



SEV

De heer drs. P.A.A. Doevendans
Kruisakker 68
5056 LT Berkel-Enschot

Rotterdam : 20 december 2007
Referentie : PD/NV/249
Betreft : Advies "Uitgangspunten en opties bij het beheer van het visitatiestelsel"
Doorkiesnummer : 010 - 282 50 60
E-mail : doevendans@sev.nl

Beste Paul Doevendans,

Met genoegen bieden wij u hierbij het advies "Uitgangspunten en opties bij het beheer van het visitatiestelsel" aan. Het betreft een advies van de Auditraad Maatschappelijke Visitatie woningcorporaties, onder voorzitterschap van de heer drs. Steven de Waal, over het beheer van het nieuwe stelsel van maatschappelijke visitatie.

Het advies, op 18 december jl. formeel uitgebracht aan de SEV als opdrachtgever van de Auditraad, richt zich tot alle betrokkenen en belanghebbenden bij dit nieuwe stelsel op landelijk niveau, te weten Aedes, het ministerie van VROM/WWI, de Woonbond, de VNG, de VTW en aan de TweedeKamerfracties van de regeringspartijen. Op uitdrukkelijk verzoek van de Auditraad geleiden wij dit advies hierbij door naar deze partijen, waaronder u, en naar Het WoonNetwerk als initiatiefnemers.

In december 2005 hebben wij Steven de Waal gevraagd een Auditraad Maatschappelijke Visitatie woningcorporaties samen te stellen, met als opdracht het ontwerpen van een nieuw visitatiestelsel vanuit stakeholderperspectief, met als kenmerkende criteria: extern, onafhankelijk en gezaghebbend. Onze vraag kwam voort uit een initiatief van Het Woonnetwerk, een verband van innovatieve maatschappelijk ondernemende woningcorporaties. Naast bijgaand advies over het beheer van het stelsel legt de Auditraad de laatste hand aan de methodiek, de zogenaamde versie 3.0, die zij in januari 2008 zal opleveren.

Bijgaand advies van de Auditraad over het beheer van het stelsel is tot stand gekomen in een uitvoerige en vruchtbare dialoog met landelijke belanghouders, waaronder u. Namens de Auditraad wil ik u daarvoor danken. Een eerste versie van dit advies is reeds in juni 2007 verschenen en toen gezamenlijk en vervolgens in de maanden oktober en november met u en de andere belanghouders nog individueel besproken. Op grond daarvan heeft de Auditraad het advies op een aantal punten aangepast. De belangrijkste aanpassingen treft u aan in de aanbiedingsbrief van de Auditraad.

Wij hopen van harte dat bijgaand advies een waardevolle bijdrage levert aan een (voor)spoedige bestuurlijke inrichting van het visitatiestelsel. Het advies voldoet aan de uitgangspunten voor het nieuwe stelsel, te weten extern, onafhankelijk en gezaghebbend. Deze uitgangspunten hebben voortdurend als krachtige leidraad gefungeerd in de ontwikkeling van methodiek en beheer, juist in hun onderlinge samenhang. Voorts kan het advies rekenen op een breed en stevig draagvlak bij landelijk betrokken partijen. Tenslotte biedt het advies richting en werkbare opties voor en laat het daarbij voldoende ruimte voor concrete invulling.





Met het uitbrengen van bijgaand advies en met de oplevering (in januari 2008) van de methodiek versie 3.0 beëindigt de Auditraad in januari 2008 haar werkzaamheden. De Auditraad is daarna nog beschikbaar voor de toetsing van de visitierapporten die voortkomen uit de lopende visitaties en die voor 1 maart gereed zijn. Wij zijn de Auditraad en haar voorzitter Steven de Waal en leden Paul Koster en Ferdinand Mertens (tot 1 juli 2007) zeer erkentelijk voor een knap staaltje werk en voor de uiterst plezierige samenwerking. Op deze plaats past ook waardering voor Oscar Papa, secretaris van de Auditraad, en voor de in het experiment betrokken corporaties en visiterende bureaus.

De SEV zal tot 1 maart 2008 optreden als zaakwaarnemer voor het ontwikkelde stelsel, in de verwachting en het vertrouwen dat op die datum een extern, onafhankelijk en gezaghebbend orgaan beschikbaar is om het stelsel definitief onder haar hoede te nemen. In de komende maanden zal de SEV bijdragen aan kennisoverdracht over de methodiek en aanspreekpunt zijn voor de visiterende bureaus in de nog lopende visitaties. Op 1 maart 2008 zal het experiment 'Maatschappelijke visitatie woningcorporaties' dan worden beëindigd.

Tot slot wil ik u, mede namens de Auditraad, hartelijk danken voor uw bijdrage aan en betrokkenheid bij dit experiment. Graag willen wij u daarvoor persoonlijk danken en in stijl afronden: met een bijeenkomst, eind januari of begin februari in Des Indes te Den Haag. Binnenkort zullen wij u daarvoor persoonlijk benaderen.

Nogmaals hartelijke dank, prettige feestdagen en een voorspoedig 2008.

Mede namens de Auditraad,

io.

