



# Aanvulling op methodiek 4.0

Afwijkende regels voor de allerkleinste corporaties met minder dan 500 Verhuurbare Eenheden (VHE)

Deze notitie bevat:

- Oktober 2011: Visitatie kleinste corporaties (<500 VHE)
- Januari 2013: Toevoeging op de methodiek voor de allerkleinste corporaties van oktober 2011: Weging van de perspectieven bij de visitatie van de allerkleinste corporaties (< 500VHE)



# Visitatie kleinste corporaties (<500 vhe)

---

## Inleiding

Eind 2010 is de methodiek voor de maatschappelijke visitatie van woningcorporaties aangepast. Vooruitlopend daarop is in september van dat jaar een aparte uitwerking gegeven aan corporaties met minder dan 1.000 verhuureenheden (VHE). Tezelfdertijd is besloten om de kleine corporaties voor een visitatie een jaar langer de tijd te geven, namelijk tot ultimo 2011.

In de toepassing van de aangepaste methodiek blijken zich problemen voor te doen, die binnen Aedes tot intensieve discussie hebben geleid, mede op basis van het rapport van de commissie Anderiesen: Leren door verantwoord. Daarin wordt gesignaleerd dat de kosten en belasting voor de zeer kleine corporaties nog onevenredig hoog zijn in relatie tot de opbrengsten (blz 11); een minder belastende basisvorm van de visitatie zou de kosten voor juist deze groep kunnen verminderen (blz 17). Die zou kunnen bestaan uit een oordeel en een kwalitatieve recensie, met eventueel optionele modules als verdieping. Het Aedes bestuur heeft daarop het standpunt ingenomen dat de visitatieverplichting voor de kleinste corporaties moet blijven gelden en in beginsel die visitatie ook over de hele breedte moet worden uitgevoerd: partiële vrijstellingen zijn evenmin wenselijk. Zij heeft vervolgens besloten met de Stichting Visitatie Woningcorporaties (SVWN) in overleg te treden over een zodanige wijziging van de methodiek voor de allerkleinste corporaties, waarbij de grens is gelegd bij 500 VHE, dat de belasting van die corporaties sterk wordt beperkt. In een brief aan de kleinste corporaties heeft Aedes aangekondigd dat begin september een nieuwe methodiek beschikbaar zal zijn, met een korte doorlooptijd, zodat voor het einde van 2011 elke corporatie kan zijn gevisiteerd.

In een gesprek op 8 augustus 2011 met B. Maassen en M. van Rosmalen (beide Aedes) en L. Marchesini en J. van der Schaar (beide SVWN), is het Aedes gezichtspunt toegelicht en zijn opties besproken voor een oplossing. Aedes wil graag op korte termijn een duidelijk standpunt van de SVWN, zodat de kleine corporaties duidelijkheid verschaft kan worden. Is er op zeer korte termijn een methode voor de kleinste corporaties beschikbaar die zowel zekerheid kan bieden van een kwalitatief goede visitatie, als een veel minder belastende uitwerking ervan. Of vergt dit nog serieuze studie en dus tijd? In het laatste geval zal Aedes overwegen om de einddatum van 31 december 2011 voor corporaties < 500 vhe enkele maanden te verschuiven.

In een overleg met de oprichters van de SVWN op 26 augustus 2011 zijn de kaders voor de aanpak voor de allerkleinste corporaties met instemming van allen als volgt geformuleerd:

- Een verdere aanpassing in de methodiek moet uitsluitend gelden voor corporaties met minder dan 500 vhe.
- Voor corporaties met 500-1000 vhe blijft de reeds bestaande aanpassing in de methodiek gelden.
- Ook bij de corporaties onder de 500 vhe dient de visitatie een oordeel te geven over de 5 perspectieven.



- Peer review (waarbij een collega corporatiedirecteur om niet als visitator wordt ingezet) heeft geen draagvlak.
- De kosten van een visitatie bij deze kleine corporaties mag maximaal € 5.000 bedragen.

