



Visitatierapport
Rhenense Woningstichting
2010 - 2013



Utrecht, 26 maart 2015

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer A.T.A. Koopmanschap AC (voorzitter)
De heer E. Wiersma MPM
De heer dr. ing. R. Dankert (secretaris)

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex zo'n 240 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 dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 5.0. Wij feliciteren de Rhenense Woningstichting met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van de Rhenense Woningstichting zicht 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 Rhenense Woningstichting	19
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	25
1 Visitatie bij de Rhenense Woningstichting	25
1.1 Schets Rhenense Woningstichting	26
1.2 Werkgebied Rhenense Woningstichting	26
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	27
2.1 Beschrijving van de opgaven	27
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	29
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	29
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	31
2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	32
2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	33
3 Presteren volgens Belanghebbenden	35
3.1 Belanghebbenden Rhenense Woningstichting	35
3.2 Beoordeling belanghebbenden	36
3.3 Verbeterpunten belanghebbenden	37
3.4 Conclusies en motivatie	38
4 Presteren naar Vermogen	41
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	41
4.2 Conclusies en motivatie	41
5 Governance	45
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	45
5.2 Conclusies en motivatie	46
Deel 3 Bijlagen bij het rapport	53
Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen	53
Bijlage 2 Curricula vitae	57
Bijlage 3 Bronnenlijst	65
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	67
Bijlage 5 Prestatietabel	69
Bijlage 6 Meetschaal	75
Bijlage 7 Checklist Governancecode	77
Bijlage 8 Position paper	91

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort



Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A Recensie

Terugblik op visitatie 2010

Het visitatierapport over de periode 2006 – 2010 benoemt drie verbeterpunten voor de Rhenense Woningstichting. In de eerste plaats ging het om een meer expliciet risicobeleid. Dit was noodzakelijk om de vermogensovermaat verantwoord in te kunnen zetten. Een tweede verbeterpunt betrof de communicatie met belanghebbenden. De sterk uiteenlopende oordelen van de belanghebbenden in 2010 waren volgens de commissie mede het gevolg van te weinig communicatie over de samenhang tussen op zichzelf gewaardeerde projecten en activiteiten. Ook werd geadviseerd om leefbaarheid meer door de ogen van de belanghebbenden te bekijken.

De corporatie heeft met externe ondersteuning gewerkt aan het expliciteren van de risico's van de organisatie. Dit traject was bij het verschijnen van het visitatierapport in 2011 al ingezet. De corporatie is in 2013 begonnen om haar beleid meer bottom-up, in gezamenlijkheid met belanghebbenden, te formuleren.

Resultaten visitatie 2014

Behoedzaam, kwaliteit en bottom-up meer mogelijk maken

De Rhenense Woningstichting is sterk gericht op haar primaire volkshuisvestelijke taak in de gemeente Rhenen. De corporatie opereert behoedzaam en vermijdt risicovolle investeringen met publiek geld. Als zij investeert, zorgt de corporatie ervoor dat zij kwaliteit levert. Op twee belangrijke punten zijn er verschillen waarneembaar tussen de situatie voor en na de bestuurswisseling van 2013. Tot 2013 formuleerde de corporatie voornamelijk zelf haar beleid om daar vervolgens met belanghebbenden over in gesprek te gaan. Inmiddels werkt de corporatie volgens een methode waarbij zij zonder kaders vooraf, ofwel met 'het lege blaadje', belanghebbenden eerder in het beleidsproces betreft. Een tweede verschil dat breed herkend wordt, is de wijze waarop de corporatie met haar vermogen wil omgaan. Waar eerder beperkte inzet centraal stond, ligt de focus nu meer op innovatieve manieren om het vermogen op gepaste wijze in te zetten. Kwaliteit en doelmatigheid staan in beide benaderingen centraal.

Position paper: beherende organisatie, risicomanagement en efficiency

In de position paper geeft de Rhenense Woningstichting aan dat ze in de toekomst binnen Rhenen vooral een beherende corporatie zal zijn met een blijvende focus op risicomanagement en efficiency. De corporatie is zich ervan bewust dat de inzet van het vermogen in de komende jaren een belangrijk thema zal zijn. De corporatie is nog zoekende naar de wijze waarop zij het vermogen kan inzetten.

Wonen en zorg

De Rhenense Woningstichting staat open voor initiatieven van zorgaanbieders. De realisatie van woonzorgcombinaties, nultredenwoningen en voorzieningen in de Tollekamp getuigt hiervan. Zij hebben, volgens de commissie, ook voldoende kennis in huis van de combinatie wonen en zorg. De corporatie begrijpt goed dat een verhuizing naar een geschikte woning voor senioren lastig is.

De begeleiding van senioren bij hun verhuizing is ruim voldoende. Ook waardeert de commissie de deelname aan het regionale project Woonbewust, gericht op de bewustwording van geschikt wonen door senioren.

Leefbaarheid: opgave onvoldoende in beeld

De corporatie ziet in Rhenen geen grote opgaven op het gebied van leefbaarheid. De commissie constateert dat belanghebbenden van de corporatie wel een opgave zien in het sociale domein. Bijvoorbeeld voor wat betreft de sociale veiligheid in een aantal straten en buurtjes. Ook zou de corporatie huurders steviger kunnen betrekken bij hun woonomgeving en het verlichten van achterpaden, vinden zij. Op basis van deze verschillende opvattingen concludeert de commissie dat de opgave op het gebied van leefbaarheid nog onvoldoende in beeld is. Met de belanghebbenden ziet de commissie hierin wel een omslag nu de corporatie zich meer dan voorheen bereid toont om samen met belanghebbenden beleid te formuleren.

Kansen voor een grotere rol in de regio

Binnen de regio Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal (WERV) stelt de Rhenense Woningstichting zich bescheiden op. De regio is in de eerste plaats een platform om regionale afspraken te maken over woonruimteverdeling. De commissie ziet kansen voor de corporatie om zich sterker in te zetten voor volkshuisvestelijke opgaven in de WERV-regio en in andere gemeenten in de omgeving. Gezien de beperkte opgave binnen de gemeente Rhenen, ligt het volgens de commissie voor de hand om voor de inzet van het vermogen in de toekomst ook naar mogelijkheden in de regio te kijken.

Belanghebbenden waarderen bottom-up beleidsvorming

De belanghebbenden van de Rhenense Woningstichting waarderen de proactieve wijze waarop de corporatie sinds kort haar beleidsontwikkeling heeft ingericht. De commissie constateert dat de verankering hiervan in de werkorganisatie nog niet is afgerond. De gemeente heeft met haar beoordeling van de corporatie ook uitdrukking gegeven aan de moeizame relatie in het verleden. Tegelijkertijd is er waardering voor de inmiddels veranderde verhoudingen.

Governance

De commissie is van mening dat de raad van commissarissen inzoomt op onderwerpen waar zij dat nodig acht, zonder daarbij op de stoel van de bestuurder te gaan zitten. Op het juiste moment werft de corporatie nieuwe leden van binnen of buiten Rhenen. Net als de werkorganisatie heeft ook de raad een sterke focus op de doelmatige inzet van middelen. De commissie waardeert de manier waarop de corporatie doelmatigheid en hoge kwaliteit combineert. Door de bewuste lokale verankering van de raad heeft men de opgave op operationeel niveau goed in beeld. Op strategisch niveau laat de raad zich vooral informeren door de werkorganisatie. Naar het oordeel van de commissie kan de raad zich meer oriënteren op de opgave zoals die door belanghebbenden beleefd wordt.

Zeer sterke financiële positie en vermogensovermaat

De commissie ziet in de Rhenense Woningstichting een kostenbewuste of zelfs zuinige corporatie. Daardoor heeft de corporatie in het verleden een zeer sterke financiële positie opgebouwd. Landelijk kan de Rhenense Woningstichting zich meten met de weinige corporaties die de eisen van externe toezichthouders op het gebied van solvabiliteit en kasstromen zeer ruim overtreffen.

De commissie waardeert de positieve gevolgen hiervan voor de financiële continuïteit van de Rhenense Woningstichting.

Tegelijkertijd heeft de corporatie in de voorbije jaren veel vermogen opgebouwd dat zij niet heeft ingezet voor volkshuisvestelijke taken. Al langere tijd bestaat bij de corporatie het voornemen om beleid te ontwikkelen over de inzet van de overmaat, maar tot nu toe is dit niet gerealiseerd.

Sterke punten

Deze sterke punten worden door zowel belanghebbenden als de commissie herkend:

- + De Rhenense Woningstichting levert kwaliteit. Of het nu gaat om de onderhoudstoestand van de woningvoorraad of investeringen op het gebied van leefbaarheid. Als de corporatie iets doet, dan wil zij ook kwaliteit leveren.
- + De corporatie is erin geslaagd om die hoge kwaliteit te combineren met een doelmatige bedrijfsvoering.
- + De financiële continuïteit is zeer goed geborgd.

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie geeft de Rhenense Woningstichting de volgende verbeteringsuggesties mee:

- Geef aan welk deel van het eigen vermogen boven de minimumeis van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, dan wel de eigen ambitie, ingezet kan worden voor volkshuisvestelijke opgaven. Dit leidt tot een grotere inzet van het vermogen zonder verlies van focus op risicomanagement en efficiency.
- Zoek actief naar mogelijkheden om het vermogen in te zetten, zowel binnen als buiten de gemeente Rhenen.
- Breng samen met belanghebbenden in Rhenen de opgave op het gebied van leefbaarheid in kaart. Door de decentralisaties binnen het sociale domein kan de Rhenense Woningstichting meer bijdragen aan de leefbaarheid in haar werkgebied.
- Blijf kritisch kijken naar de risico's die een kleine organisatie met zich meebrengt. De focus op efficiency kan risico's opleveren door een krappe personele bezetting.
- Overweeg om bij de zelfevaluatie van de raad tweejaarlijks een externe deskundige in te schakelen.
- Doe – zoals reeds voorgenomen – een onderzoek naar woonlasten van huurders in Rhenen en pas het huurbeleid hierop aan. Hoewel de huren relatief laag zijn kunnen door huurverhoging problemen ontstaan bij de laagste inkomensgroep.
- Er ligt inmiddels een stevige basis om samen met belanghebbenden de volkshuisvestelijke opgave in Rhenen in te vullen. De commissie geeft de corporatie mee om dit goed te verankeren in de werkorganisatie en hierover transparant te blijven communiceren.

B Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									6,9
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,0	8,0	7,0		7,2	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									7,1
Prestaties	7,4	7,3	7,3	7,2	6,6		7,2	50%	
Relatie en communicatie							7,0	25%	
Invloed op beleid							6,8	25%	
Presteren naar Vermogen									6,7
Financiële continuïteit							9,0	30%	
Doelmatigheid							8,0	30%	
Vermogensinzet							4,0	40%	
Governance									6,3
Besturing	Plan					6,0	6,3	33%	
	Check					6,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,0	6,0	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

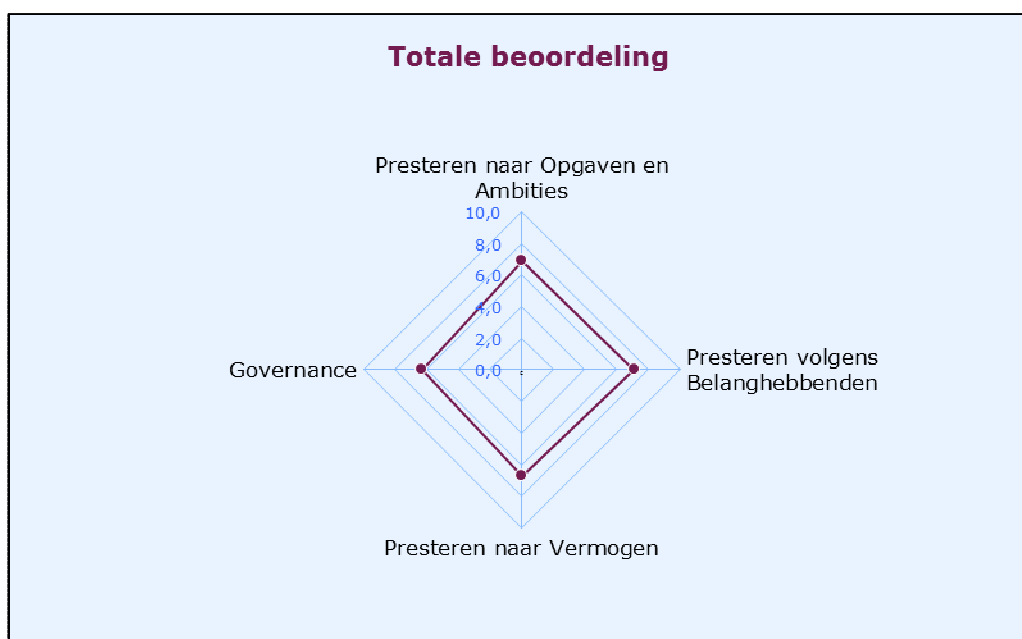
Korte schets Rhenense Woningstichting

In juli 2014 heeft de Rhenense Woningstichting te Rhenen 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 februari 2015. De visitatiegesprekken waren op 9 en 27 oktober 2014. Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de prestatietabel en de position paper van tevoren toegestuurd aan de belanghebbenden. De visitatie betreft de periode 2010 tot en met 2013. In de beleidsagenda en de recensie wordt ook vooruitgeblikt.

De Rhenense Woningstichting is in 1994 voortgekomen uit het gemeentelijk woningbedrijf. De corporatie beheert circa 2.300 verhuureenheden (ruim 2.100 woningen) en werkt in de gemeente Rhenen. Bij de Rhenense Woningstichting werken vijftien medewerkers; in totaal circa dertien fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdig directiebestuur. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben. Het werkgebied van de corporatie kenmerkt zich door een dorpse omgeving op de rand van de Utrechtse Heuvelrug en aan de oever van de Nederrijn. Naast de kern Rhenen zijn ook Achterberg, Elst en Laareind in de gemeente gelegen. In totaal heeft de gemeente bijna 7.500 woningen, waarvan circa 37 procent huurwoningen. Van alle huurwoningen is driekwart een corporatiewoning.

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

Beoordelingen Rhenense Woningstichting



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	6,9
Presteren volgens Belanghebbenden	7,1
Presteren naar Vermogen	6,7
Governance	6,3

De commissie komt tot de conclusie dat de Rhenense Woningstichting voldoende tot ruim voldoende presteert.

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een 6,9.

6,9

Bij (des)investeren overtreft de Rhenense woningstichting de opgave. Bij de andere velden is de prestatie conform de opgave die is vastgelegd in de woonvisie en prestatieafspraken. Het aantal huurwoningen tot de huurtoeslaggrens is tussen 2010 en 2013 licht toegenomen tot 2.135. De betaalbaarheid van de woningen voor de primaire doelgroep is ruim voldoende. De huurachterstanden zijn beperkt en de huurprijzen zijn lager dan gemiddeld in Nederland. Het aantal nultredenwoningen is uitgebreid en in 2011 werd de Tollekamp opgeleverd: een complex met wonen, zorg en voorzieningen. De kwaliteit van de woningen is hoog en de corporatie hoort bij de top 15 van corporaties met het KWH-Huurlabel. De verduurzaming van het woningbezit verloopt wel langzamer dan gewenst. Tussen 2010 en 2013 heeft de Rhenense Woningstichting 75 huurwoningen gebouwd, meer dan de opgave. De verkoop van woningen bleef juist iets achter bij de prognoses. Door het bouwen van 50 woningen in De Rhenense Hof overtreft de corporatie de opgave op het gebied van (des)investeren. De Rhenense Woningstichting voldoet ruimschoots aan de opgave op het gebied van wijken en buurten. De leefbaarheidsopgave tussen betrokken partijen is echter niet scherp gedefinieerd.