Paul Doevendans

programmaregisseur 'Vernieuw(d) Maatschappelijk Ondernemerschap'

Bijlage:

- Brief "Visitatiestelsel" aan SEV (met bijlagen)



SEV
T.a.v. de heer P. Doevendans
Postbus 1878
3000 BW ROTTERDAM

Rotterdam : 18 december 2007
Betreft : Visitatiestelsel

Geachte heer Doevendans,

In december 2005 heeft u ondergetekende gevraagd een Auditraad Maatschappelijke Visitatie woningcorporaties samen te stellen, met als opdracht het ontwerpen van een nieuw visitatiestelsel vanuit stakeholderperspectief, met als kenmerkende criteria: extern, onafhankelijk en gezaghebbend. Uw vraag kwam voort uit een initiatief van Het Woonnetwerk, een verband van innovatieve maatschappelijk ondernemende woningcorporaties. Inmiddels leggen wij de laatste hand aan de methodiek, de zogenaamde versie 3.0, die wij in januari 2008 aan u zullen opleveren. Naast de ontwikkeling van de methodiek, heeft de Auditraad ook een advies over het beheer van het stelsel opgesteld. Een eerste versie daarvan is in juni 2007 verschenen. Op verzoek van u en het ministerie van VROM/WWI hebben wij ermee ingestemd de pilot- en experimenteerfase éénmalig te verlengen tot circa 1 januari 2008, vanuit de gemeenschappelijke verwachting dat tegen die tijd er een regulier werkend bestel en organisatie zouden kunnen zijn. In de maanden oktober en november 2007 heeft de Auditraad dit advies, getiteld "Uitgangspunten en opties bij het beheer van het visitatiestelsel", toegelicht en besproken met de Woonbond, de VNG, de VTW en de Tweede Kamer fractiespecialisten van de PvdA en het CDA, naast Aedes en ministerie van VROM/WWI. Zij vormen tezamen de belangrijkste landelijke belanghouders van het beoogde visitatiestelsel. Op grond daarvan heeft de Auditraad het advies op een aantal punten aangepast, waarvan de belangrijkste aanpassingen in het navolgende zijn vermeld.

Met de oplevering van dit advies en (in januari 2008) de methodiekversie 3.0, heeft de Auditraad naar haar mening voldaan aan haar opdracht.

Ten aanzien van het definitieve advies, is de volgende toelichting te geven. De gesproken landelijke belanghouders hebben allen positief gereageerd op de door de Auditraad ontwikkelde methodiek en in grote lijnen op het bijbehorende advies voor het beheer van het stelsel. Meer in detail zijn de volgende reacties bij hen opgehaald door de Auditraad.

Doel en opzet van het stelsel Maatschappelijke visitatie wordt onderschreven

Woonbond, VNG, VTW en de fractiespecialisten van PvdA en CDA onderschrijven de noodzaak en wenselijkheid van het stelsel van maatschappelijke visitatie, zoals ontwikkeld door de Auditraad. Met name het kwantificeren en het zodanig rapporteren dat stakeholders er herkenbare en relevante informatie in aantreffen, wordt als belangrijke vernieuwende elementen gezien. Tot op heden ontbrak dit. Tezamen met de recensie geeft dit de mogelijkheid het presteren 'hard' in kaart te brengen en tegelijkertijd door middel van de recensie een meer verhalende typering te geven van het presteren van de corporatie. Volgens de landelijke stakeholders geeft dit de 'samenleving' een instrument in handen om zich een oordeel te vormen over het maatschappelijk presteren en functioneren van corporaties en krijgen de corporaties daarmee een adequaat instrument in handen om maatschappelijke verantwoording af te leggen over het presteren en de gemaakte beleidskeuzen.

De genoemde landelijke belangenhouders zijn van mening dat de door de Auditraad ontwikkelde methodiek moet gelden als dé standaard waarmee corporaties kunnen voldoen aan de verplichting van visitatie. Raeflex en KWH hebben zich uitgesproken in het vervolg ook met deze methodiek en conform de door de Auditraad ontwikkelde procedures te werken in het kader van door hen uit te voeren maatschappelijke visitaties. Aedes heeft aangegeven dat de hier ontwikkelde methodiek zou moeten dienen als de basis voor de verplichting tot maatschappelijke visitatie die is opgenomen in de Aedescode vanaf 1 januari 2007.

De onafhankelijkheid moet zijn gewaarborgd

Woonbond, VNG, VTW en de fractiespecialisten van PvdA en CDA hechten aan een onafhankelijke inbedding van het nieuwe visitatiestelsel en onderschrijven de oprichting van een onafhankelijke stichting die het stelsel dynamisch beheert, kwaliteit bewaakt en uitvoerders accrediteert. Aanbevolen wordt deze accreditatie te laten plaatsvinden op het niveau van de uitvoerende werkmaatschappij van het accrediterende bureau en niet op het niveau van de holding. Voor de werkmaatschappij geldt dan onder andere de onafhankelijkheidseis dat 2 jaar voorafgaand en 2 jaar na visitatie geen adviesopdrachten zijn uitgevoerd.

Aanbevolen aanpassingen

Ten aanzien van twee punten hebben de genoemde stakeholders suggesties gedaan voor aanpassingen. Dit betreft de opzet van het voorgestelde bestuur en het initiatiefrecht van stakeholders. We lichten deze punten toe.

