat de gemeente de prestatieafspraken eenzijdig heeft opgezegd.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Vanaf 2010 heeft Woonwijze veel geïnvesteerd in het realiseren én onderhouden van de basiskwaliteit voor al haar woningen. Alle woningen voldoen inmiddels aan de basiskwaliteit, uitgezonderd 98 woningen in de Grote Zeehelden Buurt, waar een herstructurering gepland is. Verder is de corporatie actief aan de slag gegaan met energiebesparende voorzieningen in en aan haar woningen. Ruim 71 procent van de woningen van Woonwijze heeft label C of hoger. Hiermee scoort Woonwijze ruim boven het landelijke gemiddelde. De corporatie voert daarnaast diverse projecten uit, waarbij wordt geëxperimenteerd met nieuwe technieken om tot energieneutrale woningen te komen (pilot Passiehuizen Molenstraat, Zonvast, ZONwijze). De gemiddelde huurprijs per kwaliteitspunt is bij Woonwijze relatief lager dan bij referentiecorporaties. Dat betekent dat huurders van Woonwijze relatief veel waar voor hun geld krijgen. Uit interne onderzoeken naar de klanttevredenheid blijkt dat de huurders 'zeer tevreden' zijn over de klantvriendelijkheid van de corporatie. Het aantal formele klachten is laag. Daarnaast gaat Woonwijze actief op bezoek bij haar klanten om uit te vinden waar verbetermogelijkheden zijn.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Woonwijze heeft in de visitatieperiode 48 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan 20 vrije sector en 28 sociale huurwoningen. De commissie constateert dat de omstandigheden lastig zijn, met name in Vught. Er bestaat een inhoudelijk verschil van opvatting tussen het gemeentebestuur en Woonwijze over de opgave voor sociale huurwoningen.

Volgens Woonwijze is er behoefte aan zo'n 200 extra sociale huurwoningen in Vught, terwijl de gemeente geen extra opgave ziet. Woonwijze zoekt daarom actief naar mogelijkheden om haar werkgebied te vergroten en slaagt daar ook in. In 2012 nam zij 146 woningen over van Eigen Bezit in Den Bosch. Verder ontwikkelt Woonwijze huur- en koopwoningen en maatschappelijk vastgoed in de gemeenten Oisterwijk en Haaren. Woonwijze is actief en succesvol op terrein van woningverkoop. Bijna alle verkopen vinden plaats met de constructie 'Kopen naar wens', die mogelijkheden biedt voor uitgestelde betaling van een deel van de koopprijs. Woonwijze is er gedurende de hele visitatieperiode in geslaagd om jaarlijks 20 tot 40 woningen te verkopen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Woonwijze stimuleert de leefbaarheid en de kwaliteit van wijken en buurten actief. De corporatie is initiatiefnemer en belangrijke speler in ontmoetingscentrum Rode Rik 2.0. Alle belanghebbenden vinden het erg positief dat Woonwijze investeert in ontmoetingsruimten als Rode Rik en andere vergelijkbare initiatieven. De commissie noemt verder de huisbezoeken (Woonwijze op bezoek), de actieve deelname in het Multi Disciplinair Overleg Zorgcoördinatie, het Sociaal Team, de Woonomgevingsploeg en buurtbemiddeling. De corporatie sponsort verder diverse lokale leefbaarheidsinitiatieven van derden. Het bedrag dat Woonwijze besteedt aan leefbaarheid per woning was van 2010 tot en met 2012 lager dan bij de referentiecorporatie. De reden hiervoor was dat de Rode Rik in een lastige periode verkeerde. In 2013 zit de corporatie op vergelijkbaar niveau, omdat de Rode Rik, vooral op initiatief van Woonwijze een doorstart heeft gekregen met Rode Rik 2.0.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

Gedurende de visitatieperiode werkte Woonwijze met twee ondernemingsplannen: 'Samen werk aan de winkel' periode 2008-2012 en 'Op ambachtelijke Woonwijze' periode 2012-2016'. De ambities uit de twee perioden laten goed de gewijzigde tijdgeest zien. Waar in het eerste plan vol wordt ingezet op maatschappelijk vastgoed, is dat in het tweede plan zo goed als verdwenen. Is het eerste plan vooral inhoudelijk gekleurd, de eerste ambitie uit het meest recente plan is een 'beheerste inzet van het vermogen'.

In de tabel hierna zijn de belangrijkste ambities en uitwerkingen daarvan uit de beide ondernemingsplannen op een rij gezet. In de laatste kolom is aangegeven uit welk plan de betreffende ambitie komt.

Thema	Ambities	Plan
Betaalbaarheid/ beschikbaarheid	Hoofddoel = goed wonen voor de primaire doelgroep	2008-2012
	Hoofddoel = wonen betaalbaar houden voor doelgroepen die hiervoor van de corporatie afhankelijk zijn	2012-2016
	Huurverhoging bij mutatie	2012-2016
	Meer duurdere huurwoningen voor middeninkomens	2012-2016
Bijzondere doelgroepen	Ontwikkeling huisvesting specifieke doelgroepen ('Starters', 'Ouderen', 'Mensen met fysieke beperking' en 'Mensen met een randje', denk aan Psychische aandoening, Ex-psychiatrisch patiënten, Nieuwkomers, Tweede kans bewoners en Woonwagengewoners)	2008-2012
	Woningen aanpassen aan langer zelfstandig wonen eisen van ouderen	2012-2016
Leefbaarheid en veiligheid	Faciliteren sociale contacten bewoners	2008-2012
	Regie in woninggerelateerde overlast	2008-2012
	Ondersteunen in andere overlast / problemen	2008-2012
	Buurtbeheer	2008-2012
	Aandacht voor fysieke leefbaarheid (groen, behoud monumenten, duurzaamheid, architectuur, beheer, woningvoorraad)	2008-2012
	Wijkplannen per wijk	2008-2012
	Meer digitale serviceverlening	2012-2016
	Signaalfunctie Woonwijze versterken (eenzaamheid e.d.)	2012-2016
	Succesvolle huurachterstand aanpak voortzetten	2012-2016
	Bewonersparticipatie verder versterken	2012-2016
Ontwikkeling voorraad	Ontwikkeling differentiatie woningaanbod	2008-2012
	Ontwikkeling vooral regionaal (buiten Vught)	2008-2012
	Na ontwikkeling wordt vastgoed overgedragen aan andere partijen voor verhuur en beheer	2008-2012
	In samenwerking met andere corporaties in omliggende gemeenten Boxtel, Schijndel en St. Oedenrode	2008-2012
	Overname bezit Eigen Bezit in Den Bosch (146 woningen)	2012-2016
Onderhoud en renovatie	Voor 400 van de 3.000 woningen vernieuwingsopgave	2008-2012
	Basiskwaliteit voor alle woningen	2008-2012
Duurzaamheid / energieprestaties	Duurzaamheidsbeleid ontwikkelen	2008-2012
	Betere energieprestaties in kader woonlasten	2012-2016
Verkoop	25 woningen per jaar verkopen	2012-2016
Maatschappelijk vastgoed	'eerste' partij in Vught bij ontwikkeling maatschappelijk vastgoed	2008-2012
	Sterke focus op realiseren en eigendom (niet beheer) van maatschappelijk vastgoed in brede zin (scholen, (woon)zorgvoorzieningen, wijk- en buurtcentra)	2008-2012
Overige	Algemene principes die zowel op de fysieke als de sociale pijler los gelaten worden: - Vraaggericht werken - Aandacht voor specifieke doelgroepen, - Empowerment van huurders - Duurzaamheid (ecologisch, sociaal-cultureel en economisch)	2008-2012
	Lokale verankering (bewuste dialoog Vughtse samenleving, Raad van Wijsheid, samenwerking met maatschappelijke organisaties, prestatieafspraken gemeenten)	2012-2016

2.5 Oordeel, conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven met een 7. Woonwijze presteert hier ruim voldoende.

Woonwijze heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties vastgelegd in ondernemingsplannen en is daar actief mee aan de slag. Pluspunt is dat de corporatie haar ambities elke vier jaar bijstelt en de belanghebbenden daar actief bij betreft. Tussentijds is sprake van een herijking, waarbij de belanghebbenden eveneens worden betrokken. De ambities die de corporatie in haar ondernemingsplannen verwoordt, passen naar het oordeel van de commissie bij de externe opgaven in het werkgebied. We constateerden eerder dat er, na het opzeggen van de oude afspraken, geen nieuwe prestatieafspraken zijn overeengekomen. De commissie ziet dat Woonwijze met haar ambities aansluiting zoekt bij convenanten en overeenkomsten die op allerlei deelterreinen zijn gesloten met verschillende partijen. Er bestaat verschil van inzicht tussen Woonwijze en de gemeente Vught over de opgave in de sociale sector. Binnen dat beperkende kader zoekt Woonwijze actief naar ontwikkelmogelijkheden in Vught. Maar ook daarbuiten. In de visitatieperiode voegde Woonwijze conform haar eigen plannen door een fusie met 'Eigen Bezit' 146 woningen in Den Bosch toe aan haar bezit. Verder realiseerde zij woningen in Oisterwijk en ontwikkelt zij woningen en maatschappelijk vastgoed in Oisterwijk en Haaren. Woonwijze presenteert zich in haar ondernemingsplan vooral als een 'Vughtse' corporatie. De in het ondernemingsplan genoemde randvoorwaarden voor investeringen buiten Vught zijn niet eenduidig.

2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt 7,6. Dit cijfer komt tot stand door weging van de beoordelingen Presteren naar Opgaven (75 procent) en Ambities in relatie tot de opgaven (25 procent).

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

3 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woonwijze.

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal vijf face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woonwijze. Omdat niet alle genodigden aanwezig konden zijn bij deze gesprekken, voerde de commissie daarnaast drie telefonische gesprekken.

3.1 De belanghebbenden van Woonwijze

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste belanghebbenden van Woonwijze. Bij de bepaling van het totaaloordeel op de verschillende onderdelen van presteren volgens belanghebbenden tellen de oordelen van de huurdersorganisatie, de gemeente en de overige belanghebbenden elk voor een derde mee.

Huurdersorganisatie

- HBV (Huurders Belangen Vereniging) heeft sinds een half jaar weer een bestuur.
- Het bestuur overlegt regelmatig met de werkorganisatie.
- Daarvoor overlegde Woonwijze met de voltallige Bewonersraad, waarin de vijftien bewonerscommissies zijn vertegenwoordigd. Zij deed dit in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de Woonbond.

Gemeente(n)

- Gemeenten Vught, Oisterwijk en Haaren.
- Met alle drie de gemeenten is zowel op bestuurlijk niveau als op het niveau van de werkorganisatie overleg.
- Het afgelopen jaar heeft er geen bestuurlijk overleg tussen Woonwijze en de gemeente Vught plaatsgevonden.