De ambities van de Rhenense Woningstichting sluiten voldoende aan op de opgaven. Dat komt mede door de inbreng van de corporatie bij de woonvisie en de prestatieafspraken. Ook heeft de corporatie de input van belanghebbenden meegenomen bij het ondernemingsplan.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen de Rhenense Woningstichting met een 7,1.

7,1

De corporatie presteert op de meeste onderdelen ruim voldoende volgens de belanghebbenden. Er zijn genoeg woningen beschikbaar. De belanghebbenden waarderen de inzet in nieuwbouw van woningen en zorgvastgoed. De kwaliteit van de woningen scoort goed. Een onderdeel dat lager scoort is de geringe mate waarin de corporatie haar investeringsruimte gebruikt, bijvoorbeeld voor de huisvesting van starters en de verduurzaming van de woningvoorraad. Ook zou de corporatie meer kennis mogen hebben van de zorgsector en meer kaders en randvoorwaarden kunnen stellen voor een goede exploitatie van het zorgvastgoed. Enkele belanghebbenden vinden dat de corporatie zich op het gebied van wijken en buurten in de afgelopen jaren te veel heeft beperkt tot fysieke maatregelen. Dat de corporatie inmiddels sterker de focus legt op het sociale domein wordt herkend.

De relatie en communicatie met de Rhenense Woningstichting en de invloed op het beleid van de corporatie ervaren belanghebbenden verschillend. Huurders en zorg- en welzijnsorganisaties zijn tevreden over de consultatie op beleidsniveau en de inbreng op projectniveau. Met de gemeente is de relatie al sinds de verzelfstandiging van de corporatie niet altijd goed geweest. De gemeente is van oordeel dat zij lange tijd niet gehoord is. Met de komst van de huidige bestuurder is de relatie verbeterd. Volgens de belanghebbenden mag de corporatie meer ambitie tonen, vooral op het gebied van energiebesparing, leefbaarheid en wonen, welzijn en zorg.

Presteren naar Vermogen

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

6,7

De financiële continuïteit van de Rhenense Woningstichting scoort zeer goed. De corporatie overtreft in zeer ruime mate de eisen die externe financiële toezichthouders hieraan stellen. Ook heeft de corporatie scenario's ontwikkeld om financiële risico's te kunnen beheersen.

De doelmatigheid van de Rhenense Woningstichting is goed. De bedrijfslasten liggen in 2012 ruim 13 procent onder die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De inzet van het vermogen waardeert de commissie met een 4. De commissie mist een vastgelegd afwegingskader over de wijze waarop de corporatie haar vermogensovermaat inzet. De mate van overmaat is zeer groot. Zowel door het CFV als door de visitatiecommissie uit 2011 zijn hierover opmerkingen gemaakt. Ook intern erkent de corporatie al langere tijd dat beleid over de vermogensovermaat geformuleerd moet worden. De commissie heeft in haar oordeel wel laten meewegen dat de corporatie in de afgelopen jaren veel tijd en energie heeft gestoken in onder meer de herstructurering in Vreewijk, het realiseren van zorgvastgoed en de bestuurderswisseling.

Governance

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 6,3.

6,3

De besturing volgens de PDCA-cirkel (plan, do, check, act) scoort een 6,3 bij de Rhenense Woningstichting. De corporatie beschikt over een actueel ondernemingsplan. In de jaarlijkse werkplannen komen de doelen uit het ondernemingsplan herkenbaar en consistent terug en worden deze verder gespecificeerd. De voortgang van het ondernemingsplan wordt viermaandelijks in beeld gebracht in de periodieke rapportages voor de raad en in de maandelijkse managementrapportages.

Het intern toezicht van de Rhenense Woningstichting is voldoende. De samenstelling van de raad van commissarissen is voldoende evenwichtig. De raad werft haar leden buiten de eigen kring en openbaar. De raad gaat bewust om met haar verschillende rollen en zij evalueert jaarlijks haar functioneren. Het toetsingskader was eerder sterk financieel ingericht, maar inmiddels zijn er meer volkshuisvestelijke prestatie-indicatoren in opgenomen. De Governancecode wordt toegepast en afwijkingen worden toegelicht. De Rhenense Woningstichting scoort voldoende op het onderdeel externe legitimatie en verantwoording. De corporatie voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet. Sinds 2013 worden belanghebbenden eerder bij de beleidsvorming betrokken dan voorheen. De corporatie rapporteert in het jaarverslag over haar prestaties en licht daarbij de afwijkingen zeer helder toe.

Reactie Rhenense Woningstichting op het visitatierapport

Het bestuur en de Raad van Commissarissen herkennen zich grotendeels in de bevindingen van de visitatiecommissie en zijn tevreden met de uitkomsten. Er is op onderdelen ruimte voor ontwikkeling, en het is goed te constateren dat de commissie de door de RWs reeds ingezette ontwikkelingen ondersteunt aan de hand van de door haar geformuleerde aanbevelingen. Wij zijn dan ook vol vertrouwen dat we koersvast met succes de ingeslagen weg kunnen vervolgen.

De visitatiecommissie typeert de RWs als 'sterk gericht op haar primaire volkshuisvestelijke taak' en 'behoedzaam opererend en risicovolle investeringen met publiek geld vermijdend'. Wij herkennen ons volledig in deze typering, zeker met de door de commissie toegevoegde opmerking dat 'de RWs bij investeringen zorgt dat zij kwaliteit levert'. Deze kernwaarden zijn ook opgenomen in ons Ondernemingsplan 2013-2016.

De commissie benoemt in haar rapportage de bestuurswisseling in 2013 en de overeenkomsten en verschillen die zij als gevolg daarvan waarneemt. De overeenkomst is dat de RWs kwaliteit en doelmatigheid centraal stelt. De verschillen zijn volgens de commissie waarneembaar bij het eerder betrekken van belanghebbenden zonder voorafgaand kader bij onze beleidsprocessen en de inzet van het vermogen, waarbij het uitgangspunt van beperkte inzet wordt verlaten en de focus wordt gelegd op 'innovatieve manieren om het vermogen op gepaste wijze in te zetten'.

Het op volkshuisvestelijk en financieel verantwoorde wijze inzetten van ons vermogen is een thema dat de afgelopen jaren en de komende periode hoog op de agenda staat van bestuur en Raad van Commissarissen. Dit is des te meer een uitdaging aangezien de gemeentelijke Woonvisie concludeert dat er voldoende aanbod is van sociale huurwoningen. Dit is ook leidend voor de keuzes die wij maken in ons recent herijkte strategisch voorraadbeleid. Onze opgave ligt in de transitie en niet in nieuwbouw. De visitatiecommissie concludeert dan ook dat de RWs op zoek zou moeten naar mogelijkheden om het vermogen in te zetten zowel binnen als buiten de gemeente Rhenen. Wij herkennen ons in deze aanbeveling, en zijn voornemens voor dit thema en bijbehorende besluitvorming aansluiting te zoeken bij het Drie Kamer Model. Kaders zijn daarbij voor ons dat investeringen altijd volkshuisvestelijk verantwoord dienen te zijn, passend bij ons (financieel) risicoprofiel en kernkwaliteiten van de organisatie.

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie constateert dat de betaalbaarheid van de woningen voor de primaire doelgroep ruim voldoende is, de huurachterstanden beperkt zijn en de huurprijzen lager dan gemiddeld in Nederland. Bovendien is de kwaliteit van de woningen hoog. Voor de RWs vormen juist deze aspecten de kern van onze inzet én aandacht. De komende jaren is vooral de woonlastenontwikkeling van onze huurders een punt van zorg/aandacht. Om hieraan goed gefundeerd invulling te kunnen geven heeft de RWs een woonlastenonderzoek uitgezet. Dit zal de basis vormen van ons huurbeleid de komende jaren.

De commissie merkt op dat de verduurzaming van het bezit langzamer loopt dan gewenst. De afgelopen jaren heeft het bezit gemiddeld een aantal labelsprongen gemaakt. Een uitgewerkt onderliggend duurzaamheidsbeleid moet echter nog worden ontwikkeld. In de nieuwe concept prestatieafspraken met de gemeente zijn hierover afspraken gemaakt, en zal de RWs duurzaamheidsbeleid ontwikkelen en een actieplan opstellen. Daarbij tekenen we aan dat naast het energierendement en geriefsverbetering ook het financieel rendement van de duurzaamheidsinvestering zal worden gewogen.

De commissie constateert verder dat de leefbaarheidsopgave tussen betrokken partijen niet scherp is gedefinieerd. Dit baseert zij op het feit dat de RWs zelf in het nabije verleden geen grote opgave zag op het gebied van leefbaarheid, terwijl belanghebbenden aangeven dat ze voor de RWs wel een opgave zien op het gebied van leefbaarheid, bijvoorbeeld ten aanzien van de sociale veiligheid door huurders steviger te betrekken bij hun woonomgeving en het verlichten van achterpaden. Terecht merkt de commissie op dat zij en de belanghouders een omslag waarnemen. De rol van de RWs op het gebied van leefbaarheid (waaronder participatie in het Sociaal Domein) is naar onze mening inmiddels goed gedefinieerd en in de praktijk gebracht, bijvoorbeeld doordat de RWs participeert in het sociaal team.

Presteren volgens belanghebbenden

Onze belanghebbenden geven ons een aantal aanbevelingen mee. Een aantal van hen geven aan dat zij vooral wensen dat de corporatie doorgaat op de weg die het is ingeslagen. Daarmee is geduid op de versterking van de samenwerking en (beleids)participatie van de belanghouders bij de RWs. Dit is voor ons ook een belangrijk thema waarvoor de RWs zich zal blijven inzetten.

Verder geven de belanghebbenden aan dat de RWs zich meer van een creatieve/innovatieve kant kan laten zien bij het vinden van (volkshuisvestelijke) oplossingen. De RWs is hier zeker toe bereid en in staat, waarbij het niet altijd hoeft te gaan om investeringen maar ook om het bijdragen aan het vormen van ideeën en aanjagen van partijen. Op het snijvlak wonen, welzijn en zorg wordt een belangrijke rol aan de RWs toegedicht, met name vanuit haar signaleringsrol. De RWs onderschrijft dit volledig en is inmiddels volwaardig participant van het sociaal team.

Op het gebied van leefbaarheid geven de belanghebbenden mee dat de veiligheid in sommige buurten zou kunnen worden bevorderd, bijvoorbeeld door het aanbrengen van verlichting. Ook het stimuleren van uitwisseling en betrokkenheid tussen bewonersgroepen zou kunnen worden verbeterd, terwijl sociale activering eveneens een thema is. Op de gebieden uitwisseling en betrokkenheid bewonersgroepen en sociale activering zoekt de RWs aansluiting bij de professionals op dit terrein, zoals bijvoorbeeld welzijnsinstellingen. Juist in deze samenwerking kunnen oplossingen worden gevonden voor de genoemde punten.

Het thema duurzaamheid en energiebesparing is als aanbeveling door belanghebbenden opgenomen. Weliswaar heeft de RWs in het verleden een aantal investeringen op dit gebied gedaan, echter het beleidsmatig kader waarbinnen onze ambities en die van onze belanghouders zijn weergegeven, ontbreekt nog. Het ontwikkelen van dit beleid staat voor 2015 op de agenda, en is onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Rhenen.

Tenslotte vragen de belanghouders aandacht voor de bestendinging van de goede relatie en communicatie. Dit is een aanbeveling die nauw samenhangt met de eerstgenoemde aanbeveling, en zal door de RWs maar ook door onze belanghouders ter harte worden genomen. Wij zijn blij dat bijvoorbeeld met de herinrichting van de huurdersorganisatie REA de huurders een mooi platform hebben (als aanvulling op de andere manieren waarop de huurders participeren in het beleid van de RWs (Rhenen Panel, bewonerscommissies etc.)) om als volwaardig partner in de beleidsvorming te participeren.

Presteren naar vermogen

De visitatiecommissie constateert terecht dat de financiële continuïteit zeer goed scoort, en de doelmatigheid van de RWs goed is. Met een top 7 positie binnen de Aedes Benchmark op het onderdeel laagste bedrijfslasten in de corporatiesector is de door de commissie toegewezen score op dit laatstgenoemde onderdeel bescheiden te noemen. De commissie merkt verder op dat het de inzet van het vermogen met een onvoldoende waardeert. Zij baseert dit oordeel op het feit dat zij een vastgelegd afwegingskader missen over de wijze waarop de corporatie haar vermogensovermaat inzet, terwijl deze overmaat als zeer groot is te kwalificeren. De RWs herkent het belang van een afwegingskader voor de inzet van het vermogen. Met het oog op onder andere de aankomende omvangrijke investering in het herstructureringsproject Vreewijk, onzekerheden over de financiële impact van overheidsmaatregelen (saneringsbijdrage, verhuurdersheffing) en de bestuurswisseling is ervoor gekozen om het afwegingskader te ontwikkelen/definiëren nadat de bestuurswisseling heeft plaatsgevonden. Zoals hiervoor al is genoemd is de RWs voornemens dit voortvarend op te pakken en voor dit thema en bijbehorende besluitvorming aansluiting te zoeken bij het Drie Kamer Model.

Governance

De commissie beoordeelt het onderdeel governance op alle onderdelen als voldoende. De RWs zet de reeds ingezette ambitieuze lijn voort op het gebied van versterking van het risicomanagement en planning & control cyclus. Op het punt van externe legitimatie waardeert de commissie de positieve ontwikkeling ten aanzien van de samenwerking met de gemeente en ingezette verschuiving in de wijze waarop het beleid van de RWs tot stand komt. Belanghebbenden worden eerder bij de beleidsvorming betrokken, waardoor het beleid meer bottom-up tot stand komt. De RWs heeft vertrouwen in het positieve effect daarvan op de beleidsontwikkeling en zal deze werkwijze bestendigen.

Beleidsagenda voor de toekomst

De aanbevelingen die de commissie ons meegeven nemen wij ter harte en zijn grotendeels reeds in gang gezet.

1. Stel een kader vast waarbinnen op verantwoorde wijze (zonder verlies van focus op risicomanagement en efficiency) de inzet van het vermogen kan worden vormgegeven. Zoals hiervoor al is beschreven zijn wij voornemens hiervoor aansluiting te zoeken bij het Drie Kamer Model.
2. Actief zoeken naar mogelijkheden inzet vermogen, zowel binnen als buiten Rhenen. Deze aanbeveling hangt samen met de vorige en zal ook in die lijn door de RWs worden meegenomen.
3. Breng samen met belanghebbenden in Rhenen de opgave op het gebied van leefbaarheid in kaart. De decentralisaties bieden daartoe een goede kans. De RWs brengt deze aanbeveling al in de praktijk door nadrukkelijk te participeren in de beleidsvorming en activiteiten rondom het sociaal domein. Bovendien is het thema leefbaarheid onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente.

4. Blijf kritisch kijken naar de risico's die een kleine organisatie met zich meebrengt. De focus op efficiency kan risico's opleveren door een krappe personele bezetting. Dit thema wordt door de RWs onderkend. Om dit risico te beheersen wordt onder meer samenwerking gezocht om bijvoorbeeld bij uitval van medewerkers terug te kunnen vallen op collega-corporaties dan wel via NCCW of andere organisaties.
5. Overweeg om bij zelfevaluatie van de raad tweejaarlijks een externe deskundige in te schakelen. Dit punt wordt in overweging genomen door de raad.
6. Doe een onderzoek naar woonlasten van huurders als grondslag voor het huurbeleid. Het onderzoek is reeds in uitvoering.
7. Er ligt inmiddels een stevige basis om samen met belanghebbenden de volkshuisvestelijke opgave in Rhenen in te vullen. De commissie geeft de corporatie mee om dit goed te verankeren in de werkorganisatie en hierover transparant te blijven communiceren. Op dit laatste punt geeft de RWs bijvoorbeeld invulling door samen met de gemeente jaarlijks de 'dag van het wonen' te organiseren (onderdeel van de prestatieafspraken).

