



**Visitatierapport**  
**Harmonisch Wonen**  
**2008 - 2011**



*Utrecht, november 2012*

**Colofon**

Raeflex  
Catharijnesingel 56  
3511 GE Utrecht  
E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)  
W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

**Visitatiecommissie**

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)  
Mevrouw drs. W.M.R. de Water



## Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Sinds het najaar van 2011 heeft SVWN een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties kleiner dan 500 verhuureenheden. Deze aangepaste methodiek vormt een geringe belasting voor deze categorie woningcorporaties en de rapportage is beknopt.

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

Wilma de Water  
directeur



## **Inhoud**

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Inhoud</b>	<b>5</b>
<b>1 De visitatie</b>	<b>7</b>
<b>2 Werkgebied en beleid Harmonisch Wonen</b>	<b>7</b>
<b>3 Integrale scorekaart</b>	<b>11</b>
<b>4 Recensie</b>	<b>13</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording beoordeling</b>	<b>15</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>23</b>
<b>Bijlage 3 Verantwoording visitatie</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage 4 Checklist Governancecode</b>	<b>35</b>



## 1 De visitatie

In september 2012 heeft Harmonisch Wonen te Lelystad opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de methodiek Visitatie kleinste corporaties (<500 vhe) (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, oktober 2011) en vond plaats in oktober en november 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 19 oktober 2012.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter) en mevrouw drs. W.M.R. de Water, algemeen commissielid. In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. De visitatie betreft de periode 2008-2011. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm.

## 2 Werkgebied en beleid Harmonisch Wonen

### *Werkorganisatie*

Harmonisch Wonen is opgericht in 1984 en is een corporatie met een bezit van 216 verhuureenheden (212 woningen). Bij Harmonisch Wonen werken 6 medewerkers; in totaal 3,1 fte. De corporatie voert dagelijks onderhoud in eigen beheer uit. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit 4 leden, waarvan 1 lid namens de huurders in de raad van commissarissen (RvC) zitting heeft. Vanwege de ziekte van de directeur/bestuurder is in 2011/2012 een interim-bestuurder aangetrokken. Deze interim-bestuurder was in een voorliggende periode toezichthouder van Harmonisch Wonen (toen Stichting Woningbouw Harmonisch Leven) en is tevens verbonden aan Stichting Fortuinlijk Wonen die zich inzet voor de ontwikkeling van een Vedische woonwijk in Lelystad. Sinds medio 2012 heeft de directeur/bestuurder zijn taken weer (deels) opgevat en vanaf medio december 2012 wordt het contract met de interim-bestuurder beëindigd.

### *Doelstelling*

De corporatie heeft een bijzondere doelstelling. Harmonisch Wonen heeft als missie een professionele aanbieder te zijn van wonen en woondiensten, vooral voor mensen die op de huursector zijn aangewezen, waarbij harmonisch wonen leidraad is. Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:

1. Wonen in harmonie met natuurwetten;
2. Wonen in harmonische relatie met de omgeving;
3. Werken in harmonische relatie met de omgeving.

Het ideaalbeeld van de corporatie is erop gericht om te komen tot een ideale samenleving. Het uitgangspunt ligt bij de 40 Vedische benaderingen voor volkomen gezondheid zoals die verspreid zijn door Maharishi Mahesh Yogi. De bekendste van de 40 benaderingen is de Transcedente Meditatietechniek. Hieruit is in 1985 het Sidhadorp ontstaan. Harmonisch Wonen richt zich dus primair op de beoefenaren van de Transcendente Meditatietechniek (TM).

### *Werkgebied*

De corporatie is werkzaam in de gemeente Lelystad, provincie Flevoland. Deze gemeente is een van de voormalige groeikernen van Nederland. De gemeente Lelystad bestaat sinds 1967 en bouwt nog steeds door. Op dit moment zijn er ruim 75.000 inwoners; er is een groeipotentie naar 80.000 inwoners. De nieuwbouwplannen betreffen de wijken Warande (circa 8.500 woningen), Schoener-West (kleinschalige wijk waar kavels te koop zijn), Hanze Park (circa 800 woningen), Buitenhof (parkachtige wijk met circa 430 woningen) en Houtribhoogte (woonpark met circa 200 woningen).

In dit werkgebied hebben de volgende corporaties bezit:

Woonzorg Nederland	330 vhe
Ymere	59 vhe
Wst. Leystromen	105 vhe
Centrada	8.734 vhe
Woonservice Drenthe	50 vhe
Harmonisch Wonen	216 vhe
-----	
Totaal	9.494 vhe

Uit dit bovenstaande overzicht blijkt dat Harmonisch Wonen 2% van de huurwoningen in bezit heeft. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders van het Sidhadorp en de gemeente Lelystad.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 8 in, dat wil zeggen corporaties met een relatief jong bezit. Wanneer Harmonisch Wonen wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 11 corporaties in deze categorie.

### *Ambities van Harmonisch Wonen*

Bij het bepalen van het beleid van Harmonisch Wonen zijn de ontwikkelingen in de TM-beweging van groot belang. Op basis van die ontwikkelingen zijn in het beleidsplan drie scenario's beschreven: Het TM-scenario, het gemengde scenario en het scenario van omwenteling. Hieronder volgt een korte toelichting op deze drie scenario's.

1. Het TM-scenario gaat uit van: In dit scenario wordt er vanuit gegaan dat de TM-organisatie ook na het overlijden van Maharishi, zijn stabiliteit behoudt en dat de markt voor TM beoefenaren stabiel blijft of toeneemt. De prijzen voor de TM-cursus, die in 2003 veel duurder zijn geworden zullen dalen. De belangstelling vanuit de markt voor de TM-techniek en het wonen in een spirituele wijk blijven onverminderd hoog of stijgen iets.
2. In het gemengde scenario is er onvoldoende belangstelling voor woningen in het Sidhadorp van mensen die TM techniek beoefenen. Circa 75% tot 90% van de vrijkomende woningen worden verhuurd aan TM-beoefenaren. De overige woningen worden verhuurd via de reeds lopende procedure voor overige belangstellenden.
3. Bij het scenario van omwenteling komt Harmonisch Wonen op korte termijn voor problemen te staan. In de organisatie in het Sidhadorp is sprake van een tekort aan geld, menskracht en het aantal deelnemers neemt af.



Bij de procedure van woningtoewijzing, waarbij de gegadigden deelnemers worden aan het project, ontstaan administratieve problemen. In dit scenario zal Harmonisch Wonen voor haar bewoners moeten kiezen en moeten zoeken naar nieuwe wegen om de bewoners van dienst te zijn met het waarborgen van een goed woonklimaat in een fijne buurt. Deze situatie kan ontstaan over een termijn van enkele jaren.

In oktober 2010 is er een convenant 2011-2014 met de gemeente Lelystad afgesloten betreffende de onderwerpen: Woonruimteverdeling; Kernvoorraad; Bouwstroom; Gebiedsgerichte afspraken rond leefbaarheid; Energie en Duurzaamheid; Wonen/Welzijn/Zorg.

Harmonisch Wonen heeft een Beleidsplan opgesteld met een looptijd van 2008-2012. In dit beleidsplan zijn de ambities als volgt weergegeven:

Nieuwbouw: Harmonisch Wonen wil zich inzetten voor de realisatie van circa 100 tot 200 nieuwbouwwoningen in de sociale sector. Harmonisch wonen heeft echter geen financiële middelen om zelfstandig tot nieuwbouw over te gaan.

Klantgericht werken: om de kwaliteit naar de klant te waarborgen wil Harmonisch wonen de klantgerichtheid meten. De corporatie wil onderzoeken of het haalbaar is deel te nemen aan het KWH huurlabel.

Leefbaarheid:

- Jaarlijks biedt Harmonisch Wonen een participatiebudget aan voor initiatieven vanuit de buurt ter bevordering van de leefbaarheid.
- Harmonisch Wonen werkt samen met de bewonersorganisaties die actief zijn in het Sidhadorp.
- Harmonisch Wonen werkt samen met buurtbemiddeling, de wijkpost en de politie.
- Harmonisch Wonen zal kleinschalige werkgelegenheid stimuleren in de buurt.
- Bij regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk in de buitengevels zal deze opgevaardeerd worden naar het politiekeurmerk veilig wonen.

