

Visitatierapport

VIVESTE
2011 tot en met 2014



19 februari 2016

Cognitum

Postbus 224
3700 AE Zeist

Visitatiecommissie

Hans Schönfeld (voorzitter)
Jan Haagsma (visitator)
Gemma Oosterman (secretaris)
Frans Langhout (visitator in opleiding)

Voorwoord

Visitatie is een instrument om verantwoording af te leggen over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast is het instrument een spiegel voor bestuurders en toezichthouders. Ze kunnen de inzichten verkregen uit de visitatie gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningbouwcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie het behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Corporaties die lid zijn van Aedes moeten zich sinds 2007 tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Met de ingang van de nieuwe woningwet zijn alle corporaties daartoe verplicht. Op basis van de visitatie geeft een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel over het maatschappelijk presteren van de corporatie. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel door het onderzoeken van documenten en op basis van interviews met medewerkers en externe belanghebbenden. De visitatiecommissie zet de prestaties van de afgelopen vier jaar af tegen de opgaven in die periode, laat die prestaties beoordelen door belanghebbenden en zet de prestaties af tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De visitatiecommissie vormt zich ook een oordeel over de mate van financiële continuïteit en over de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht (de governance).

Visitaties zijn niet vormvrij en moeten voldoen aan kwaliteitsvereisten. De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Deze visitatie is dan ook uitgevoerd volgens de voorgeschreven visitatiemethodiek (op het moment van uitvoeren van de visitatie was dit versie 5.0) van deze stichting. Cognitum is het bedrijf dat deze visitatie heeft uitgevoerd. Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Viveste over de periode 2011 tot en met 2014.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	7
1.3 Integrale scorekaart	10
1.4 Samenvatting	11
2 Viveste	15
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	17
3.1 Beoordelingskader	17
3.2 Relevante ontwikkelingen	17
3.3 Beoordeling prestaties	17
3.3.1 Huisvesten primaire doelgroep	17
3.3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	18
3.3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	20
3.3.4 (Des)Investeren in vastgoed	22
3.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten	24
3.3.6 Overige opgaven en prestaties	25
3.4 Beoordeling van de ambities	26
3.4.1 Beschrijving van de ambities	26
3.4.2 Beoordeling van de ambities	26
3.5 Bewonderpunten en verwonderpunten	27
3.6 Totale beoordeling opgaven en prestaties	28
4 Presteren volgens Belanghebbenden	29
4.1 Beoordelingskader	29
4.2 Belanghebbenden in werkgebied	29
4.3 Relevante ontwikkelingen	31
4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	32
4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Viveste	32
4.4.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden	33
5 Presteren naar Vermogen	35
5.1 Beoordelingskader	35
5.2 Relevante ontwikkelingen	35
5.3 Financiële continuïteit	35
5.4 Doelmatigheid	38
5.5 Vermogensinzet	40

5.6	Bewonderpunten en verwonderpunten	41
5.7	Totale beoordeling presteren naar vermogen	42
6	Governance	43
6.1	Beoordelingskader	43
6.2	Relevante ontwikkelingen	43
6.3	Besturing	43
6.3.1	Plan	43
6.3.2	Check	45
6.3.3	Act	46
6.4	Intern toezicht	46
6.4.1	Functioneren raad van commissarissen	47
6.4.2	Toetsingskader	49
6.4.3	Governancecode	49
6.5	Externe legitimering en verantwoording	50
6.5.1	Externe legitimatie	50
6.5.2	Openbare verantwoording	51
6.6	Bewonderpunten en verwonderpunten	51
6.7	Totale beoordeling Governance	52
7	Bijlagen	53
	Position Paper	54
	Factsheet maatschappelijke prestaties	59
	Overzicht geïnterviewde personen	66
	Korte cv's visitatoren	68
	Onafhankelijkheidsverklaringen	69
	Meetschaal	72
	Werkwijze visitatiecommissie	75
	Bronnenoverzicht	76
	Uitgebreid overzicht prestaties	86

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

In 2011 werd Viveste voor de eerste keer gevisiteerd, door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) volgens de destijds voorgeschreven methode 3.0. De prestaties van Viveste werden gemiddeld met een 6,1 gewaardeerd. De visitatie keek terug op de periode 2006-2010. Dat waren voor Viveste turbulente jaren, direct na een fusie. In deze paragraaf staat beschreven wat Viveste met de uitkomsten van die visitatie heeft gedaan.