- De genoemde landelijke belangenhouders wijzen er op dat de voorgestelde structuur van Bestuur, Raad van toezicht en Raad van advies 'zwaar' is. Dit moet in hun ogen eenvoudiger kunnen, gelet op het punt van het voorkomen en verminderen van extra (financiële en administratieve) lasten. De Auditraad onderkent dit punt. De Auditraad stelt dan ook voor dat de stichting een Bestuur en een Raad van Toezicht kent. Deze Raad van Toezicht bestaat uit onafhankelijke leden die worden voorgedragen door Aedes, Woonbond, VROM, VTW en VNG. Daarmee is sprake van een 'normale' stichtingsconstructie met bestuur en toezichthoudend orgaan. De Raad van Toezicht benoemt en ontslaat het Bestuur.

- De VTW en Woonbond onderschrijven het initiatiefrecht van lokale stakeholders, maar zijn van mening dat nauwkeurig moet worden omschreven wie gebruik kunnen maken van dit initiatiefrecht. Beide organisaties zijn van mening dat alleen huurders/bewonersverenigingen en gemeenten hiervan gebruik moeten kunnen maken. De Auditraad neemt deze aanscherping over. Overigens ligt ook in het geval van initiatief van stakeholders de feitelijke opdrachtverlening bij het bestuur en de Raad van Toezicht van de betreffende corporatie.

Invoering begin 2008

De Auditraad heeft in haar eerdere advies van juni 2007 gesteld dat het visitatiestelsel per 1 januari 2008 operationeel moet kunnen zijn. Woonbond, VNG, VTW en de belangrijkste fracties in de Tweede Kamer onderschrijven dat snelle invoering noodzakelijk is. De Auditraad is van mening dat aan alle eisen hiervoor is voldaan en tevens dat langer doortrekken van een experimenteel model niet wenselijk en niet nodig is.

Met Aedes en VROM/WWI is dit advies eveneens besproken en zijn de vorengenoemde opvattingen en aanbevelingen van de genoemde stakeholders overgebracht. Aedes werkt thans aan een voorstel voor de invoering van het stelsel. De Auditraad stelt zich graag beschikbaar voor advies en als vraagbaak, mocht dat nodig worden geacht.

Met de oplevering van dit advies en van de definitieve versie van de methodiek 3.0, beëindigt de Auditraad haar werkzaamheden. Wel is de Auditraad beschikbaar voor de toetsing van visitatierapporten die voortkomen uit lopende visitaties en die voor 1 maart 2008 gereed zijn. Wij verzoeken u de door ons ontwikkelde methodiek en het bijbehorende advies over de inbedding aan te bieden aan de vertegenwoordiger van Het Woonnetwerk, de minister van WWI, Aedes en de andere betrokken partijen bij dit proces t.w. VTW, Woonbond, VNG en 2^e Kamerfracties. Wij hebben begrepen dat Aedes voornemens is in de eerstkomende ledenraad van januari 2008 een voorstel ter besluitvorming voor te leggen inzake de implementatie van het visitatiestelsel. Aedes lijkt ons ook de meest gereede partij om het voortouw te nemen. Wij nemen aan dat Aedes daarbij het gecreëerde draagvlak bij alle stakeholders zal respecteren en bewaren. Tevens verzoeken we u voor de resterende tijd tot de inrichting van de definitieve beheersorganisatie zorg te dragen voor een soepel verloop van de visitatiewerkzaamheden die nu nog plaatsvinden bij diverse woningcorporaties en de communicatie hierover naar de visiterende bureaus,

Wij danken u zeer voor het in ons gestelde vertrouwen. We hebben het een conceptueel en bestuurlijk zeer uitdagend en tegelijk relevant project gevonden. Tevens hebben we de samenwerking met uw organisatie, zowel in de persoon van Rene Scherpenisse als daarna met u als zijn opvolger als heel waardevol en opbouwend ervaren,

Hoogachtend,
Mede namens P. Koster RA



Drs. S.P.M. de Waal
voorzitter Auditraad 'maatschappelijke visitatie woningcorporaties'

Bijlagen: - Advies getiteld "Uitgangspunten en opties bij het beheer van het visitatiestelsel", december 2007
- Overzicht gevisiteerde woningcorporaties in de pilotperiode



**Uitgangspunten en opties bij het beheer van het visitatiestelsel
'Maatschappelijke visitatie woningcorporaties'**

**Advies van de Auditraad 'Maatschappelijke visitatie woningcorporaties' aan
de landelijke stakeholders**

December 2007

Voorwoord

Voor u ligt het advies van de Auditraad 'Maatschappelijke visitatie woningcorporaties' ten aanzien van de bestuurlijke inrichting en het beheer van het voorgestelde nieuwe maatschappelijke visitatiestelsel. De Auditraad heeft hiermee haar eigen ervaring en expertise, alsmede de gedachten en suggesties van de landelijke belanghebbenden, gebundeld. Daarmee kan de kwartiermaker en inrichter van het nieuwe maatschappelijk visitatiestelsel straks zijn of haar voordeel doen om te komen tot het definitieve stelsel. Het advies komt voor de verantwoordelijkheid van de Auditraad, maar is zoals gezegd mede gebaseerd op gesprekken die de Auditraad heeft gevoerd met de landelijke belanghebbenden, te weten VROM/WWI, Aedes, VTW, Woonbond, VNG en de fractiespecialisten van de PvdA en CDA in de Tweede Kamer.