Tot slot

Met het aangereikte vertrouwen vanuit onze belanghouders en de aanbevelingen vanuit de visitatiecommissie zullen wij onze ingezette koers doorzetten.

Wij spreken onze waardering uit voor de zorgvuldige, grondige en open wijze waarop de visitatiecommissie met ons heeft gewerkt. Wij bedanken hen en onze belanghouders voor hun inzet en input, en we hebben het volste vertrouwen dat we vanuit een goede samenwerking verder kunnen bouwen.

Rhenen, 5 februari 2015

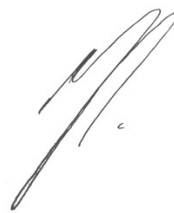


Martijn Rink
directeur-bestuurder

Namens de Raad van Commissarissen



Gabby Staal
voorzitter



Jan de Jong
vice-voorzitter

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij de Rhenense Woningstichting

In juli 2014 heeft de Rhenense Woningstichting te Rhenen 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 november 2014. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 9 en 27 oktober 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 A.T.A. Koopmanschap AC (voorzitter), de heer E. Wiersma MPM en de heer dr. ing. R. Dankert (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor de Rhenense Woningstichting de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren het leereffect ervan. De corporatie hecht veel belang aan een visitatie die behalve oordelen op de maatschappelijke prestaties ook vooruitblik en input geeft voor verbeteringen. De corporatie beschouwt de visitatie als een meting die verbeterpunten en aanknopingspunten oplevert voor de strategische agenda met specifiek aandacht voor de wijze waarop de corporatie haar vermogen verantwoord inzet, gezien de lokale behoeften die er zijn op het terrein van wonen, welzijn en zorg. De corporatie wil actief met het visitatierapport aan de slag.

Op basis van alle door de Rhenense Woningstichting verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan de Rhenense Woningstichting, 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 tot en met 2013. In de beleidsagenda en de recensie wordt ook vooruitgeblikt.

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

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

1.1 Schets Rhenense Woningstichting

De Rhenense Woningstichting is op 1 januari 1994 voortgekomen uit het gemeentelijk woningbedrijf. Woningcorporatie de Rhenense Woningstichting beheert circa 2.300 verhuureenheden (ruim 2.100 woningen) en werkt in de gemeente Rhenen. Deze gemeente telt ruim 19.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. In dit werkgebied is ook de Stichting Mooiland actief. Zij beheert 41 woningen. Bij de Rhenense Woningstichting werken vijftien medewerkers; in totaal circa dertien fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdig directiebestuur. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

1.2 Werkgebied Rhenense Woningstichting

De Rhenense Woningstichting is werkzaam in de gemeente Rhenen, provincie Utrecht. Dit werkgebied kenmerkt zich door een dorpse omgeving op de rand van de Utrechtse Heuvelrug en aan de oever van de Nederrijn. Naast de kern Rhenen zijn ook Achterberg, Elst en Laareind in de gemeente gelegen. In totaal heeft de gemeente bijna 7.500 woningen, waarvan circa 37 procent huurwoningen. Van alle huurwoningen is driekwart een corporatiewoning. De andere huurwoningen zijn eigendom van particuliere verhuurders.

Bijna 40 procent van alle woningen in de gemeente Rhenen zijn gebouwd tussen 1945 en 1970. Ook in de periode tussen 1971 en 2000 is veel gebouwd in de gemeente. Ongeveer een derde van alle woningen stamt uit deze periode. Iets meer dan 10 procent van de woningvoorraad is gebouwd na 2000.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting deelt deze corporatie in de categorie 6 in, dat wil zeggen: een gemiddeld profiel met een accent op eengezinswoningen. De referentiegroep waarmee de Rhenense Woningstichting wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie. Er zijn 96 corporaties in deze categorie.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

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

2.1 Beschrijving van de opgaven

De opgaven van de Rhenense Woningstichting zijn voornamelijk beschreven in de lokale woonvisies uit 2009 en 2013 en de prestatieafspraken met de gemeente uit 2009. De prestatieafspraken lopen tot 2015. Daarnaast zijn er convenanten afgesloten over woonruimteverdeling, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en aanpak van hennepeteelt. Tussen corporatie en gemeente is in algemene zin overeengekomen dat zij gezamenlijk de vinger aan de pols houden door het uitvoeren van onderzoek naar woonwensen. Hieronder zijn de opgaven per onderwerp weergegeven.

Huisvesting van de primaire doelgroep

Over de kernvoorraad is tussen gemeente en corporatie afgesproken dat er minimaal 2.040 woningen in het sociale huursegment beschikbaar blijven. Door het handhaven van dit aantal is een marge beschikbaar die kan worden ingezet voor het huisvesten van middeninkomens. De toewijzingen van woningen van de Rhenense Woningstichting vindt plaats in de WERV-regio (Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal).

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

In de prestatieafspraken staat dat de Rhenense Woningstichting bij herstructurering in de kernvoorraad aansluiting zoekt bij de woonwensen van ouderen met lagere inkomens. Met het RIBW Arnhem en Veluwe Vallei (beschermd wonen) is afgesproken dat de corporatie voor huurders met mogelijke psychische of psychiatrische problemen de RIBW kan inschakelen voor bemoeizorg. In de regio was tot 2013 een convenant van kracht om opvang van dak- en thuislozen of mensen die dat dreigen te worden af te spreken. De Rhenense Woningstichting was hierin deelnemer.

Bij nieuwbouw is de opgave om uitsluitend nultredenwoningen of levensloopgeschikte te bouwen. Ook moeten nieuwbouwwoningen aan de basiseisen van Woonkeur voldoen. Verder is afgesproken dat de Rhenense Woningstichting het aanbod van kleinschalig beschermd wonen vergroot met 62 tot 88 plaatsen. Verder is als intentie opgenomen om woningen voor dementerenden te ontwikkelen in het plan Achterberg-West II. Ook zal de corporatie in Rhenen-Noord (Vreewijk en Valleiweg) circa 200 voor ouderen geschikte woningen bouwen, waarvan 50 voor ouderen met een CIZ-indicatie.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Over de kwaliteit van de woningen is in de prestatieafspraken vastgelegd dat de Rhenense Woningstichting bij nieuwbouw altijd een berging of een buitenruimte realiseert. Ook is vastgelegd dat de corporatie bewoners actief blijft betrekken bij het beheer en onderhoud van de woningen. De opgave is verder om de bestaande woningvoorraad op gemiddeld energielabel C te brengen.

(Des)investeren in vastgoed

De corporatie wordt door de gemeente beschouwd en behandeld als primaire en prioritaire partner voor de nieuwbouw van sociale huur- en koopwoningen. Nieuwbouw van woningen concentreert zich grotendeels op de huisvesting van bijzondere doelgroepen (zie hierboven). Om de doorstroming te vergroten is in de prestatieafspraken verder vastgelegd dat de Rhenense Woningstichting 131 reeds voor verkoop aangewezen eengezinswoningen in een periode van 10 jaar zal verkopen. Ook zal de corporatie – afhankelijk van de mogelijkheden – betaalbare koopgarant woningen voor starters bouwen.

Kwaliteit van wijken en buurten

In de prestatieafspraken is overeengekomen dat de corporatie zich samen met de gemeente inzet voor het behoud van commerciële voorzieningen ten behoeve van de primaire basisbehoeften in kernen en wijken.

Verder is afgesproken dat de corporatie doorgaat met het betrekken van huurders en andere geïnteresseerden in het RhenenPanel en hierover rapporteert in de jaarverslagen. Tussen corporatie, gemeente en politie is een convenant afgesloten waarin is afgesproken om informatie uit te wisselen over de aanpak van eventuele hennepsteelt in woningen van de Rhenense Woningstichting.

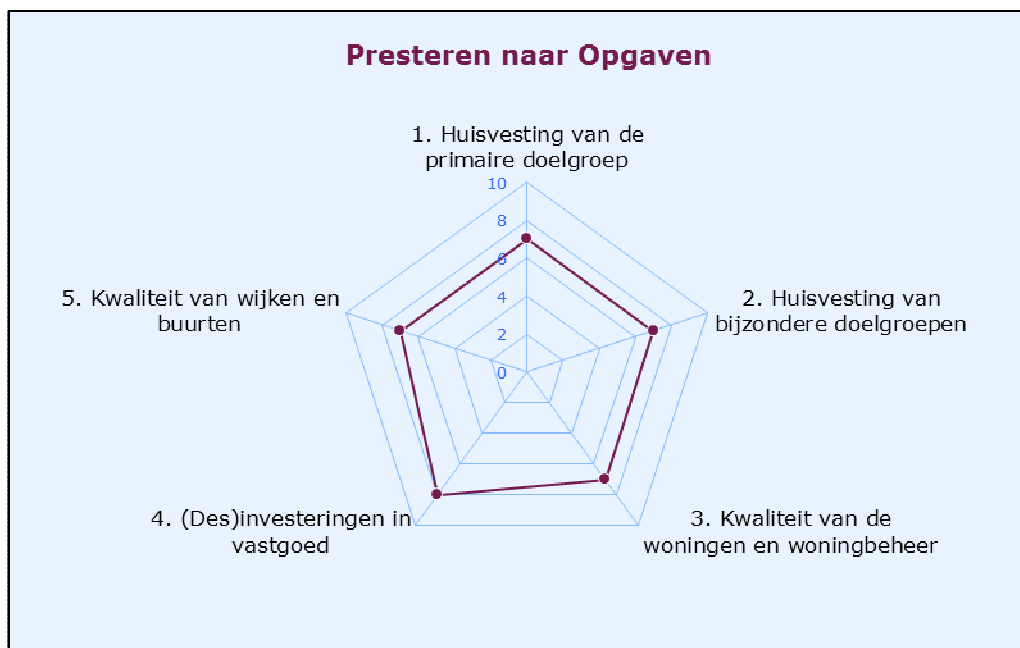
Landelijk Energieconvenant

De woningcorporaties, verenigd in Aedes, hebben in het 'Antwoord aan de Samenleving' de ambitie uitgesproken om 20% 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.

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

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



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

2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,2. De Rhenense Woningstichtingen heeft op alle onderdelen gepresteerd conform de opgave.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Het aantal huurwoningen tot de huurtoeslaggrens is tussen 2010 en 2013 licht toegenomen tot 2.135, ruim 100 woningen meer dan de opgave. De doorstroming is – gemeten aan de mutatiegraad – licht toegenomen. De corporatie begeleidt ouderen die willen verhuizen om zo de doorstroming te bevorderen.

Bij het toewijzen van woningen aan middeninkomens blijft de Rhenense Woningstichting ruim binnen de maximale grens van tien procent. Voor statushouders stelt de corporatie genoeg woningen beschikbaar.

De betaalbaarheid van de woningen voor de primaire doelgroep is ruim voldoende. De huurachterstanden zijn beperkt en de huurprijzen zijn lager dan gemiddeld.

De Rhenense Woningstichting vroeg in 2012 bij sociale huurwoningen 58 procent van de maximaal redelijke huur. Daarmee behoort de corporatie tot de laagste van de sector. Hoewel in een eerder stadium meerdere scenario's zijn gemaakt met betrekking tot huurverhogingen is bij de landelijke invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging gekozen voor de maximaal toegestane huurverhoging.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De Rhenense Woningstichting heeft het aantal nultredenwoningen en het aantal woningen voor personen met een beperking doen toenemen. In 2010 zijn 26 nultreden appartementen voor senioren op het Rankterrein gerealiseerd. Een jaar later werd de Tollekamp opgeleverd. Dit complex omvat 34 huurappartementen, 50 zorgwoningen en 25 intramurale woningen. Ook zijn er diverse algemene, winkel- en praktijkruimten. Het gebouw is deels in eigendom bij zorgverlener Charim en voor het andere deel in bezit van de Rhenense Woningstichting. Hiermee is grotendeels voorzien in de opgave om het aanbod van kleinschalig beschermd wonen te vergroten. In de Tollekamp, aan de Stationsweg en bij De Rank zijn in totaal 50 woningen met CIZ-indicatie gerealiseerd. Eind 2013 waren er in Rhenen-Noord nog aanvullende projecten in ontwikkeling om het aantal van 200 nieuw te bouwen woningen voor ouderen te bereiken. Hoewel niet officieel gecertificeerd, voldoen de woningen volgens de evaluatie van de prestatieafspraken aan de eisen van Woonkeur. Hierover is overleg geweest met Wmo-adviseurs. De corporatie voert daarnaast de convenanten over dak- en thuislozen en over kwetsbare huurders uit. De commissie beoordeelt de bovenstaande prestaties als ruim voldoende omdat aan de opgave tegemoet gekomen is, of de corporatie hiervoor op koers ligt.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De kwaliteit van de woningen van de Rhenense Woningstichting is hoog. De woningen hebben relatief veel woningwaarderingspunten, terwijl de puntprijs tot de laagste van de corporatiesector behoort. Ook de dienstverlening scoort hoog. Bij metingen van het KWH scoort de Rhenense Woningstichting rond de 8. Bij de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening overtreft de corporatie de opgave doordat zij tot de top vijftien van corporaties met het KWH-Huurlabel behoort.

De verduurzaming van het woningbezit verloopt langzamer dan volgens de opgave gewenst. De Rhenense Woningstichting heeft tussen 1980 en 1990 volop meegedaan aan programma's om de isolatie van woningen te verbeteren. Daardoor is de mogelijkheid om door 'quick-wins' energiebesparing in de bestaande woningvoorraad te realiseren beperkt. De commissie heeft waardering voor de wijze waarop de Rhenense Woningstichting door middel van nieuwbouwwoningen energiezuinige woningen aan haar bezit toevoegt. De commissie ziet echter ook in de bestaande voorraad nog een opgave om de energiezuinigheid te verbeteren. Het aantal woningen met een C-label of hoger is tussen 2010 en 2013 met 182 toegenomen tot 794. Het aantal woningen met een D-label of lager is in dezelfde periode met 134 woningen afgenomen, tot 1279 woningen. Op basis van het bovenstaande waardeert de commissie het onderdeel kwaliteit van de woningen en woningbeheer als ruim voldoende.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Tussen 2010 en 2013 heeft de Rhenense Woningstichting 75 huurwoningen gebouwd. Bij enkele projecten zijn uiteindelijk meer woningen gebouwd of afgenomen dan afgesproken met de gemeente. Eind 2013 zijn in Vreewijk en aan de Valleiweg/Lijsterberg nog bijna 125 nieuwbouwwoningen in voorbereiding voor oplevering in 2014 en 2015. Daarmee voldoet de corporatie aan dit deel van de opgave. De eigen verkoopprognose haalt de corporatie niet altijd. Gezien de marktomstandigheden acht de commissie dit verklaarbaar. In verzorgingshuis de Tollekamp zijn in 2011 diverse algemene, winkel- en praktijkruimten opgeleverd. Hiermee komt de corporatie tegemoet aan de opgave.

Door het realiseren van 50 woningen in De Rhenense Hof heeft de corporatie de opgave overtroffen. Door het leveren van een bijdrage aan dit project heeft de herontwikkeling van een belangrijk gebied in de binnenstad van Rhenen doorgang kunnen vinden.