Presenteren naar opgave

Als verbeterpunt was geformuleerd dat de prestatieafspraken met de gemeente onvoldoende meetbaar waren geformuleerd. Een plannings- en monitoringscyclus ontbrak. Viveste heeft op die kritiek gereageerd door in de hernieuwde prestatieovereenkomst 2011-2015 met de gemeente per afspraak aan te geven hoe hard die is (met een variatiebreedte van algemene uitspraak tot een garantieafpraak). Tevens is per afspraak vastgelegd wie de organiserende partij is en wanneer de actie gereed moest zijn. Ieder jaar worden de afspraken geëvalueerd.

Presteren naar ambitie

Men vond Viveste responsief, in die zin dat doelen op het gebied van de ambitie hun oorsprong niet zozeer vonden in het ondernemingsplan, maar vaak al doende ontstonden. Bij de ambities ontbraken meetbaar geformuleerde doelstellingen. Viveste heeft op deze kritiek gereageerd door in 2010 het beleidsplan "Realistisch werken aan idealen" vast te stellen, waarin ambities concreter en meer meetbaar (SMART) werden geformuleerd. Het beleidsplan werd uitgewerkt in een stappenplan voor vijf jaar. De afdelingsplannen vormden een afgeleide van de jaarplannen.

Presteren volgens belanghebbenden

De belanghebbenden waardeerden de responsiviteit van Viveste, maar maakten zich zorgen over de mate waarin Viveste haar ambities waar zou kunnen maken. Viveste is dicht bij de belanghebbenden gebleven en betrok deze op meerdere wijzen bij het opstellen van het nieuwe beleidsplan in 2010. Op diverse niveaus zijn gesprekken gevoerd met de belanghebbenden. In 2012 is een film gemaakt over de nieuwe koers van Viveste en heeft de nieuwe directeur-bestuurder kennismakingsgesprekken gevoerd met belanghebbenden die sinds 2013 via een digitale nieuwsbrief zijn geïnformeerd over ontwikkelingen bij Viveste. In 2011 is Viveste gestart met het omvormen van de traditionele Huurdersraad naar een Adviesraad.

Presteren naar vermogen

Tijdens de vorige visitatie werd geconstateerd dat een uitgewerkt en actueel portfoliebeleid en risicomangement ontbrak. Viveste reageerde hierop door het Strategisch Voorraad Beleid (portfoliebeleid) in 2011 te actualiseren. In 2013 en 2014 heeft Viveste assetmanagement ingevoerd waarbij longitudinaal en integraal (technisch, sociaal en financieel) naar het bezit wordt gekeken. Viveste heeft een controller aangesteld en het risico management vormgegeven. Deze doet regelmatig verslag over risico's en mitigerende maatregelen aan de directeur-bestuurder en aan de raad van commissarissen.

Governance

De vorige visitatiecommissie maakte opmerkingen over de afstand tussen de bestuurder en toezichthouders en vond dat een heldere taakafbakening en een toetsingskader ontbraken. De raad van commissarissen van Viveste heeft daarop gereageerd door een competentiematrix op te stellen alsmede een bestuursreglement en een reglement van de raad van commissarissen waarin de taken van bestuurder en commissarissen zijn vastgelegd.

De organisatie

De visitatiecommissie was destijds onder de indruk van de hoeveelheid prestaties maar vond dat de structuur en positionering nog niet in gelijke mate waren ontwikkeld. Hierboven is al vermeld dat Viveste een groot aantal interne maatregelen heeft genomen op de geconstateerde verbeterpunten.

1.2 Recensie

Viveste verdient complimenten

Wanneer u het bovenstaande leest zal het u niet verbazen dat Viveste naar de mening van de visitatiecommissie complimenten verdient. Viveste heeft zich getransformeerd van een op twee Vinex gebieden gerichte ontwikkelcorporatie (5 jaar geleden), naar een beheersorganisatie van hoogwaardige woningen met een relatief (te) lage huur (medio 2013), naar een gezond modern sociaal woningbedrijf voor mensen met een krappe beurs en bijzondere doelgroepen (2015). Deze transformatie was nodig, heeft in verschillende opzichten "pijn" gedaan maar is geslaagd.

Viveste heeft de opgaven in tijden van crisis en verhuurdersheffingen volgordelijk opgepakt

De raad van commissarissen en de toenmalige bestuurder waren moedig en besloten dat het goed was deze opgave te lijf te gaan onder leiding van een nieuwe bestuurder. Na zijn aantreden in 2013 heeft Viveste allereerst haar doelstellingen herijkt en uitgewerkt in meetbaar beleid. Daarna zijn de interne organisatie en systemen aangepast, is het management vernieuwd, het aantal fte's is gereduceerd, er zijn succesvol maatregelen genomen om de vermogenspositie op peil te brengen en de (ook financiële) sturing is aangescherpt, waarbij de goede binding met haar belanghebbenden in stand is gehouden.