## Overwegingen

Het standpunt van het Aedes bestuur dat de visitatieverplichting ook voor de kleinste corporaties moet gelden, en dat deze visitatie in beginsel de volle breedte dient te omvatten, is een belangrijke ondersteuning van het belang van visitatie en dus ook van het werk van de Stichting. Op voorhand is er immers geen reden 'het leren en verbeteren' op basis van een gezaghebbend extern oordeel en de externe verantwoording dat de corporatie de goede dingen goed doet voor kleine corporaties minder belangrijk te vinden. Een arbitraire grens voor een algehele of partiële vrijstelling krijgt bovendien een eigen dynamiek: er zal steeds discussie bestaan over het verruimen van die grens. Des te belangrijker is een methodiek en werkwijze aan te bieden die op draagvlak bij ook de kleinere corporaties kan rekenen en die zo flexibel is dat ook recht gedaan kan worden aan de lokale omstandigheden. Voordat mogelijke aanpassingen worden besproken is het goed eerst meer in detail te kijken naar de ruimte die de huidige methodiek laat, met name bij de corporaties onder de 1.000 woningen.

Bij de uitwerking van de methodiek voor kleine corporaties gold het uitgangspunt dat het normenkader op basis waarvan de visitatiecommissie tot een oordeel komt op hoofdlijnen niet wordt aangepast (de vijf prestatievelden en de vijf prestatieperspectieven), en dat de rapportage van de visitatie in de kern vergelijkbaar zou moeten zijn met die voor de grotere (dus de gebruikelijke spinnenwebben, het eindoordeel in een cijfer, en een recensie).

Efficiency is vooral gezocht in de toepassing van de methodiek. Allereerst is de bewijslast verlicht door het vervallen van de eis van formaliseren van beleid, dus van meetbaarheid en toetsbaarheid. Het is dus niet nodig dat beleid schriftelijk is vastgelegd in allerlei documenten. Daarvoor komt de eis dat de corporatie 'aannemelijk moet kunnen maken dat...' en 'moet kunnen beargumenteren dat...'. Omdat bij kleine corporaties vaak geen scherp onderscheid te maken is tussen eigen ambities en de lokale opgaven, is ten tweede de mogelijkheid geopend van een vereenvoudigde rapportage waarin de toelichting op de twee velden wordt samengetrokken. De visitatie kan ten derde worden beperkt tot een kleinere kring van stakeholders (wethouder en bewonersorganisatie), en een kleinere kring van interne gesprekspartners (directeur, toezichtsorgaan, en eventueel leden MT). Ten vierde blijven weliswaar bij het 'presteren naar vermogen' de onderliggende aandachtspunten gehandhaafd, maar worden aan de documentatie en het managementsysteem geen specifieke eisen gesteld (de aandachtspunten zijn: de financiële continuïteit gewaarborgd, financiële vertaling van de doelen/opgaven en bewaking daarvan, doelmatig werkende organisatie en maximale vermogensinzet). De normering voor interne en externe Governance verandert niet: die moet immers overal op orde zijn. Ten vijfde wordt een kleinere visitatiecommissie toegestaan: alleen een voorzitter en een secretaris, waarbij de eis blijft gelden dat tenminste één van de commissieleden gecertificeerd is.



Bij dit alles kan nog opgemerkt worden dat de algemene visitatiemethodiek van na 1 januari 2011 expliciet de mogelijkheid kent om de visitatie toe te snijden op de woningcorporatie en zijn omgeving. De commissie heeft de vrijheid om als een van de vijf *prestatievelden* niet van toepassing is, van beoordeling af te zien, en de invulling van de *prestatievelden* aan te passen, op voorwaarde dat er over de *prestatieperspectieven* PnA, PnO en PvB een gelijke set van prestatievelden gegeven wordt. Bovendien is het sindsdien mogelijk om in de beoordeling van de ambities de passendheid bij de opgaven in het werkgebied mee te wegen.