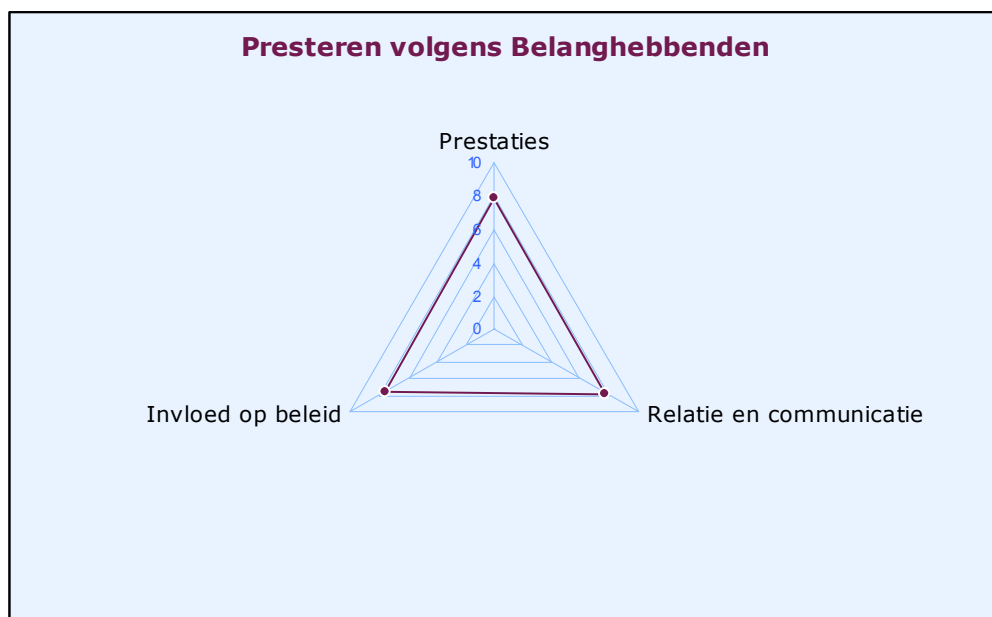
Zorg- en Welzijnspartijen

- Ouderen Samen: Belangrijke organisatie in Vught om ouderen te activeren en eenzaamheid tegen te gaan. Woonwijze werkt nauw samen en stemt activiteiten af. Ouderen Samen zit ook in de Programmaraad van de Rode Rik 2.0.
- WSD (regionale sociale werkvoorziening): Woonwijze werkt nauw met WSD samen in de Wijk Overleg Platforms.
- De Rode Rik 2.0: Ontmoetingsplek voor de buurt, in wijk De Baarzen in Vught. De Rode Rik 2.0 kwam in samenwerking tussen bewonersafvaardiging, Woonwijze, Ouderen Samen, Welzijn Vught, het Gezondheidscentrum van Son, Vughterstede en de gemeente Vught tot stand. De Rode Rik 2.0 wordt geleid door een Programmaraad waarin alle partijen, met uitzondering van Vughterstede en de gemeente Vught, zitting hebben.

Vugtherstede en de gemeente Vught zijn als ondersteuner verbonden en sluiten twee keer per jaar aan voor een vergadering. De Programmaraad wordt voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter.

- MEE: ondersteunt mensen met een beperking en hun netwerk op alle leefgebieden en in alle levensfasen. MEE is daarnaast een belangrijke partner in het Sociaal Team. Dit Team functioneert onder regie van de gemeente Vught. Naast MEE en Woonwijze participeren Welzijn Vught, Juvans en Wegwijs van de gemeente Vught.
- Juvans: Maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, werven van vrijwilligers. Belangrijke samenwerkingspartner voor Woonwijze in allerlei sociale projecten.

3.2 Beoordeling belanghebbenden



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

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

3.3 Verbeterpunten belanghebbenden

De belanghebbenden van Woonwijze droegen in de gesprekken met de commissie een aantal verbeterpunten voor de corporatie aan. Bijna alle belanghebbenden gaven aan dat de relatie tussen Woonwijze en het gemeentebestuur van Vught beter moet. Woonwijze is veruit de grootste corporatie in Vught en zeer actief op sociaal terrein. De bestuurlijke verhoudingen op het terrein van projectontwikkeling zijn al lange tijd niet goed. De belanghebbenden vinden dat de verhoudingen snel moeten verbeteren. De komende jaren ligt er immers een grote gezamenlijke opgave om de extramuralisering in goede banen te leiden. Zeker in 'zorgdorp' Vught is dat van groot belang. Vught herbergt namelijk veel intramurale instellingen voor mensen met beperkingen.

Bij projectontwikkeling laat Woonwijze te vaak 'radiostiltes' vallen. Tijdens deze periode is de corporatie intern bezig met het vormgeven van projecten en de besluitvorming daarover. Als dan het 'ei' gelegd is, is het draagvlak soms al weer verdwenen. Tussentijdse communicatie is wenselijk. Een andere optie is het versnellen van de interne procedures.

Woonwijze weet goed wat ze wil. In de samenwerking met de werkorganisatie waarderen de belanghebbenden deze eigenschap als zeer positief. Op bestuurlijk niveau hebben samenwerkingspartners echter vaak het gevoel weinig meer te kunnen inbrengen als Woonwijze met een plan komt. De belanghebbenden adviseren Woonwijze om zich op bestuurlijk niveau meer open te stellen om samen met haar partners tot creatieve oplossingen te komen voor gezamenlijk gedefinieerde uitdagingen. Zij zouden meer partnerschap, meer ontmoeting willen zien. Meer beïnvloeding in een eerder stadium van de planvorming zou hierbij behulpzaam zijn. Ten slotte adviseren de belanghebbenden Woonwijze om ook anderen de gelegenheid te bieden om te scoren met gezamenlijke projecten.

3.4 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Woonwijze een 7,7 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Er is brede waardering voor de prestaties van Woonwijze als volkshuisvester. De belanghebbenden ervaren de corporatie als betrokken, proactief, coöperatief en creatief. De communicatie ervaart men als goed en sterk verbeterd in de afgelopen jaren. Woonwijze heeft een 'luisterend oor' en doet ook iets met de signalen die ze opvangt. De belanghebbenden waarderen de prestaties van de corporatie op alle prestatievelen positief. Alleen in de gemeente Vught is kritiek op de manier waarop Woonwijze het onderdeel projectontwikkeling invult. De belanghebbenden karakteriseren Woonwijze als een ondernemende en sterk bepalende corporatie die vaak de regie neemt.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatievel gemiddeld met een 7,3.

De voorraad sociale huurwoningen is op peil, al kan de variatie in typen nog beter. De huurders geven aan dat de betaalbaarheid de laatste jaren wel een discussiethema is vanwege de huurverhogingen. De wachttijden voor betaalbare huurwoningen zijn vijf tot zes jaar. Dit kan verbeteren als er meer doorstroming zou zijn. De belanghebbenden hebben het idee dat - ondermeer vanwege de slechte bestuurlijke verhoudingen met de gemeente - in Vught te weinig wordt gebouwd. Hierdoor staat ook de doorstroming op een laag pitje.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

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

In Vught zijn veel instellingen die mensen met verstandelijke en/of fysieke beperkingen huisvesten. Woonwijze draagt daar haar steentje aan bij. De huurders geven aan dat de corporatie zeer actief is in de begeleiding van ouderen en dat dit zeer wordt gewaardeerd. De zorg- en welzijnspartijen tekenen daarbij aan dat in de toekomst meer aandacht nodig is voor de locatie voor de huisvesting van ouderen. Zij hebben net als de huurders en de gemeenten een zeer positief beeld van Woonwijze op het terrein van de huisvesting van mensen met beperkingen. De corporatie bedient klanten van Cello (organisatie ter ondersteuning van mensen met lichamelijke en/of geestelijke beperkingen), Visio (visuele beperkingen) en ex-psychiatrische patiënten. Niet alleen in Vught, ook in Oisterwijk en Haaren investeert Woonwijze in woningen voor bijzondere doelgroepen. In Moergestel (gemeente Oisterwijk) bouwde Woonwijze 47 koop- en huurwoningen, waaronder 18 zorgappartementen. Aan de Schoolstraat zijn 19 appartementen gerealiseerd voor kinderen met verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen voor zorgaanbieder Amarant (GOED Wonen). In Haaren realiseerde Woonwijze 44 koopwoningen die in maatschappelijk eigendom zijn verkocht aan starters. Het betreft 20 appartementen in een oud klooster en 24 nieuwbouwwoningen in de tuin van het klooster. Verder ontwikkelt de corporatie daar een brede school. Dit zijn alle activiteiten die door de belanghebbenden bijzonder gewaardeerd worden.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,1.

Woonwijze heeft de afgelopen vier jaar heel veel geïnvesteerd om de woningvoorraad op basiskwaliteit te krijgen. Dit is de belanghebbenden zeker niet ontgaan. Ze vinden dat de voorraad er netjes bij staat. Ook de investeringen in energiebesparende of –opwekkende projecten worden genoemd en geprezen. De huurders zijn zeer tevreden met het recent ingevoerde systeem voor klachtenonderhoud. Een huurder gaat met zijn klacht direct naar een aannemer of ander bedrijf waarmee Woonwijze contracten heeft afgesloten. Deze bedrijven handelen de klacht direct af. De ervaringen tot nu toe zijn zeer goed. Ook de communicatie over de invoering van het nieuwe systeem ervaren de huurders als zeer adequaat en positief. De manier waarop Woonwijze de laatste jaren omgaat met het woningbeheer en de woningtoewijzing in de wijk Lunetten wordt evenzeer positief gewaardeerd. Zowel de huurders als de gemeente Vught wezen de commissie op deze prestatie.

(Des)investeren in vastgoed

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

De investeringen in (groot) onderhoud en energiebesparing vallen de belanghebbenden in positieve zin op. De belanghebbenden hadden meer verwacht van de resultaten op het terrein van projectontwikkeling in Vught. Ze zien wel dat Woonwijze plannen maakt, maar constateren dat deze het vaak niet halen of dat er veel vertraging optreedt. In de gemeenten Oisterwijk en Haaren ligt dit anders. Daar is de relatie met het gemeentebestuur goed en realiseert Woonwijze projecten die door de gemeenten zeer worden gewaardeerd. Het gaat om 47 koop- en huurwoningen in Moergeste (gemeente Oisterwijk), waaronder 19 zorgappartementen gerealiseerd voor kinderen met verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen voor zorgaanbieder Amarant (GOED Wonen) aan de Schoolstraat in Moergestel. En ten slotte 44 koopwoningen die in maatschappelijk eigendom zijn verkocht aan starters in Esch (gemeente Haaren).

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,5.

Woonwijze is met name in de gemeente Vught zeer actief op het terrein van leefbaarheid. Alle belanghebbenden in Vught waarderen de rol en de inspanningen van de corporatie in het sociale domein. De huurders geven aan dat Woonwijze investeert in de wijken en daar ook echt het verschil wil maken en ook maakt. Woonwijze levert een constructieve bijdrage aan zowel werkgroepen als uitvoering. Voorbeelden die de belanghebbenden noemen zijn de Rode Rik 2.0, steunpunten in Molenstraat en Helvoirtseweg, opruimdagen, Burendag, armoedebestrijding, Woonomgevingsploeg, Sociaal Team en sponsoring van allerlei activiteiten van (organisaties van) burgers.

De relatie en wijze van communiceren met de corporatie

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

De belanghebbenden ervaren de communicatie met Woonwijze in de regel als goed. Ze geven aan dat deze sterk is verbeterd in de afgelopen jaren. Woonwijze heeft een 'luisterend oor' en doet ook iets met de signalen die ze opvangt. De huurders geven aan dat Woonwijze nu veel beter luistert dan vroeger. Overigens gaven de huurders aan dat de soms stroeve relatie van vroeger ook de bewonersvertegenwoordigers zelf te verwijten viel, door hun eigen belang zo sterk centraal te stellen. De HBV geeft aan dat Woonwijze de afgelopen jaren een goede rol heeft gespeeld in de op zichzelf altijd complexe verstandhouding met de Molukse gemeenschap in Lunetten. De gemeente Vught is positief over de relatie en de wijze van communiceren van Woonwijze behalve op het terrein van projectontwikkeling. Op dit terrein verschillen de gemeente en Woonwijze inhoudelijk fundamenteel van visie. Dit verschil in visie speelt Woonwijze en de gemeente op bestuurlijk terrein al tien jaar lang parten. Desondanks beoordelen zowel gemeentebestuur als de ambtenaren de communicatie en relatie met Woonwijze als goed. De overige gemeenten zijn over de gehele linie positief over de relatie en communicatie met Woonwijze, ook op het gebied van projectontwikkeling. De zorg- en welzijnspartijen beoordelen de relatie en communicatie met Woonwijze als informeel, snel, toegankelijk, enthousiast en energiek. In de communicatie van Woonwijze in de pers vinden de belanghebbenden dat de rol van samenwerkingspartners vaak onderbelicht blijft.