Wonen en zorg: In het bezit zijn een beperkt aantal ouderenwoningen. Op dit moment is het aantal woningen te klein om samenwerking te zoeken met zorginstellingen. Dit is pas relevant als Harmonisch Wonen overgaat tot nieuwbouw van zorgwoningen.

Duurzaamheid: Het bezit heeft overwegend energielabel C en B wat de corporatie redelijk acht. Doelen zijn:

- Bij vervanging van platte daken (na 2018) zal de isolatiewaarde van deze daken worden verhoogd.
- Er wordt onderzoek gedaan naar nut en noodzaak van het verhogen van de isolatiewaarde van de begane grondvloer.
- Er wordt onderzocht wat de kosten en mogelijkheden zijn van het vervangen van dubbelglas naar HR++ glas.
- Er wordt alleen gewerkt met gecertificeerd hout (FSC keurmerk).
- Om de woonlasten te laten dalen biedt Harmonisch Wonen in het kader van individuele woningverbetering energiebesparende maatregelen tegen huurverhoging.
- Onderzoeken of het aanbieden van energie via 'Woonenergie' gunstig is voor de huurders van Harmonisch Wonen.

### *Opgaven van Harmonisch Wonen*

Behalve de eigen ambities heeft Harmonisch Wonen op 1 december 2010 een convenant met de gemeente Lelystad afgesloten (convenant 2011-2014). Hierin zijn afspraken vastgelegd ten aanzien van:

1. Woonruimteverdeling
2. Kernvoorraad
3. Gebiedsgerichte afspraken
4. Energie en duurzaamheid
5. Wonen, welzijn en zorg.

De gemeente Lelystad heeft aangegeven dat er jaarlijks op 1 april gerapporteerd wordt wat de stand van zaken is in de uitvoering van de prestatieafspraken. De eerste rapportage zou uiterlijk op 1 april 2012 gereed zijn en rapporteren over de prestaties van 2011. Harmonisch Wonen heeft op 2 mei cijfers aangeleverd over de woningvoorraad, verhuringen, wachttijden en wachtlijsten. De afgesproken rapportage van de gemeente Lelystad is niet verschenen.

### 3 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
<b>Presteren naar Ambities en Opgaven</b>									
Prestaties in het licht van de eigen ambities en opgaven	7,0	7,0	nvt	5,0	8,0	nvt	6,8	1,0	<b>6,8</b>
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,5	7,6	7,8*	nvt	8,0	nvt	7,7	1,0	<b>7,7</b>
<b>Presteren naar Vermogen</b>									
Financiële continuïteit							6,0	20%	<b>6,5</b>
Financieel beheer							7,0	20%	
Doelmatigheid							6,5	20%	
Vermogensinzet							6,5	40%	
<b>Governance</b>									
Besturing							6,7	33%	<b>6,6</b>
Intern toezicht							7,0	33%	
Externe legitimatie							6,0	33%	
<b>Geïntegreerd eindoordeel</b>									<b>6,9</b>
<b>* Prestatievelden</b>									
<b>1</b> Huisvesting van primaire doelgroep					<b>4</b> (Des-)investeren in vastgoed				
<b>2</b> Kwaliteit woningen en woningbeheer					<b>5</b> Kwaliteit van wijken en buurten				
<b>3</b> Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen					<b>6</b> Overige/andere prestaties				

\* dit cijfer is alleen gebaseerd op het oordeel van de huurders



## 4 Recensie

Harmonisch Wonen is een bijzondere en jonge corporatie door de doelstelling met name huisvesting te bieden aan bewoners die de Transcedente Meditatietechniek beoefenen. Daartoe is de corporatie in 1984 opgericht en heeft in de loop van circa 15 jaar het woningbezit opgebouwd dat nu bekend is als het Sidhadorp. De corporatie heeft haar kantoor midden in het Sidhadorp en heeft daardoor letterlijk een kleine afstand tot haar huurders. In het verleden was er een sterke verwevenheid van toezichthouders en bestuur met het Sidhadorp doordat men daar ook woonachtig was. Inmiddels zijn de banden tussen toezichthouders en de huurders van Sidhadorp meer op afstand en zakelijker geworden. De toezichthouders kijken meer dan voorheen naar de invulling van hun rollen en taken en de kwalificaties die daarvoor nodig zijn. Voorheen waren de daadwerkelijke banden met de uitgangspunten van Transcedente Meditatie leidend.

De corporatie stelt zich responsief en open op naar de bewoners van het Sidhadorp en is ambitieus in haar plannen om tot Vedische nieuwbouw te komen. De economische omstandigheden zijn echter flink gewijzigd ten opzichte van de nieuwbouw in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw. Inmiddels is duidelijk geworden dat Harmonisch Wonen zonder financiële hulp van buitenaf geen nieuwbouw kan realiseren in de nieuw te ontwikkelen wijk Warande in Lelystad. Ondanks de geringe omvang van de corporatie is Harmonisch Wonen niet alleen een 'doe-corporatie'. De commissie trof tijdens de visitatie een grote hoeveelheid beleidsnotities, plannen en dergelijke aan.

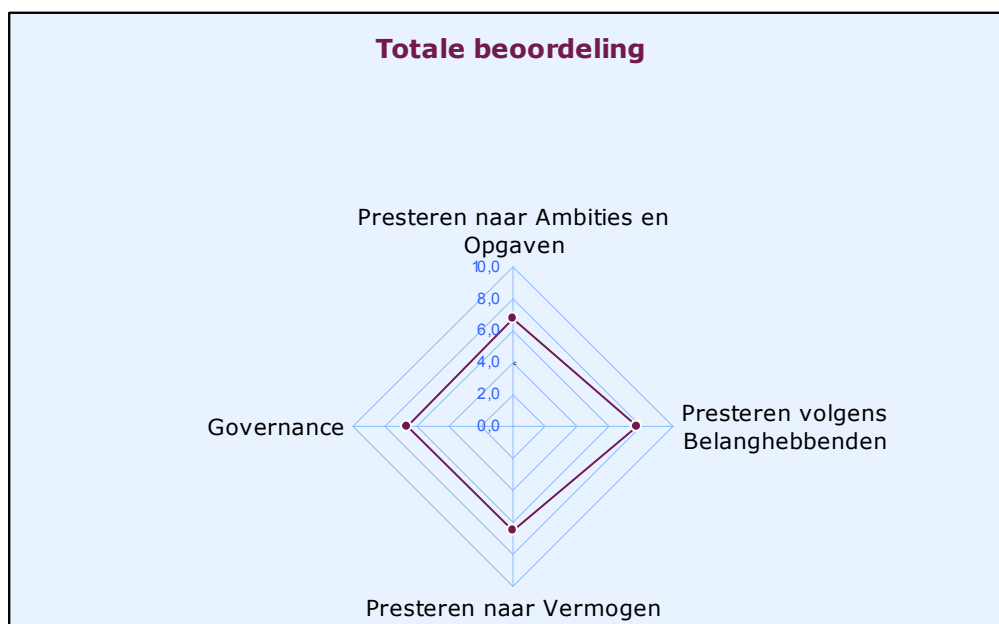
Harmonisch Wonen is open en toegankelijk. De corporatie werkt klantgericht en speelt snel op vragen in. Het onderhoud van de (houtskeletbouw-)woningen kent intensieve periodes waarin de schil aangepakt zal moeten worden. Om de financiële pieken in de uitgaven voor planmatig onderhoud op te vangen, worden onderhoudsreserveringen gedaan.

Harmonisch Wonen speelt in de gemeente Lelystad een kleine rol door haar omvang en specifieke focus op de beoefenaars van Transcedente Meditatie en door de aanwezigheid van een andere corporatie die qua omvang vele malen groter is. De corporatie wordt gewaardeerd voor haar bijzondere signatuur en positie binnen Lelystad.