Deze aanpassingen in vooral de *toepassing* van de methodiek leidt tot een minder grote belasting van de corporatie. Door het geringe aantal interne en externe gesprekken is de doorlooptijd van de visitatie ook relatief kort.

De ervaringen met de aangepaste methodiek voor kleine corporaties zijn nog niet geëvalueerd. De visiterende bureaus hebben inmiddels wel hun werkwijze aangepast en zijn in staat om tegen beduidend lagere kosten een visitatie aan te bieden dan voorheen gebruikelijk was.

### **Naar een minimum model voor de kleinste corporaties (<500 VHE)**

Startpunt is dat ook bij de allerkleinste corporaties een visitatie betrekking moet hebben op het maatschappelijk presteren, dat een onafhankelijke visitatiecommissie daaromtrent zelfstandig tot een onderbouwd oordeel komt, met toepassing van de door de SVWN vastgestelde methodiek.

De visitatiemethode is een middel dat de commissie helpt bij de oordeelsvorming, en dat de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de visitaties bevordert, maar deze is niet in beton gegoten. Kernvraag is hoe de maatschappelijke prestaties naar de verschillende perspectieven beoordeeld worden. Het onderscheid tussen en de indeling van prestatieperspectieven en -velden blijft derhalve als minimum. Wel bestaat de mogelijkheid om de onderliggende deel-onderwerpen en meetpunten toe te snijden op de specifieke situatie; hier is de methode een handreiking. Van de visitatiecommissie mag worden gevraagd dit, bij de aanvang van de gesprekken dit visitatieformat vast te leggen en zich in de eindrapportage daarover te verantwoorden.

Vast staat dat de commissie tenminste uit twee leden bestaat: de voorzitter en de secretaris (vier ogen om te borgen dat het oordeel zorgvuldig tot stand komt en in de visitatie geen bias ontstaat). Een van beiden is gecertificeerd. In de voorbereiding kan worden volstaan met raadpleging van een beperkt aantal documenten (jaarverslagen, beleidsplannen indien aanwezig, woonbeleidsplan van de gemeente indien aanwezig, toepassing governancecode). Vast onderdeel van de visitatie zijn gesprekken met de het bestuur (eventueel het MT) en de Raad van Commissarissen. De gesprekken intern worden gebruikt voor nader doorvragen en aanscherpen van het prestatieperspectief en – realisatie. Het samenspel tussen toezichthouder en bestuurder, integriteitskwesaties, en het functioneren van de RvC komt in de gesprekken met zowel bestuurder als met de RvC aan de orde. De opvattingen van de bestuurder worden op consistentie, draagvlak en kwaliteit van de uitvoering getoetst in gesprekken met tenminste de twee belanghouders: de in de gemeente op het beleidsterrein wonen bestuurlijk verantwoordelijke en (een) vertegenwoordiger(s) van de bewoners.



De secretaris stelt vervolgens het concept rapport op dat door de voorzitter van de commissie wordt vastgesteld. De commissie oordeelt, met een totaalcijfer per prestatieperspectief en per prestatieveld, 'talig' en kwalitatief in de recensie. In de recensie komt de samenhang in de oordelen en het ontwikkelingsperspectief van de corporatie aan de orde. Dat rapport wordt de corporatie schriftelijk aangeboden met de mogelijkheid voor een toelichtend gesprek aan de bestuur en de Raad van Commissarissen.

Concreet betekent dat a) vrijstelling van het huidige hoofdstuk 5 van de methodiek met gelijktijdig invoering van de minimum eisen ten aanzien van de rapportage en b) een aangepaste scorekaart.