De mate van invloed op het beleid van de corporatie

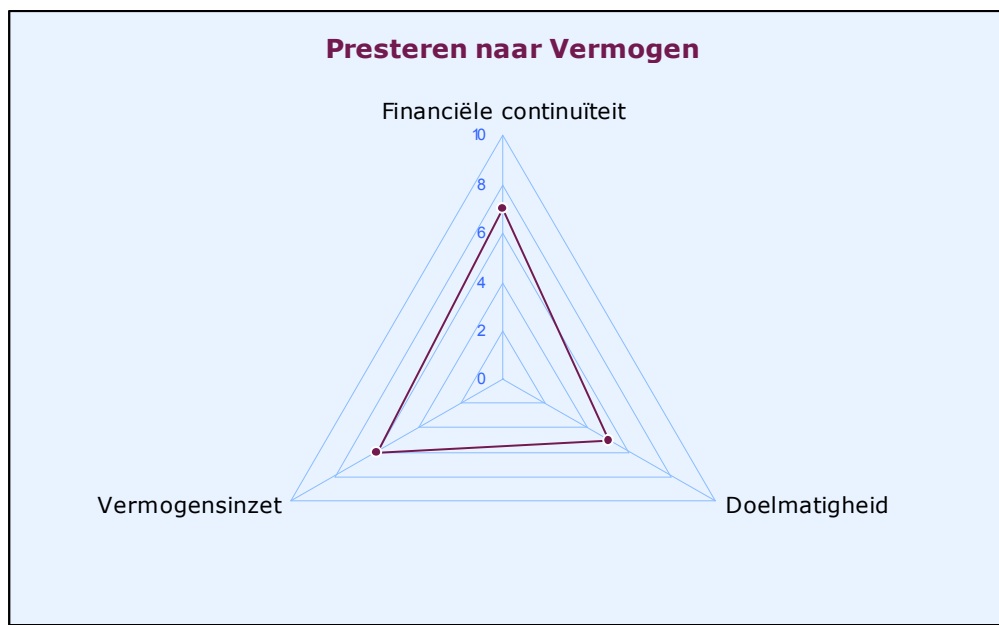
De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

Alle belanghebbenden geven aan dat Woonwijze met signalen die haar – met name op het gebied van leefbaarheid – bereiken, echt iets doet. Op het gebied van projectontwikkeling moeten belanghebbenden van goede huize komen, voordat Woonwijze haar eigen visie verlaat. De belanghebbenden zijn betrokken bij de totstandkoming van de ondernemingsplannen en dat geldt ook voor de tussentijdse herijking van het huidige ondernemingsplan. Op het niveau van concrete bouwplannen ervaren de belanghebbenden minder invloed. Zij zouden het waarderen als de corporatie meer gelegenheid biedt om in het voorstadium inbreng te leveren aan haar plannen.

4 Presteren naar Vermogen

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

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
		Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		7,0	30%
Doelmatigheid		5,0	30%
Vermogensinzet		6,0	40%
Gemiddelde score		6,0	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is haar maatschappelijke functie uit te oefenen. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen, zoals: solvabiliteit (oordeel CFV), continuïteit (oordeel CFV), Interest Coverage ratio (oordeel WSW), loan to value (oordeel WSW) en Debt Service Coverage ratio (oordeel WSW).

	2010	2011	2012	2013	Norm
Solvabiliteitsoordeel CFV	Voldoende	Voldoende	Voldoende	*	Voldoende
Solvabiliteit	53,7%	51,2%	58,3%	54,1%	20%
Continuïteitsoordeel CFV	C	A1	A1	*	A
Interest Coverage Ratio	1,6	1,4	1,5	1,9	> 1,3
Loan to Value	56%	50%	40%	48%	<75%
Debt Service Coverage Ratio	1,17	1,25	1,3	1,35	> 1,0
Dekkingsratio	16%	17%	17%	17%	50%

Bron: Financiële meerjarenbegroting, * zijn per 2013 vervallen

Vooraf de afgelopen twee jaar ziet de commissie een sterke verbetering in de manier waarop Woonwijze haar financiële begrotingen opmaakt.

Sinds twee jaar is er een goed uitgewerkte meerjarenbegroting, waarbij rekening is gehouden met verschillende scenario's, die samen met het WSW zijn doorgerekend. Dit is een grote vooruitgang ten opzichte van de eerdere jaren. Toen was er geen meerjarenbegroting en waren veel zaken minder goed gedocumenteerd. Woonwijze heeft haar risico's inmiddels goed in kaart gebracht. Een pluspunt is de manier waarop Woonwijze de financiering van haar projecten berekent. In het koop- en huur project in de gemeente Oisterwijk bijvoorbeeld is financieel rekening gehouden met een 100 procent verhuurscenario. Hoewel het op voorhand de bedoeling was om ook woningen te verkopen, is gezien de onzekere marktomstandigheden op de koopmarkt voor deze werkwijze gekozen. Eventuele financiële tegenvallers als gevolg van tegenvallende verkopen, heeft Woonwijze zo op voorhand ingerekend. In de praktijk zijn ook minder woningen verkocht dan van te voren gehoopt was. Deze woningen zijn nu als sociale huurwoningen verhuurd.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Kerngegevens (2012)	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.514	1.359	1.396
Toename netto bedrijfslasten (t.o.v. 2009)	-5,9	2,1	-0,5
Aantal vhe per fte	93	95	89
Personeelskosten per fte	66.552	69.246	66.128

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2013*

Woonwijze koerst op het gebied van doelmatigheid op de realisatiecijfers van de referentie groep en probeert dan net iets beter te scoren. Uit bovenstaande tabel blijkt dat dit doel nog niet gehaald wordt. Uit de tabel blijkt duidelijk dat Woonwijze heeft gewerkt aan de verlaging van haar bedrijfslasten. De netto bedrijfslasten namen in 2012 met 5,9 procent af ten opzichte van 2009, terwijl de bedrijfslasten bij de referentiecorporaties gemiddeld nog met 2,1 procent toenamen. Toch zijn de nettolasten per verhuureenheid nog ruim 11 procent hoger dan het gemiddelde van de referentiecorporaties. Woonwijze heeft nog een weg te gaan. Het aantal verhuureenheden per medewerker is iets ongunstiger dan bij de referentiecorporaties, maar gunstiger dan het landelijk gemiddelde.

Een pluspunt is dat de personeelskosten per medewerker bij Woonwijze lager liggen dan bij de referentiecorporaties. Woonwijze heeft maatregelen genomen om de bedrijfslasten te verlagen. Dit vertaalde zich in 2013 nog niet in lagere bedrijfslasten per woning.

Vermogensinzet

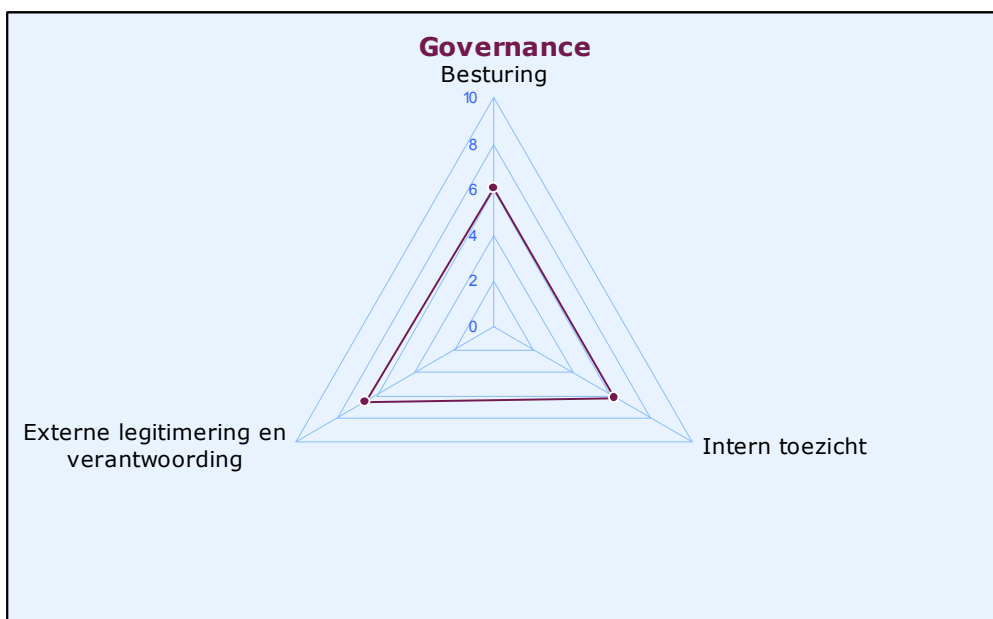
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Woonwijze kan de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoorden en motiveren. De commissie vindt echter dat de onderbouwing beter kan. Hiermee is een begin gemaakt met sterk verbeterde financiële meerjarenplanning. De corporatie werkt bijvoorbeeld niet met een investeringsstatuut waarin eisen en randvoorwaarden zijn vastgelegd. De verantwoording over de inzet van het vermogen is evenzeer beperkt en lastig te toetsen door derden. De commissie merkt op dat de inzet van het vermogen bij Woonwijze vooral 'op gevoel' gebeurt. Dit heeft nog niet tot problemen geleid, maar de corporatie dient alert te zijn op risico's.

5 Governance

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
	Cijfer	Cijfer
Besturing		6,0
- Plan	6,0	
- Check	6,0	
- Act	6,0	
Intern toezicht		6,1
- Functioneren RvC	6,3	
- Toetsingskader	6,0	
- Toepassing Governancecode	6,0	
Externe legitimering en verantwoording		6,5
- Externe legitimatie	6,0	
- Openbare verantwoording	7,0	
Gemiddelde score		6,2

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel in totaal met een 6. Het onderdeel 'besturing' wordt beoordeeld aan de hand van de 'plan-do-check-act'-cirkel. Het onderdeel 'do' is beoordeeld bij presteren naar opgaven en ambities. 'Plan', 'check' en 'act', komen in dit hoofdstuk aan de orde.

Plan

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Visie

De corporatie heeft in de ondernemingsplannen haar actuele visie vastgelegd op haar positie en toekomstig functioneren. Zoals eerder gesignaleerd, staat de corporatie pal voor haar visie bij projectontwikkeling. Pluspunt is dat de behoeften en wensen van de belanghebbenden bij de totstandkoming van beide plannen betrokken zijn. De belanghebbenden hebben hun visie op de plannen kunnen geven. Eind 2014 staat een herijking van de plannen 2012-2016 op de rol. Ook hier betreft Woonwijze de belanghebbenden bij. Woonwijze benoemt in de ondernemingsplannen de benodigde ontwikkeling van de eigen organisatie. De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in de professionalisering van die organisatie. Dat dit zijn vruchten afwerpt, wordt gezien door de belanghebbenden. Verder ziet de commissie het bijvoorbeeld terug in het risicobeleid en de nieuwe meerjarenbegrotingen.

Vertaling doelen

De vertaling van de doelen uit de ondernemingsplannen naar concrete, meetbare strategische en tactische doelstellingen is een belangrijk aandachtspunt voor Woonwijze. Op heel veel terreinen vindt deze vertaling niet plaats. De jaarplannen, die de brug tussen ondernemingsstrategie en uitvoering moeten vormen, zijn overwegend losstaande actieplannen. In jaarverslagen vertelt Woonwijze vooral wat ze doet, maar niet wat daarmee wordt bereikt en in welke mate ze haar doelstellingen hiermee dichterbij heeft gebracht.

Check

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De corporatie hanteert een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd wordt hoe de voorgenomen prestaties vorderen. De financiële en bedrijfsvoerings-rapportage is op orde. De check op de voorgenomen prestaties uit het ondernemingsplan ontbreekt. Zoals de commissie bij het onderdeel visie al aangaf, is de beperkte vertaling van de doelen naar concrete, meetbare doelstellingen een belangrijk aandachtspunt. Als niet goed meetbaar is gemaakt wat de corporatie met haar activiteiten wil bereiken, is het monitoren van de prestaties in veel gevallen een gevoelsmatige aangelegenheid. Deze gevoelsmatige sturing is afdoende om op hoofdlijnen de koers van de organisatie te bewaken (doen we de goede dingen?), maar niet toereikend om de effectiviteit en efficiency van activiteiten te bepalen (doen we de dingen goed genoeg?).

Act

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De corporatie stuurt bij als dat nodig blijkt te zijn. In de eerste plaats door extra activiteiten te ondernemen en in de tweede plaats door doelstellingen eventueel aan te passen. Een voorbeeld is het omzetten van nieuwbouwwoningen van koop naar sociale huur in Oisterwijk, toen de verkoop minder was dan verwacht. Hiermee was overigens in financiële zin van te voren al rekening gehouden.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,1. De commissie beoordeelt het intern toezicht op drie punten, te weten 'functioneren RvC', 'Toetsingskader' en 'Toepassing Governancecode'.