De eerste versie van dit advies is op het congres van de SEV d.d. 19 april 2007, samen met de ontwikkelde visitatiemethodiek, aangeboden aan de vertegenwoordiger van de minister van WWI en de voorzitter van Aedes. Vervolgens heeft de Auditraad in de maanden oktober en november 2007 met de genoemde landelijke belanghebbenden het advies besproken. Daaruit blijkt een grote steun voor een onafhankelijk en gezaghebbend visitatiestelsel, te realiseren volgens de contouren zoals geschetst in dit advies.

Naar aanleiding van deze gesprekken, heeft de Auditraad gemeend met name ten aanzien van de voorgestelde bestuurs- en toezichtstructuur van de beoogde stichting een vereenvoudiging aan te brengen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens van een transparante en eenduidige bestuurlijke vormgeving. Daarnaast is het voorgestelde initiatiefrecht van lokale stakeholders ingeperkt tot alleen de huurdersvereniging en de gemeente. De Auditraad hoopt met het uitbrengen van dit advies bij te dragen aan een snelle en gestroomlijnde besluitvorming en is ook beschikbaar om hierbij verder van advies te dienen.

Het advies schetst de uitgangspunten en opties om te komen tot een goed functionerend maatschappelijk visitatiestelsel woningcorporaties vanuit stakeholdersperspectief. Belangrijke doelstellingen die de Auditraad vanaf de start zijn meegegeven, zoals objectiviteit, kwaliteit, onafhankelijkheid en gezaghebbendheid van het stelsel, komen hierin terug. De Auditraad baseert haar advies op de ervaringen met de ontwikkeling van het stelsel en de gevoerde pilots in het afgelopen jaar. In dit advies pleit de Auditraad onder andere voor het oprichten van een werkelijk onafhankelijk gezaghebbend orgaan dat het stelsel verder implementeert en waarborgt dat het stelsel voldoet aan de belangrijkste criteria. Het is aan Aedes in afstemming met de minister van WWI, om in de komende periode de besluitvorming over en de implementatie van een dergelijke organisatie en het bijbehorende stelsel op- en in te richten. De Auditraad verwacht dat begin 2008 (januari/februari) een dergelijke organisatie operationeel moet kunnen zijn.

De Auditraad 'Maatschappelijke visitatie woningcorporaties'

Drs. S.P.M. de Waal – voorzitter

P.M. Koster RA

(Prof. Dr. Ing. F.J.H. Mertens: tot 1 juli 2007)

December 2007

Inhoudsopgave

I.	Doel van dit voorstel	4
II	Beheer van het visitatiestelsel	5
	1. Uitgangspunt: scheiding beheer en uitvoering van het stelsel	5
	2. Onafhankelijk beheer: de Stichting Maatschappelijke Visitatie	5
	3. Drie taken voor 'het beheer'	6
III	Opbouw en uitvoering van het visitatiestelsel	9
	1. Opdrachtgeverschap	9
	2. Capaciteitsspreiding	9
	3. Uitvoering visitaties: aansluiten bij de eisen van corporate governance en geen onnodige beheerslast	10
	4. Openbaarheid, klachten en geschillen	10
	5. Klachten en geschillen	11
Bijlage 1	Eerste aanzet accreditatieprotocol visiterende bureaus	12
Bijlage 2	Organisatie van de Stichting Maatschappelijke Visitatie	15

I. Doel van dit voorstel

Het maatschappelijk presteren van de woningcorporaties wordt onderwerp van visitatie. Doelstelling van deze "maatschappelijke visitaties" is dat de woningcorporaties zich tegenover stakeholders verantwoorden over hun maatschappelijke prestaties. Grondslag bij de ontwikkeling van het visitatiestelsel is 'verplichte zelfregulering' ('enforced self-regulation'). Alle corporaties doen mee, daartoe onder andere gestimuleerd door de invoering van de branchecode.¹ Dat betekent dat er sprake is van een (verticaal) toezichtsarrangement, noch van vrijblijvende zelfregulering. De Auditraad is van mening dat zij (en straks de Stichting) niet gaat over sanctionering bij niet meedoen of slecht presteren. Zij gaat er van uit dat dit aan Aedes respectievelijk de minister van VROM/WWI is. De inhoudelijke uitgangspunten van het visitatiestelsel (de visitatiemethode) zijn de afgelopen maanden op verzoek van Het Netwerk van Woningcorporaties en in opdracht van en met begeleiding van de SEV ontwikkeld door de 'Auditraad'.² In een tiental pilots is de methode aan een praktijktoets onderworpen.

Naast deze uitgangspunten geeft de Auditraad, voortkomend uit overleg met alle partijen, een aantal opties in overweging die relevant zijn bij de nadere uitwerking en positionering van het stelsel. Het is aan Aedes in overleg met de minister te besluiten over de inrichting en duurzame verankering van het nieuwe visitatiestelsel. De Auditraad beveelt daarbij aan om voor de algemene positionering van het stelsel een oplossing te kiezen die recht doet aan het genoemde uitgangspunt van 'verplichte zelfregulering', waarbij een aandachtspunt is dat die moet voorzien in het verplichten van visitatie voor alle woningcorporaties, dus ook die corporaties die niet bij de brancheorganisatie zijn aangesloten.