Ondernemingsdoelen zijn vastgesteld, regelmatig aangepast en meetbaarder geformuleerd

De visitatiecommissie is van mening dat Viveste wendbaar reageerde op de vorige visitatie en op veranderende omstandigheden door het actualiseren en uitwerken van meetbare doelen, die intern en extern op draagvlak kunnen rekenen. Dat mag een hele prestatie worden genoemd.

Viveste heeft haar interne organisatie, structuur, bemensing, systemen en cultuur aangepast

Veranderen verandert. Vernieuwingen en veranderingen zijn regel en niet de uitzondering. Viveste heeft de interne veranderingen daarom gericht op afslanking van de oude organisatie, waar alle activiteiten vanuit de organisatie werden verricht tot een wendbare organisatie nu, waarin noodzakelijke kerncompetenties en regiekwaliteiten aanwezig zijn om de noodzakelijke activiteiten uit te (laten) voeren. Daartoe is het “lean”gedachtengoed bij Viveste geïntroduceerd. Daarin worden de woningzoekenden en huurders centraal gesteld in een zoekproces naar effectieve, slanke processen. Ruim 1/3 deel van het huidig personeel heeft een Lean opleiding gevolgd. De visitatiecommissie is onder de indruk van deze interventie die beslist niet alleen haar invloed heeft gehad op de skills van de personeelsleden, maar eveneens en wellicht vooral haar invloed heeft gehad op de cultuur binnen de organisatie. Deze is van een gesloten familiecultuur geopend naar een op de woningzoekenden en huurders gerichte cultuur waarbij voortdurend wordt gezocht naar methoden tot verdere verbeteringen. Zonder uitzondering geven personeelsleden het belang van de lean benadering aan. Volgens velen is het werken sindsdien bewuster en leuker geworden.

Viveste heeft haar vermogenspositie, verdienmodel en risicobeheersing op orde gebracht

Viveste heeft tijdens de Vinex bouwperiode erg veel (veelal grotere en kwalitatief hoogwaardige eengezins) woningen gebouwd met relatief (te) hoge stichtingskosten die werden verhuurd tegen een relatief (te) lage huur. De investeringen in combinatie met een tekortschietende verdien capaciteit maakte een combinatie van maatregelen noodzakelijk. Viveste heeft die maatregelen na het aantreden van de nieuwe bestuurder genomen en de zwakke vermogenspositie naar een goede weten om te buigen door (na het herijken van het strategisch voorraad beleid) verkopen van twee complexen met woningen, het verlagen van de rente en bedrijfslasten en het doorvoeren van een op inkomen gedifferentieerd huurbeleid. Het loslaten van de hoge “Houtense” kwaliteitsnorm en daarmee gepaard gaande hoge stichtingskosten (soms 35% hoger dan het gemiddelde in de sector) vormde niet alleen een financiële maar ook culturele en emotionele omslag. Deze queeste heeft zijn weerslag gevonden in het beleidsplan “Vooruit naar de kerntaak” gericht op bouwen en transformeren van woningen/bedrijfsruimten naar betaalbare woonruimte voor mensen met krappe beurs.

Belanghebbenden zijn nog steeds positief over Viveste

Belanghebbenden maakten zich zorgen over de mate waarin Viveste haar ambities waar zou kunnen maken. Ze voelen zich momenteel niet meer ongerust en zijn nog steeds uitermate betrokken en kenmerken Viveste als benaderbaar, op samenwerking gericht en door en door

betrouwbaar in het nakomen van afspraken. Huurders zijn betrokken door een adviesraad. De visitatiecommissie is (door de wachttijd van meer dan 10 jaar) van mening dat het goed is om naast de huurders ook de wensen en ideeën van woningzoekenden in kaart te brengen.

De raad van commissarissen is betrokken, zowel als werkgever, toezichthouder als klankbord

De raad van commissarissen heeft zich de punten uit de vorige visitatie ter harte genomen. Dit heeft geleid tot ingrijpen in de organisatie en heeft ook zichzelf niet ontzien. Een competentiematrix, bestuursreglement en reglement van de raad van commissarissen werden vernieuwd vastgesteld. Vacatures werden op een professionele wijze vervuld en de raad evalueert haar functioneren regelmatig. De raad van commissarissen wordt door middel van kwartaalrapportages, een balanced scorecard, jaarverslag en mondeling door de bestuurder geïnformeerd over de stand van zaken bij Viveste.