Functioneren RvC

Het onderdeel 'functioneren RvC' beoordeelt de commissie op basis het gemiddelde van drie hierna toegelichte afzonderlijke onderdelen met een 6,3.

Samenstelling van de RvC

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De RvT is breed samengesteld. De leden zijn geworven op basis van profielschetsen die passen bij de aard en activiteiten van de corporatie. Pluspunt is dat de werving heeft plaats gevonden op basis van profielschetsen met behulp van advertenties in kranten en onder begeleiding van een onafhankelijke derde. Deskundigheidsbevordering heeft veel aandacht binnen de Raad. Een ander pluspunt is dat er een gedegen introductieplan is voor nieuwe leden, die uitgebreid kennis maken met de organisatie. Leden zijn lid van de Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW) en bezoeken regelmatig cursussen van deze vereniging. Kennisdeling is ook onderwerp van gesprek binnen de Raad. Bij het werven van een lid van de Raad op voordracht van de huurders, is een eerste voorstel van de huurders geweigerd, omdat de voordragen persoon onvoldoende onafhankelijk zou kunnen opereren. Daarna is overgestapt op externe werving via een advertentie op basis van de profielen, net als bij de andere toezichthouders het geval is.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Hoewel de huidige RvT nog relatief nieuw is, is de commissie van oordeel dat zij haar rol als toezichthouder voldoende uitoefent. De Raad toont zich alert als het gaat om het verkrijgen van (aanvullende) informatie van de bestuurder, als de Raad dat nodig vindt. Een voorbeeld daarvan is het project Brede School in Haaren. De Raad heeft een aantal aanvullende voorwaarden gesteld aan dit project, om meer financiële en volkshuisvestelijke zekerheden in te bouwen. Er is ook om een second opinion gevraagd. Dit heeft geleid tot extra zekerheden. De Raad stelt zich voldoende kritisch op tegenover de bestuurder en geeft hem ook verbeter suggesties.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

De RvT bespreekt één keer per jaar zijn eigen functioneren buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Hierbij is gebruik gemaakt van het kaartspel van de VTW. De volle breedte van het functioneren is aan de orde geweest. Tot op heden is geen gebruik gemaakt van een externe begeleider. De zelfreflecties zijn hierdoor enigszins oppervlakkig gebleven. De Raad heeft geconstateerd dat externe begeleiding wenselijk is, om de diepgang van de reflectie te verhogen. De Raad heeft het voornemen om de eerstvolgende zelfreflectie onder deskundige externe begeleiding te laten plaatsvinden.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De RvT hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement). Het toetsingskader bestaat ondermeer uit het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid, de meerjaren- en jaarbegrotingen, de jaarplannen en projectplannen. Prestatieafspraken met de gemeente Vught (2009) zijn niet actueel en worden door de gemeente sinds 2010 niet gehanteerd. Het is de partijen sindsdien niet gelukt om nieuwe afspraken met elkaar te maken. Wel is sprake van convenanten op allerlei deelterreinen. De commissie vindt dat de onderlinge consistentie en samenhang van het toetsingskader beter kan. Dit hangt samen met de eerder geconstateerde minimale uitwerking van de ondernemingsplannen naar meetbare doelstellingen. Bovendien ontbeerde het toetsingskader van de Raad tot 2014 een investeringsstatuut.

De Visitatiecommissie constateert dat de RvT eind 2013, begin 2014 op een actieve wijze 'opschaalde' bij de beoordeling van het bestuursvoorstel om te investeren in een Brede School in de gemeente Haaren. Om hiaten in het bestaande toetsingskader aan te vullen heeft de RvT in een aantal vergaderingen dit voorstel indringend met het bestuur besproken en extra waarborgen gevraagd (en gekregen) om risico's te beperken. Bij toekomstige investeringsbeslissingen dient het investeringsstatuut kaders te bieden voor een robuuste financiële en volkshuisvestelijke toetsing van investeringen, zeker als deze buiten het traditionele werkgebied en de kerntaken van de corporatie vallen.

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De corporatie past de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt. Een van die afwijkingen betreft de beloning van de directeur-bestuurder en het honorarium van de commissarissen. Deze voldoen per 1 januari 2014 niet meer aan de normen van de Wet Normering Topinkomens (WNT), respectievelijk de Honoreringscode Commissarissen. De RvT heeft ervoor gekozen om ten volle gebruik te maken van de overgangsperioden. Gezien de maatschappelijke discussie over beloningen in de corporatiesector, vindt de visitatiecommissie dat deze beslissing een afweging van de gehele Raad had moeten zijn.

Externe legitimering en verantwoording

De commissie beoordeelt dit onderdeel in totaal met een 6,5.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De commissie constateert dat de legitimatie op werkniveau op orde is. De belanghebbenden ervaren op werkniveau een luisterend oor en de organisatie doet daadwerkelijk iets met de signalen. Woonwijze weet wie haar belanghebbenden zijn en communiceert daar ook mee. Zij worden betrokken bij het maken van ondernemingsplannen en de geplande tussentijdse herijking van het huidige plan.

Woonwijze voldoet hiermee aan de eisen van externe legitimatie uit de Governancecode¹ en de Overlegwet². In de gesprekken met de belanghebbenden wordt dit beeld bevestigd. Een duidelijke visie op belanghebbenden en belanghebbenden management heeft de commissie niet aangetroffen. Zoals beschreven in hoofdstuk 3, zijn de meningen over de responsiviteit op bestuurlijk niveau voor een deel minder positief. Dit speelt vooral in de gemeente Vught. In de gemeenten Oisterwijk en Haaren is het beeld positief.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woonwijze informeert de lokale samenleving in het algemeen en haar belanghebbenden in het bijzonder ruim voldoende over projecten en andere prestaties. Dit doet de corporatie op actieve wijze in jaarverslagen, de pers en via de sociale media en dat vindt de commissie een pluspunt. Een ander pluspunt vindt de commissie de aangekondigde tussentijdse herijking van het huidige ondernemingsplan. Woonwijze betreft haar belanghebbenden actief bij deze herijking. Minder duidelijk is de communicatie over de vraag of de corporatie met al haar activiteiten ook haar doelstellingen bereikt.

¹ Afsprakenkader van de woningcorporaties met normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing van corporaties.

² Wet op het Overleg Huurders Verhuurders.

Deel 3

Bijlagen bij het rapport



**OOK EEN
WONING
CORPORATIE**

Deel 3 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woonwijze

Jaar visitatie : 2014

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 20 oktober 2014

Handtekening

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned over a dotted line.

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonwijze te Vught

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

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

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

Naam : de heer drs.ing. G.A. van Bortel

Geboortedatum : 8 november 1963

Handtekening : 

Datum : 15 september 2014

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonwijze te Vught

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

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

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof MOC

Geboortedatum : 2 juli 1950

Handtekening : 

Datum : 20 augustus 2014

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonwijze te Vught

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

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

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

Naam : de heer drs. M.M.L. van Dorst

Geboortedatum :

12-5-1986

Handtekening :



Datum :

14-8-2014

Bijlage 2 Curricula vitae

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

Voorzitter

Drs. ing. G.A. van Bortel (Gerard)



Korte kennismaking

Mijn werkterrein is volkshuisvesting. Ik heb een opleiding Volkshuisvesting gevolgd aan de Hogeschool Tilburg, aangevuld met een universitaire opleiding Bedrijfskunde. Daarnaast heb ik op verschillende functies bij corporaties gewerkt, variërend van woonconsulent tot directiesecretaris, van kwaliteitscoördinator tot manager beleid en ontwikkeling. Ik ken de sector dus van binnenuit. Ik heb vervolgens als senior adviseur bij het RIGO gewerkt en sinds 2007 ben ik als onderzoeker en docent verbonden aan de TU Delft, eerst bij het OTB en sinds juni 2013 bij de afdeling Housing van de faculteit Bouwkunde. Daar richt ik mij op sturingsvraagstukken in de volkshuisvesting. Corporaties en hun relatie met hun maatschappelijke omgeving spelen een belangrijke rol in mijn werk. Verder verricht ik internationaal vergelijkend onderzoek naar de rol en taken van sociale verhuurders. In 2014 verwacht ik mijn promotieonderzoek naar de rol van corporaties in Engeland en Nederland in de wijkaanpak af te ronden. Naast mijn werk voor de TU Delft ben ik vice-voorzitter van de raad van commissarissen van Parteon, een middelgrote corporatie in de Zaanstreek. De visitatiemethodiek ken ik goed: ik heb eerder gevisiteerd bij KWH. Sinds april 2012 ben ik voorzitter van de Vlaamse Visitatieraad voor Sociale Huisvestingsmaatschappijen.

Visitaties

Visitaties zijn een geweldig instrument voor een corporatie om te leren en te verbeteren en te verantwoorden. In feite is het een munt met twee kanten, waarbij de verantwoordingskant tot leren en verbeteren aanzet. Daarvoor biedt het visitatiesysteem de corporaties diverse aangrijpingspunten. Het begint met de oriëntatie van een corporatie op de methodiek en gaat verder met de voorbereiding van de visitatie, vervolgens het traject en de gesprekken, de aanbieding van het rapport en dan tot slot het vervolg op het rapport. Ik richt me bij visitaties op verschillende prestatievelden. Allereerst de governance: het functioneren van het toezicht, maar ook de besturing, de strategieontwikkeling en de wijze waarop wordt bijgestuurd. De verhoudingen met belanghebbenden is voor mij een aandachtspunt, maar ook het presteren naar vermogen. Verder let ik op de kwaliteit en de samenhang van het strategisch voorraadbeleid en de inbedding daarvan in het financiële beleid; hoe verhoudt dit zich tot prestatieafspraken met gemeenten over bijvoorbeeld betaalbaarheid, beschikbaarheid en nieuwbouw? Kortom ik kijk breed naar het presteren van corporaties en de methodiek biedt daarvoor verschillende invalshoeken.

Reeds gevisiteerd

Nederlandse corporaties

- 2007 Accolade Groep, Heerenveen
- 2008 Woonlinie, Woudrichem/Zaltbommel
- 2009 Woonplus, Schiedam
- 2010 Ymere, Amsterdam
- 2010 Woonconcept, Meppel
- 2010 Wovesto, Sint Oedenrode
- 2010 Volksbelang, Made
- 2011 Woningstichting Kamerik, Woerden

2011 Triada Woondiensten, Heerde
 2011 Woningstichting Nieuwkoop
 2012 Lefier, Hoogezand
 2012 Woonlinie, Woudrichem/Zaltbommel
 2012 SWZ, Zwolle
 2013 BrabantWonen, Oss
 2013 3B Wonen, Bergschenhoek
 2014 Woonstede, Ede
 2014 de Sleutels, Leiden
Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen
 2009 De Mandelbeek, Ingelmunster
 2009 Het Volk en De Volkshaard, Gent
 2009 Dijledal, Leuven
 2009 KLE Turnhout, Turnhout
 2009 Landwaarts, Neerpelt
 2012 Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, Lier
 2012 Sociale Woningen Regio Landen, Landen
 2013 Eigen Woning, Puurs
 2013 Bouwmaatschappij De Noorderkempen, Merksplas
 2013 De Oostendse Haard, Oostende
 2013 Elk zijn Huis, Tervuren
 2013 Molse Bouwmaatschappij voor de huisvesting, Mol

Specifieke deskundigheid

- Brede en gespecialiseerde kennis van de volkshuisvesting, vanuit verschillende perspectieven
- Gespecialiseerd in governance vraagstukken
- Uitgebreide kennis van de visitatiemethodiek

Kort CV

- Geboren in 1963
- Opleiding: Volkshuisvesting, Hogeschool Tilburg (nu Midden Brabant), Bachelor Economie, UVA en Doctoraal Bedrijfskunde, Open Universiteit (in deeltijd)
- 1989-1996 SAVO-Zwolle (nu DeltaWonen), diverse functies waaronder die van directie-secretaris
- 1996-2004 De Huismeesters, Groningen, diverse functies waaronder kwaliteits-coördinator en manager strategie en ontwikkeling
- 2004-2007 Senior Adviseur bij RIGO Research en Advies, Amsterdam
- 2007-heden Onderzoeker en docent bij TU Delft (tot en met mei 2013 bij het OTB en vanaf juni 2013 bij de afdeling Housing van de faculteit Bouwkunde)

Nevenfuncties

- 2012-heden Voorzitter Vlaamse Visitatieraad voor Sociale Huisvestingsmaatschappijen
- 2010-heden Commissaris bij Parteon, Zaanstad; vanaf 2013 vice-voorzitter
- 2010 Book and Policy Review editor van het International Journal of Housing Policy
- 2007-2012 Visitor bij KWH
- 2005-heden Medecoördinator werkgroep Social Housing: Institutions, Organisations and Governance, van het European Network of Housing Research

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

Algemeen commissielid

C.M.F. Bomhof MOC (Carry)



Korte kennismaking

Mijn werkzame leven heeft zich sinds mijn studententijd afgespeeld in de corporatiesector. Ik ben op verschillende manieren betrokken (geweest) in de volkshuisvestingssector: als bewonersvertegenwoordiger, als student-bestuurder, als woonconsulent en stafmedewerker en sinds 1995 als zelfstandig adviseur bij diverse woningcorporaties. Als zelfstandig adviseur houd ik me bezig met strategieontwikkeling, coaching en communicatie. Mijn van oorsprong inhoudelijk gerichte activiteiten hebben zich in de loop der jaren verbreed naar meer op samenwerking en verandering gerichte activiteiten. Daarnaast houd ik me bezig met publicaties over de ontwikkelingen bij woningcorporaties.