In dit voorstel gaan we in op het beheer van het visitatiestelsel in hoofdstuk II. In hoofdstuk III wordt de (opbouw van de) uitvoering van het stelsel geschetst. In bijlage 1 is een eerste aanzet opgenomen van het accreditatieprotocol voor de visiterende bureaus. In bijlage 2 is een advies opgenomen voor de organisatie van de Stichting Maatschappelijke Visitatie die is belast met het beheer van het stelsel.

¹ In de 'Governance code woningcorporaties', die verplicht is voor alle leden van Aedes, is opgenomen dat de corporaties zich eenmaal per 4 jaar extern laten visiteren.

² Bestaande uit: Drs. S.P.M. de Waal (voorzitter, bestuurder Public Space Foundation), Prof. Dr. Ing. F.J.H. Mertens (hoogleraar TU Delft), P.M. Koster RA (bestuurder AFM).

II. Beheer van het visitatiestelsel

1. Uitgangspunt: scheiding beheer en uitvoering van het stelsel

Bij het visitatiestelsel zal sprake zijn van een scheiding van het stelseigenaarschap en de uitvoering van de visitaties.

Dit heeft consequenties voor de uitwerking van het stelsel. Het beheer van het stelsel (het inhoudelijk beoordelingskader, de methodiek) is niet in handen van de partij(en) die de visitatie uitvoeren.

Opties vormgeving

De nadere juridische vormgeving en samenstelling van het bestuur van dit orgaan zal mede afhankelijk zijn van de inbedding die wordt gekozen voor het stelsel. De volgende opties zijn denkbaar:

- Een zelfstandig bestuursorgaan.
- Een semi-onafhankelijke stichting opgericht door de brancheorganisatie Aedes.
- Een onafhankelijke stichting, die al dan niet in de wet wordt verankerd.

Een zelfstandig bestuursorgaan zal overheidsgestuurd en -gericht zijn. Een semi-onafhankelijke stichting opgericht door de brancheorganisatie Aedes zal moeite hebben de eigen onafhankelijkheid te bewaren. Gegeven de uitgangspunten van verplichte zelfsturing, de gewenste onafhankelijkheid en de specifieke positie van corporaties als maatschappelijke onderneming heeft de Auditraad de voorkeur voor een onafhankelijke stichting.

De Auditraad adviseert het beheer in handen te leggen van een onafhankelijk en gezaghebbend orgaan: in dit voorstel voorlopig Stichting Maatschappelijke Visitatie genoemd.³ De uitvoerende partijen worden voor het mogen uitvoeren van de visitatie geaccrediteerd, waarbij accreditatie wordt gedefinieerd als toelating tot de markt van visitaties die in de zin van (o.m.) de Governance code woningcorporaties geldend zijn. Dus feitelijk als een 'license to operate' die aangeeft dat aan bepaalde (kwaliteits- en onafhankelijkheids-)maatstaven is voldaan. Een eerste aanzet is opgenomen in bijlage 1.

2. Onafhankelijk beheer: de Stichting Maatschappelijke Visitatie

Uitgangspunten

De onafhankelijkheid van het beheer is naar de mening van de Auditraad het beste gewaarborgd wanneer dit wordt ondergebracht in een zelfstandig orgaan (voorlopig de Stichting Maatschappelijke Visitatie genoemd) met daarin onafhankelijke deskundigen.

³ Bij de definitieve juridische vormgeving zijn meerdere opties denkbaar.

De onafhankelijkheid dient drie principiële zaken te waarborgen:

- De waarborg dat *directe belangen geen rol spelen* in de corporatie/corporatiesector of bij de rijksoverheid in het uiteindelijke visitatieoordeel.
- De waarborg dat de *kwaliteit van de visitatie* (in zijn systematiek, maar ook in zijn uitvoering) onbetwistbaar is.
- De waarborg dat het stelsel *expert'gezag'* kent.

De structuur van de stichting zou er als volgt uit kunnen zien:

- Er komt een uitvoerend *bestuur* met drie onafhankelijke leden.
- Daarnaast is er een *Raad van Toezicht* die bestaat onafhankelijke leden die worden voorgedragen door Aedes, Woonbond, VROM/WWI, VTW en VNG. Daarmee is sprake van een 'normale' stichtingsconstructie met bestuur en toezichthoudend orgaan. De Raad van Toezicht benoemt en ontslaat het Bestuur.

Voor de oprichting van het eerste bestuur, stelt de Auditraad voor dat de landelijke stakeholders een kwartiermaker aanwijzen, niet de beoogd voorzitter, met als opdracht na raadpleging van de landelijke stakeholders een bindend advies uit te brengen over zowel de samenstelling van het eerste bestuur als van de eerste Raad van Toezicht.