### *Minimum rapportage eisen*

Voor de rapportage gelden minimum eisen: een korte beschrijving van de corporatie en het gevoerde beleid, de scorekaart waarin de cijfers worden gegeven op een tienpuntschaal, de recensie en, indien daar sprake van is, de motivering van de toesnijding van het prestatieformat. De thans gebruikelijke spinnenwebben zijn facultatief. In de toelichting op de rapportage kan, bij wijze van spreken in de bijlage, dat oordeel worden gemotiveerd, bijvoorbeeld door een *kwalitatieve* onderbouwing op meetpuntniveau. Deze toelichting is vormvrij. De wijze waarop het oordeel van de stakeholders wordt geregistreerd is ook vormvrij.

Het hoofdrapport kan daarmee beperkt worden tot stel 5 pagina's + een bijlage (1 pagina voor de beschrijving van de corporatie en haar werkgebied, 1 pagina voor de scorecard, 2 a 3 pagina's voor de recensie, ½ pagina voor de verantwoording door de commissie).

### *De integrale scorecard*

De integrale scorecard wordt vereenvoudigd. Er worden cijfers gevraagd per prestatieveld per PnA-, PnO- en PvB-perspectief. Bij de prestatieperspectieven PnV en Gov wordt een totaaloordeel gegeven, met een uitwerking tot op het niveau van de deelonderwerpen

perspectieven	Prestatievelden**						totaal cijfer	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar ambities*									
Presteren naar opgaven*									
Presteren volgens belanghouders									
Presteren naar vermogen	Financiële continuïteit							20	
	Financieel beheer							20	
	Doelmatigheid							20	
	Vermogensinzet							40	
	totaal								
Governance	Besturing							33	
	Intern Toezicht							33	
	Externe legitimatie							33	
	Totaal								
Totaal									

\*kunnen worden samengevoegd

\*\*gemotiveerde toesnijding mogelijk

De methodiek laat, analoog aan de methodiek voor de grotere corporaties, de mogelijkheid open voor het uitvoeren door de corporaties van een zelfevaluatie. Bovendien kan de corporatie de checklist Governancecode invullen. De secretaris kan zich in dat geval beperken tot een kritische



analyse van de documenten en de zelfevaluatie. Die zelfevaluatie is echter niet verplicht. Naar schatting scheelt dit in de kosten maximaal ½ dag; het voordeel is een versterkte nadruk op leren en verbeteren.

#### *Maximum kosten*

Er geldt bij de kleinste woningcorporaties een maximum van €5.000 excl BTW. Dit is een haalbaar bedrag bij het gangbare gemiddelde dagtarief van €1.000 (intake en voorstudie door secretaris 1,5 dag, gesprekken voorzitter en secretaris elk een dag, analyse en rapportage resp 0,5 en 1 dag, totaal 5 dagen).



## Bijlage: Terminologie:

1. Prestatieperspectief:
  - a. Presteren naar Ambitie
  - b. Presteren naar Opgave
  - c. Presteren volgens Belanghouders
  - d. Presteren naar Vermogen
  - e. Governance
2. Prestatieveld:
  - a. Huisvesting primaire doelgroep
  - b. Kwaliteit woningen en woningbeheer
  - c. Huisvesten doelgroepen met bijzondere voorzieningen in huisvesting
  - d. (des)investeren in vastgoed
  - e. Kwaliteit wijken en buurten
  - f. Overige/andere prestaties
3. Deelonderwerpen:
  - a. Financiële continuïteit
  - b. Financieel beheer
  - c. Doelmatigheid
  - d. Vermogensinzet
  - e. Besturing
  - f. Intern toezicht
  - g. Externe legitimatie
4. Meetpunten:

Onderliggende operationalisatie van de deelonderwerpen



# MEMO

---

**Aan:** De visiterende bureaus  
**Betreft:** Toevoeging op de methodiek voor de allerkleinste corporaties van oktober 2011:  
Weging van de perspectieven bij de visitatie van de allerkleinste corporaties (< 500VHE)  
**Van:** SVWN  
**Datum:** 22 januari 2013

---

## Inleiding

In 2012 is gestart met visiteren volgens een aangepast methodiek voor de allerkleinste corporaties, met het doel de kosten en de belasting voor de kleinste corporatie zoveel mogelijk te beperken. Hierbij werd oa. de mogelijkheid geboden de perspectieven PnA en PnO samen te voegen. Deze memo betreft de uitwerking van deze samenvoeging en de consequentie voor de weging van de 5 perspectieven in het eindoordeel.