Gezien de beperkte financiële mogelijkheden staat Harmonisch Wonen op het punt om belangrijke keuzes te maken voor de toekomst. Het gaat om de vraag wat de positionering en de daaruit voortvloeiende rolopvatting en organisatie van de corporatie voor de toekomst moet zijn. Wordt Harmonisch Wonen een beheercorporatie die het bestaande bezit optimaal onderhoudt en zo mogelijk verdergaande energiemaatregelen gaat treffen om het bijzondere karakter van het Sidhadorp te benadrukken? Of lukt het Harmonisch Wonen om voor toekomstige Vedische woningbouw in de Vredeswijk/Warande financiers te vinden waardoor er een uitbreiding van het (beheer) mogelijk wordt? Mocht dat laatste het geval zijn dan zal Harmonisch Wonen te maken krijgen met huurders die vanuit het Sidhadorp naar de nieuwe Vedische woningen zullen willen verhuizen. Het is dan de vraag of het Harmonisch Wonen lukt om het bijzondere karakter van het Sidhadorp ook met nieuwe bewoners vast te kunnen houden.

Door de nieuwe invulling van de RvC zijn stappen gezet om de verbinding te leggen met algemeen aanvaarde uitgangspunten van Governance in de sector. Tegelijkertijd zal de RvC haar verbondenheid met de corporatie met deze bijzondere signatuur vorm willen blijven geven.

## Bijlage 1 Verantwoording beoordeling



<b>Totale beoordeling</b>	
<b>Verplichte velden</b>	<b>Cijfer</b>
Presteren naar Ambities en Opgaven	<b>6,8</b>
Presteren volgens Belanghebbenden	<b>7,7</b>
Presteren naar Vermogen	<b>6,5</b>
Governance	<b>6,6</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,9</b>

Voor de kleinste corporaties (< 500 vhe) is het vanuit SVWN toegestaan om de prestaties te beoordelen in het licht van de opgaven en ambities samen. Raeflex maakt van deze mogelijkheid gebruik wanneer blijkt dat de opgaven en ambities daadwerkelijk samenvallen. Dat is bij deze visitatie bij Harmonisch Wonen het geval.

### Presteren naar Ambities en Opgaven

Harmonisch Wonen heeft andere taak en opgave dan de gemiddelde corporatie, omdat de corporatie zich richt op het bevorderen van het wonen in harmonie met de natuurwetten.

De commissie heeft in de documenten van Harmonisch Wonen een sterke nadruk gezien op een drietal onderdelen:

- Het huisvesten van de primaire doelgroep;
- Kwaliteit van woningen en het woningbeheer;
- (Des-)investeren in vastgoed: Nieuwbouw, de corporatie wil zich inzetten voor het realiseren van een nieuwbouwproject dat voldoet aan de uitgangspunten van de Vedische bouw in de wijk Warande, project Vredeswijk in Lelystad;
- Kwaliteit van wijken en buurten.

Gezien de opbouw van het huidige bezit is het niet realistisch de doelstelling 'Huisvesting doelgroep met een specifieke aanpassing' te beoordelen. De commissie heeft dit prestatieveld daarom niet van toepassing verklaard.

### **Het huisvesten van de doelgroep**

De woningen van Harmonisch Wonen bevinden zich alle in het zogenaamde Sidhadorp. Deze woonwijk wordt vooral bewoond door beoefenaren van de Transcedente Meditatietechniek. De corporatie telt 212 woningen en enkele bedrijfsruimten. De omvang van het woningbezit was in de afgelopen jaren niet voldoende om aan de vraag te voldoen. De commissie constateert dat de wachttijden van gemiddeld 6 maanden in 2009 gestegen zijn naar gemiddeld 15 maanden in 2011. Ook is het aantal personen dat op de wachtlijst staat voor een woning in het Sidhadorp gestegen. Dit valt ook te verklaren uit het beperkte aantal mutaties in het woningbezit van Harmonisch Wonen. De commissie is van mening dat Harmonisch wonen de huisvestings- en toewijzingsregels die gelden in de gemeente Lelystad goed toepast. Zij voldoen daarmee aan de norm wat betreft het huisvesten van de doelgroep, en beoordeelt dit onderdeel op 7,0.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

Harmonisch Wonen heeft zich de voorliggende jaren gericht op het in stand houden van de woningvoorraad. Er is een meerjarenonderhoudsplan dat in november 2011 is geactualiseerd. Er wordt gestreefd naar verlenging van de levensduur van kozijnen om besparingen in de onderhoudskosten door te voeren. Om de financiële pieken in de uitgaven voor planmatig onderhoud op te vangen, worden onderhoudsreserveringen gedaan. Een deel van de geplande onderhoudswerkzaamheden zijn in de visitatieperiode qua uitvoering doorgeschoven naar latere jaren. Dit is door Harmonisch Wonen mondeling toegelicht aan de visitatiecommissie en werd verklaard door nieuwe methoden van planmatig onderhoud met betrekking tot houtskeletbouw. Wat betreft de dienstverlening aan de huurders heeft Harmonisch Wonen de ambitie zich aan te sluiten bij het KWH-huurlabel. De discussie hierover vindt intern nog plaats. Harmonisch Wonen wil een betrouwbare organisatie zijn die snel inspeelt op vragen van huurders. Gezien de ligging van het kantoor midden tussen het woningbezit is de toegankelijkheid optimaal.

De commissie beoordeelt de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer op de norm met een 7,0.

### **Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen**

Gezien het bijzondere karakter van het Sidhadorp en de geringe hoeveelheid woningen die geschikt zijn voor bijzondere doelgroepen heeft de commissie dit onderdeel niet van toepassing verklaard.

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

#### *Nieuwbouw*

De commissie constateert dat Harmonisch Wonen gedurende de visitatieperiode geen woningen heeft toegevoegd aan de voorraad, hoewel dit voornemen in diverse jaarverslagen is opgenomen. Verder heeft Harmonisch Wonen in 2009, 2010 en 2011 geen woningen verkocht. Er zijn geen woningen gesloopt, gebouwd of aangekocht. De ambities van Harmonisch Wonen om te komen tot nieuwbouw zijn er wel. De aantallen variëren sterk. De ambities van Harmonisch Wonen om te komen tot nieuwbouw zijn er wel.



In het beleidsplan van Harmonisch Wonen staat dat de corporatie zich inzet voor de realisatie van circa 200 nieuwbouwwoningen in de sociale sector in de komende 10 jaar. In 2009 is Harmonisch Wonen gestart met de voorbereiding van een project van 36 woningen in de Warande. Doordat een te hoge onrendabele investering werd voorzien, is de voorbereiding van dit project in 2010 gestaakt. Door Harmonisch Wonen zijn in 2010 en 2011 aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting verschillende prognoses opgegeven voor nieuwbouw in de Vredeswijk (een deelproject van de Warande). De wisselende prognoses waren voor het CFV aanleiding om in haar continuïteitsoordeel daarop als volgt te reageren:

- de nieuwbouwplannen van Harmonisch Wonen erg wisselend zijn qua aantallen;
- alle nieuwbouwplannen de financiële positie van Harmonisch Wonen in gevaar brengen;
- het CFV de corporatie adviseert om geen nieuwbouwverplichtingen aan te gaan voordat er een gedegen financiële en organisatorische haalbaarheidsstudie is gedaan (zie verder onderdeel presteren naar vermogen).

De commissie constateert dat Harmonisch Wonen in diverse documenten spreekt over haar ambitie om te komen tot Vedicische bouw in Lelystad. De corporatie heeft in de afgelopen jaren ook regelmatig naar haar huurders en andere geïnteresseerden gecommuniceerd dat er nieuwbouwplannen zijn. Gezien de beperkte financiële middelen van de corporatie wordt gezocht naar een partner om de ontwikkeling van de woningen te financieren. Er zijn geen concrete doelen bereikt in de visitatieperiode in het realiseren van nieuwbouw, dan wel in het vinden van financiers voor het realiseren van Vedicische nieuwbouw in Lelystad.