3. Drie taken voor 'het beheer'

De Stichting Maatschappelijke Visitatie is belast met het beheer van het stelsel. Dat begint bij het beheer van een beoordelingskader op basis waarvan oordelen kunnen worden uitgesproken over het maatschappelijk presteren van de corporaties. De oordelen worden gevormd op basis van een visitatie bij de individuele woningcorporatie. Deze visitaties worden uitgevoerd door geaccrediteerde visiterende bureaus. Deze bureaus komen tot een oordeel over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie op basis van het door de Stichting vastgesteld beoordelingskader. Zo ontstaat een onafhankelijk visitatiestelsel.

De Stichting zorgt met haar *accreditatiecriteria* voor de visiterende bureaus dat het stelsel en de rapporten aan vooraf gestelde kwaliteitseisen voldoet en onafhankelijkheid is gewaarborgd. Daarmee spreekt de Stichting geen oordelen uit over het maatschappelijk presteren van individuele corporaties. Wel stelt de Stichting op basis van de individuele visitatierapporten een sectorjaarbericht op, waarin zij (trends in) de prestaties van de sector als geheel belicht.

De voornaamste taken van de Stichting zijn samenvattend:

- a. Dynamisch beheer van het beoordelingskader.
- b. Kwaliteitsbewaking van het visitatiestelsel.
- c. Communicatie voortgang visitaties en opstellen van een sectorjaarbericht.

Toelichting:

Ad a. Dynamisch beheer van het beoordelingskader

Uitgangspunt

De Stichting draagt zorg voor het opstellen, doorontwikkelen en het onderhouden van het *beoordelingskader* dat gebruikt wordt bij de uitvoering van de visitatie. In het beoordelingskader wordt het maatschappelijk presteren van de woningcorporaties uiteengelegd in domeinen en worden criteria en normen omschreven die het mogelijk maken om tot een transparant oordeel over het maatschappelijk functioneren te komen.

Optie dynamisch beheer

Om te waarborgen dat het beoordelingskader actueel blijft wordt voorgesteld om de aanpassing van dit kader tenminste eenmaal per vier jaar te laten plaatsvinden. Daarbij kan worden overwogen om de actualisering van het beoordelingskader te laten samenlopen met de afspraken die met de minister van VROM/WWI en de sector worden gemaakt in het periodiek referentiekader zoals aanbevolen door de commissie Sas.⁴

Ad b. Kwaliteitsbewaking van het visitatiestelsel

Uitgangspunten

De visitatie wordt uitgevoerd door externe bureaus die hiervoor zijn geaccrediteerd. Ieder bureau dat voldoet aan de gestelde accreditatiecriteria mag meedoen. Door dit open marktmechanisme wordt gekoerst op diversiteit van visiterende bureaus, zodat zowel grote als kleine corporaties een adequate keuze kunnen maken bij de uitvoering van de visitatie.

Accreditatiecriteria

De Stichting is verantwoordelijk voor het opstellen, doorontwikkelen en onderhouden van de criteria voor accreditatie van de uitvoerders van de visitaties (de 'visiterende bureaus'). Hiertoe wordt een accreditatieprotocol opgesteld, waarin de belangrijkste criteria staan geformuleerd die worden gesteld aan de organisaties die de visitatie uitvoeren.

De voornaamste eisen die worden gesteld:

- Het bureau is in staat de visitatie onafhankelijk uit te voeren.
- Het bureau beschikt over voldoende expertise om de visitatie uit te voeren.
- Het bureau beschikt over een eigen waarborgsysteem.

In de bijlage is een aanzet voor een dergelijk protocol nader uitgewerkt.

Uitbesteding van accreditatieproces

Het proces van accreditatie van de visiterende bureaus kan eventueel extern worden uitbesteed. Daarbij blijft de feitelijke beslissing over de accreditatie bij de Stichting. Het is denkbaar dit proces van accreditatie onder te brengen bij de Raad voor de Accreditatie.

⁴ Aedes-verenigingscommissie Overheid, corporatie, burger (Commissie Sas), 'Corporaties lokaal verbinden', 2005.

III. Opbouw en uitvoering van het visitatiestelsel

In het voorgaande is aangegeven hoe de Stichting Maatschappelijke Visitatie kan gaan werken en hoe het visitatiestelsel eruit kan zien. Dit vergt echter een opbouwperiode, waarin geleidelijk naar een volwaardig stelsel wordt toegewerkt. Bij de start zal de Stichting moeten aangeven hoe de opbouw en de uitvoering ervan concreet gestalte kunnen krijgen. In deze planfase zullen met name het opdrachtgeverschap voor visitaties, de capaciteitsplanning, de aansluiting bij bestaande kwaliteitsontwikkeling binnen corporaties en meer procedurele aspecten (organisatie openbaarheid, klachten en geschillen), uitwerking moeten krijgen.

1. Opdrachtgeverschap

Visitaties kunnen worden aangemeld langs twee wegen:

a. Visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur en Raad van Commissarissen

Geadviseerd wordt aan te sluiten bij de Governance code Woningcorporaties, waarin is vastgelegd dat visitatie een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van bestuur en Raad van Commissarissen. Zij zorgen voor aanmelding bij de Stichting.

b. Initiatiefrecht door stakeholders

Dit kan worden aangevuld met een procedure waarbij de huurdersvereniging en/of gemeente, als belangrijke stakeholders van een woningcorporatie, een individuele corporatie met voorrang kunnen voordragen voor visitatie. Dit is het zogenaamde initiatiefrecht.