Visitaties

Sinds 2003 werk ik voor Raeflex: meestal als secretaris en de laatste jaren ook als visitator. Ik vind het belangrijk dat corporaties in visitatietrajecten zo compleet mogelijk naar voren komen: met alle kwaliteiten en alle leerpunten die er zijn. Als visitator let ik op de samenhang van de verschillende activiteiten van een corporatie en kijk hoe die op elkaar zijn afgestemd. Strategie en uitvoering, vermogen en toezicht en de wijze waarop belanghebbenden bij een corporatie zijn betrokken, dragen alle bij aan de maatschappelijke prestaties die een corporatie levert. Omdat een commissie de corporatie vanuit verschillende gezichtspunten bekijkt, ontstaat een genuanceerd beeld van een organisatie in haar werkgebied.

Visitaties zijn een verantwoordingsinstrument en hebben in mijn ogen een belangrijke functie in de legitimatie van corporaties. Daarnaast maken visitaties inzichtelijk wat de sterke punten en verbeterpunten van een corporatie zijn en kunnen zij op deze wijze een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van corporaties. Als secretaris hecht ik aan goed toegankelijke rapporten, die goed leesbaar zijn voor zowel de corporatie zelf als voor de externe belanghebbenden.

Reeds gevisiteerd

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

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

Specifieke deskundigheid

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

Kort CV

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

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

Secretaris

Drs. M.M.L. van Dorst (Marco)



Korte kennismaking

Vanaf 2003 ben ik actief in de corporatiesector: eerst als accountmanager bij Aedes en sinds 2006 als zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies. Bij Moveo Training & Advies houden mijn partner en ik ons bezig met strategieontwikkeling, het communiceren met bewoners, klanten en belanghebbenden en met maatschappelijke projecten in de omgeving waar ik woon en werk: Zeeland en Zeeuws-Vlaanderen. Ik houd me bezig met de verbinding tussen het werken op een hoog abstractieniveau bij strategie- en visieontwikkeling en de ervaring in de praktijk. In de maatschappelijke projecten, maar ook in strategische adviesopdrachten, probeer ik signalen van onderop te vertalen naar visieontwikkeling. Ook probeer ik een brug andersom te slaan, tussen visieontwikkeling en de effecten daarvan op dagelijks werk en leven.

Voordat ik in de corporatiesector terecht kwam, heb ik gewerkt als adviseur voor een bureau dat zich richtte op het vergroten van medezeggenschap, ondermeer bij ondernemingsraden. Daarvoor heb ik in diverse functies bij de overheid gewerkt.

Visitaties

Bij visitaties kijk ik vooral naar de velden Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven en de verhouding met belanghebbenden. Ik onderzoek of corporaties duidelijk hebben geformuleerd wat ze willen in een ondernemingsplan en hoe zich dat vertaalt in de praktijk. Het moet voor belanghebbenden helder zijn waar het de corporatie omgaat en of ze ook de prestaties behalen die er toe doen. Mijn kennis van het werken bij de overheid, mijn ervaring in de volkshuisvesting en mijn advieservaring met medezeggenschap en visieontwikkeling, helpen om scherp te kijken bij visitaties en input te leveren aan de commissie voor de beoordeling.

Reeds gevisiteerd

- 2010 Woningstichting Buitenlust, Oegstgeest
- 2010 Woongoed Flakkee, Middelharnis
- 2010 Woonservice Drenthe, Westerbork
- 2010 Woningstichting Hellendoorn, Hellendoorn
- 2011 Actium, Assen
- 2011 Alphons Ariëns, Druten
- 2011 De Zes Kernen, Abbenbroek
- 2011 Plicht Getrouw, Bennekom
- 2011 SCW Tiel, Tiel
- 2011 Wonen Midden-Delfland, Maasland
- 2012 Woningstichting Heteren, Heteren
- 2012 Bo-Ex, Utrecht
- 2013 Woningstichting Leusden, Leusden
- 2013 Bernardus Wonen, Oudenbosch
- 2014 Portaal, Utrecht
- 2014 Woonwijze, Vught
- 2014 De Goede Woning, Apeldoorn
- 2014 De Woonmensen, Apeldoorn
- 2014 Ons Huis, Apeldoorn

Specifieke deskundigheid

- Kennis van de volkshuisvestingssector
- Ervaring in beleidsontwikkeling en vormgeven van participatie

Kort CV

- Geboren in 1966
- Opleiding: Doctoraal Maatschappijgeschiedenis en post-HBO management
- 1990-2000 Beleidsmedewerker bij het Ministerie van Economische Zaken en manager bij Senter Novem
- 2000-2003 Organisatieadviseur bij Mede
- 2003-2006 Accountmanager Aedes
- 2006-heden Zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies

Nevenfuncties

2005-2006 Lid belanghoudersraad Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

2008-heden Voorzitter dorpsraad Lamswaarde

2012-heden Lid Adviesraad Centraal Wonen Zevenkamp

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

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	• Convenanten maatschappelijke begeleiding vergunninghouders, voorkoming huisuitzetting, • samenwerkingsovereenkomsten WOP, MDO, buurtbemiddeling • Ondernemingsplannen 2008-2012 en 2013-2016 • Basiskwaliteit, ZAV-beleid, huurbeleid 2010-2014, toewijzingsbeleid, wonen en zorg, • jongerenwoningen • Huisregels, ontruimingsplan • Shaere benchmark 2013 (maart 2014) • Woonvisie Vught 2009-2013 • Rapport Companen april 2012 over woningmarktonderzoek • Presentatie Rapportage woningmarktonderzoek • Woonvisie Haaren 2011-2015 • Woningbouwprogramma Oisterwijk • Prestatieafspraken 2009-2013 • Rapportage Woonruimteverdeling • Seniorenhuisvesting in 2030, gemeente Vught • Jaarplan 2010, 2011, 2013 • De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011 • memo's MT, rapport Woningmarktanalyse, Quickscan Doelgroepen en Woonwensen • VHV 2010 t/m 2013
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	• Woonwensenonderzoek Vught 2011 en 2013 • Diverse notulen HBV • KTO 2013 • Verslagen sociaal team • Verslagen, agenda's, ondernemingsplan, bijdragen gemeente Vught, overeenkomsten • MT notitie beeldschermgebruik door ouderen december 2012, projectplan, presentatie, • WMO artikelen • link naar www.flexwijze.nl
Presteren naar Vermogen (PnV)	• Managementrapportages vanaf 2011 2e periode t/m 1e periode 2014 • 2011-2013: Accountantsverklaring, BZK oordeelsbrief, CPC, CFV, • VHV en jaarverslag, WSW, Financiële meerjarenbegroting 2014-2023 • Prestatieveldgegevens 2010, managementrapportage 2011 1e periode, • managementletters 2010-2013 • Brede school Haaren • Investeringsstatuut 2014
Governance	• Directie-bestuursstatuut • Statuten (laatst gewijzigd 20 mei 2010) • Hulpinstrument evaluatie governance woningcorporaties • Aanvulling-toelichting hulpinstrument evaluatie Governancecode woningcorporaties • Kwartaalrapportages 2010 en managementrapportages 1, 2 en 3e periode 2011, 2012 en 2013 • Zie bericht Raad van Toezicht in VHV's 2010 t/m 2013 • Agenda's 2010 t/m 2013 • Besluiten en tkn van de RvT 2010, 2011, 2012 en 2013 • Benoemingsprocedure, profielschetsen, rooster van aftreden, Reglement RvT

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal negen face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woonwijze. Daarnaast zijn drie telefonische interviews afgenomen.

Huurders Belangen Vereniging

- de heer Hulsman (voorzitter)
- mevrouw Joos
- de heer Kiriwenno
- mevrouw Repko

Raad van commissarissen

- de heer Haarhuis (voorzitter)
- de heer Krumm
- de heer Huibers
- mevrouw Van Dedem
- mevrouw Huskens
- mevrouw Crutzen

Directeur/bestuurder

- de heer Velthuisen

Managementteam

- mevrouw Beukeboom
- de heer Peels
- de heer Van Laarhoven

Gemeenten bestuurlijk

- wethouder Pennings (Vught)
- wethouder Heijboer (Vught)
- Wethouder Lemmens (Oisterwijk)

Gemeente Vught ambtelijk

- mevrouw Verhaven
- mevrouw Thijssen
- de heer Bueving

Zorg en welzijn

- Mevrouw Heessels (Ouderen Samen)
- De heer Keijzers (WSD)
- Mevrouw Nijssen (De Rode Rik 2.0)

Telefonische interviews

Gemeente Haaren

- Wethouder Van den Brand

Zorg en welzijn

- de heer Nijland (MEE)
- Mevrouw Kok (Juvans)

Bijlage 5 Prestatietabel

Geleverde prestaties op de prestatievelden (2010, 2011, 2012, 2013)					Cijfer
1. Huisvesting van de primaire doelgroep					8
Woningtoewijzing en doorstroming					
<u>Beschikbaarheid woningen</u>					
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huurtoeslaggrens	Boven huurtoeslaggrens	Totaal
2010	632	2.108	119	37	2.896
2011	616	2.076	146	41	2.879
2012	541	2.138	221	80	2.980*
2013	466	2.087	302	100	2.955
*incl. 146 van Eigen Bezit overgenomen woningen					
<u>Toewijzing woningen</u>					
	2010	2011	2012	2013	
Totaal aantal toewijzingen	196 (incl. 24 Cello woningen)	163 (incl. 9 Cello woningen)	122	155	
<u>% vrijgekomen woningen toegewezen aan inkomens 34.085+ groep</u>					
Op basis van jaarverslagen (en andere beschikbare documenten) kan een toewijzingspercentage aan de inkomensgroep > 34.085 niet worden vastgesteld. De accountant heeft hierover in het assurance-rapport over 2011 opmerkingen gemaakt. Op basis van dVi-cijfers 2011 concludeert BZK in haar oordeelsbrief 2012 dat Woonwijze aan de toewijzingsregels voldoet.					
<u>Toewijzing binnen inkomensgrenzen uit de Wht (bron: CiP-CFV) per (vierjaarlijkse) periode:</u>					
Percentage	Woonwijze	Referentie	Landelijk		
2006-2009	53,7	66,2	72,5		
2007-2010	52,7	66,8	72,3		
2008-2011	55,3	66,4	72,5		
2009-2012	55,9	66,9	73,4		
<u>Passende toewijzing qua inkomensgrenzen (bron: CiP-CFV) per (vierjaarlijkse) periode:</u>					
Percentage	Woonwijze	Referentie	Landelijk		
2006-2009	91,0	90,2	90,2		
2007-2010	89,6	88,5	89,0		
2008-2011	87,9	86,2	87,0		
2009-2012	86,0	82,3	84,4		
<u>Keuzevrijheid voor doelgroepen</u>					
Woonwijze biedt huurwoningen aan dmv. een zgn. aanbodmodel: woningzoekenden reageren op via advertenties aangeboden woningen; via advertenties aangeboden woningen worden toegewezen aan kandidaten met de langste inschrijftijd					
<u>Wachttijst/slaagkans</u>					
	2010	2011	2012	2013	
Aantal woningzoekenden	3.547	3.635	3.694	3.751	
Aantal actief woningzoekenden	412 (12%)	491 (13,5%)	426 (11,5%)	432 (11,5%)	
% woningen dat jaarlijks vrijkomt voor nieuwe huurders	5,5	5,5	5,1	6,3	
<u>Leegstand/ huurderving</u>					
	2010	2011	2012	2013	
% huurderving	0,56	0,43	0,92	1,06	
<u>Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, statushouders of jongeren</u>					
<i>Jongeren:</i> In 2010 zijn 107 woningen specifiek voor jongeren bestemd. Wanneer deze woningen beschikbaar komen worden ze toegewezen aan jongeren (t/m 22 jr.).					