Op basis van de geleverde prestaties scoort de corporatie goed op dit onderdeel.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Wanneer naar de mening van Rhenense Woningstichting een fysieke kwaliteitsimpuls in de woonomgeving noodzakelijk is dan werkt de corporatie, indien nodig, samen met de gemeente Rhenen om de kwaliteit van de omgeving te verbeteren. In Achterberg heeft de corporatie de realisatie van een speelplaats voor kinderen tot 11 jaar gesponsord. Ook leverde de corporatie een financiële bijdrage aan de herinrichting van het openbaar gebied in de Dr. Wallerstraat. Hiermee wordt ruimschoots aan de opgave voldaan. De commissie plaatst hierbij wel als kanttekening dat de leefbaarheidsopgave tussen betrokken partijen niet scherp gedefinieerd is.

Overlastzaken worden aangepakt in samenwerking met huurders, gemeente, politie en andere belanghebbenden (onder andere binnen het JOS project).

In de periode 2010 - 2013 zijn op grond van maatschappelijke overlast vijf woningen ontruimd. Sinds 2013 heeft de corporatie haar oriëntatie op haar signaleringsfunctie binnen het sociaal domein versterkt. Dit heeft inmiddels al geleid tot intensievere samenwerking met zorg- en welzijnspartijen.

In 2013 zijn 417 personen lid van het RhenenPanel, waaronder 325 huurders. Deze personen worden regelmatig bevraagd over onderwerpen die voor de beleidsontwikkeling van de corporatie van belang zijn.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

In 2008 heeft de Rhenense Woningstichting een ondernemingsplan opgesteld met de titel *De menselijke maat in wonen*. Met dit ondernemingsplan werkte de corporatie het grootste deel van de tijdens de visitatie onderzochte periode. De corporatie beschrijft haar missie als volgt:

De Rhenense Woningstichting is als maatschappelijk ondernemer een professionele leverancier van kwalitatief goed, betaalbaar en passend wonen in een prettige woonomgeving.

De Rhenense Woningstichting is er voor iedereen in de regio en primair voor de minder kansrijken op de woningmarkt. Daarbij streeft de Rhenense Woningstichting naar het verlenen, organiseren en/of faciliteren van een goede en passende dienstverlening, met specifiek aandacht voor welzijn en zorg. Om dit te realiseren werkt de Rhenense Woningstichting actief samen met haar belanghouders.

Daarnaast heeft de corporatie in 2008 vijf kernwaarden gedefinieerd:

1. klantgericht (zowel intern als extern) waarbij we de klant ook kennen. Hierbij wordt voor een deel ook klantgestuurd gewerkt;
2. resultaat verantwoordelijk/resultaat gericht;
3. open, integer, ondernemend en flexibel;
4. werken aan continue verbetering van kwaliteit en communicatie (KWH, INK);
5. openstaan voor de omgeving/belanghebbenden.

Voor de periode 2013 - 2016 heeft de Rhenense Woningstichting een nieuw ondernemingsplan opgesteld waarin in de missie sterker de kerntaak van de corporatie wordt benadrukt:

Wij zijn als maatschappelijk ondernemer een professionele leverancier van kwalitatief goed, betaalbaar en passend wonen in een prettige woonomgeving. Wij zetten ons in voor mensen die moeilijk op eigen kracht in woonruimte kunnen voorzien.

In de position paper en de gesprekken met de commissie geeft de corporatie aan dat zij in de nieuwbouw een minder omvangrijke opgave ziet dan de gemeente in de woonvisie van 2013 schetst. Na afronding van de nieuwbouw- en transformatietrajecten ziet de corporatie geen substantiële opgave in de vorm van grootschalige nieuwbouw of omvangrijke (herstructurerings)ingrepen. De Rhenense Woningstichting ziet zichzelf in de toekomst in de eerste plaats als beherende organisatie met veel aandacht voor risicomanagement en efficiency. Wel ziet de corporatie nieuwe uitdagingen op het gebied van het inspelen op de maatschappelijke vraagstukken (sociaal domein), veranderende wet- en regelgeving, duurzame samenwerking met belanghebbenden/partners, betaalbaarheid en het verder professionaliseren van de organisatie.

2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

De ambitie van de Rhenense Woningstichting zoals verwoord in ondernemingsplannen, beleidsnotities en de position paper sluit aan bij de opgave zoals beschreven in de woonvisie, prestatieafspraken en convenanten. Dat komt mede door de inbreng die de corporatie heeft gehad bij het opstellen van de woonvisie. Veel ambities van de corporatie zijn bovendien ingebracht bij het opstellen van de prestatieafspraken. Andersom heeft de Rhenense Woningstichting haar belanghebbenden actief betrokken bij het opstellen van het ondernemingsplan. De commissie is van oordeel dat met de recente opener benadering van belanghebbenden een goede basis wordt gelegd voor het formuleren van ambities voor de toekomst.

2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt 6,9. Dit cijfer komt tot stand door weging van de beoordelingen Presteren naar Opgaven (75 procent) en Ambities in relatie tot de opgaven (25 procent).

Presteren naar Opgaven en Ambities			
		Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,2	75%
Ambities in relatie tot de opgaven		6,0	25%
Gemiddelde score		6,9	

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 de huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van de Rhenense Woningstichting. Alle geïnterviewde personen (zie ook bijlage 4) zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal drie face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van de Rhenense Woningstichting.

3.1 Belanghebbenden Rhenense Woningstichting

De commissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van de huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen.

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie REA heeft de afgelopen jaren niet optimaal gefunctioneerd. Eind 2012 is het laatste actieve bestuurslid gestopt met zijn werkzaamheden. Tot dat moment was er regelmatig overleg met de REA. De Rhenense Woningstichting heeft onder andere met hulp van de Woonbond geprobeerd nieuwe leden voor de huurdersorganisatie te vinden. Dat is op dat moment niet gelukt. In 2014 is een huurder uit de bewonerscommissie Vreewijk bereid gevonden tot het bestuur van de REA toe te treden. Daarnaast is de corporatie nog in gesprek met andere huurders over het bestuurslidmaatschap van de REA. In 2009 is de bewonerscommissie Vreewijk opgericht. Zij denken mee over de toekomst van de herstructureringswijk Vreewijk en worden daarin bijgestaan door een adviseur van de Woonbond. Naast het gesprek met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie organiseert de corporatie enkele keren per jaar klantenpanels, zowel op locatie als digitaal. Daarbij vraagt zij rondom een thema input van huurders en anderen. De bewonerscommissie is tevreden over de manier waarop zij betrokken is bij de herstructurering in Vreewijk.

De visitatiecommissie heeft met een huurder gesproken die in de afgelopen jaren lid was van de bewonerscommissie Vreewijk en kort na de visitatiegesprekken als eerste nieuwe lid is toegetreden tot de huurdersorganisatie REA. De commissie heeft daarnaast gebruik gemaakt van de resultaten van KWH-metingen en de klantenpanels van de Rhenense Woningstichting.

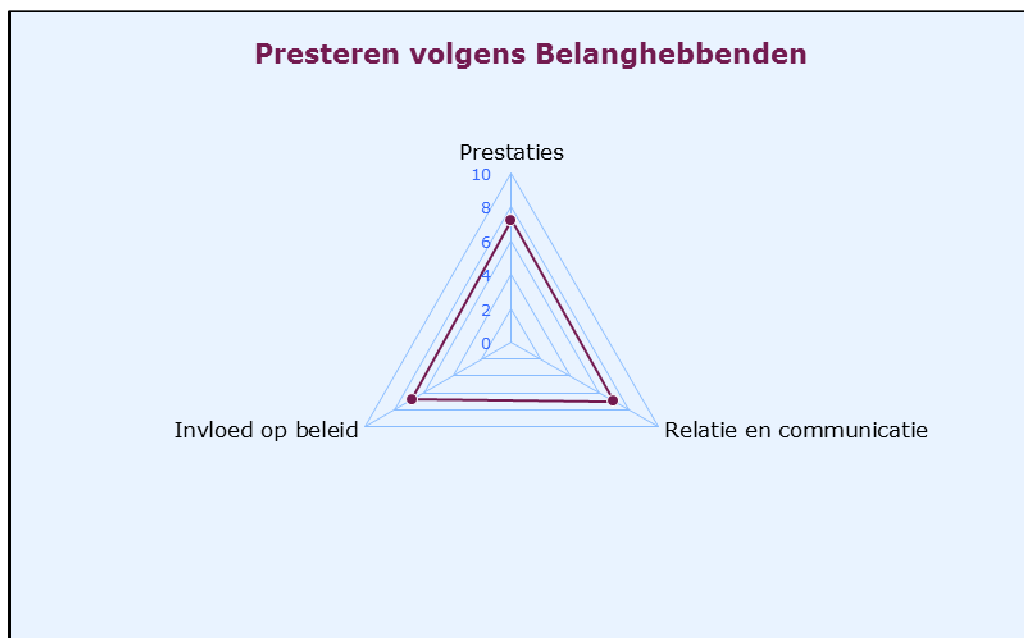
Gemeente Rhenen

De Rhenense Woningstichting is op dit moment uitsluitend werkzaam in de gemeente Rhenen. Corporatie en gemeente hebben elkaar nodig bij het realiseren van de gemeentelijke woonvisie en het ondernemingsplan van de corporatie. In 2009 zijn prestatie afspraken gemaakt die ondanks de moeizame relatie in de periode 2010 – 2013 wel jaarlijks geëvalueerd zijn. Ook is er regelmatig op bestuurlijk niveau met de gemeente gesproken. De gemeente geeft aan over de afgelopen jaren zeer ontevreden te zijn over de mate waarin zij invloed had op de corporatie. Tegelijkertijd heeft de gemeente er vertrouwen in dat zij in de toekomst meer invloed kan hebben.

Zorg- en Welzijnspartijen

In het kader van de aanstaande decentralisatie van zorg- en welzijnstaken hebben in 2013 een aantal bijeenkomsten plaatsgevonden met betrokken partijen om de samenwerking te verdiepen en de nieuwe rol van de corporatie in het sociale domein te verkennen. Daarnaast vinden periodiek overleggen plaats over zorg- en overlastgevallen tussen medewerkers van de corporatie en medewerkers van zorg- en welzijnsinstanties. De zorg- en welzijnsorganisaties vinden de prestaties van de Rhenense Woningstichting ruim voldoende tot goed. Wel zien zij een belangrijke opgave voor de corporatie bij de decentralisaties in het sociale domein.

3.2 Beoordeling belanghebbenden



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

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

3.3 Verbeterpunten belanghebbenden

Belanghebbenden is gevraagd om verbeterpunten mee te geven aan de corporatie. Enkele belanghebbenden geven aan dat zij vooral wensen dat de corporatie doorgaat op de weg die het is ingeslagen. De door belanghebbenden genoemde verbeterpunten zijn hieronder per onderwerp weergegeven.

Ambitieniveau

- De corporatie zou volgens belanghebbenden meer haar nek mogen uitsteken en wel eens een experiment mogen aangaan. Een voorbeeld daarvan is het realiseren van nieuwbouw voor starters.

Wonen, welzijn en zorg

- Bij de invulling van de decentralisaties in het sociale domein kan de gemeente aan de corporatie een geweldige partner hebben. De gemeente is daarover hoopvol gestemd tot stellig van overtuigd dat de corporatie haar rol beter gaat invullen. De corporatie is volgens belanghebbenden vooral van belang bij het signaleren.

Leefbaarheid

- De welzijnsorganisatie ziet als opgave voor de toekomst dat er enkele buurtjes/straten zijn die extra aandacht nodig hebben omdat bewoners zich er niet veilig voelen.
- Bij het stimuleren van uitwisseling en betrokkenheid tussen bewonersgroepen is volgens belanghebbenden nog wel wat te winnen.
- Ook sociale activering is van belang: de corporatie zou dit meer kunnen faciliteren, bijvoorbeeld met een inloophuis.

Duurzaamheid en energiebesparing

- De Rhenense Woningstichting zou volgens haar belanghebbenden meer kunnen investeren in duurzaamheid en energiebesparing in de bestaande woningvoorraad.

Relatie met belanghebbenden

- Belanghebbenden vinden het belangrijk dat de corporatie ervoor zorgt dat de relatie en communicatie met belanghebbenden goed blijft. Zij zien dit overigens als een wederzijdse verantwoordelijkheid. De huurders vinden het van belang om vanuit de huurdersorganisatie goed met de corporatie te kunnen meekijken.

3.4 Conclusies en motivatie

De belanghebbenden hebben hun oordeel gegeven op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Gemiddeld scoort de Rhenense Woningstichting een 7,1 op het Presteren volgens Belanghebbenden. De huisvesting van de primaire doelgroep scoort met een 7,4 het hoogst. Ook de huisvesting van bijzondere doelgroepen, de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer en het (des)investeren scoren (zeer) ruim voldoende. De invloed op het beleid scoort over de periode 2010 tot en met 2013 met een 6,8 het laagst. Hieronder worden de beoordelingen van de belanghebbenden per prestatieveld toegelicht.

a. Maatschappelijke prestaties

Huisvesting van de primaire doelgroep

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

Zowel gemeente als huurders vinden dat de corporatie in grote lijnen ruim voldoende tot goed presteert op dit onderdeel. Er zijn voldoende woningen beschikbaar. De manier waarop het zoeken van een woning verloopt, beoordelen huurders in de KWH-meting zelfs als ruim voldoende tot goed. Dit sluit aan bij de uitkomsten van een klantenpanel uit 2011 over het betrekken van een andere woning. De huurders vinden dat er ruim voldoende ondersteuning is rondom de herstructurering in Vreewijk en bij het verhuizen naar een seniorenappartement. Het feit dat de corporatie hierover enquêtes houdt onder bewoners waarderen zij.

De corporatie waagt zich volgens de gemeente niet aan experimenten, maar kijkt scherp naar de marktvraag. Met betrekking tot betaalbaarheid geeft de gemeente aan dat het niet altijd duidelijk was op welke gronden de corporatie in het verleden zo sterk stuurde op de eigen financiële positie. Huurder vinden de huurprijzen van de nieuwbouw hoog. Dit wordt grotendeels gecompenseerd door de lagere energielasten ten opzichte van de bestaande voorraad.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

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

De zorg- en welzijnsorganisaties vinden dat de Rhenense Woningstichting ruim voldoende tot goed presteert op dit onderdeel. De corporatie staat open voor vragen over het realiseren van vastgoed. Wel vinden zij dat de corporatie meer kennis zou mogen hebben van de ontwikkelingen in de zorgsector.

De gemeente vult daarbij aan dat zij de corporatie ook als medeverantwoordelijke ziet voor de exploitatie van het zorgvastgoed dat zij realiseert. Bij de Tollekamp ziet de gemeente dat de exploitatie moeizaam verloopt. De corporatie had dat beter kunnen afschermen door kaders en voorwaarden te stellen in het contract. Tijdens twee klantenpanels is in 2012 met bewoners van de Tollekamp gesproken, waarin ook het onderwerp van de moeizame exploitatie aan bod gekomen is. Desondanks beoordelen de bewoners van de Tollekamp zowel het proces van ingebruikname als de woningen zelf als goed. Over het zorgvastgoed van de Rhenense Woningstichting in Elst is de gemeente ook kritisch. Dit vastgoed is volgens de gemeente in de praktijk niet toegankelijk voor de primaire inkomensdoelgroep. De corporatie heeft kennis van en is betrokken bij oudere bewoners. Ze begrijpen volgens de welzijnsorganisatie en huurders goed dat senioren het lastig vinden om te verhuizen. De betrokkenheid bij het regionale project Woonbewust - dat gericht is op geschikt wonen voor senioren - wordt gewaardeerd. Huurders zijn tevreden met de voorzieningen die bewoners in de woning krijgen als ze dat nodig hebben. Huurders die zelf zorg ontvangen, beoordeelden hun huidige woning - vaak een eengezinswoning - tijdens een klantenpanel van de corporatie in 2013 als goed. Wel gaven zij aan zorgen te hebben over de toekomst wanneer hun gezondheid verder achteruit zou gaan. Het onderhouden van de tuin en het traplopen werden daarbij als belangrijke knelpunten genoemd.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

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

Het onderhoud van de bestaande woningvoorraad is goed volgens alle belanghebbenden. Zodra mankementen worden geconstateerd, pakt de corporatie het op. De corporatie gaat op een goede manier in gesprek met bewoners over het onderhoud. Ook de kwaliteit van de nieuwbouw is goed. De huurders zijn tevreden over de dienstverlening. Dit blijkt ook uit enquêtes van KWH onder de huurders.