Wanneer deze stakeholders zorgen hebben over het maatschappelijk presteren van hun corporatie, kunnen zij beargumenteerd een corporatie aandragen voor visitatie bij de Stichting. Voorwaarden bij de honorering van zo'n initiatief zouden zijn:

- De argumentatie moet berusten op herleidbare feiten.
- Er zijn tenminste twee andere relevante stakeholders die het initiatief onderschrijven.

Formeel blijft ook dan het opdrachtgeverschap een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur en Raad van Commissarissen. De Stichting vraagt - op basis van het ontvangen verzoek van stakeholders - het bestuur en de Raad van Commissarissen zich aan te melden voor visitatie. Indien het bestuur en de Raad van Commissarissen dit weigert, wordt de weigering openbaar gemaakt, onder andere in het sectorjaarplan en het jaarverslag van de Stichting.

2. Capaciteitsspreiding

Uitgangspunt

Uitvloeisel van de procedure dat aanmelding een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van bestuur en Raad van Commissarissen is, dat de 'planbaarheid' van de uitvoering niet onder controle van de Stichting valt. Capaciteitsspreiding en kostenefficiëntie van het systeem zijn daarmee niet direct door de Stichting te beheersen. Overigens zou het zo kunnen zijn dat dit probleem zich alleen voordoet bij de start van het nieuwe stelsel. Als eenmaal een visitatie heeft plaatsgevonden, ligt het jaar van de daaropvolgende visitatie, en daarmee de planning van de benodigde capaciteit op langere termijn, in principe vast.

Het kan er evenwel ook toe leiden dat er een 'boeggolf-effect' optreedt, waarbij er bij de start van de nieuwe cyclus van vier jaar steeds weer een groot aantal visitaties plaatsvindt.

Met het oog op een ordelijk verloop kan worden overwogen de Stichting in de startfase van het nieuwe stelsel een actieve planningsrol te geven. Zo kan een evenwichtige capaciteitsverspreiding tot stand worden gebracht.

Wanneer de eerste visitatie van een corporatie is afgerond zouden nadere afspraken kunnen worden gemaakt over het volgende moment van aanmelding.

Opties bij uitwerking

Om te komen tot de evenwichtige capaciteitsplanning wordt bij de start een inschrijfsysteem voorgesteld. Per jaar kan een mix van grote en kleine corporaties deelnemen aan de visitatie. De Stichting kan op basis van dit schema deelname uit bepaalde groepen stimuleren of gericht uitdagen dat bepaalde categorieën corporaties zich inschrijven. Ook kan worden gevraagd om zich al in te tekenen voor 2008, 2009 en 2010. Daarmee kan vroegtijdig worden geanticipeerd in het plooiën van de capaciteit.

3. Uitvoering visitaties: aansluiten bij de eisen van corporate governance en geen onnodige beheerslast

Elke visitatie start met vragen naar basisinformatie, waaronder informatie van het CFV. De corporatie levert deze informatie aan. In de uitvoering van het onderzoek zal de Stichting bevorderen dat aansluiting wordt gezocht bij het kwaliteitssysteem van de corporatie, het materiaal dat de corporatie beschikbaar heeft in het kader van de governance code en de onafhankelijke onderzoeken die reeds in deze kaders worden uitgevoerd, bijvoorbeeld klanttevredenheidsonderzoeken. Ook openbare en door de corporatie gevalideerde gegevens van toezichthouders zullen in de aanpak van de visitaties worden betrokken. Daardoor hoeven reeds uitgevoerde onderzoeken niet opnieuw te worden verricht.

4. Openbaarheid

In een openbaar register worden door de Stichting de aanmeldingen voor visitatie en de afgeronde visitaties inclusief visitatierapporten vastgelegd. Visitatierapporten zijn derhalve openbaar. Voordat de rapporten naar buiten gaan, wordt het concept voorgelegd aan de opdrachtgever. De Raad van Commissarissen en de bestuurder van de corporatie kunnen binnen acht weken reageren op eventuele fouten of omissies. Indien de woningcorporatie de beoordeling van de visitatie niet deelt, heeft de corporatie de gelegenheid om dit vooraf kenbaar te maken aan de Stichting. Na acht weken wordt het rapport, inclusief een eventueel gegeven commentaar van de corporatie, openbaar gemaakt. Overwogen kan worden om tezamen met het visitatierapport ook de reactie van de corporatie openbaar te maken. Deze procedure is vergelijkbaar met de werkwijze die de Rekenkamer hanteert naar bewindsliden.

Bijlage 2: Organisatie van de Stichting Maatschappelijke Visitatie

Deze bijlage geeft een advies over de samenstelling, de werkwijze en de organisatie (het inrichten van een werkapparaat) van de Stichting.

1. De Stichting

Bestuur

De Stichting kent een *Bestuur* dat bestaat uit drie leden. Het bestuur bestaat uit onafhankelijke personen met expertise op het vlak van het functioneren van maatschappelijke ondernemingen, maatschappelijk presteren en verantwoording.

Bestuursleden worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Ontslag kan plaatsvinden op eigen verzoek. De bestuursleden kunnen voor maximaal 2 termijnen worden benoemd.