#### *Verkoop van bestaande woningen*

Om starters een kans op de woningmarkt te geven is in de Prestatieovereenkomst tussen de gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen aangegeven: 'Harmonisch Wonen houdt 50 woningen beschikbaar voor de verkoop in de prijsklasse onder de 150.000 euro. Daartoe zijn circa 50 woningen aangewezen en gelabeld. De woningen zijn naar keus te huur of te koop. De minimum kernvoorraad van Harmonisch Wonen bedraagt daarbij circa 210 woningen.'

De commissie constateert dat deze afspraak uit het convenant voor meerdere uitleg vatbaar is en constateert dat deze afspraak scherp afsteekt tegen de feitelijke bedoeling van Harmonisch Wonen om van de 212 in bezit zijnde woningen, maar maximaal 2 woningen te verkopen om de doorstroming te bevorderen. Dit omdat de minimum kernvoorraad door Harmonisch Wonen op 210 woningen is vastgesteld. De corporatie kan dus pas meer woningen verkopen als zij haar bezit weet uit te breiden door aankoop van bestaande woningen of nieuwbouw. Aankoop van bestaande woningen is echter vanwege de eisen die gesteld worden vanuit het principe van Vedicische bouw niet aan de orde. Nieuwbouw is financieel niet haalbaar zonder hulp van externe partijen. In 2008 is 1 woning verkocht aan een zittende huurder. In 2009, 2010 en 2011 heeft Harmonisch Wonen geen woningen verkocht. Harmonisch Wonen voldoet daarmee niet aan de opgave om de doorstroming naar betaalbare koopwoningen onder de 150.000 euro te bevorderen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel gezien de afwezigheid van prestaties, op een onvoldoende: 5,0.

## **Kwaliteit van wijken en buurten**

Harmonisch Wonen is een unieke corporatie kijkend naar de ontwikkeling van het Sidhadorp in de afgelopen 27 jaar dat de corporatie bestaat. De corporatie heeft twee gemeenschappelijke ruimten in haar bezit die (tegen vergoeding) ten dienste staan van de bewoners van het Sidhadorp. De activiteiten die hier plaatsvinden zijn gemeenschappelijke maaltijden, recepties, feesten, buurtvergaderingen en cursussen. Deze ruimten dragen bij aan het unieke karakter van het Sidhadorp en dragen bij aan de samenhang in de buurt.

Behalve de gemeenschappelijke ruimten beheert Harmonisch Wonen enkele kleine groenvoorzieningen in de buurt. Verder is de corporatie zo nodig actief bij onderlinge problemen van huurders en werkt Harmonisch Wonen daarin samen met de gemeente Lelystad.

Ten slotte stelt Harmonisch Wonen jaarlijks een participatiebudget ter beschikking aan de huurders dat mag worden besteed aan projecten die bijdragen aan sociale cohesie en leefbaarheid in de buurt.

De commissie beoordeelt dit onderdeel op goed en boven de norm: 8,0.

## **Presteren volgens Belanghebbenden**

De commissie heeft met de externe belanghebbenden gesproken. Dat zijn in dit geval een delegatie van huurders van het Sidhadorp en de wethouder wonen van de gemeente Lelystad.

### *Huurders*

Bij gebrek aan een huurdersorganisatie heeft Harmonisch Wonen een oproep gedaan aan alle huurders om zich te melden voor een gesprek met de visitatiecommissie. Vier huurders maken van deze gelegenheid gebruik om hun mening over de prestaties van Harmonisch Wonen te geven. De huurders spreken zich in positieve zin uit over de kleinschaligheid van het Sidhadorp en de goede toegankelijkheid van het kantoor van Harmonisch Wonen. De huurders noemen het 'familiegevoel' en waarderen dat positief. Zij geven aan dat er circa 3 jaar geleden veel onrust was in de buurt door een actie van een van de bewoners. Het ging over vermeend achterstallig onderhoud aan de woningen in relatie tot het ontslag van een van de onderhoudsmedewerkers. Er is in 2009 ook getracht om een huurdersvereniging op te zetten maar dit is mislukt door gebrek aan huurders die daar deel vanuit wilden maken. Juist vanwege de kleinschaligheid en korte lijnen bij Harmonisch Wonen vinden huurders het niet nodig om dat via een huurdersvereniging te regelen. De huurders zijn tevreden over het onderhoud. Zij herkennen dat er een achterstand is geweest in het onderhoud maar hebben gezien dat Harmonisch Wonen deze achterstand heeft ingelopen. Ook waarderen zij dat de huurders betrokken zijn geweest bij het opstellen van het beleidsplan van de corporatie. De huurders hopen dat het Harmonisch Wonen lukt om nieuwbouw te realiseren volgens de Vedische principes maar zij zijn ervan op de hoogte dat de financiële polsstok van Harmonisch Wonen (heel) beperkt is. Zij geven de corporatie op alle prestatieonderdelen tussen een 7 en een 9. Voor het onderdeel 'investeren in nieuwbouw' geven de huurders geen cijfer: 'Harmonisch Wonen doet zijn best voor nieuwbouw maar het lukt niet.'

De oordelen van de huurders zijn als volgt:

- Het huisvesten van de primaire doelgroep (8,0);
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer (8,2);
- Huisvesting van doelgroep met specifieke woningbehoefte (7,8). De huurders verstaan hieronder de doelgroep die Transcedente Meditatietechniek beoefent;
- kwaliteit van de buurt (8,0).

#### *Wethouder Wonen gemeente Lelystad*

De gemeente Lelystad is tevreden dat er ook met de kleinste aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente een prestatieovereenkomst is gesloten. De gemeente hoort nooit klachten over Harmonisch Wonen en geeft aan dat het contact met de corporatie goed is. De gemeente Lelystad is tevreden met de prestaties van deze corporatie: 'het zijn prestaties die je van een corporatie van deze omvang mag verwachten'.

De plannen voor nieuwbouw in de Warande zijn te optimistisch gebleken, de gemeente Lelystad is ervan op de hoogte dat Harmonisch Wonen nieuwbouw in deze nieuwe wijk financieel niet aankan. De gemeente heeft het idee dat de naleving van het convenant goed loopt hoewel er geen voortgangsrapportage is gemaakt. Het contact is goed en 'we weten elkaar te vinden'. De gemeente Lelystad geeft de corporatie scores op drie prestatiegebieden:

- Het huisvesten van de primaire doelgroep (7,0);
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer (7,0);
- Kwaliteit van de buurt (8,0).

Huisvesting van een doelgroep die specifieke aanpassingen behoeft vindt de gemeente Lelystad niet op Harmonisch Wonen van toepassingen gezien het specifieke woningbezit in het Sidhadorp. Dit geldt ook voor (des-)investeren in vastgoed. Gezien de beperkte financiële polsstok is dit voor Harmonisch Wonen niet aan de orde.

Het presteren volgens belanghebbenden is gemiddeld 7,7. Dit cijfer is als volgt opgebouwd:

- Het huisvesten van de primaire doelgroep (7,5);
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer (7,6);
- Huisvesting van doelgroep met specifieke woningbehoefte (7,8). De huurders verstaan hieronder de doelgroep die Transcedente Meditatietechniek beoefent;
- Kwaliteit van de buurt (8,0).

### **Presteren naar Vermogen**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5. De beoordeling is het gewogen gemiddelde van de beoordeling van de onderdelen financiële continuïteit(20%), financieel beheer(20%), doelmatigheid(20%) en vermogensinzet (40%).

#### **Financiële continuïteit**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0. Bij de beoordeling is in ogeschouw genomen dat Harmonisch Wonen lange tijd groei door middel van nieuwbouw als beleidskoers heeft gehouden, ook toen de voorwaarden sterk verslechterden. In de periode 1985-2002 heeft Harmonisch Wonen met eigen middelen successievelijk 7 nieuwbouwcomplexen in het Sidhadorp gerealiseerd.