Op het gebied van energiebesparende maatregelen is het beeld divers. Belanghebbenden die tevreden zijn over de inzet op duurzaamheid en energie kijken daarbij naar de nieuwbouw die corporatie heeft gerealiseerd. Kritische noten zijn er over de bestaande woningvoorraad. Daar blijft de energieprestatie nog achter. Uit een internetpeiling uit 2011 komt het beeld dat niet alle duurzaamheidsacties van de corporatie door huurders worden herkend.

(Des)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,2.

De Rhenense Woningstichting heeft in de afgelopen jaren volgens belanghebbenden veel projecten gedaan en tegelijkertijd al plannen gemaakt voor de toekomst. De gemeente merkt op dat de corporatie de investeringen die zij doet op een kwalitatief hoog niveau uitwerkt. Wel is de gemeente van oordeel dat de corporatie haar investeringsruimte beter kan benutten, vooral in duurzaamheidsmaatregelen.

Kwaliteit van wijken en buurten

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

Huurders zijn tevreden over de manier waarop de corporatie presteert op de kwaliteit van wijken en buurten.

Een voorbeeld is dat huurders die hun tuin niet goed bijhouden, worden aangeschreven. Ook besteedt de corporatie bij nieuwbouw volgens de huurders goed aandacht aan de sociale veiligheid door verlichting en een overzichtelijke openbare ruimte.

Andere belanghebbenden vinden dat de corporatie zich de afgelopen jaren teveel beperkt heeft tot het fysieke deel van leefbaarheid. De gemeente vindt bijvoorbeeld dat het betrekken van bewoners bij de herstructurering in Vreewijk te laat op gang gekomen is. Gemeente en de welzijnsorganisatie geven aan dat zij wel een kentering zien in de positie van de Rhenense Woningstichting. De corporatie zoekt sinds het aantreden van de huidige directeur-bestuurder meer het gesprek en oriënteert zij zich op haar rol in het sociale domein.

De gemeente ziet daarnaast dat de corporatie zich nu vaker proactief zorgen maakt over de leefbaarheid in de gemeente. De nieuwe oriëntatie wordt door belanghebbenden gewaardeerd. Tegelijkertijd geven belanghebbenden aan dat de concrete invulling nog moet volgen.

b. Relatie en communicatie

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De Rhenense Woningstichting presteert op dit onderdeel gemiddeld ruim voldoende, met een sterke spreiding tussen verschillende belanghebbenden. Huurders en zorg- en welzijnsinstellingen vinden dat de corporatie op dit onderdeel goed presteert. Zij worden door de corporatie proactief op de hoogte gehouden van voor hen relevante onderwerpen. Met de gemeente was de relatie na de verzelfstandiging van de corporatie in 1994 niet altijd goed. De gemeente is tevreden over de relatie en communicatie op dit moment. In het verleden was het af en toe onaangenaam in het gesprek en moeizaam om überhaupt in gesprek te blijven. Er heeft mediation plaatsgevonden. Met de komst van de huidige bestuurder is de relatie verbeterd.

c. Invloed op beleid

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

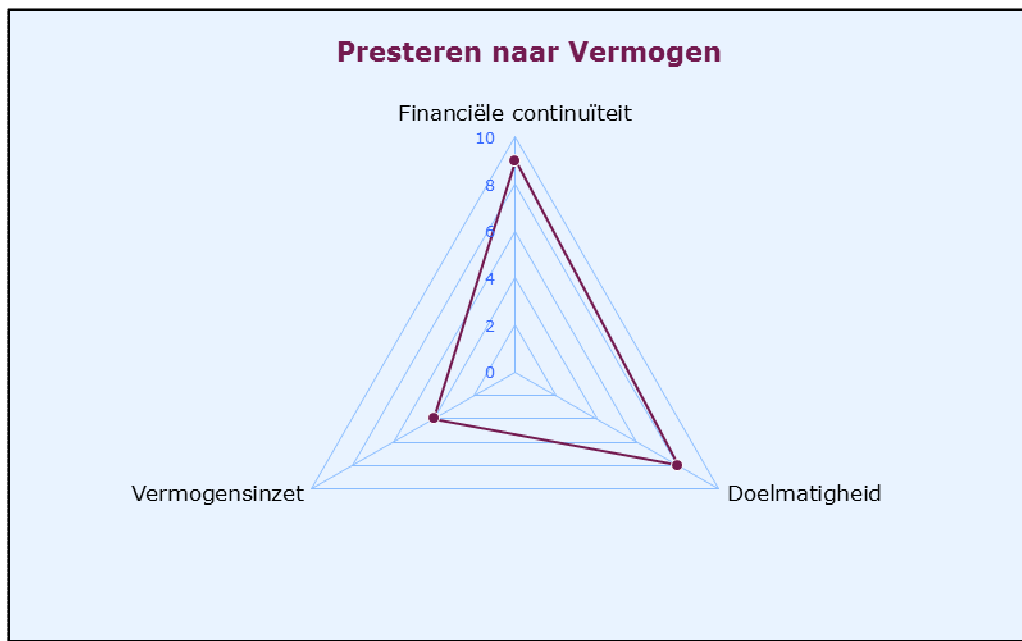
De Rhenense Woningstichting presteert op dit onderdeel gemiddeld ruim voldoende, met een sterke spreiding tussen verschillende belanghebbenden. Huurders en zorg- en welzijnsinstellingen zien in het algemeen een corporatie met een open en uitnodigende houding om mee te praten. Wensen op projectniveau worden goed meegenomen. Zorg- en welzijnsinstellingen zijn daarnaast positief over de consulterende conferentie over wonen en zorg in het voorjaar van 2013. Wel kwam het afhaken van de corporatie bij een nieuwbouwontwikkeling in Achterberg onverwacht.

De gemeente is van oordeel dat zij in de afgelopen jaren niet gehoord werd door de corporatie. Gemaakte opmerkingen zag men niet terug. Ook is de gemeente van mening dat het gemeentebestuur werd gepasseerd doordat de corporatie rechtstreeks met raadsleden sprak. Daarbij maakt zij wel de nuance dat reguliere zaken zoals het maken van prestatieafspraken wel goed is verlopen. Ook is het gelukt om de slechte relatie tussen gemeente en corporatie bespreekbaar te maken. Na de komst van de huidige directeur-bestuurder is de situatie verbeterd. De gemeente heeft in haar oordeel over dit onderdeel de hele periode 2010-2013 meegewogen en daarbij de nadruk gelegd op de laatste termijn.

4 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van de Rhenense Woningstichting, 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		9,0	30%
Doelmatigheid		8,0	30%
Vermogensinzet		4,0	40%
Gemiddelde score		6,7	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële positie als maatschappelijk ondernemer in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie waarborgen heeft om langdurig in staat te blijven haar maatschappelijke functie uit te oefenen en voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. Op basis van bijkomende pluspunten beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 9,0.

In 2010 gaf het CFV aan dat de Rhenense Woningstichting onvoldoende volkshuisvestelijke activiteiten ontplooit in relatie tot het hoge vermogen (oordeel C). In 2011 is het C-oordeel landelijk afgeschaft en keek het CFV alleen nog of de vermogenspositie van de corporaties voldoende was om de opgave aan te kunnen. Het onvoldoende presteren in relatie tot het hoge vermogen wordt door de commissie beoordeeld bij het onderdeel vermogensinzet. In 2011 en 2012 kreeg de Rhenense Woningstichting steeds een (zeer) positief continuïteitsoordeel van het CFV. In 2013 is wederom een nieuwe beoordelingssystematiek van kracht geworden. Uit de toezichtsbrief over 2013 blijkt dat er op basis van het onderzoek van het CFV geen reden is om te twijfelen aan de financiële continuïteit van de Rhenense Woningstichting.

De solvabiliteit wordt door het CFV over de gehele periode 2010 – 2013 voldoende geacht.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft jaarlijks een oordeel over de rentedekkingsgraad (ICR). De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente over aangetrokken leningen kan worden betaald. Met de operationele kasstroom moet volgens het WSW minimaal 1,3 (wordt 1,4) keer de verschuldigde rente betaald kunnen worden. Bij de Rhenense Woningstichting bedroeg de rentedekkingsgraad tussen 2011 en 2013 respectievelijk 6,3, 23,6 en 10,1. Landelijk zijn er slechts enkele corporaties met een nog hogere rentedekkingsgraad.

De Loan to Value (LTV) drukt het totaal van de leningenportefeuille uit in een percentage van de bedrijfswaarde van het vastgoed. Het beleid van WSW is dat dit percentage maximaal 75 procent mag zijn. Bij de Rhenense Woningstichting lag dit sinds 2011 steeds rond de 25 procent. Daarmee voldoet de corporatie ruimschoots aan de eisen van het WSW.

Het WSW beoordeelt ook de debt service coverage ratio (DSCR): een kengetal dat aangeeft of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor de rente en aflossing die de corporatie moet betalen. Bij de Rhenense Woningstichting ligt de DSCR eind 2013 met 6,4 boven de minimumeis van het WSW (1,0).

De commissie ziet voor de financiële continuïteit drie pluspunten:

- In de eerste plaats ziet de commissie een pluspunt in de zeer ruime mate waarin de Rhenense Woningstichting de eisen van externe toezichthouders behaalt.
- Ook de visie waarbij de corporatie bij verschillende gelegenheden aangeeft uitsluitend rendabel te investeren is vanuit de invalshoek van de financiële continuïteit een pluspunt. In 2012 heeft de corporatie een beleid ontwikkeld waarin zij grotendeels aansluit bij de normen die de externe toezichthouders hanteren. Ook in 2012 zijn organisatie breed risico's in kaart gebracht. Tijdens de visitatie is de commissie gebleken dat deze visie actief en consequent in alle lagen van de corporatie wordt gehanteerd en doorleeft.
- Ten derde zijn er regelmatig scenario's ontwikkeld om (nieuwe) financiële risico's te kunnen beheersen.

Op basis hiervan is de commissie van oordeel dat de corporatie zeer goed scoort op dit onderdeel.

Doelmatigheid

Bij dit onderdeel wordt door de commissie beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen.

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met corporaties in de referentiegroep. Op basis van bijkomende pluspunten beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 8,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.160	€ 1.320	€ 1.396
Toename netto bedrijfslasten (2009-2012)	6,1%	2,4%	-0,5%
Aantal vhe per fte	167	101	89
Personeelskosten per fte	€ 71.818	€ 68.887	€ 66.128

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief* (2012)

De commissie ziet een pluspunt in de ruime mate waarin de corporatie sober en doelmatig werkt. De bedrijfslasten van de Rhenense Woningstichting liggen in 2012 ruim 13 procent onder die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Tussen 2009 en 2012 stegen de bedrijfslasten wel meer dan de referentiegroep. Ten opzichte van het aantal verhuureenheden heeft de Rhenense Woningstichting in 2012 veel minder personeel in dienst dan corporaties uit de referentiegroep. In de Aedes benchmark is daarnaast te zien dat de beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe in 2013 tot de laagste van de sector behoren. De corporatie wijkt daarmee zeer positief af van de benchmark.

De commissie ziet ook een pluspunt in actieve wijze waarop het beleid met betrekking tot doelmatigheid in evenwicht is gebracht met risicobeheersing. Efficiëntie kan in kleine organisatie als die van de Rhenense Woningstichting een risico vormen wanneer medewerkers uitvallen of vertrekken. Hierop is in 2013 ingegrepen door te kijken of de bestaande functies nog passen bij de actuele eisen. Naar aanleiding hiervan heeft de corporatie de functie huuradministratie en –incasso gesplitst. Hiervoor is een extra medewerker aangenomen. Ook werkt de corporatie inmiddels met externe ondersteuning gewerkt aan het (her)inrichting van de planning en control cyclus.

Vermogensinzet

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

De Rhenense Woningstichting voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4.

De commissie constateert dat de corporatie haar vermogen niet op afgewogen wijze inzet en motiveert. De commissie waardeert dat het vermogen in de praktijk wordt ingezet voor de opgaven die in het werkgebied zijn vastgesteld. De commissie mist wel een vastgelegd afwegingskader over de wijze waarop de vermogensovermaat wordt ingezet. Daarom scoort de corporatie op dit onderdeel onvoldoende.

De commissie ziet twee belangrijke redenen voor de onvoldoende beoordeling. In de eerste plaats is de mate van overmaat zeer groot. De Rhenense Woningstichting voldoet op alle ratio's in zeer ruime mate aan de eisen die externe toezichthouders stellen, zoals hierboven bij financiële continuïteit beschreven. In 2012 zijn door de corporatie voor een aantal ratio's met betrekking tot de vermogensomvang interne eisen geformuleerd. Ook deze zelf opgelegde eisen worden in zeer ruime mate behaald. De commissie mist een onderbouwing van deze overschrijding.

Het bestaan van de overmaat wordt zowel extern als intern bovendien al langere tijd herkend, zonder dat er door de corporatie een visie is ontwikkeld op de besteding van de vermogensovermaat.

In 2010 gaf het CFV aan dat de Rhenense Woningstichting onvoldoende volkshuisvestelijke activiteiten ontplooit in relatie tot het hoge vermogen. In reactie daarop heeft de Rhenense Woningstichting aangegeven in principe bereid te zijn om collega's – met name in de WERV-regio – financieel te helpen bij het realiseren van hun opgave. Deze bereidheid is naar het oordeel van de commissie daarna onvoldoende beleidsmatig en praktisch uitgewerkt.

In het visitatierapport over de periode 2006-2010 staat dat de vermogensprestatie van de corporatie waarschijnlijk groter had kunnen zijn. Daarvoor is volgens het rapport wel een meer expliciet risicobeleid noodzakelijk. Ruim voor het begin van de visitatie is de Rhenense Woningstichting in 2010 samen met een externe adviseur begonnen met het in kaart brengen van haar risico's. In het jaarverslag van 2012 staat dat voor een deel van de risico's toetsingswijzen zijn vastgesteld. In het ondernemingsplan 2013-2016 is opgenomen dat de corporatie zich wil ontwikkelen van een risicobewuste naar een risico beheersende organisatie. In dat kader werkt zij inmiddels aan het (her)inrichten van de planning en control cyclus.