Hoe nu verder?

De wijze waarop de directeur-bestuurder in zijn position paper terugblijkt is realistisch en to-the-point. De commissie heeft in de gesprekken ook een goed beeld gekregen van de wijze waarop Viveste de afgelopen jaren heeft gepresteerd en zich heeft aangepast aan de sterk veranderde context. Viveste is er klaar voor. De woonvisie waaraan de gemeente Houten de laatste hand legt en het nieuwe beleidsplan van Viveste worden de komende tijd aan elkaar gespiegeld. Dat gaat leiden tot nieuwe volkshuisvestelijke opgaven voor Viveste. Binnen nieuwe regelgeving en een bijzondere context.

Verbetermogelijkheden voor Viveste

1. Binnen het palet dienen de komende maanden gemeentepolitieke en bedrijfspolitieke keuzen te worden gemaakt. De visitatiecommissie vindt dat Viveste een zodanige (vertrouwens) positie heeft opgebouwd dat ze in staat is partijen tot beweging te brengen. Wanneer iedereen een beetje beweegt kunnen nieuwe gemeenschappelijke volkshuisvestelijke ambities worden geformuleerd waarin synergetische voordelen binnen bereik liggen. Het verbeterpunt is dat Viveste zelfbewuster in dit krachtenveld acteert.
2. Viveste is in de ogen van de commissie gegeven haar huidige kwaliteit en financiële situatie in staat om hier een substantiële bijdrage te leveren, bijvoorbeeld door een deel van haar voorraad te verkopen en/of te ruilen (bijvoorbeeld met beleggers). Het verbeterpunt is gelegen in het 'out-of-the-box' – denken en het tonen van moed, in plaats van genoeg te nemen met de huidige verhouding tot gemeenten en beleggers.
3. Viveste heeft recentelijk aangegeven de middelen aan te willen wenden worden voor het bouwen van een vernieuwd deel van de voorraad (kleiner, tegen een nieuwe acceptabele kwaliteit en lagere stichtingskosten dan tot dusver gebruikelijk). De commissie vindt dit een goede richting. Het verbeterpunt is dat er nog actiever gewerkt wordt aan een variatie aan woningen, binnen de beperkte mogelijkheden.
4. Ook de door Viveste reeds ingeslagen weg van kantoortransformatie lijkt de commissie een buitengewoon goede weg. Het is van belang daarbij maximaal te kijken naar de

mogelijkheid om (tegen een acceptabele prijs) leegstaande bedrijfsgebouwen aan te kopen opdat synergetisch voordeel kan worden bereikt. Leegstaande gebouwen worden weer levend worden en gaan gebruikt worden. Verhuur van de aldus gecreëerde nieuwe voorraad zou in de toekomst (na wetwijziging) op tijdelijke basis met periodieke inkomenstoets kunnen plaatsvinden wat de doorstroming binnen de overblijvende voorraad op gang kan brengen. De nieuwe voorraad geeft meer ruimte voor woningzoekenden en urgenten (statushouders en anderen) en kan de wachttijden omlaag brengen. Zowel met betrekking tot het transformeren van kantoorruimte als ouderenhuisvesting (in het vergrijzende Houten) is kennis en ervaring aanwezig. Het verbeterpunt is dat Viveste meer ambities toont op dit punt.

Het moge duidelijk zijn dat waar Viveste 4 jaar geleden met de hakken over de sloot kwam dit nu totaal anders is. De problemen die werden geconstateerd zijn aangepakt en Viveste is klaar voor de toekomst. Betekent dit nu dat er naar de mening van de visitatiecommissie weinig meer is te verbeteren. Nee, natuurlijk niet. Wij proberen een visitatie iets meer te laten zijn dan het kijken in hoeverre is voldaan aan de normeringen en hebben aan de open en constructieve wijze waarop onze gesprekspartners toekomstgericht met ons spraken gemerkt dat de wil tot verdere verbetering en klantgerichtheid bij Viveste als het ware in de genen is gaan zitten.