De laatste nieuwbouw betrof een complex met levensloopbestendige woningen dat in 2002 is opgeleverd. Sindsdien heeft Harmonisch Wonen in goede samenwerking met de gemeente Lelystad, verschillende pogingen gedaan om op de weg van woningbouw door te gaan. In deze visitatieperiode zijn plannen gemaakt voor het realiseren van twee nieuwbouwprojecten buiten het Sidhadorp, ieder met een omvang van 30 tot 40 woningen. Harmonisch Wonen wilde de investering van meer dan 4 miljoen op eigen kracht doen en had een reservering van 1 miljoen voor onrendabele investeringen gemaakt. Op basis van berekeningen van de onrendabele top en diverse financiële scenario's die onder andere het CFV en het WSW verlangen, kwam voor Harmonisch Wonen echter vast te staan dat het eigen vermogen en de kasstroom niet toereikend zijn om deze nieuwbouwinvesteringen op eigen kracht te doen. In deze periode heeft het CFV geoordeeld dat de nieuwbouwplannen de continuïteit van Harmonisch Wonen over een aantal jaren ernstig in gevaar zouden brengen (A2-oordeel in 2011). Het WSW is kritisch en terughoudend geweest bij aanvragen borging van leningen.

Uiteindelijk is Harmonisch Wonen eind 2010 zelf tot het inzicht gekomen dat de financieel economische risico's van genoemde nieuwbouwplannen te groot zijn onder het motto 'beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald'. Kijkend naar het recente A1-oordeel van het CFV en de voortgaande woningmarktstagnatie is dat een verstandig besluit geweest.

### **Financieel beheer**

Het financieel beheer beoordeelt de commissie met een 7. De financiële planning is transparant. De corporaties stuurt op kasstromen en heeft die voor de komende tien jaar in beeld. Het oordeel van de accountant over het interne financiële beheer is positief. Er is een treasurystatuut waarin spelregels zijn opgenomen voor de inzet van financiële instrumenten. Niet altijd is er een aansluiting tussen de begroting en de realisatie. De afwijkingen worden echter duidelijk verantwoord. Soms zijn deze afwijkingen groot zoals bij het doorschuiven van onderhoud naar een volgend jaar. Dit zijn onderbouwde keuzes van Harmonisch Wonen. De commissie stelt vast dat het financieel beheer in de afgelopen jaren professioneler en zakelijker is geworden.

### **Doelmatigheid**

Op dit onderdeel scoort Harmonisch Wonen een 6,5. Positief punt is dat de bedrijfslasten van Harmonisch Wonen in lijn liggen met referentiecorporaties (zie CiP). De laatste jaren wordt duidelijker gekeken hoe taken efficiënter uitgevoerd kunnen worden en waar extra opbrengsten mogelijk zijn zoals uit een aantal bezuinigingsvoorstellen blijkt. Voor verbetering vatbaar is de relatief grote hoeveelheid papier (documenten, onderzoeken, notities) die Harmonisch Wonen produceert om tot besluiten te komen. De grote hoeveelheid beleidsinformatie over bijvoorbeeld voorgenomen projecten is niet altijd met elkaar in lijn en komt niet doelgericht over.

### **Vermogensinzet**

De vermogensinzet beoordeelt de commissie met een 6,5. De corporatie heeft haar vermogen zeer lange tijd onrendabel willen inzetten voor het plegen van nieuwbouw. Harmonisch Wonen is er niet in geslaagd om deze plannen concreet om te zetten in investeringen. De commissie heeft geen bredere afwegingen aangetroffen om het beschikbare vermogen op een andere wijze maatschappelijk te laten renderen.

De commissie heeft waardering voor het feit dat Harmonisch Wonen goed kijkt naar mogelijkheden om haar financieringsruimte te vergroten en mogelijkheden benut die onder ander het huurbeleid, huurharmonisatie en woningverkoop bieden. Hoewel er geen resultaten zijn geboekt is er ook waardering voor pogingen om met andere corporaties samen te werken ten einde investeringen in nieuwbouw mogelijk te maken.

## **Governance**

De commissie beoordeelt de kwaliteit van de Governance (goed bestuur) met een 6,6. De beoordeling bestaat uit het gemiddelde van de onderdelen besturing, intern toezicht en externe legitimatie.

### **Besturing**

Voor het onderdeel besturing is het cijfer een 6,7. Harmonisch Wonen is een organisatie met een kleine personele bezetting en daardoor kwetsbaar.

Toen zich personele problemen in de kwaliteit van dienstverlening voordeden in het Sidhadorp hebben de directeur en interim-directeur deze problemen in samenspraak met de RvC doeltreffend opgelost. De lijnen zijn kort in de organisatie. Ten aanzien van de plan, do, check cyclus valt op dat de organisatie goed voorbereid en planmatig te werk gaat en dat de monitoring goed verzorgd is. Wat minder goed uit de verf komt is het volgens plan realiseren van voorgenomen beleid en acties. Dat geldt bijvoorbeeld ten aanzien van de nieuwbouw maar ook ten aanzien van onderhoud. Over de nieuwbouwplanning merkt het CFV op dat de plannen zeer volatiel zijn. Hierover stelt het CFV: 'Uit de diversiteit aan gecommuniceerde productievoornemens in de afgelopen jaar blijkt dat de nieuwbouwvoornemens van Harmonisch Wonen in tijd en aantallen zeer volatiel zijn. Het Fonds dringt erop aan dat Harmonisch Wonen bij het al dan niet aangaan van nieuwbouwverplichtingen eerst een gedegen analyse uitvoert.' De commissie heeft dit onderzoek niet aangetroffen. Wel is duidelijk geworden dat de nieuwbouwplannen van Harmonisch Wonen niet zullen worden uitgevoerd zonder dat daar externe financiers voor zijn gevonden. Positief punt is dat de besturing in de laatste jaren zakelijker is geworden.

### **Intern toezicht**

De beoordeling van de kwaliteit van het intern toezicht is een 7,0. De personele samenstelling van de RvC is in de afgelopen vier jaar gewijzigd. Er heeft een vernieuwing plaatsgevonden waarbij Harmonisch Wonen expliciet heeft gekeken naar de nieuwe regels die zijn opgenomen in de branchebrede Governancecode ten aanzien van de zittingstermijn en samenstelling van de RvC. Op het terrein van financiën en organisatie is er deskundigheid en praktische ervaring bijgekomen. Tegelijkertijd zijn de open communicatielijnen met de huurders gecontinueerd, maar dan wel vanuit wat meer professionele distantie tussen de nieuwe leden van de RvC en de bewoners van het Sidhadorp. Op bestuurlijk vlak is er een meer open cultuur ontstaan waar ruimte is voor meerdere meningen. De RvC vervult naar het bestuur duidelijk een rol als werkgever, toezichthouder en sparringpartner. Er is op dit moment slecht één huurderscommissaris.

De RvC is zich gaandeweg intensiever gaan bemoeien met de bedrijfsvoering en de koers van Harmonisch Wonen. Dit heeft in 2010 mede tot een verschil van mening met het bestuur geleid over het al dan niet doorzetten van nieuwbouwplannen en had als inzet het waarborgen van de continuïteit van de corporatie.

De directeur-bestuurder is tussen eind 2010 tot medio 2012 ziek geweest en is in die tijd vervangen door een interim-directeur. De aangestelde interim-directeur is tot vijf jaar geleden commissaris geweest bij Harmonisch Wonen en verbonden aan projectontwikkelaar Fortuinlijk Wonen die in de Vredeswijk actief is. Door de RvC is een risicoanalyse gemaakt van mogelijke belangenverstremming. Door deze risico's helder te maken en duidelijke werkafspraken te maken bij de behandeling van voorstellen en besluiten voer nieuwbouw in de RvC, zijn deze risico's in belangrijke mate beperkt. De commissie heeft de positieve constatering kunnen doen dat het in de praktijk ook als bedoeld werkt. Inmiddels is de directeur-bestuurder weer in functie.