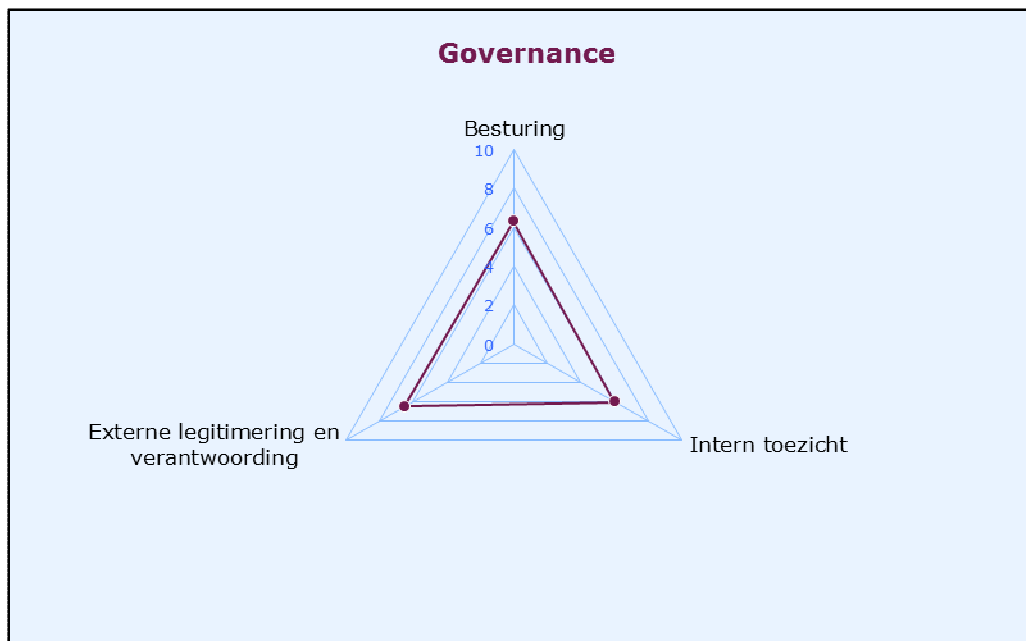
De corporatie heeft in de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan het ontwikkelen van een zorgcentrum en aan de herstructurering in Vreewijk. Daarom – en door onzekerheid over de gevolgen van nieuwe regelgeving en de komst van een nieuwe directeur-bestuurder – is ervoor gekozen nog geen beleid te ontwikkelen voor de vermogensovermaat. De commissie ziet dit als relevante nuances, maar is desalniettemin van oordeel dat de uitwerking van het risicobeleid zich te langzaam heeft voltrokken. Daardoor is de corporatie nog niet toegekomen aan de onderliggende opmerking uit de visitatie 2006-2010 over de inzet van het vermogen.

Op basis van het bovenstaande waardeert de commissie dit onderdeel met een 4.

5 Governance

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance			
	Cijfer	Cijfer	Cijfer
Besturing			6,3
- Plan		6	
Visie	6		
Vertaling doelen	6		
- Check		6	
- Act		7	
Intern toezicht			6,0
- Functioneren RvC		6	
Samenstelling van de RvC	6		
Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord	6		
Zelfreflectie	6		
- Toetsingskader		6	
- Toepassing Governancecode		6	
Externe legitimering en verantwoording			6,5
- Externe legitimatie		6	
- Openbare verantwoording		7	
Gemiddelde score			6,3

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiesturing en strategievorming. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3. Dit onderdeel bestaat uit de subonderdelen plan, check en act.

Plan

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0. Dit subonderdeel bestaat uit twee meetpunten.

- **Visie**

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Deze visie is in 2008 en 2012 vastgelegd in het ondernemingsplan. De commissie beoordeelt dit meetpunt daarom met een 6. De commissie merkt daarbij wel op dat de realisatie van deze visie heeft in de praktijk geleid tot het groeien van het eigen vermogen. Dit effect van het beleid komt naar het oordeel van de commissie zeer beperkt in de visie naar voren.

- **Vertaling doelen**

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende, omdat zij haar ondernemingsplan heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden. Deze komen terug in concrete doelstellingen in het ondernemingsplan. In de jaarlijkse werkplannen komen de doelen uit het ondernemingsplan herkenbaar en consistent terug en zijn deze verder gespecificeerd. De commissie beoordeelt dit meetpunt daarom met een 6.

Check

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee zij periodiek volgt en meet hoe de voorgenomen prestaties (volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering) vorderen. De commissie beoordeelt dit subonderdeel daarom met een 6.

De Rhenense Woningstichting brengt de voortgang van het ondernemingsplan in beeld in de periodieke rapportages die drie keer per jaar voor de raad van commissarissen worden opgesteld. Naast de periodieke rapportages maakt de corporatie ook gebruik van maandelijks managementrapportages. De managementrapportages zijn sterker geënt op financiële zaken en het primaire proces dan de rapportages over de inhoudelijke voortgang.

Act

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie in voldoende mate bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Op basis van een bijkomend pluspunt beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 7.

De commissie ziet een pluspunt in de manier waarop de corporatie onder meer in het ondernemingsplan uit 2013 aandacht heeft voor het zorgvuldig inspelen op afwijkingen. De corporatie gaat hierin uitvoerig in op de maatschappelijke ontwikkelingen en de gevolgen daarvan op haar handelen.

Intern toezicht

De beoordeling van het Intern Toezicht bestaat uit drie meetpunten. Dit zijn: Het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode. De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 6,0.

Functioneren RvC

Bij het functioneren van de RvC beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de RvC, de rolopvatting van de RvC en de wijze van zelfreflectie. De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

- ***Samenstelling van de RvC***

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit meetpunt daarom met een 6.

De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders. De raad heeft in 2000 een profielschets vastgesteld. Conform de profielschets streeft de corporatie in de eerste plaats naar een goede samenstelling van het team waarin de bestuurskundige, economische, technische en sociaal-maatschappelijke disciplines zo breed mogelijk aanwezig zijn. In de tweede plaats tracht zij spreiding naar geslacht en leeftijd te bereiken. De raad van commissarissen werft nieuwe leden conform haar eigen reglement buiten de eigen kring en openbaar.

De leden van de raad hebben diverse professionele achtergronden, waardoor zij als team alle onderdelen van de profielschets kunnen afdekken. De raad bestaat uit vijf mannen. De leeftijden variëren eind 2013 van 34 tot 60 jaar. Drie van de vijf leden zijn woonachtig in het werkgebied van de corporatie.

Naar het oordeel van de commissie voldoet de Rhenense Woningstichting hiermee aan de eisen voor een voldoende.

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

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit meetpunt daarom met een 6.

De raad van commissarissen is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, houdt de rollen scherp in de gaten, heeft de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid. De relatie tussen de raad en bestuurder is voldoende open, zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken.

De raad van commissarissen is zich bewust geweest van de problemen in de relatie met de gemeente en heeft die relatie ook bespreekbaar gemaakt. Gezien de omvang van de organisatie heeft de raad ervoor gekozen geen commissies in te stellen.

- **Zelfreflectie**

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad jaarlijks het eigen functioneren en dat van de individuele leden evalueert. De commissie beoordeelt dit meetpunt daarom met een 6.

De commissie is van oordeel dat de kwaliteit van de zelfevaluaties in de loop van de periode toeneemt. In de evaluaties zijn verbeterpunten opgenomen. De opvolging van deze verbeterpunten is niet duidelijk in beeld gebracht.

Bij de evaluatie is ook gekeken hoe het team op elkaar blijft aansluiten gezien de wisselingen die er in de raad zijn geweest. De raad oriënteert zich ook bij andere corporaties. Bij de zelfevaluatie zijn geen extern deskundigen betrokken.

Toetsingskader

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad van commissarissen een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. De commissie beoordeelt dit subonderdeel daarom met een 6.

Het toetsingskader is een samenstel van documenten die de raad van commissarissen betreft bij haar toezicht. Het ondernemingsplan van de corporatie vormt een belangrijk onderdeel van het toetsingskader. De doelen uit het ondernemingsplan worden door de jaarlijkse werkplannen vertaald naar operationele volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen. Door middel van periodieke rapportages krijgt de raad drie keer per jaar inzicht in de realisatie van de voorgenomen prestaties. In 2011 is een financieel toetsingskader voor investeringen door de raad vastgesteld. Dit bestaat uit een marktconformiteitstoets, een rendementstoets en een financierbaarheidstoets. Inmiddels is ook een breder toetsingskader vastgesteld waarin meer volkshuisvestelijke prestatie indicatoren zijn opgenomen.

Toepassing Governancecode

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de Governancecode grotendeels toepast en de afwijkingen toelicht. De commissie beoordeelt dit subonderdeel daarom met een 6.

De beloningen van de bestuurder en leden van de raad van commissarissen heeft de corporatie toegelicht in het jaarverslag en voldoen aan de voorschriften van de Wet normering topinkomens. De voor de Governancecode vereiste documenten zijn op de website van de corporatie te vinden. De punten waarop de Rhenense Woningstichting afwijkt van de Governancecode worden niet in het jaarverslag toegelicht, maar via een document op de website van de corporatie. Dit voldoet, maar de commissie plaatst hierbij de kanttekening dat door plaatsing op de website de historie van de wijze waarop de corporatie met de Governancecode niet zichtbaar wordt, zoals bij opname van de afwijkingen in de jaarverslagen.

Externe legitimering en verantwoording

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

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Externe legitimatie

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet.

De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

De Rhenense Woningstichting zet zich in om haar huurders bij de besluitvorming te betrekken. Dit uit zich bijvoorbeeld in het digitale RhenenPanel en in de vorming van een bewonerscommissie in Vreewijk. De huurdersorganisatie functioneert niet optimaal. Het is lastig hiervoor voldoende mensen te vinden. Na het vertrek van het laatste bestuurslid in 2013 is de corporatie er inmiddels in geslaagd om een nieuwe groep van huurders te vinden die bereid is om de huurders ook op strategisch niveau te vertegenwoordigen. De relatie met de gemeente was in de afgelopen periode niet altijd optimaal. In de uiteenlopende standpunten van beide partijen zat lange tijd geen beweging. Met de komst van een nieuwe directeur-bestuurder is de relatie met de gemeente verbeterd. Een belangrijke omslag in de werkwijze van de corporatie is de verschuiving in de wijze waarop haar beleid tot stand komt. Aan het einde van de visitatieperiode 2010 - 2013 werden belanghebbenden eerder bij de beleidsvorming betrokken dan voorheen. Daardoor komt het beleid meer bottom-up tot stand. De commissie ziet hierin een positieve ontwikkeling.

Openbare verantwoording

De Rhenense Woningstichting voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat ze haar prestaties in het jaarverslag presenteert en daarbij ook afwijkingen toelicht. De commissie ziet een pluspunt in de heldere wijze waarop afwijkingen in het jaarverslag worden toegelicht. Op basis van daarvan waardeert de commissie dit onderdeel met een 7.

Deel 3

Bijlagen bij het rapport



Deel 3 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Rhenense Woningstichting

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 Rhenense Woningstichting hebben.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 3 november 2014

Handtekening

A handwritten signature in black 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:

Rhenense Woningstichting te Rhenen

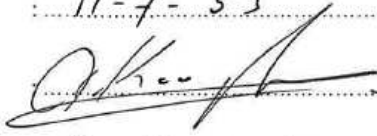
verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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 A.T.A. Koopmanschap AC

Geboortedatum : 11-7-53

Handtekening : 

Datum : 20-7-2014

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Rhenense Woningstichting te Rhenen

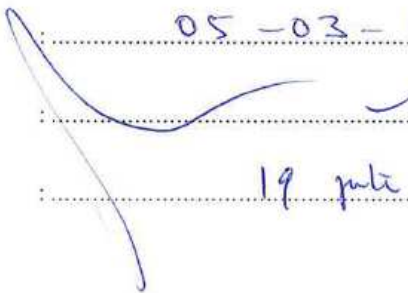
verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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 : de heer E. Wiersma MPM

Geboortedatum : 05-03-1952

Handtekening : 

Datum : 19 juni 2014

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Rhenense Woningstichting te Rhenen

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 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 : de heer dr.ing. R. Dankert

Geboortedatum : 11-3-1981

Handtekening : 

Datum : 11-8-2014

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

A.T.A. Koopmanschap AC (Bert)



Korte kennismaking

Mijn achtergrond is breed en bestaat uit (politiek) bestuurlijke ervaring, ervaring met organisaties en kennis van de volkshuisvesting. Zo ben ik sinds 2011 wethouder bij de gemeente Bunnik, met volkshuisvesting in mijn portefeuille. Daarvoor ben ik lid geweest van de Provinciale Staten van Utrecht. Ook ben ik bestuurslid van de FNV-bond voor ZZP'ers. Ik werk als zelfstandig organisatiecoach. Ik houd me als organisatiecoach onder meer bezig met interim-opdrachten als concerncontroller. Daarvoor heb ik diverse opleidingen op het gebied van bedrijfskunde en controle gevolgd. Ik onderzoek hoe organisaties werken: hoe wordt de combinatie van mensen, processen en middelen ingezet om de gewenste resultaten neer te zetten? En hoe kan dat beter? Omdat iedere organisatie anders is, blijft dat elke keer weer een boeiende zoektocht. Mijn kennis over de volkshuisvesting heb ik opgedaan in mijn politieke werk en in mijn werk bij het voormalig gemeentelijk woningbedrijf in Utrecht.

Visitaties

Mijn kennis van de volkshuisvesting, mijn ervaring als controller en coach, in combinatie met mijn brede bestuurlijke visie op de volkshuisvesting, kan ik als visitator goed inzetten. Ik heb diverse visitaties uitgevoerd sinds 2002 en daarbij de rol van algemeen lid en van voorzitter vervuld. Bij visitaties let ik op de samenhang tussen de doelen die een corporatie nastreeft en hoe die terugklinken in de gesprekken met belanghebbenden. Wat levert een corporatie aan maatschappelijke prestaties, hoe zijn die tot stand gekomen en hoe verhouden die zich tot wat er lokaal of regionaal nodig is? Visitaties helpen om die samenhang in beeld te brengen en op die manier verantwoording af te leggen aan de omgeving. Corporaties hebben vervolgens de mogelijkheid om daaruit lering te trekken en stappen te zetten richting de toekomst. Corporaties kunnen het meest van visitaties profiteren als ze zich van te voren afvragen hoe zij een visitatietraject kunnen inzetten in hun eigen beleids- en of organisatieontwikkeling.