## Uitgangspunten

De methodiek voor de allerkleinste corporaties geeft oa. de volgende uitgangspunten

- Omdat bij kleine corporaties vaak geen scherp onderscheid te maken is tussen eigen ambities en de lokale opgaven, is de mogelijkheid geopend van een vereenvoudigde rapportage waarin **de toelichting** op de twee velden wordt samengetrokken.
- het normenkader op basis waarvan de visitatiecommissie tot een oordeel komt op hoofdlijnen niet wordt aangepast (de vijf prestatievelden en de **vijf prestatieperspectieven**)
- de rapportage van de visitatie in de kern **vergelijkbaar** zou moeten zijn met die voor de grotere (dus de gebruikelijke spinnenwebben, het eindoordeel in een cijfer, en een recensie).

## De praktijk

Inmiddels zijn er een aantal kleinere corporaties gevisiteerd door de verschillende bureaus. Dit leidde voor de beoordeling van PnO en PnA tot de volgende varianten.

- a. PnO en PnA zijn beiden beoordeeld en gewogen conform de methodiek 4.0 voor corporaties > 500 VHE.
- b. PnO en PnA zijn gezamenlijk beoordeeld:
  1. PnO en PnA hebben beide dezelfde cijfers gekregen en de perspectieven zijn gewogen conform de methodiek 4.0
  2. PnO en PnA zijn samengevoegd en als één perspectief meegewogen in het eindoordeel





## Gevolgen voor de weging en het eindoordeel

Het eindoordeel van de visitatie komt tot stand door de weging van de verschillende cijfers conform methodiek 4.0. De perspectieven wegen ieder voor 20 % mee in het eindcijfer.

Door de toepassing van de methodiek voor de kleinste corporaties, komt deze weging echter niet in alle gevallen meer tot zijn recht.

- Bij het toepassen van de varianten a. en b.1 wordt de weging toegepast conform de methodiek 4.0
- Bij het toepassen van variant b.2. verandert de weging echter. PnA en PnO tellen normaal gesproken ieder voor 20 % mee in het eindoordeel. Door het samenvoegen van beide perspectieven en het resultaat maar één keer op te nemen in de integrale scoretabel tellen PnA en PnO samen nu nog maar voor 25 % mee in het eindoordeel (ipv. 20 plus 20%). De overige drie perspectieven tellen nu ieder voor 25 % (ipv. 20%) mee in het eindoordeel en gaan daarmee zwaarder wegen.

En juist deze laatste variant zien we in de rapporten steeds vaker terug.

Om te voorkomen dat hier bij het rapporteren op verschillende manieren mee wordt omgegaan, stellen wij hier de volgende werkwijze voor.

## Een eenduidige werkwijze

Bij het toepassen van de methodiek wordt gestreefd naar transparantie en de mogelijkheid de oordelen van de visitatiecommissies te kunnen vergelijken. In dat kader is het dan ook belangrijk om te kiezen voor een eenduidige aanpak.

Als bij de visitatie van een kleine corporatie gekozen wordt voor het samenvoegen van de beoordeling van PnA en PnO, worden de cijfers zowel voor PnA als voor PnO opgenomen in de integrale scoretabel en worden beide perspectieve meegewogen in het eindoordeel. De weging, zoals die gehanteerd wordt in de methodiek 4.0, blijft daarmee gehandhaafd: Alle 5 de perspectieven tellen voor 20 % mee in het eindoordeel.