### **Externe legitimatie**

De beoordeling van de wijze waarop Harmonisch Wonen zich extern legitimeert is een 6,0. Meest opvallend is dat er geen huurdersorganisatie (meer) is conform de Overlegwet. Pogingen om (weer) een representatieve huurdersorganisatie op te richten die als gesprekspartner voor Harmonisch Wonen fungeert, hebben geen resultaat opgeleverd. De betrokkenheid en invloed van de gemeente en andere stakeholders op het beleid en de keuzes van Harmonisch Wonen is voor de commissie niet duidelijk gebleken. Er is geen jaarlijks belanghebbendenoverleg. Overleg vindt voornamelijk bilateraal en op operationeel en projectniveau plaats. Er is een woonvisie en er zijn prestatieafspraken met de gemeente die wederzijds bindend zijn. In de ogen van de gemeente is Harmonisch Wonen een kleine en gerespecteerde partner die open communiceert en gemaakte afspraken naleeft.

## **Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

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

## Curriculum Vitae

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



#### Korte kennismaking

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

#### Visitaties

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

#### Reeds gevisiteerd

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



- 2011 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
- 2011 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
- 2012 Casade, Waalwijk
- 2012 Woningstichting Gouderak, Gouderak
- 2012 Bo-Ex, Utrecht
- 2012 Harmonisch Wonen, Lelystad

#### Specifieke deskundigheid

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

#### Kort CV

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

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

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Harmonisch Wonen te Lelystad

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

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

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum : 10 mei 1966

Handtekening : 

Datum : 21 september 2012

## Curriculum Vitae

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



#### Korte kennismaking

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

#### Visitaties

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

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

#### Reeds gevisiteerd

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

Als commissielid of projectleider was ik betrokken bij:

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

#### Specifieke deskundigheid

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

#### Kort CV

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

#### Nevenfuncties

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

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



**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Harmonisch Wonen te Lelystad

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

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

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

Geboortedatum : 19 augustus 1957

Handtekening : 

Datum : 27 september 2012

ARN AMRO: 2422.62.791  
KvK: 30233796



Catharijneingel 66  
3511 GE UTRECHT  
Postbus 8068  
3503 RB UTRECHT  
Tel. (030) 230 31 50  
www.raeflex.nl  
secretaris@raeflex.nl

#### ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Harmonisch Wonen

Jaar visitatie : 2012

Rae!flex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Rae!flex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Rae!flex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Rae!flex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Harmonisch Wonen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : de heer dr. E.V. Schalkwijk

Functie : algemeen directeur Rae!flex B.V.

Datum : 22 oktober 2012

Handtekening

## **Bijlage 3 Verantwoording visitatie**

### **Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen**

#### **Presteren naar ambities**

- Begrotingen 2008-2012
- Beleidsplan 2004-2007
- Startnotitie Beleidsplan 2008
- Beleidsplan 2009-2012
- Jaarverslagen 2008-2011
- Diverse nieuwbouwnotities 2009-2012
- Strategisch Voorraadbeleid
- Toelichting Verkoopbeleid
- Verkoop huurwoningen 2005
- Aanbiedingsbrief verkoop woning
- Overzicht gegevens verhuur 2009-2011
- Gegevens verhuur

#### **Presteren naar opgaven**

- Woonvisie 2009-2014
- Prestatieafspraken gemeente 2004-2007
- Prestatieafspraken gemeente 2011-2014

#### **Presteren volgens belanghebbenden**

- Stakeholders visitatie 2007
- Stakeholders beleidsplan 2008
- Huurdersorganisatie i.o. 07 bewonersbrief Arjuna 10-2009
- Huurdersorganisatie i.o. 08 bewonersbrief Arjuna 11-2009
- Huurdersorganisatie i.o. 09 bewonersbrief Arjuna 12-2009
- Huurdersorganisatie i.o. 10 overzicht adviezen Arjuna 2009-2010
- Huurdersactie 01 Notitie Klantgericht werken 2010
- Huurdersactie 02 eindpublicatie Sandra noodklok 4
- Huurdersactie 03 Evaluatie klantgericht werken 2-2011
- Huurdersavond algemeen april 2008
- Participatiegesprekken beleidsplan 2008
- Huurdersorganisatie i.o. 01 2009 Beantwoording schriftelijke vragen
- Huurdersorganisatie i.o. 02 agenda 25-2-2009
- Huurdersorganisatie i.o. 03 Notulen overleg Arjuna 25-2-2009 versie 2
- Huurdersorganisatie i.o. 04 Notulen overleg Harmonisch Wonen Arjuna 18-3-2009
- Huurdersorganisatie i.o. 04a reactie Arjuna op de notulen van 18-3-2009
- Huurdersavond algemeen 22 april 2009
- Huurdersorganisatie i.o. 05 090415 NO JenHe Harmonisch Wonen-Arjuna
- Huurdersorganisatie i.o. 05a opmerkingen Arjuna bij notulen van 15-4
- Huurdersorganisatie i.o. 06 concept Samenwok bron Arjuna comment Radbout2.1
- Huurdersavond algemeen 12 april 2010, 25 mei 2011 en 23 mei 2012
- Resultaten Enquête afhandeling reparatieverzoeken 2006
- Kwaliteit Service reparatieonderhoud 2012
- Waardering huurder 2012

- Overeenkomst stichtingen toelatingsbeleid Sidhadorp 2007
- Verhuiskostenvergoeding reglement mei 2010
- Verhuiskostenvergoeding toelichting reglement mei 2010
- Overeenkomst voor het medegebruik van Donaustraat 183 definitief dd 260312

### **Presteren naar vermogen**

- Diverse CFV/CiP 2008-2012 (analyse/samenvatting/realisatie beheer/toelichting)
- Continuïteitsoordelen CFV 2008-2012
- Solvabiliteitsoordelen 2010-2011
- Oordeelsbrieven ministerie verslagjaar 2008-2010
- WSW kredietwaardigheid 2008-2012
- Meerjarenraming 2008, 2010 en 2011
- Accon accountantsverslag 2008
- Deloitte accountantsverslagen 2009-2011
- Verschil begroting en jaarrekening 2008
- Investeringsstatuut voorbereiding kaders mei 2010
- Nieuwbouw in 2011 overwegingen incl correctie aug 2010
- Verschil begroting en jaarrekening 2010
- Huurtoeslagheffing verkenning gevolgen dd 260911
- Meerjarenonderhoudsplanung nov 2011
- Verschil begroting en jaarrekening 2011
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2012
- Werkplan interne controle mei 2012
- Lening febr 2012
- Leningplanung met WSW Kasstroommodel feb 2012
- Bezuiniging op huisvestingskosten 2012
- Bezuinigingen op IT kosten 2012

### **Governance**

- Treasury WSW werkwijze feb 2008
- Treasurystatuut toelichting juni 2008
- Treasurystatuut feb 2008
- Directeur takenpakket mrt 2009
- Directeur beoordelingsverslag mei 2009
- Bestuur evaluatie samenwerking met de RvC febr 2010
- Directeur arbeidsvoorwaarden notitie febr 2010
- Directeur beloningscode concept mei 2010
- Directeur salarisschaal nieuwe beloningscode aug 2010
- Directeur einde ontstentenis dd 050912
- Directeur en interim verdeling taken dd 120912
- Concept samenstelling RvC 2012
- Diverse verslagen RvC vergaderingen 2008-2012
- Raad van commissarissen profielschets 2009
- RvC checklist en planning verantwoording dec 2010
- RvC zelfevaluatie 2010
- RvC aandachtspunten functioneren dec 2011
- Gov 06 2012 06 Governancecode eigen uitwerking
- Gov 06 2012 09 Evaluatie Governancecode dd 180912



## **Geïnterviewde personen**

- Radbout Matthijssen, directeur-bestuurder
- Ger Lieve, directeur-bestuurder ad interim

### Huurders

- Guus Schilder
- Reina Amsterdam
- Rafaël Himmel (afwezig)
- Sita Thakoerdajal
- Greet Kamphuis
- Jolanda van Boxtel (verhinderd / schriftelijke reactie)

### RvC

- Georgina van Buul (voorzitter)
- André Hammer
- Jacqueline van der Eijk (secretaris)

## **Telefonisch interview**

### Wethouder

- Jop Fackeldey



## Bijlage 4 Checklist Governancecode

Deze Checklist Governancecode is ingevuld door Harmonisch Wonen op 18-09-2012.

### HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

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

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

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

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

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

### I Naleving en handhaving van de code

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Hoofdlijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet. <i>Toelichting: In het jaarverslag is hieraan niet een apart hoofdstuk gewijd. Dit bij het volgende jaarverslag te implementeren.</i>	○
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). <i>Toelichting: De beloningscodes en zittingstermijnen worden gehanteerd. Met name voor de bestuurder moet dit nog verder worden uitgewerkt in een document. Zie ook artikel II.2.3 van de code. De RvC neemt op korte termijn</i>	○

hiertoe actie.

0

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

#### Uitwerking

#### Status

1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:
  - a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen; 0
  - b) de operationele en financiële doelstellingen; 0
  - c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen; 0
  - d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd; 0
  - e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording; 0
  - f) indien aanwezig het bestuursreglement. 0De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag. 0
2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen. 0
3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:
  - a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon; 0
  - b) een voorstel tot wijziging van de statuten; 0
  - c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie; 0
  - d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling; 0
  - e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek; 0
  - f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie; 0
  - g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie; 0
  - h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen. 0*Toelichting: Dit toetsingskader is al wel voorgelegd aan de RvC en besproken, maar niet klaar voor specifieke situaties. Actie gewenst al specifieke situatie zich voordoet.*
4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):
  - a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen; 0*Uitleg: Voor de risicoanalyse van de operationele en financiële doelstellingen wordt gebruik gemaakt van een elk jaar geactualiseerde meerjarenraming en informatie van het CFV en accountant. Vanwege de omvang van de corporatie is geen intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig.*

- b) een integriteitcode, geplaatst op de website; 0
- c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie; 0  
*Toelichting: Hieraan kan meer systematisch aandacht worden gegeven. Het bestuur zal dit in het actieplan voor het komende jaar verder uitwerken.*
- d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures; 0  
*Uitleg: In de governancecode van Harmonisch Wonen wordt aan dit artikel een eigen uitwerking gegeven. Hierin staat dat vooralsnog geen gebruik wordt gemaakt van een handleiding. De bestaande verslaggeving geldt als model, waarbij wijzigingen iedere keer worden gemotiveerd en getoetst aan de principes zoals omschreven in artikel II.1.*
- e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering; 0
- f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen; 0  
*Uitleg: Dit toetsingskader wordt opgesteld als hiertoe aanleiding is. Momenteel zijn er geen verbindingen en worden die in de nabije toekomst ook niet voorzien.*
- g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen. 0  
*Uitleg: Dit toetsingskader wordt opgesteld als hiertoe aanleiding is. Momenteel worden in de nabije toekomst geen investeringen voorzien.*
5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan. 0  
 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. 0  
*Uitleg: Dit zal in het jaarverslag worden vermeld zodra dit aan de orde is.*
6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden. 0  
 Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC. 0  
 Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst. 0
7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast. 0  
*Uitleg: Dit toetsingskader wordt opgesteld zodra hier aanleiding voor is. Zie ook uitleg bij artikel II.1.4.f en g.*  
 De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin. 0  
*Uitleg: Indien aan de orde. Zie vorig punt.*
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). 0

## II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

### Principe Status

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. 0

### Uitwerking

1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk). 0

*Uitleg: De overeenkomst met de zittende bestuurder kent geen beperkingen met betrekking tot de zittingstermijn. Indien van toepassing zal gevolg worden gegeven aan het gestelde in dit artikel.*

De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder. 0

*Toelichting: In verband met omstandigheden is dit in 2010 niet gebeurd. Door ziekte van de bestuurder is dit in 2011 niet aan de orde geweest. Actie door de RvC voor beoordeling van de periode 2012.*

2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke. 0

*Opmerking: Het woord "dergelijke" is volgens Harmonisch Wonen een te vaag begrip. Hier zou beter het woord "zekerstellingen" kunnen staan.*

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. 0

*Opmerking: Dit is opgenomen in het jaarverslag.*

Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht. 0

*Opmerking: Indien van toepassing wordt dit opgenomen in het jaarverslag*

Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien. 0

*Toelichting: Het bezoldigingsbeleid voor de komende jaren zal in een remuneratierapport worden vermeld. Dit rapport zal door de RvC worden opgesteld voordat met het opstellen van het jaarverslag 2012 wordt begonnen.*

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. 0

*Toelichting: Idem als voorgaand artikel.*

5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst. 0

*Toelichting: De hoofdlijnen van het remuneratierapport worden opgenomen in het jaarverslag. Het jaarverslag wordt (traditiegetrouw) 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;	0
b) geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie);	0
c) ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen;	0
d) geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie).	0
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.	0
De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang.	0
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.	0
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.	0
<i>Toelichting: Aandacht voor mogelijke toekomstige tegenstrijdige belangen in verband met het feit dat de bestuurder ook bestuurder is van Harmonisch Beheer. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.</i>	0
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.	0

### 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. <i>Opmerking: Hierover wordt melding gemaakt in het jaarverslag.</i> De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR. <i>Toelichting: Dit zal in het komende jaarverslag worden vermeld.</i>	O  O  O
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. <i>Toelichting: Mogelijk is het verslag van de RvC nog niet geheel compleet in het jaarverslag opgenomen. Voor het volgende jaarverslag zal het verslag worden getoetst aan de bepalingen van de Governancecode.</i>	O  O
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.	O O O  O O O O O O
4. Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken. <i>Toelichting: Dit wordt gedaan, maar helpt (nog) niet. Indien van toepassing blijft de RvC leden die frequent afwezig zijn daarop aanspreken.</i>	O  O
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.	O
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; <i>Toelichting: De kwaliteitszorg zal de bestuurder in het actieplan voor het komende jaar verder uitwerken. Daarna zal het toezicht daarop verder worden aangescherpt.</i> e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;	O O O O O  O



- |   |   |
|---|---|
| f) het financiële verslaggevingproces;  | 0 |
| g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;   | 0 |
| h) het risicomangement en de interne beheersing van verbindingen.   | 0 |
| 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.   | 0 |
| De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.   | 0 |
| <i>Toelichting: De RvC zal bij de komende zelfevaluatie de visie van het bestuur vragen.</i>  |   |
| Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.   | 0 |
| <i>Toelichting: Dit is al in actie.</i>   |   |
| 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. | 0 |
| <i>Toelichting: In verband met omstandigheden is dit in 2010 niet gebeurd. Door ziekte van de bestuurder is dit in 2011 niet aan de orde geweest. Actie door de RvC voor beoordeling van de periode 2012.</i>   |   |
| 8. De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.  | 0 |
| <i>Toelichting: Dit kan nog beter door de individuele leden van de RvC worden ingevuld. Aandacht hiervoor in de vergaderingen van de RvC en bij de zelfevaluatie.</i>   |   |

### III.2 Onafhankelijkheid

#### Uitwerking

- |   | <u>Status</u> |
|---|---------------|
| 1. De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn.   | 0             |
| De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag.  | 0             |
| 2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad: |               |
| a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest;  | 0             |

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

### III.3 Deskundigheid en samenstelling

#### Uitwerking

- | <u>Uitwerking</u>   | <u>Status</u> |
|---|---------------|
| 1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling.   | 0             |
| De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.   | 0             |
| 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. | 0             |
| 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.   | 0             |
| <i>Toelichting: Indien aan de orde, zal dit in het volgende jaarverslag worden</i>  | 0             |

- aangegeven.
- De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven. 0
- Toelichting:** Na het van kracht worden van de nieuwe Governancecode heeft nog geen werving plaatsgevonden. Als nieuwe leden worden geworven zal hieraan gevolg worden gegeven.
2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden. 0
3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert. 0
4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris. 0
- Opmerking:** Na de benoeming doorlopen de commissarissen een introductieprogramma. Eén commissaris heeft geen introductieprogramma doorlopen. Deze commissaris loopt tegen het einde van zijn 2<sup>e</sup> zittingstermijn en zal dit ook niet meer doen.
- De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding. 0
- Toelichting:** De jaarlijkse beoordeling ontbreekt nu. De RvC neemt dit mee in de aanstaande zelfevaluatie.
5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC. 0
6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden. 0
- Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst. 0