Reeds gevisiteerd

- 2004 Woningbouwvereniging Volksbelang, Raamsdonksveer
- 2004 Woningstichting De Wieren, Sneek
- 2005 Stichting Wooncom, Emmen
- 2005 Woonstichting Union, Oud-Beijerland
- 2006 Christelijke Woonstichting, 's-Gravendeel
- 2006 Stichting Bevo Woningbeheer, Gorinchem
- 2006 Woningstichting Rivierengebied, Beneden-Leeuwen
- 2007 Stichting Harmonisch Leven, Lelystad
- 2008 Woningstichting Sint Joseph, Almelo
- 2008 Casade Woondiensten, Waalwijk
- 2009 Woonstichting De Marken, Schalkhaar
- 2009 Goed Wonen, Gemert
- 2010 Stek, Lisse

2010 Woningbouwvereniging Beter Wonen, Ammerstol
 2010 Woningstichting Hellendoorn, Hellendoorn
 2010 Woonstichting VechtHorst, Nieuwleusen
 2011 Stichting Wooncorporatie Kennemerhave, IJmuiden
 2011 Stichting Zaandamse Volkshuisvesting, Zaandam
 2011 Warmunda, Warmond
 2012 Stichting Accolade, Heerenveen
 2013 Bernardus Wonen, Oudenbosch
 2014 de Sleutels, Leiden
 2014 Stichting Woningbeheer Betuwe, Lienden
 2014 Rhenense Woningstichting, Rhenen
 2014 Woningstichting Bergh, 's-Heerenberg
 2015 De Huismeesters, Groningen

Specifieke deskundigheid

- Kennis van het lokale en provinciale openbaar bestuur
- Uitgebreide ervaring als bestuurslid in diverse, meest maatschappelijke, organisaties
- Inhoudelijke kennis van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening
- Kennis van business control en auditing

Kort CV

- Geboren in 1953
- Opleiding: Cultureel Werk
- 1985-heden Diverse hbo en post-hbo opleidingen op het gebied van bedrijfskunde, controller, procesmanagement, mediation, auditing, volkshuisvesting en besturen non-profit opleidingen
- 1985-1992 Werkzaam bij Dienst Woningbeheer Utrecht, ondermeer als business unit manager Ouderenhuisvesting
- 1992-2001 Diverse projectleiders en (interim) controller functies, ondermeer als projectleider Stadswachten, opzetten financieel administratiesysteem woonwagenvakken, controller Dienst Water en Milieu en concerncontroller bij een gemeente
- 2001-heden Werkzaam bij Organisatiecoaching.nl als interim concerncontroller; coach; adviseur; INK-auditor; gastdocent
- 2005-2007 Statenlid Provinciale Staten Utrecht
- 2008-2011 Penningmeester Meander Omnium instelling voor Zorg en Welzijn
- 2009-2013 Lid raad van beheer FNV-Bond voor zelfstandigen
- 2011-2013 Bestuurslid Boeddhistische Unie Nederland
- 2011-2014 Wethouder gemeente Bunnik, Portefeuilles: Volkshuisvesting, V&V, Sport, Toekomstvisie, Milieu en EZ

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/bert-koopmanschap/b/452/475>

Algemeen commissielid

E. Wiersma MPM (Eelke)



Korte kennismaking

De corporatiesector heb ik leren kennen in de periode dat ik werkte als directeur van Fokus. Fokus werkt door het hele land en ontwikkelde in samenwerking met gemeenten en corporaties initiatieven, waar mensen met een ernstige handicap zo zelfstandig mogelijk wonen. Ook in mijn latere werk kwam ik veel met corporaties in aanraking, op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg. In die periode ben ik als commissaris aangesteld bij corporaties in Oldenzaal en Enschede, zodat mijn kennis van de branche zich verder heeft verbreed. Inmiddels werk ik als manager bij de GGD en houd me daar bezig met jeugdgezondheidszorg en openbare geestelijke gezondheidszorg. In mijn werk kom ik daarbij regelmatig met corporaties in contact, bijvoorbeeld als het gaat om multiprobleemgezinnen of overlastkwesaties. Ik ben sinds 2011 weer actief als toezichthouder bij een Groningse corporatie. Na een periode als voorzitter van een wijkvereniging, en als bestuurslid betrokken te zijn geweest bij opbouwwerk, vrijwilligerswerk en maatschappelijke dienstverlening in de gemeente Groningen, ben ik nu actief in de ouderenzorg als voorzitter van een cliëntenraad woonzorgcentrum, bestuurslid belangenbehartiger ouderen met dementie en mentor in Groningen. Ook daar maak ik gebruik van mijn kennis van het lokaal gezondheidsbeleid en participatiebeleid (WMO). Mijn opleiding op sociaal maatschappelijk vlak heb ik aangevuld met de opleiding Bestuurskunde.

Visitaties

Als visitator neem ik kennis van de sector, kennis van welzijn en zorg en van het visiteren mee. Ik ben auditor bij Perspekt, een organisatie die zich bezighoudt met kwaliteitsmetingen bij zorginstellingen. Ik richt me bij visitaties op onderwerpen die te maken hebben met wonen, zorg en leefbaarheid. Mijn focus verbreedt zich naar Governance. Daarnaast vind ik het belangrijk dat corporaties goed samenwerken met andere organisaties zodat er draagvlak ontstaat. Visitaties zijn een vorm van verantwoording, maar hebben meerwaarde in mijn ogen als een corporatie de gelegenheid grijpt om ze in te zetten als leer- en verbeterinstrument.

Reeds gevisiteerd

- 2004 Woningstichting De Wieren, Sneek
- 2006 Stichting Bevo Woningbeheer, Gorinchem
- 2010 Woningstichting De Goede Woning, Apeldoorn
- 2013 Woningstichting Leusden, Leusden
- 2014 Seyster Veste, Zeist
- 2014 Rhenense Woningstichting, Rhenen

Specifieke deskundigheid

- Kennis van wonen, zorg en welzijn
- Ervaring en kennis maatschappelijke opgave en governance
- Management

Kort CV

- Geboren in 1952
- Opleiding: Farmacie (tot en met kandidaats), Hoger Management (HBO Bedrijfskunde), leergang Jeugdgezondheidszorg en Bestuurskunde (Erasmus Universiteit) en MPM Bestuurskunde (Universiteit Twente)
- 1981-1993 Directeur Stichting Fokus
- 1993-2004 Directeur Stichting Sociaal Pedagogische Dienst Twente (nu MEE Twente)
- 2004-heden Manager GGD jeugdgezondheidszorg en openbare geestelijke gezondheidszorg (OGGZ)

Nevenfuncties

- 1980-2004 Diverse nevenfuncties in welzijn en zorg
- 1996-1998 Lid raad van toezicht Eigen Haard te Enschede
- 1999-2005 Lid raad van commissarissen WBO te Oldenzaal
- 2006-heden Auditor Perspekt Keurmerk
- 2006-2013 Bestuurslid STIEL (opbouw- en vrijwilligerswerk)
- 2008-2014 Bestuurslid wijkcommissie in Groningen
- 2011-heden Lid Raad van commissarissen Wierden en Borgen te Bedum
- 2014-heden Voorzitter cliëntenraad Bernlef (Lentis-Dignis)
- 2014-heden Mentor Stichting Mentorschap Noord-Nederland
- 2014-heden Belangenbehartiging lid Bestuur Alzheimer Groningen

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/eelke-wiersma/20/77a/60a>

Secretaris

Dr. ing. R. Dankert (Ritske)



Korte kennismaking

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

Visitaties

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

Reeds gevisiteerd

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

- 2014 Wovesto, Sint-Oedenrode
- 2014 Woningstichting Putten, Putten
- 2014 Heuvelrug Wonen, Doorn
- 2014 Woonstichting SSW, De Bilt
- 2014 Ressort Wonen, Rozenburg
- 2014 Oosterpoort, Groesbeek
- 2014 Random Wonen, Pijnacker
- 2014 Rhenense Woningstichting, Rhenen

Specifieke deskundigheid

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

Kort CV

- Geboren in 1981
- 1998-2002 Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de NHTV internationale hogeschool Breda
- 2002-2005 Sociale Geografie en Planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen
- 2006-2010 Onderzoeker/adviseur bij het OTB, TU Delft
- 2010-2012 Onderzoeker/adviseur bij Companen, Arnhem
- 2011 gepromoveerd op implementatie strategisch voorraadbeleid
- 2012-2014 Docent Ruimtelijke Ordening Hogeschool Utrecht
- 2012-heden Eigenaar/adviseur bij De Corporatiestrategie in Nijmegen

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

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	• Position paper • Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen • Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan • Jaarverslagen • Volkshuisvestingsverslagen • Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid, et cetera) • Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen) • Eigen wijkvisies • Strategisch voorraadbeleid (SVB) • Verkoopbeleid bezit • Eigen woningmarktgegevens • Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal) • Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied • Prestatieafspraken met belanghebbenden • Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten • Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	• Documenten met opvattingen van belanghebbenden • Verslagen van overleg met belanghebbenden • Onderzoeken naar klanttevredenheid • Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	• Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief • De Oordeelsbrief van de minister van BZK • Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin • Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief • Jaarrekeningen en jaarverslag • Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen • Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet • Van accountant: Managementletters, verslagen en brieven
Governance	• Documenten over alle opgaven • Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties • Position paper • Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties) • Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen • Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC • Toepassing Governancecode (zie voor checklist ook www.visitaties.nl) • Toepassing overlegwet (zie voor wettekst: www.visitaties.nl)

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal zes face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van de Rhenense Woningstichting.

Raad van commissarissen

- De heer G.R. Staal
- De heer J. de Jong
- De heer D. Gudden

Directeur/bestuurder

- De heer M. Rink

Managementteam

- De heer M.J. Lodder
- De heer A. Wielink

Huurdersvertegenwoordiging

- De heer D. Otte

Gemeente Rhenen

- Mevrouw S. Veldboer
- De heer H. van den Berg

Zorg- en welzijnsinstellingen

- De heer J. Meijs (Zideris)
- De heer L. Dibbets (Zideris)
- Mevrouw M. van den Bos (Alleman Welzijn)
- Mevrouw E. van der Linden (Alleman Welzijn)

Bijlage 5 Prestatietabel

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013					Cijfer
1. Huisvesting van de primaire doelgroep					7,0
Woningtoewijzing en doorstroming					
• Beschikbaarheid woningen					
	2010	2011	2012	2013	
Goedkoop	786	744	642	507	
Betaalbaar	1217	1235	1259	1338	
Duur	96	139	192	290	
Duur > toeslaggrens	8	14	15	20	
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting					
• Passend toewijzen					
	Passend toegewezen				
2010	77,4%				
2011	80,2%				
2012	75,7%				
2013					
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting					
• Tegengaan woonfraude					
Geen specifiek beleid van toepassing. Als er een signaal van woonfraude binnenkomt dan wordt dit door de Rhenense Woningstichting opgepakt in nauwe samenwerking met de sociale dienst van de gemeente en/of met de sociale recherche.					
• Keuzevrijheid voor doelgroepen					
Keuzevrijheid is uitgangspunt bij de woonruimteverdeling. Rhenense Woningstichting (hierna RWs) doet mee aan de regionale woonruimteverdeling via Huiswaarts.nu in het Food Valley gebied (Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal, Scherpenzeel en Barneveld).					
• Wachttijst/slaagkans					
	Mutatiegraad				
2010	6,6%				
2011	6,4%				
2012	7,1%				
2013	7,7%				
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting					
Het gemiddeld aantal reacties op aangeboden woningen is afgenomen van 100 in 2010 tot 45 in 2013. Deels werd dit veroorzaakt door een groot aanbod appartementen in korte tijd. (Jaarverslag 2013).					
• Leegstand					
	Huurderving marktomstandigheden	Huurderving projectleegstand	Huurderving totaal		
2010	0,69%	0,58%	1,27%		
2011	0,52%	1,04%	1,56%		
2012	0,59%	1,32%	1,91%		
2013	1,02%	1,33%	2,35%		
Bron: Rhenense Woningstichting					
• Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, statushouders of jongeren					
Starters: RWs huisvest starters binnen de bestaande voorraad. In 2012 werd project 'Het Bosje (fase 3)' met 14 huurwoningen voor senioren en 14 sociale koopwoningen voor starters stopgezet omdat de projectontwikkelaar niet tot overeenstemming kon komen met de gemeente.					
Statushouders					
	Aantal woningen voor statushouders	Aantal gehuisveste personen	Taakstelling		
2010	3	11	12		
2011	6	12	12		
2012	7	14	12		
2013	6	12	11		
Bron: Rhenense Woningstichting					

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013					Cijfer
Betaalbaarheid					7,0
Huurprijsbeleid					
	Gemiddelde huurprijs / maand				
2010	€ 391,00				
2011	€ 401,00				
2012	€ 423,00				
2013	€ 456,00				
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting					
De RWs zet zich in om op verantwoorde wijze de betaalbaarheid én bereikbaarheid van onze woningen voor onze (potentiële) huurders op de voorgrond te plaatsen. Dit wordt gedaan door het huurbeleid en door onderzoek naar energiebesparende maatregelen (Jaarverslag 2013).					
Kernvoorraad(beleid)					
De sociale huurwoningenvoorraad met een huurprijs tot € 699 (prijspeil 2014) is tussen 2010 en 2013 licht gegroeid, van 2099 naar 2135 woningen. Dit is conform de prestatieafspraken met de gemeente.					
Overige woonlasten					
Energiekosten zijn de belangrijkste component van overige lasten. In 2014 worden plannen ontwikkeld voor energiebesparende maatregelen.					
Aanpak huurachterstanden					
	Huurachterstand t.o.v. bruto jaarhuur				
2010	0,5%				
2011	0,7%				
2012	0,8%				
2013	0,65%				
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting					
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen					7,0
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					
	2010	2011	2012	2013	
Toegankelijke woningen (nultredenwoningen)	-	-	267	294	
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting					
RWs heeft plannen in ontwikkeling om het aantal nultredenwoningen te laten toenemen tot 336. (Jaarverslag 2013).					
RWs heeft woonzorgcomplex Elst (12 verpleeghuisplaatsen) in bezit en Verzorgingshuis de Tollekamp (34 huurappartementen (eigendom RWs), 25 intramurale woningen (eigendom van zorgverlener), 50 zorgwoningen (grotendeels eigendom zorgverlener, deels RWs) en diverse algemene, winkel- en praktijkruimten (deels eigendom zorgverlener, deels RWs). De Tollekamp werd opgeleverd in 2011 (jaarverslag 2011).					
Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking					
	2010	2011	2012	2013	
Eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	30	46	46	46	
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting					
RWs heeft 4 groepswoningen voor verstandelijk gehandicapten in bezit.					
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					
RWs stelt jaarlijks een woning, met een maximum van vier woningen in totaal, beschikbaar voor de opvang van dak- en thuislozen of personen die dat dreigen te worden. De regionale regeling hierover is eind 2013 beëindigd. In 2014 wordt met de gemeente Rhenen gesproken over een alternatief. (Bron: jaarverslagen)					
	Wmo-aanpassingen				
2010	42 woningen				
2011	36 woningen				
2012	22 woningen				
2013	15 woningen				
Bron: Rhenense Woningstichting					

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013					Cijfer
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer					7,0
Woningkwaliteit					
• Prijs-kwaliteitverhouding					
	Puntprijs (EUR)	Huur als % van WOZ-waarde			
2010	€ 2,87	2,8%			
2011	€ 2,59	2,9%			
2012	€ 2,72 (DAEB) en € 3,89 (niet-DAEB).	3,2%			
2013		3,3%			
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting					
• Conditie en onderhoudstoestand					
	2010	2011	2012	2013	
Klachtenonderhoud [€/vhe]	306	326	328		
Planmatig onderhoud [€/vhe]	790	660	507		
Mutatieonderhoud [€/vhe]	136	102	146		
Onderhoud (totaal) [€/vhe]	1.232	1.088	981	945	
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting					
• Differentiatie en aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau					
RWs streeft naar meer differentiatie binnen de sociale huurwoningvoorraad. In de afgelopen jaren daarom veel woningen toegevoegd of aangepast voor senioren.					
Kwaliteit dienstverlening					
KWH-Huurlabel 1.0		2010/2011			
Corporatie bezoeken		8			
Corporatie bellen		8,1			
Woning zoeken		8			
Woning betrekken		8,3			
Huur betalen		8,1			
Reparatie uitvoeren		8,4			
Woning onderhouden		8,1			
Klachten afhandelen		6,5			
Woning verlaten		8,8			
KWH-Huurlabel 2.0		2012			
Klantcontact	Contact	8			
	Bereikbaarheid	8,7			
	Communicatie en informatie	6,4			
Verhuizen	Woning zoeken	7,9			
	Nieuwe woning	8,1			
	Huur opzeggen	8,8			
Onderhoud	Reparaties	7,5			
	Onderhoud	7,9			
Klachten afhandelen	Klachten behandelen	7,2			
Bron: Rhenense Woningstichting.					
In 2012 is de methodiek van KWH gewijzigd. In 2013 heeft geen meting plaatsgevonden.					
Energie en duurzaamheid					
• Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels					
	Energie-index				
2012	1,84				
2013					
Bron: Shaere					
	2010	2011	2012	2013	
A++	0	0	0	0	
A+	0	0	30	41	
A	49	88	59	136	
B	100	117	118	188	