Geleverde prestaties op de prestatievelden (2010, 2011, 2012, 2013)					Cijfer
Jongerenwoningen label 18 t/m 22 jaar					Totaal
2010	2011	2012	2013		
3	4	12	4	23	
Jongeren van 18 t/m 22 jaar in woningen voor 18 jaar en ouder					Totaal
2010	2011	2012	2013		
3	2	1	2	8	
Totaal nieuwe verhuringen aan jongeren 18 t/m 22 jaar					
2010	2011	2012	2013	Totaal	
6	6	13	6	31	
Statushouders: Huisvesting vindt plaats op basis van de gemeentelijke taakstelling. Zie tabel hieronder.					
Urgenten: Er worden sociale en medische/psychische urgenties onderscheiden. Beoordeling vindt plaats door een onafhankelijke urgentiecommissie.					
Urgenties	2010	2011	2012	2013	
Aanvragen	36	38	40	29	
Toekenningen	26	20	30	22	
Betaalbaarheid					
Huurprijsbeleid					
Bij nieuwe verhuringen wordt de huurprijs vastgesteld op 70% van de MRH (harmonisatie). In 2012 en voorgaande jaren hanteerde Woonwijze bij de jaarlijkse huurverhoging een inflatievolgend huurbeleid en zijn de zgn. schaarstepunten aan de woningwaardering toegevoegd; het streefpercentage van de MRH (i.c. 70%) werd niet aangepast. In 2013 zijn de huren verhoogd met inflatie + 1,5%; er is geen inkomensafhankelijk huurbeleid doorgevoerd (data belastingdienst incompleet).					
Gegevens over huurprijzen en huurachterstand	2010	2011	2012	2013	
Gemiddelde huurprijs per woning corporatie	413	430	447	467	
Gemiddelde huurprijs vergelijkbare corporaties	436	449	459	-	
Huurprijs als % van maximaal toegestane huurprijs	64,8*	56,3	57,0	58,0	
% huurachterstand t.o.v. bruto jaarhuur	0,55	0,43	0,42	0,53	
Aantal ontruimingen	5 (wv. 1 overlast)	4	3	7	
* Dit cijfer ligt hoger omdat daarna de 'Donner' punten zijn ingevoerd. Met die extra punten wordt 100% maximaal redelijk hoger en de actuele huurprijs dus percentueel lager.					
Overige woonlasten					
Ter beperking van de energielasten en mede in het kader van het duurzaamheidsbeleid is in 2013 op de Dag-van-de-Duurzaamheid het ZONwijze-poject aangekondigd: 450 bewoners zijn geïnformeerd over de mogelijkheden van het aanbrengen van een zonneboiler en/of zonnepanelen.					
Aanpak huurachterstanden					
- In 2010 zijn zgn. 'slepers' actief benaderd om een (soepele) betalingsregeling te treffen. De effecten hiervan werden vooral in 2011 en de eerste helft van 2012 zichtbaar. - Woonwijze neemt deel in het zgn. Armoedenetwerk, een netwerk waarin 20 vrijwilligers- en professionele organisatie samenwerken om armoede in Vught te bestrijden en om verborgen armoede op het spoor te komen. - Convenant Voorkomen huisuitzetting (partners: gemeente, Kredietbank Den Bosch)					
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen					8
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					
- In 2011 beschikte Woonwijze over 336 woningen die geschikt zijn voor ouderen en/of minder validen. Daarnaast beschikken 27 woningen over WMO-aanpassingen. Deze WMO-woningen worden niet geadverteerd maar via het Loket Wegwijs van de gemeente toegewezen. - In 2012 is het project 'Domotica – beeldschermgebruik door en voor ouderen' opgestart. Doel is om risico's op vereenzaming te voorkomen en langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken, door ouderen die niet bekend zijn met internet via een beeldscherm met de buitenwereld te laten communiceren. In 2013 is met 30 senioren een proef gestart. - Het aandeel nultredenwoningen ligt in 2010 t/m 2012 tussen de 28-29%; dat is iets lager in vergelijking met referentiecorporaties (tussen 29-31%). - Convenant Multidisciplinair overleg zorgcoördinatie (partners: gemeente, Welzijn Vught, Juvans, Politie)					

Geleverde prestaties op de prestatievelden (2010, 2011, 2012, 2013)					Cijfer
	2010	2011	2012	2013	
Totaal aantal woningen specifiek voor doelgroep	384	336	355	347	
Aandeel nultreden woningen	28,8	29,1	28,1	28,3 *	
* In 2013 is de definitie aangepast en is het 19,2. Het in de tabel opgenomen getal 28,3 is op basis van de oude definitie. Nieuwe definitie: benedenwoningen + appartementen met lift (oude definitie ook appartementen zonder lift).					
Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking					
In 2010: 66 aanvragen voor woningaanpassing. Aanpassingen worden uitgevoerd op basis van met de gemeente afgesloten Uitvoeringsovereenkomst Woonvoorzieningen Gehandicapten 2009-2010. In 2011 t/m 2013 resp. 30, 9 en 7 aanvragen.					
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					
In 2010: Ontwikkeling van 19 zorgappartementen Waterhoef/Oisterwijk tbv. het ouder-initiatief GOED (Gezamenlijk Onder Een Dak), waarbij de kinderen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking groepsgewijs worden gehuisvest.					
<u>Toewijzing woningen aan statushouders</u>					
	2010	2011	2012	2013	
Aantal	16	13	10	12	
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer					8
Woningkwaliteit					
<u>Prijs-kwaliteitverhouding</u>					
De gemiddelde puntprijs loopt in de periode 2010-2012 op naar € 2,66. Huurders van Woonwijze betalen daarmee minder dan bij vergelijkbare corporaties (€ 3,04).					
	2010	2011	2012	2013	
Huurprijs per kwaliteitspunt woning (WWS)	2,81	2,59	2,66	2,83	
<u>Conditie en onderhoudstoestand</u>					
Woonwijze hanteert bij het onderhoudsbeleid een zgn. basiskwaliteit als richtlijn voor het opstellen van verbeterplannen voor woningen. De basiskwaliteit fungeert als kwaliteitsstandaard waaraan alle woningen moeten voldoen. In 2010 is een project 'evaluatie basiskwaliteit' gestart; begin 2011 is de basiskwaliteit (opnieuw) vastgesteld. Woningen die niet aan de basiskwaliteit voldoen worden ofwel opgeplust, danwel verkocht of herontwikkeld.					
Alle woningen voldoen in principe inmiddels (behalve woningen die op herstructureren staan) aan de basiskwaliteit. Herstructurering betreft 98 woningen in de Grote Zeehelden Buurt.					
Basiskwaliteit is overigens geen statisch maar een dynamisch begrip. Door de jaren heen kunnen onderwerpen aan de basiskwaliteit worden toegevoegd of afgevoerd. Denk bijvoorbeeld aan aanpassingen in het kader van duurzaamheid of ander materiaal gebruik. Het kan zijn dat een enkele woning in letterlijke zin niet op basiskwaliteit is (gebracht). Denk daarbij bijvoorbeeld aan een ontbrekend stopcontact dat niet gemist wordt maar volgens de letter van de basiskwaliteit aanwezig zou moeten zijn. Ook zijn er huurders die tijdens groot onderhoud bepaalde toepassingen niet wensten, bijvoorbeeld een aanpassing van het keukenblok, bijvoorbeeld omdat zij een ZAV (zelf aangebrachte voorziening) hebben die ze wilden behouden. Ook kan het zijn dat in overleg met de huurder tijdens projectmatig onderhoud is besloten de mechanische ventilatie op zolder niet aan te brengen, zodat de huurder geen overlast wordt bezorgd met het leegruimen van zijn volgepakte zolder of dat wordt besloten dat de opbrengst van de aanleg van een nieuwe vloer niet opweegt tegen de kosten en overlast van leeghalen van de kamer. Daarmee voldoet deze woning formeel niet aan de basiskwaliteit, wel aan de wensen van de huidige huurder. Op het moment van mutatie wordt een dergelijke woning alsnog op basiskwaliteit gebracht. Geen cijfers beschikbaar over hoeveel woningen het precies gaat.					
Het dagelijks onderhoud wordt door Woonwijze onderverdeeld in:					
- Reparatieonderhoud (nav. reparatieverzoeken huurders) - Mutatie-onderhoud (agv. huuropzegging) - Contractonderhoud (obv. afgesloten contracten)					
Reparatieonderhoud	2010	2011	2012	2013	
Aantal (afgehandelde) reparatie-verzoeken	3.934	3.775	3.430	3.134	
Bedrag per reparatieverzoek x 1€	198	168	141	172	
Totaal reparatieonderhoud x 1000€	777	690	655	590	
Totaal aantal vhe's corporatie	3.027	3.003	2.980	2.955	
Reparatieverzoeken per vhe	1,30	1,26	1,16	1,06	