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

- | <u>Uitwerking</u>  | <u>Status</u> |
|--|---------------|
| 1. De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:  |               |
| a) de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;   | 0             |
| b) voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;<br><b>Toelichting:</b> Dit kan nog worden verbeterd. De voorzitter zal hier aandacht aan besteden tijdens de vergaderingen. | 0             |
| c) de commissies van de RvC naar behoren functioneren;<br><b>Opmerking:</b> De commissies zijn bij Harmonisch Wonen vrijwel altijd ad hoc commissies.  | 0             |
| d) de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;<br><b>Toelichting:</b> Hierin zit een stijgende lijn, maar kan nog worden verbeterd.        | 0             |
| e) de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;  | 0             |



- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>f) de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;<br/><i>Toelichting: Dit punt staat elke keer op de agenda bij de zelfevaluatie, maar moet nog beter worden opgepakt.</i></li> </ul> | 0 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>2. De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.</li> </ul>   | 0 |

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

*Opmerking: De RvC van Harmonisch Wonen heeft geen kerncommissies. Om deze reden is dit hoofdstuk III.5 niet van toepassing.*

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.	0
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.	0
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.	0

#### *Auditcommissie*

4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b) de financiële informatieverschaffing (keuze van accountingpolities, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);</li> <li>c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;</li> <li>d) de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.</li> </ul>	0
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.	0
6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.	0
7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.	0
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	0

- vergadering van de commissie aanwezig zijn. O
9. De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant. O
- Selectie- en remuneratiecommissie*
10. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:
- a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur; O
  - b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC; O
  - c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC; O
  - d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid; O
  - e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC; O
  - f) het opmaken van het remuneratierapport. O
11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur. O

### III.6 Tegenstrijdige belangen

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
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.	O
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.	O
3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC.	O
Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.	O
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. | 0 |
|--|---|

### III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

<u>Principe</u>	<u>Status</u>
De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.	0
De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.	0
De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.	0
 <u>Uitwerking</u>	
1. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.	0

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

### IV.1 Financiële verslaggeving

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures.	0
2. De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.	0
3. Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen). De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.	0 0

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

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de	



- |   |   |
|---|---|
| jaarrekening worden bevroegd door de RvC.   | 0 |
| 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. | 0 |
| 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.   | 0 |
| 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.   | 0 |
| <i>Toelichting: Deze actie ligt nog in de toekomst. In het voorjaar van 2013 zal de accountant voor de 4<sup>e</sup> keer een jaarrekening van Harmonisch Wonen controleren.</i>  | 0 |
| De beoordeling wordt besproken in de RvC.   | 0 |
| De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.   | 0 |
| 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   | 0 |

#### 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. | 0 |
| <i>Uitleg: In verband met de beperkte omvang van Harmonisch Wonen en de korte lijnen tussen de verschillende disciplines is dit niet aan de orde.</i>   |   |

#### 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. | 0 |
| 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; 0
  - 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. 0
- 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; 0
  - 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; 0
  - Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten. 0  
*Toelichting: Tot nu toe worden door de accountant geen opmerkingen gemaakt over de kwaliteit van prognoses en budgetten. De RvC zal dit bij de volgende controle aan de accountant vragen over deze onderwerpen te rapporteren.*
- 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; 0
  - Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden; 0
  - Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc. 0



## V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

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

#### Uitwerking

#### Status

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.

0

*Toelichting: Bij het opstellen van het van toepassing zijnde beleidsplan zijn alle relevante belanghebbenden betrokken. Het beleidsplan moet echter vernieuwd worden. Dit staat voor begin 2013 in de planning. Hierbij zal de bestuurder dit punt weer oppakken, verder uitwerken en in de jaarlijkse planning zetten.*

2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.

0

*Toelichting: Zie vorig artikel V.1.1*

3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC.

0

*Toelichting: Zie artikel V.1.1*

### V.2 Visitatie

#### Principe

#### Status

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

0

#### 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.

0

2. Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst.

0

3. Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC.

0





Lelystad,  
19 november 2012

### **Reactie Harmonisch Wonen op het visitatierapport 2008 - 2011**

Harmonisch Wonen behoort met 216 verhuureenheden tot de kleinste corporaties in Nederland. De visitatie is in verband hiermee uitgevoerd volgens de methodiek Visitatie kleinste corporaties (<500 vhe) van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Harmonisch Wonen waardeert dat de stichting oog heeft voor het speciale karakter van kleine corporaties en beoordeelt de uitgebreidheid van- en werkbelasting door de recent uitgevoerde visitatie als passend bij de omvang van haar organisatie.

Het visitatierapport geeft kort en bondig weer hoe Harmonisch Wonen presteert. Graag maken we van deze gelegenheid gebruik om op de inhoud van het rapport te reageren.

Juist ook vanwege de speciale doelstelling van Harmonisch Wonen stemt het tot tevredenheid dat zowel de huurders als de gemeente te kennen geven dat het huisvesten van de primaire doelgroep, de kwaliteit van woningen en woningbeheer en kwaliteit van de buurt ruim boven gemiddeld scoren. Het is de ambitie van Harmonisch Wonen deze kwaliteiten te koesteren en waar mogelijk verder te ontwikkelen. Een handreiking daarvoor geeft het visitatierapport bij de beoordeling van de externe legitimatie. Harmonisch Wonen zal, ter voorbereiding op haar nieuwe beleidsplan, met huurders, gemeente en stakeholders overleggen hoe de betrokkenheid bij- en invloed op de keuzes van Harmonisch Wonen versterkt kan worden. Jaarlijks stakeholdersoverleg wordt gezien als één van de middelen hiertoe.

Harmonisch Wonen heeft in 2011 geconstateerd dat, gezien de beperkte financiële middelen, zelfstandige nieuwbouwontwikkelingen op dit moment niet (meer) tot de mogelijkheden behoren. Bij het schrijven van het Beleidsplan 2009 - 2012 lag deze situatie anders en was dit perspectief nog wel aanwezig. In 2009 en 2010 zorgden overheidsmaatregelen (VPB en heffingen) er voor dat deze situatie wijzigde. Gedwongen door de nieuwe omstandigheden moest Harmonisch Leven afscheid nemen van een project met 36 appartementen, waarvoor in 2009 de ontwikkeling was gestart. In relatie hiermee wordt in het visitatierapport de doelmatigheid, de vermogensinzet en de besturing van Harmonisch Wonen als minder dan gemiddeld beoordeeld.



Harmonisch Wonen stemt in met de constatering uit het visitatierapport dat, gezien de beperkte financiële mogelijkheden, de corporatie op het punt staat belangrijke keuzes te maken voor de toekomst. Daarbij gaat het, zoals het visitatierapport aangeeft, om de vraag wat de positionering en de daaruit voortvloeiende rolopvatting en organisatie van de corporatie voor de toekomst moet zijn. Bij de totstandkoming van het nieuwe beleidsplan zal Harmonisch Leven hierover uitgebreid met huurders, gemeente, stakeholders en raad van commissarissen van gedachten wisselen en zullen bij de huidige situatie passende keuzes worden gemaakt.

Door de heldere manier waarop in het visitatierapport de score per prestatieveld is verwoord en onderbouwd, is het rapport meer geworden dan een terugkijken in het verleden. Het geeft Harmonisch Wonen handvatten voor de aanzet tot nieuw beleid en de uitwerking daarvan. Daarmee is de behaalde score niet alleen een cijfer voor de behaalde prestaties, maar ook een opstap voor de verdere ontwikkeling van de corporatie.

Tot slot willen wij alle deelnemers aan de visitatie en de leden van de visitatiecommissie hartelijk danken voor hun inbreng en inzet. We spreken hierbij de wens uit dat mede door hun toedoen het algemene inzicht wordt versterkt dat kleinschalig en thematisch organiseren van sociale volkshuisvesting een belangrijke bijdrage levert aan de kwaliteit van de woonbeleving.

Ing. G.J. Lieve  
Directeur ad interim