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013					Cijfer	
C	463	432	419	429		
D	675	696	653	639		
E	460	461	436	383		
F	231	213	250	209		
G	47	125	143	48		
Niet gelabeld	82	82	82	82		
Bron: Rhenense Woningstichting						
Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen De landelijke ambitie van 20% energiebesparing is voor de RWs niet haalbaar. Hierbij heeft de RWs in het verleden (1980/1995) het grootste deel van haar bezit gerenoveerd waarbij, in het kader van het Nationale energiebeleidsplan 1 en 2, de meeste woningen/appartementen zijn voorzien van isolatieglas, spouwmuur- en waar mogelijk zolderisolatie. Als een woning eenmaal is voorzien van dergelijke energetische maatregelen is dit alleen met zeer hoge kosten te verbeteren. De RWs voert milieu-maatregelen door daar waar dit technisch mogelijk en financieel verantwoord is. (Bron: jaarverslag 2010)						
4. (Des)investeringen in vastgoed					8,0	
Nieuwbouw						
	Nieuwbouw					
	Huur	Koop				
2010	41	0				
2011	34	0				
2012	0	0				
2013	71	0				
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting						
Sloop, samenvoeging						
	Sloop					
2010		0				
2011		0				
2012		24				
2013		24				
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting						
Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)						
	Verbeteren en renovaties					
2010		56				
2011		65				
2012		127				
2013		121				
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting						
Maatschappelijk vastgoed						
In verzorgingshuis de Tollekamp zijn in 2011 diverse algemene, winkel- en praktijkruimten (deels eigendom zorgverlener, deels RWs) opgeleverd. (jaarverslag 2011)						
Verkoop						
	Verkoop bestaand bezit					
2010		5				
2011		9				
2012		0				
2013		3 (levering in 2014)				
Bron: CFV, Rhenense Woningstichting						
5. Kwaliteit van wijken en buurten						
Leefbaarheid, Wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast						
Uitgaven woonomgeving, overlastbemiddeling en leefbaarheid:						
2010		€ 60.000				
2011		€ 60.000				
2012		€ 88.000				
2013		€ 130.000				
Bron: Rhenense Woningstichting						
Wanneer naar de mening van RWs een fysieke kwaliteitsimpuls in de woonomgeving noodzakelijk is dan						

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013	Cijfer
werkt de corporatie, indien nodig, nauw samen met de gemeente Rhenen om de kwaliteit van de omgeving te verbeteren. (jaarverslag 2013) Overlastzaken worden aangepakt in samenwerking met huurders, gemeente, politie en andere belanghebbenden (onder andere binnen het JOS project). In de periode 2010 – 2013 zijn op grond van maatschappelijke overlast vijf woningen ontruimd. (Jaarverslagen) In 2012 heeft de RWs het sponsorbeleid vastgesteld. Binnen dit beleidskader heeft de corporatie evenementen met een sociaal of maatschappelijk karakter gesponsord. (Jaarverslag 2013)	

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 de Rhenense Woningstichting d.d. 6 november 2014.

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

Toegepast:	●
Actiepunt:	●
Uit te leggen:	●
Besprekingspunt 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.	●

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

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

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

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

Status

●

Uitwerking

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

- | | |
|---|---|
| 4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen. | ○ |
| 5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst. | ○ |

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

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

III. Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

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

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

III.2 Onafhankelijkheid

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

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

III.3 Deskundigheid en samenstelling

<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.	● ● ● ● ● ●
2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.	●
3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.	●
4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris. De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.	○ ○
5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.	●
6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden. Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	● ● ●

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

Uitwerking

Status

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

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

Uitwerking

Status

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

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 informatieverstrekking (keuze van accountingpolicy's, 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 informatieverstrekking aan de externe toezichthouder. ○

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

Selectie- en remuneratiecommissie

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

III.6 Tegenstrijdige belangen

Uitwerking

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang. | ☒ |
| 2. Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft. | ☒ |
| 3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting. | ☒ |

Status

- | | |
|--|---|
| 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. | O |
| 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. | O |
| De delegatie is slechts van tijdelijke aard. | O |
| 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. | O |

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe

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

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

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

Status

●

●

●

Uitwerking

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

●

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

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

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

Status

●

●

●

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.



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.	○
	●
	●
	●

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

Inleiding

In het kader van de vierjaarlijkse cyclus voortvloeiend uit de Governancecode heeft de Rhenense Woningstichting (RWs) na een zorgvuldig selectieproces Raeflex gevraagd de maatschappelijke visitatie uit te voeren. Voor de RWs betekent deze visitatie niet alleen terugkijken naar de afgelopen vier jaar, maar toch vooral met de resultaten in de hand vooruitkijken. Met de fundamentele wijzigingen binnen het corporatiebestel, de ontwikkelingen van de maatschappelijke positie van de corporatie en, vanuit organisatieperspectief, de bestuurswisseling van het afgelopen jaar, beschouwen wij de visitatie ook als een 'nulmeting'. Wij nodigen partijen, en met name onze directe belanghebbenden, van harte uit om te reflecteren en bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van de RWs en de sociale volkshuisvesting in Rhenen.

Rhenense Woningstichting

De RWs is in 1993 als gemeentelijke woningbedrijf verzelfstandigd. De afgelopen (ruim) 20 jaar heeft zij zich gemanifesteerd als een sterk lokaal verankerde woningcorporatie, met als statutair werkgebied Rhenen, Ede, Renswoude, Veenendaal en Wageningen. De RWs concentreert haar activiteiten tot op heden volledig op de gemeente Rhenen (met de kernen Elst en Achterberg).

Missie

Onze missie (Ondernemingsplan 2013-2016) luidt:

"Wij zijn als maatschappelijk ondernemer een professionele leverancier van kwalitatief goed, betaalbaar en passend wonen in een prettige woonomgeving. Wij zetten ons in voor mensen die moeilijk op eigen kracht in woonruimte kunnen voorzien."

De missie representeert onze kernwaarden:

- | | |
|---|---|
| - Klantgericht | - Kwaliteitsgericht/sterke communicatie |
| - Resultaatverantwoordelijk- en gericht | - Omgevingssensitief |
| - Open, integer, ondernemen en flexibel | - Open voor belanghouders |

Markt

Ter voorbereiding op de herijking van de Woonvisie in 2013 heeft een woningmarkt-onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek wijst uit dat de Rhenense woningmarkt kwantitatief in evenwicht is en dat binnen het segment van de sociale huur het aanbod voldoende groot is om de (toekomstige) vraag van de doelgroep te kunnen opvangen. Vanuit kwalitatief oogpunt zou volgens het onderzoek de komende jaren het accent vooral moeten liggen op de realisatie van levensloopgeschikte woningen. Uit ons toewijzings-proces wordt dit overigens niet bevestigd. Bij het aanbieden van nieuw opgeleverde levensloopbestendige woningen blijft de vraag tot op heden achter bij de prognose.

Portefeuillestrategie

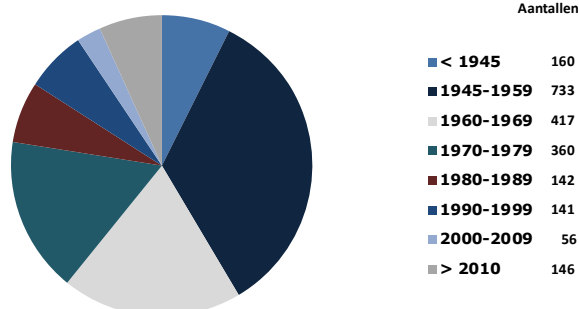
De ontwikkelingen op de Rhenense markt hebben we vertaald in onze portefeuillestrategie. Na afronding van de nieuwbouw- en transformatietrajecten zien we geen substantiële opgave in de vorm van grootschalige nieuwbouw of omvangrijke (herstructurerings) ingrepen. Het accent komt in toenemende mate te liggen op het kwalitatief in stand houden en beheren van onze bestaande voorraad. Daarnaast zullen we investeren in verdere verduurzaming van onze voorraad, met als randvoorwaarde dat dit (rendements)technisch en financieel verantwoord en haalbaar is.

Woningvoorraad

De RWs heeft eind 2013 2.307 verhuureenheden, waarvan 2.155 woningen.

De voorraad is als volgt onder te verdelen, zowel naar type (tabel) als bouwjaar (grafiek):

Type woning	2013	2012
Eengezinswoningen	1.177	1.177
Duplex wooneenheden	64	64
Appartementen zonder lift	511	525
Appartementen met lift	109	75
Seniorenwoning met lift	140	113
Seniorenwoningen	104	104
Zorgwoningen met lift	50	50
Subtotaal	2.155	2.108
Overige verhuureenheden		
4 groepswoningen voor verstandelijk gehandicapten	4	4
Woonzorgcomplex Elst	1	1
Verzorgingshuis de Tollekamp	1	1
Bibliotheek	1	1
Garages	145	157
Totaal bezit RWs	2.307	2.272

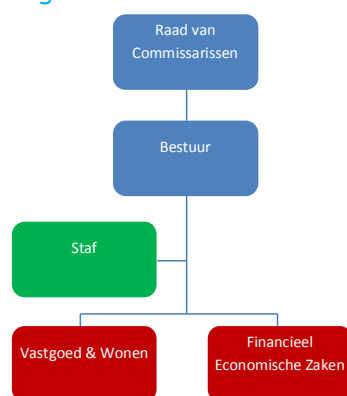


Maatschappelijke prestaties

Sinds 1994 heeft de RWs ruim 300 woningen aan de voorraad toegevoegd. Een belangrijke opgave voor de afgelopen en de komende jaren is de herstructurering van de flats van de Valleiweg/Lijsterberg (seniorenappartementen) en de wijk Vreewijk. We hebben daarbij verhoogde aandacht voor de energetische waarde en duurzaamheid van onze voorraad. Een groot deel van de voorraad is inmiddels energetisch opgewaardeerd.

Een ander belangrijk thema is de betaalbaarheid. Ons maatschappelijk dividend (volgens de aeDex/IPD-methode) is 2,5% (€ 3,7 miljoen). Dit houdt in dat wij ten opzichte van de markthuurl met ons huurbeleid jaarlijks € 3,7 miljoen verdien capaciteit bewust niet benutten om de betaalbaarheid van onze woningen te bewaken. Met een huurniveau van gemiddeld € 456,- en een verhouding van 59% van het maximaal redelijke huurniveau zitten we aan de onderkant van de benchmark.

Organisatie



De organisatie is ingericht als kernorganisatie met een goed georganiseerde ketensamenwerking met onze partners (aannemers, schildersbedrijven, collega-corporaties, etc). De RWs heeft eind 2013 15 medewerkers in dienst (13 fte), hetgeen een verhouding van 1 fte op 177 verhuureenheden oplevert. De organisatie kenmerkt zich door een open cultuur met een sterke saamhorigheid en grote mate van kwaliteitsbesef. Medewerkers zijn trots op het werk dat zij en de organisatie verrichten, en dragen dat ook uit. Ze gaan met plezier naar hun werk. Desalniettemin staat men open voor verandering/verbetering, mits de medewerkers hierin ook worden meegenomen.

Financiën en AOIC

Financiën	
solvabiliteit (bedrijfswaarde)	81,6%
EBITDA (€)	6,0 mln
leningen (€)	17,9 mln
liquide middelen (€)	21,0 mln
interest coverage ratio (o.b.v. kasstroom)	10,1
debt service coverage ratio (o.b.v. kasstroom)	6,4
loan to value (WOZ-waarde)	5,2%
operationele kasstroom vóór netto rente (€)	7,0 mln
bedrijfslasten (inclusief onderhoud) per vhe (€)	2.667,-

Cijfers eind 2013

De RWs heeft de afgelopen jaren een uitstekende vermogens- en liquiditeitspositie opgebouwd (tabel cijfers 2013). De ontwikkelingen in en buiten de sector vragen om een meer bedrijfsmatige insteek met accent op (financiële) beheersing en sturing, met focus op het maatschappelijk rendement. Financiële sturing, risicomanagement en AOIC zijn voor ons belangrijke speerpunten.

Belanghouders

De afgelopen jaren is de relatie met de gemeente Rhenen een punt van zorg geweest. Wederzijdse verwachtingen liepen uiteen en leiden in sommige situaties tot wantrouwen, teleurstelling en frustratie. Het afgelopen jaar is er veel aandacht geweest voor en geïnvesteerd in de relatie met de gemeente, zowel op ambtelijk, bestuurlijk als politiek niveau. Dit heeft geresulteerd in sterk verbeterde vertrouwensbasis met wederzijds begrip en verwachtingen. De komende jaren zal deze relatie nog verder moeten worden versterkt als zowel gemeente als corporatie de rol die hen wordt toebedeeld in de Novelle, met succes zal kunnen willen spelen. De randvoorwaarden hiervoor zijn aanwezig.

Met overige belanghouders, zoals zorg- en welzijnsinstellingen, is de relatie de afgelopen jaren naar onze waarneming goed geweest. Het imago van de RWs bij hen is degelijk en betrouwbaar. Het afgelopen jaar is in het kader van de veranderingen in het sociaal domein veel geïnvesteerd in het verdiepen van de relatie met de lokale zorg- en welzijnsinstellingen. Doel is om voor de RWs positie en rol duidelijk te maken binnen het sociaal domein, en verbinding te leggen naar de uitvoerende professionals.

Huurders

De RWs biedt haar huurders via het Participatiebeleid op verschillende wijze de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de strategie, beleidskeuzes en activiteiten van de RWs. De laatste jaren hebben wij echter een teruglopende belangstelling ervaren voor het participeren door huurders in de huurdersorganisatie REA. Wij vinden het van groot belang om huurders te betrekken bij de strategieontwikkeling en beleidsvorming. Dit jaar hebben wij nadrukkelijk huurders geworven voor de REA. Inmiddels hebben zich voldoende huurders aangemeld. In tegenstelling tot de centrale huurdersorganisatie zien wij wel belangstelling voor de participatie in bewonerscommissies, zoals de bewonerscommissie Vreewijk. De afgelopen jaren heeft de RWs de huurdersparticipatie gestimuleerd met het organiseren van internet- en woonpanels. De uitkomsten van de panels hebben een plek in het beleidsproces van de RWs.

Ambities en uitdagingen

De RWs heeft de afgelopen jaren een meer dan degelijk fundament gebouwd. Er is een hoge mate van klanttevredenheid, een kerngezonde vastgoedportefeuille, een efficiënte werkorganisatie, een uitstekende financiële positie en bovenal een organisatie met professionele en betrokken medewerkers. De afgelopen jaren is er vooral focus geweest op de kwaliteit van het vastgoed en het verhuurproces, en in mindere mate op de leefomgeving en de sociaal-maatschappelijke omgeving.

De uitdaging voor de komende jaren is om de RWs op een aantal kernonderdelen en processen te moderniseren en in te richten op de veranderende omgeving. De nadruk zal daarbij komen te liggen op het inspelen op de maatschappelijke vraagstukken (sociaal domein), veranderende wet- en regelgeving, duurzame samenwerking met belanghouders/partners, betaalbaarheid en het verder professionaliseren van de organisatie. Met het oog op de marktsituatie in Rhenen zal de RWs zich blijven kenmerken als beherende organisatie, met hoge aandacht voor risicomanagement en efficiency. Binnen deze context zal de (doelmatige) inzet van het vermogen een belangrijk thema zijn voor de RWs en haar belanghouders.

M. Rink: Position Paper Rhenense Woningstichting augustus 2014