Geleverde prestaties op de prestatievelden (2010, 2011, 2012, 2013)					Cijfer																														
<table><tr><th>Mutatie-onderhoud</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th></tr><tr><td>Aantal mutaties</td><td>184</td><td>168</td><td>141</td><td>172</td></tr><tr><td>Bedrag per mutatie x 1€</td><td>1.529</td><td>2.255</td><td>2.206</td><td>2.397</td></tr><tr><td>Totaal mutatie-onderhoud x 1000€</td><td>441</td><td>371</td><td>318</td><td>263</td></tr><tr><td>Totaal aantal vhe's corporatie</td><td>3.027</td><td>3.003</td><td>2.980</td><td>2.955</td></tr><tr><td>Bedrag per vhe x 1€</td><td>146</td><td>123</td><td>108</td><td>89</td></tr></table>					Mutatie-onderhoud	2010	2011	2012	2013	Aantal mutaties	184	168	141	172	Bedrag per mutatie x 1€	1.529	2.255	2.206	2.397	Totaal mutatie-onderhoud x 1000€	441	371	318	263	Totaal aantal vhe's corporatie	3.027	3.003	2.980	2.955	Bedrag per vhe x 1€	146	123	108	89	
Mutatie-onderhoud	2010	2011	2012	2013																															
Aantal mutaties	184	168	141	172																															
Bedrag per mutatie x 1€	1.529	2.255	2.206	2.397																															
Totaal mutatie-onderhoud x 1000€	441	371	318	263																															
Totaal aantal vhe's corporatie	3.027	3.003	2.980	2.955																															
Bedrag per vhe x 1€	146	123	108	89																															
Contractonderhoud heeft betrekking op o.m. preventief/storingsonderhoud aan CV's, hydrofoor- en vuilwaterpompinstallaties, periodieke wettelijke inspecties van brandstoftoevoerleidingen, valbeveiliging op daken, onderhoud collectieve groenvoorzieningen, schoonmaakonderhoud algemene ruimten en glasbewassing, controle en onderhoud aan noodverlichting, blusmiddelen en blusleidingen, brandmeldinstallaties, onderhoud, keuringen en storing liftinstallaties, schuifdeuren en elektrische deurdrangers etc. Over het contractonderhoud zijn in de jaarverslagen geen exacte bedragen aangegeven. Planmatig Onderhoud: In periode 2010 t/m 2012: in 435 woningen ketelsvervanging gerealiseerd. 2012: 369 woningen 2013: 308 woningen Groot Onderhoud: Jaarlijks worden diverse complexen in uitvoering genomen, maar doordat werkzaamheden in een aantal gevallen in het volgende jaar doorlopen zijn exacte getallen van aantal uitgevoerde groot-onderhoudsbeurten op basis van de jaarverslagen niet voor ieder jaar te geven. In uitvoering genomen: 2010: 6 projecten 2011: 8 projecten 2012: 178 woningen (in 5 projecten) 2013: 308 woningen (in 5 projecten) Woningaanpassingen door huurders (ZAV), aantal aanvragen: 2010: 106 (6 afgewezen) 2011: 59 (3 afgewezen) 2012: 62 (9 afgewezen) 2013: 68 (7 afgewezen) <table><tr><th>Uitgaven per renovatie/verbetering (x 1€ per gerenoveerde/verbeterde woning (bron: CiP)</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th></tr><tr><td>Corperatie</td><td>16.119</td><td>5.914</td><td>9.059</td><td>2.304</td></tr><tr><td>Referentie</td><td>11.301</td><td>7.631</td><td>9.587</td><td>-</td></tr><tr><td>Landelijk</td><td>10.576</td><td>12.827</td><td>11.266</td><td>-</td></tr></table>					Uitgaven per renovatie/verbetering (x 1€ per gerenoveerde/verbeterde woning (bron: CiP)	2010	2011	2012	2013	Corperatie	16.119	5.914	9.059	2.304	Referentie	11.301	7.631	9.587	-	Landelijk	10.576	12.827	11.266	-											
Uitgaven per renovatie/verbetering (x 1€ per gerenoveerde/verbeterde woning (bron: CiP)	2010	2011	2012	2013																															
Corperatie	16.119	5.914	9.059	2.304																															
Referentie	11.301	7.631	9.587	-																															
Landelijk	10.576	12.827	11.266	-																															
Kwaliteit dienstverlening <i>Woonwijze op Bezoek</i> Woonwijze streeft ernaar iedere vier jaar alle huurders te bezoeken. Om dit te realiseren zijn een aantal vaste contactmomenten benoemd: - 25 jaar huurderschap. - Aftersales: gesprekken met huurders om tevredenheid over dienstverlening vast te stellen. - Exitgesprekken: huurders wordt gevraagd naar huur-ervaringen met Woonwijze. Naast Woonwijze op Bezoek is in 2010 besloten de klanttevredenheid 2x per jaar te gaan meten. Het eerste meetmoment vond plaats in het najaar van 2010: 152 klanten werden benaderd en gaven rapportcijfers van 7,4 tot 8,2 (voor afhandeling reparatieverzoeken door aannemers). In 2010 heeft Woonwijze in totaal 19,2% van haar huurders direct gesproken. 2012: 288 huurders zijn tijdens een intern onderzoek telefonisch of fysiek benaderd (=10% van totaal). In deze contacten geven huurders aan "zeer tevreden" te zijn over de klantvriendelijkheid van Woonwijze. In 2010 is een Klant Informatie Systeem geïmplementeerd, waarmee informatie van/over klanten tbv. de dienstverlening snel inzichtelijk wordt gemaakt. In twee complexen (Baarzenflats; appartementen Molenstraat) is een complexbeheerder werkzaam welke enkele keren per week spreekuur houdt. In 2010 zijn bij de (onafhankelijke) klachtencommissie 3 klachten binnengekomen (2011: 6 klachten; 2012: 2 klachten; 2013: 1 klacht).																																			
Energie en duurzaamheid <u>Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels</u> Woonwijze streeft ernaar alle woningen op label-B niveau te krijgen. 2011: Verschillende projecten gerealiseerd waarbij in totaal ca. 75 woningen op label B/C zijn gebracht. Er is geen startsituatie bekend wat energie-labels en ook geen onderbouwing van de jaarlijkse labelwijzigingen. In de periode 2010-2013 is bij circa 800 woningen groot onderhoud gepleegd. Daarbij wordt vloer-, dak- en																																			

Geleverde prestaties op de prestatievelden (2010, 2011, 2012, 2013)	Cijfer
--	--------

glisolatie aangeboden (niet iedere huurder wil dat). Ook worden cv ketels vervangen van VR naar HR. Uit Shaere (de benchmark van Aedes) blijkt dat Woonwijze met labels A, B en C ruim boven landelijk gemiddelde scoort.

Verdeling voorraad naar energielabels (aantal en %)	Aantal (per 2 september 2014)	%
label A	217	7,6
label B	786	27,7
label C	1.028	36,2
label D	487	17,1
label E	175	6,2
label F	102	3,6
label G	47	1,7
TOTAAL met label	2.842	100

Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen

2010:

- Ecologische footprint van Woonwijze in kaart gebracht. Dit resulteerde in een sterker milieu/energiebewustzijn van medewerkers en een aantal maatregelen om de CO2 uitstoot van de organisatie te reduceren (deels in 2011 geëffectueerd).

2011:

- Start pilotproject passiehuizen Molenstraat (renoveren 8 woningen tot (vrijwel) energieneutrale woningen).
- Zonvast: installatie van zonnepanelen op 9 woningen.
- Groene Woud overleg: Woonwijze initiatiefnemer intentieovereenkomst om te komen tot maatregelen om energieverbruik en woonlasten te verlagen en CO2-uitstoot te verminderen (o.m. afstelling CV-installaties optimaliseren).
- Bij uitvoering Groot Onderhoud: woningen ten minste op label-B niveau brengen.

2012:

- Start zonneboilerproject: 500 huurders benaderd; 10% participeert.
- Initiatiefnemer netwerk kleine Brabantse corporaties (doel: uitwisseling/samenwerking op het gebied van duurzaamheid).

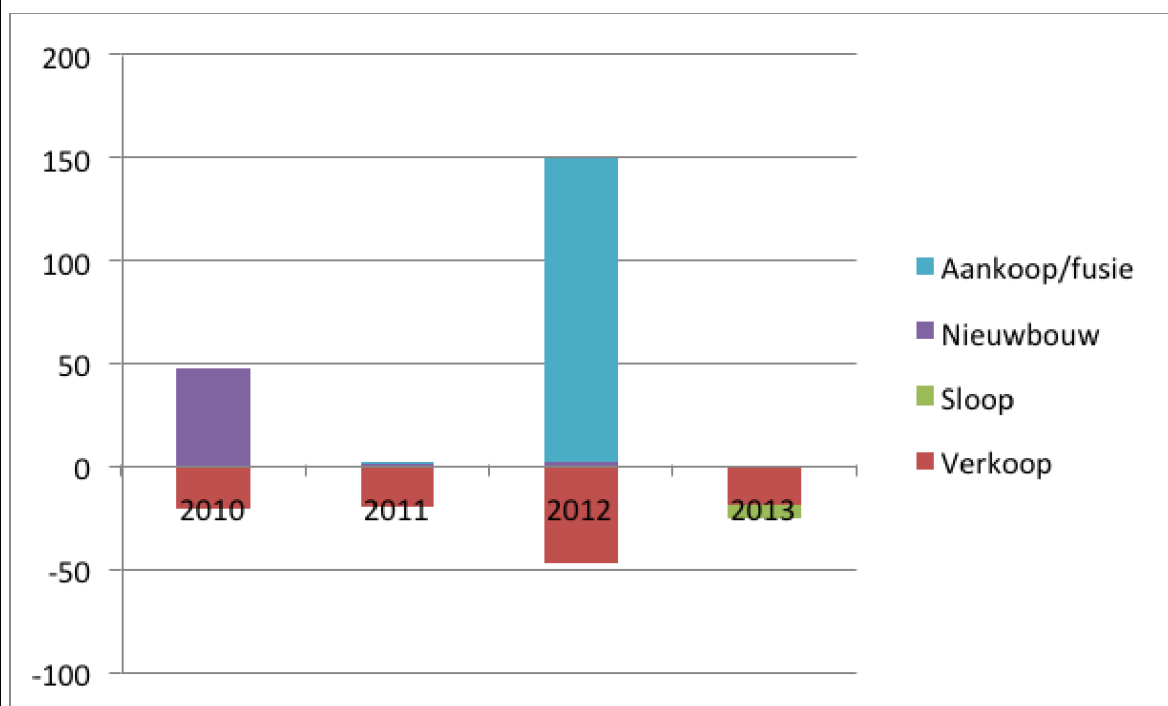
2013:

- Start project ZONwijze (vervolg op Zonvast): plaatsing van 120 systemen voor zonneboilers en PV-panelen (in totaal 450 huurders benaderd).
- Informatiebijeenkomsten met opdrachtnemers over duurzaam aanbesteden.

4. (Des)investeringen in vastgoed

7

Aankoop/fusie; nieuwbouw; sloop; verkoop



Geleverde prestaties op de prestatievelden (2010, 2011, 2012, 2013)					Cijfer
Nieuwbouw: De 48 nieuwbouwwoningen uit 2010 betreffen 20 vrije sector huurwoningen en 28 sociale huurwoningen. Fusie: In 2012 is het woningbezit van coöperatieve vereniging Eigen Bezit in Den Bosch overgenomen. Verkoop: Nagenoeg alle woningen die voor verkoop in aanmerking komen worden verkocht met de constructie Kopen naar Wens. Deze formule stelt huurders met lage en midden inkomens in staat een eigen woning te bekostigen. De koper heeft de mogelijkheid slechts een deel van de aankoopprijs te betalen. Het resterende bedrag wordt betaald bij doorverkoop. Er staat geen verplichting voor terugkoop op de balans. In 2011 zijn 600 woningen aangewezen voor verkoop met Kopen naar Wens. Woningen worden tegen marktwaarde verkocht; de uitgestelde betaling bedraagt maximaal 50%.					
Maatschappelijk vastgoed - Eetcafé De Rode Rik (i.s.m. Cello): ontmoetingsplaats en werkervaringsplaats voor mensen met een beperking, in de wijk De Baarzen (doorstart 2012 De Rode Rik 2.0). - Ontmoetingsruimte Molenstraat - Twee maatschappelijk vastgoed/gezondheidscentra - Diverse MGE-projecten (Maatschappelijk Gebonden Eigendom), m.n. tbv. starters					
5. Kwaliteit van wijken en buurten					8
Leefbaarheid/wijk- en buurtbeheer <u>Uitgevoerde activiteiten:</u> - Woonwijze op Bezoek (huisbezoeken); koffie-uurtjes - Burendagen Vughtse Hoeven, Hageland, Sint Janshof - Voortuinenproject Biezenwei - Spreekuren complexbeheerder (2 complexen) - Wijkplannen: Vijverhof, Lunetten - Woonomgevingsploeg (WOP): schoon, heel, veiling en uitnodigend houden/maken van de woonomgeving (o.m. door inzet van vrijwilligers, buurtbewoners en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt) - Maatschappelijke begeleiding vergunning/statushouders (ism. Gemeente en Vluchtelingenwerk) - Participatie in Leerpunt Vught (ondersteuning laaggeletterden; ism. diverse maatschappelijk partners) - Integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP) Cromvoirt - Opruimdag Vijverhof - Buurtmoestuin De Baarzen - Vrijwilligerslunches (o.m. als dank voor inzet van de vrijwilligers) - Participatie Sociaal Wijkteam in de Vijverhof (ism. diverse maatschappelijk partners) - Prokkelen: ontmoeting tussen mensen met – en zonder verstandelijke beperking (ism. Cello en MEE) - Informatiebijeenkomst herstructurering Grote Zeehelden Buurt - Woonwijze Voordeelpas voor huurders (ca. 1.250 gebruikers), ondermeer om de relatie met de Vughtse middenstand te intensiveren. De bewoners krijgen aantrekkelijke kortingen, Vughtse ondernemers houden hun klandizie. - Sponsoring: Het sponsorbeleid is gericht op het ondersteunen van projecten die bijdragen aan de verbetering van de leefomgeving van huurders en/of hele gemeenschap. Sponsoring wordt vormgegeven in een zakelijke overeenkomst waarvoor Woonwijze, doorgaans in de vorm van naamsvermelding, een tegenprestatie terug ontvangt. In enkele gevallen is sprake van donaties. Het in de begroting vastgelegde bedrag is maatgevend voor de jaarlijkse sponsoractiviteiten. Totale sponsoruitgaven in 2010: € 21.314; 2011: € 16.805; 2012: € 23.775; 2013: n.b. (aan voornamelijk lokaal georganiseerde initiatieven, maar in enkele gevallen ook buitenlandse projecten, zoals Conkim-Zuid Afrika (in 2010) en Good News Centre Kenya (jaarlijks tbv. benefietconcert in de regio).					
	2010	2011	2012	2013	
Totaal bedrag besteed aan leefbaarheid corporatie	117.373	47.636	35.396	107.153	
Bedrag per woning corporatie	54	50	50	87*	
Bedrag per woning referentie	96	96	85	-	
* In 2013 loopt het bedrag op. Dit heeft vooral te maken met de doorstart van de Rode Rik (buurtvoorziening).					
Aanpak overlast In 2010 en 2011 zijn bij Woonwijze in totaal resp. 258 en 219 meldingen van overlastsituaties binnengekomen. Het beleid is er in eerste instantie op gericht om de betrokken bewoners zelf met elkaar in gesprek te krijgen. Wanneer dit niet tot oplossing leidt, neemt Woonwijze een bemiddelende rol op zich, op basis van een schriftelijke overlastmelding. In 2011 is op deze wijze aan 35 bewoners een bezoek gebracht.					