Er wordt een bestuursreglement vastgesteld waarin regels staan over:

- Het aanvaarden van een nevenfunctie anders dan uit hoofde van het lidmaatschap van de Stichting.
- De wijze van openbaarmaking van nevenfuncties.
- De bezoldiging en schadeloosstelling.

Het Bestuur stelt jaarlijks een begroting op. Het bestuur stelt daarnaast jaarlijks een verslag op waarin zij zich verantwoordt over de werkzaamheden en het gevoerde beleid. Het verslag is openbaar en wordt ook aan de financiers gezonden.

Een bestuurslid van de Stichting vervult geen andere functies die ongewenst zijn met het oog op een onafhankelijke en gezaghebbende vervulling van de functie.

Het Bestuur kan zich in haar werkzaamheden ten aanzien van haar taak inzake het dynamisch beheer van het stelsel laten adviseren door een (ad hoc) *Adviescommissie visitatiestelsel*. Deze Adviescommissie kan bestaan uit onafhankelijke experts, die adviseren over verbeteringen of updates van het beoordelingskader, over nieuwe inzichten op de inhoudelijke terreinen maatschappelijk presteren en maatschappelijk ondernemen en het proces van visitatie.

Raad van Toezicht

Een Raad van Toezicht beoordeelt (via werkplan, jaarrapport en verantwoordingsverslag) het bestuur, en ziet tevens toe op de bedrijfsvoering. De Raad van Toezicht benoemt en ontslaat de leden van het bestuur van de Stichting.

Deze Raad van Toezicht bestaat uit onafhankelijke leden die worden voorgedragen door Aedes, Woonbond, VROM/WWI, VTW en VNG. Daarmee is sprake van een 'normale' stichtingsconstructie met bestuur en toezichthoudend orgaan.

2. Werkapparaat

Onder aansturing van het bestuur van de Stichting functioneert een klein werkapparaat. Dit werkapparaat doet de voorbereidingen en noodzakelijke werkzaamheden voor:

- Onderhoud van het beoordelingskader; hiertoe worden voorstellen ontwikkeld en voorgelegd aan het bestuur.
- Opstellen van een accreditatieprotocol voor visiterende bureaus en het onderhouden van contact met de accrediterende instantie.
- Voorbereiden en organiseren van kwaliteitstoetsen op de visitatierapporten: door middel van steekproeven op de ontvangen visitatierapporten.
- Het (doen) opstellen van het sectorjaarbericht.
- Het monitoren van de omgeving en de effecten van het systeem.

Minimale omvang en noodzakelijke competenties

Uitgangspunt is dat de kerntaken door het werkapparaat zelf worden verricht. Dit betreft in ieder geval het beoordelingskader, het protocol visiterende bureaus, de compliance toets op de visitatierapporten en het opstellen van het sectorjaarbericht. De uitvoering van de accreditatie en daarbij behorende audits van de visiterende bureaus kunnen eventueel uitbesteed worden. Dat geldt ook voor de monitoring.

De inhoudelijke taken vereisen een bureaubezetting van één bestuurssecretaris en een aantal inhoudelijk medewerkers. Een marginale toetsing en de verwerking daarvan van 125 visitaties op jaarbasis kost circa 2 fte. Daarnaast is er één medewerker belast met de (aansturing van) de accreditatie voor de visiterende bureaus en de monitoring en één voor de (aansturing van het) sectorjaarbericht en de communicatie. Deze grove schatting leidt tot een bureau van vier inhoudelijk medewerkers en een bestuurssecretaris. Gegeven de taken ligt het in de rede dat in het bureau de volgende competenties aanwezig zijn:

- Velddeskundigheid (mede in verband met de inhoudelijke gezaghebbendheid).
- Juridische deskundigheid.
- Financieel- economische deskundigheid.
- Bestuurskundige competenties.
- Deskundigheid ten aanzien van opzet en organisatie van visitaties.
- Deskundigheid op het gebied van communicatie (met de corporaties, met de organisaties van stakeholders, met de media).

Indicatie benodigd budget

Gegeven de uit te voeren taken, de omvang van het werkapparaat en de eventuele inschakeling van externe deskundigheid kan een indicatief budget voor de Stichting worden aangegeven. Afhankelijk van nader in te vullen keuzes gaat het om een bedrag tussen de twee en drie miljoen euro op jaarbasis. Geadviseerd wordt om dit budget beschikbaar te krijgen door een toeslag op het tarief van de visitatie. Daarbij kan gekozen worden voor een toeslag per woning of een toeslag in een percentage van het visitatietarief.

Prijsstelling

Principe voor iedere visitatie is dat de corporaties de kosten ervan zelf moet betalen. Corporaties hebben de keuze uit meerdere geaccrediteerde visiterende bureaus. Deze bureaus publiceren (in het kader van transparantie) hun prijsopbouw. De Stichting publiceert op basis van deze gegevens referentiepreizen per woning.

Op basis van de gehouden pilots blijkt dat de kosten van visitatie variëren tussen de € 30.000 en € 150.000,- afhankelijk van de grootte van de corporatie, de samenstelling en spreiding van het bezit en de complexiteit. Omgerekend naar de prijs per woning komt dit neer op een bedrag van circa 3 tot 4 euro per woning voor een visitatie die eens in de vier jaar wordt uitgevoerd.

ref: 4450../25881