Bijlage 6 Meetschaal

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

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

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

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

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

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers als volgt een kwantificering van de mogelijk marges is gekoppeld:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	> -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	> +35%

Bijlage 7 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Woonwijze, d.d. 3 september 2014

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

Toegepast:	
Actiepunt:	
Uit te leggen:	
Bespreekpunt RvC:	
Niet van toepassing:	

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

Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om goed governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers bno/drukkers BV, Arnhem

I Naleving en handhaving van de code

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

0.

II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;	0
b) de operationele en financiële doelstellingen;	0
c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;	0
d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;	0
e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;	0
f) indien aanwezig het bestuursreglement.	0
De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	0
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.	0
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;	0
b) een voorstel tot wijziging van de statuten;	0
c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie;	0
d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;	0
e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;	0
f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie;	0
g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie;	0
h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.	0
4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):	
a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen;	0
b) een integriteitcode, geplaatst op de website;	0
c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;	0
d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;	0
e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering;	0
f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;	0
g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.	0

I.

5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.
Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.
6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.
Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.
Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.
7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin.
8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag).



II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

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

Status

O

Uitwerking

1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).
De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.
2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.
3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.
Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.
Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.



2.

- | | |
|---|---|
| 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. | O |
| 5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst. | O |

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

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

III. Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

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

4.

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

III.2 Onafhankelijkheid

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn. De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag.	● ●
2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:	
a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest;	●
b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf;	●
c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is;	●
d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt;	● ●
e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden;	●

- | | |
|--|---|
| f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden; | ⓪ |
| g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; | ⓪ |
| h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; | ⓪ |
| i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. | ⓪ |

III.3 Deskundigheid en samenstelling

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling. De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst. In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert. Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren. De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.	⓪ ⓪ ⓪ ⓪ ⓪ ⓪ ⓪
2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.	⓪
3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.	⓪
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.	⓪ ⓪ ⓪ ⓪
5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.	⓪
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.	⓪ ⓪

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

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

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

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.	☐
2. De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.	☐
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.	☐

Auditcommissie

4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:	
a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;	☐
b) de financiële informatieversterving (keuze van accountingpolities, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);	☐
c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;	☐
d) de voorgeschreven financiële informatieversterving aan de externe toezichthouder.	☐

7

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

Selectie- en remuneratiecommissie

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

III.6 Tegenstrijdige belangen

Uitwerking

- | | |
|--|---|
| 1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang. | ① |
| 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. | ② |
| 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. | ③ |

Status

8.

4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is. 0
5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur. De delegatie is slechts van tijdelijke aard. 0
6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen. 0

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW. 0

De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie. 0

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. 0

Uitwerking

1. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties. 0

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

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

1. Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures. 0
2. De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening. 0
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). 0

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



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

Uitwerking

Status

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



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.



(10)

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

Uitwerking

Status

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

0

0

0

0

0

0

0

0

0

11

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

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

Uitwerking

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

Status



V.2 Visitatie

Principe

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

Status



Uitwerking

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



Bijlage 8 Position paper

Position paper Woonwijze



Wie is Woonwijze?

Woonwijze is als woningstichting Ons Bezit opgericht in 1935. Sindsdien is onze corporatie gevestigd in de gemeente Vught. Woonwijze bezit inmiddels circa 2.980 woningen en maatschappelijk vastgoed. Bijna 70% van het woningbezit bestaat uit eengezinswoningen. Woonwijze opereert voornamelijk lokaal maar door gebrek aan ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwbouwwoningen richt Woonwijze zich als maatschappelijke onderneming de laatste jaren ook meer op de omringende gemeenten. Hier ontwikkelen we, onder andere op verzoek van samenwerkingspartners, huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van het Cia van Boorthof in Oisterwijk waar we een woonvoorziening in opdracht van ouders van kinderen met een beperking ontwikkelden. In de omliggende gemeenten is onze rol nog bescheiden maar we streven naar een duurzame relatie met deze gemeentebesturen.

Waar staat Woonwijze voor?

Wij zien een goede woning in een veilige, leefbare wijk als een basisbehoefte van ieder mens en een randvoorwaarde om deel te nemen aan de samenleving. In alles wat wij doen geloven wij dat we goed wonen bereikbaar kunnen maken voor mensen met een relatief laag inkomen en kwetsbare groepen. Wij bieden mensen een thuis.

Woonwijze biedt passende, betaalbare woonruimte in een veilige en gevarieerde woonomgeving in Vught en omgeving. Waar nodig bieden we maatwerk. Zeker waar het gaat om kwetsbare doelgroepen. Vught kent een relatief groot aantal bijzondere doelgroepen. Denk daarbij aan mensen met een visuele, verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Maar ook aan de Molukse gemeenschap in de wijk Lunetten. Al deze mensen biedt Woonwijze een thuis.

Onze maatschappelijke opdracht zien wij echter breder dan huisvesting alleen. Waar we kunnen en waar nodig leveren we een bijdrage aan de oplossing van lokale maatschappelijke vraagstukken. Dit doen we samen met partners. Bij maatschappelijke vraagstukken geven we duidelijk aan tot hoever ons werkterrein en ons instrumentarium reikt zodat onze samenwerkingspartners weten wat ze van ons mogen en kunnen verwachten. Ons uitgangspunt bij maatschappelijke vraagstukken is dat mensen in de eerste plaats zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigen leven en gedrag. Waar nodig faciliteren we en bieden we een steuntje in de rug. Zo brengen we frequent huisbezoeken aan onze huurders en we attenderen hen op instanties die ook een helpende hand kunnen bieden, zoals bijvoorbeeld Stichting leergeld, die opgroeiende kinderen financieel kan ondersteunen.

Onze missie is niet voor niets: 'Woonwijze. Uw manier van wonen'. Hiermee geven we aan dat bij ons de bewoner vooropstaat. Zeker nu veel van onze bewoners het zwaar hebben, is het van belang dat we goed naar hen luisteren en problemen op tijd signaleren en dat we waar problemen zijn adequate oplossingen aanreiken.

Juist nu, met oog voor mensen.

Wat wil Woonwijze bereiken?

Binnen de vernieuwde en bewegende kaders varen wij onze eigen koers. Onze koers en ambities voor de komende jaren hebben we vastgelegd in ons ondernemingsplan en vertaald naar strategische doelen. Het ondernemingsplan is getiteld 'Op ambachtelijke Woonwijze'. Volkshuisvesting zien wij als een vak, een ambacht. Een ambacht dat wij binnen Woonwijze met een team van betrokken, professionele en bevlogen mensen iedere dag weer uitoefenen. Bij het bepalen van onderwerpen en doelstellingen voor ons ondernemingsplan zijn onze belanghouders betrokken geweest. Per thema hebben we met een aantal belanghouders gesproken en onze visie en doelen getoetst.

We hebben onze strategische doelen in vijf hoofdthema's weergegeven. Per onderdeel hebben we de verwachte ontwikkelingen benoemd en aangegeven welke doelen Woonwijze in de huidige ondernemingsplanperiode wil bereiken. Dit zijn de thema's:

- Beheerste inzet van vermogen: investeringen afstemmen op investeringsruimte.
- Variatie in wonen en woonomgeving: maatwerk aanbieden in het woningaanbod passend bij de wensen en mogelijkheden van specifieke doelgroepen.
- Dynamiek in de bestaande woningvoorraad: de bestaande voorraad aanpassen zodat woningen ook in de toekomst niet alleen technisch maar ook functioneel in orde zijn en aansluiten bij de wensen en mogelijkheden van beoogde doelgroepen.
- Eigentijdse dienstverlening: met gepaste inzet van actuele middelen op klantvriendelijke en efficiënte wijze blijven werken.
- (Lokale) verankering: contact behouden, geïnformeerd blijven en de dialoog voeren met belanghouders in ons werkgebied.

Wij zijn ons bewust van het feit dat onze maatschappelijke ambities alleen te realiseren zijn als we doelmatig en kostenbewust werken. Dit doen we dankzij een gedegen financieel beleid. Onze middelen worden maximaal ingezet voor onze doelgroepen. Hierbij waken we ervoor dat we altijd aan onze financiële verplichtingen kunnen blijven voldoen en dat we aan de normen van WSW en CFV blijven voldoen, ook op termijn.

Risicomanagement neemt een belangrijke plaats in binnen ons financiële beleid. Woonwijze heeft een financieel gezonde positie doordat we altijd bij de kern van de zaak zijn gebleven en investeringsbeslissingen weloverwogen genomen zijn en worden. De komst van de verhuurdersheffing en de saneringssteun hebben ook invloed op onze financiële positie. Desondanks blijven we de dingen doen die we doen. Ons inzetten voor de belangrijkste behoefte van onze huurders en woningzoekenden; een passende betaalbare woning. Hiervoor hanteren we ons streefhuurbeleid. Daarin hebben we bepaald wat de maximale huurprijs voor een woning mag zijn. Onze streefhuren zijn veel lager dan de huur die de overheid ons toestaat. We streven naar een huurprijs van 70% van wat maximaal is toegestaan. Ook de huurverhoging hebben wij gematigd, de mogelijkheden daarvoor hebben wij niet maximaal benut. Onze inzet is om de verhuurdersheffing en de saneringssteun zoveel mogelijk te betalen uit besparing op onze bedrijfslasten.

Waar staat Woonwijze nu en is de bestuurder daar tevreden over?

Goed wonen is een eerste levensbehoefte. Het gaat om meer dan het stapelen van bakstenen en de realisatie van maatschappelijk vastgoed. In de huidige context betekent dat ook oog hebben voor betaalbaarheid, zorg voor ouderen, participatie en duurzaamheid. Door oog te hebben voor mensen kun je duurzaam maatwerk leveren. Wij liggen op koers waar het de realisatie van de doelen in het ondernemingsplan betreft. Wij zijn tevreden met de stappen die wij op deze terreinen zetten, op de ontwikkelingen die wij in gang brengen, maar wij zijn er nog niet. Hier ligt een belangrijke uitdaging voor de komende jaren.

Vooralsintussen bestaan de nodige uitdagingen die van invloed zijn op onze koers. Het politieke klimaat in Vught biedt weinig ruimte aan de corporaties, bouwen voor de doelgroep lijkt niet aan de orde. Op maatschappelijk terrein liggen uitdagingen voor zoals de vergrijzing, langer zelfstandig thuis blijven wonen, scheiden van wonen en zorg en het wegvallen van ambulante begeleiding die naar verwachting het nodige van Woonwijze zullen vragen.

Hopelijk worden we de komende jaren door de overheid niet nog verder beperkt en krijgen we de kans om te laten zien hoe het ook kan. Want volkshuisvesting, dat zien wij bij Woonwijze als een ambacht. Iets waar je je met liefde en passie voor inzet, met oog voor mensen.

Vught, juli 2014, Gerard Velthuisen