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	7,5	7,0	7,0	6,7	7,3	-	7,1	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven	8						8	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	7,1	7,7	7,8	6,9	7,8	7,8	7,5	50%	7,3
Relatie en communicatie							7,4	25%	
Invloed op beleid							6,9	25%	
Presteren naar vermogen									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							7	30%	7,0
Doelmatigheid							7	30%	
Vermogensinzet							7	40%	
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Besturing	Plan					8,0	8,7	33%	8,0
	Check					9			
	Act					9			
Intern toezicht	Functioneren RvT					8,0	7,3	33%	

	Toetsingskader	7		
	Toepassing governancecode	7		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	8	8,0	33%
	Openbare verantwoording	8		

De visitatiecommissie heeft de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. Deze meetschaal is opgenomen in de bijlagen.

1.4 Samenvatting

Viveste stond volgens de visitatie in 2011 voor een enorme opgave

Viveste werd destijds gemiddeld met een 6,1 gewaardeerd. Met de hakken over de sloot. Viveste bevond zich in de overgang van ontwikkel- naar beheersorganisatie. De meetbare uitwerking (plan, do, check, act) van de vernieuwde visie/missie was noodzakelijk. Na jarenlang investeren binnen de VINEX opgaven was de corporatie responsief geworden in het nemen van initiatieven. De portfolio was te eenzijdig samengesteld en verdiende herijking. Viveste had nagenoeg geen ruimte meer om te investeren. Risicomanagement moest worden vormgegeven. De balans qua toezicht en klankbord tussen raad van commissarissen en bestuurder verdiende aandacht en een helder toetsingskader ontbrak. Belanghebbenden waardeerden de lokale verankering van Viveste maar maakten zich zorgen over de mate waarin Viveste verdere ambities zou kunnen waarmaken. Je mag dus wel zeggen dat Viveste geconfronteerd werd met een enorme opgave.

Waar staat zij nu? Viveste in haar context

- Viveste heeft (in regionaal verband) de benodigde strategische voorraad geïnventariseerd en gelegd naast de bestaande voorraad. Kwantitatief mag de voorraad verhuureenheden op basis van het huidige scheefheidspercentage gelijk blijven en kwalitatief dient de overblijvende voorraad op peil te worden gebracht met de verwachte behoeften. Van de bestaande voorraad kent 95% een kwaliteit die ligt boven de liberaliseringsgrens van 699 euro. Het is dan ook goed dat Viveste zich heeft voorgenomen de goedkopere woningen te behouden en de duurere woningen te verkopen. Bewoners zijn logischerwijs tevreden over de woningen en ook over het wonen in de gemeente Houten. De mutatiesnelheid is daarom laag en het percentage scheefwoners (een te hoog inkomen voor sociale huurwoningen) is met meer dan 30% hoog. De wachttijd voor een sociale huurwoning is meer dan 10 jaar (800 actief woningzoekenden in Houten). De ruimte voor urgente woningzoekenden is beperkt. Ondertussen verbetert de vermogenspositie van Viveste zich zo snel dat er binnen korte tijd een situatie van overmaat aan vermogen zal ontstaan. De visitatiecommissie is van mening dat die aan de doelgroep dient te worden besteedt; zo mogelijk binnen de gemeente Houten of anders mede daarbuiten.

- Andere corporaties zoals Jutphaas (buurcorporatie) en Habion beschikken over specifieke kennis waar het betreft het transformeren van kantoorruimte tot woonruimte en het

huisvesten van ouderen. Lekstede heeft in een financieel moeilijke periode van Viveste haar bijdrage geleverd door tijdelijk woningen over te kopen.

- De gemeente Houten heeft de afgelopen jaren rente bijgeschreven op bouwgronden. De gemeente is financieel gezond. De gemeente moet bij het beschikbaar komen van bouwgrond of beschikbaar maken van bouwgrond kiezen tussen de vrije sector (vaak 2 onder 1 kap woningen die gezien de verkoopprijs villa worden genoemd) en/of sociale woningbouw voor mensen met een krappe beurs of in bijzondere omstandigheden. De ruimte voor mensen met een krappe beurs en urgente woningzoekenden is (door scheefwoners en beperkte bouwgronden) beperkt. Binnen de gemeente staan tegelijkertijd veel (33%) van de bedrijfsgebouwen (van particulieren, kleine en institutionele beleggers) leeg. De gemeente kent een aantal in de historie gegroundveste taboes en gewoonten zoals het niet bouwen buiten de ring en het niet hoger willen bouwen rondom het centrum.

- Andere gemeenten zijn geïnteresseerd in – en informeren naar het vermogen van Viveste dat moet worden ingezet voor de doelgroep.

- De eigenaren en beleggers van leegstaande kantoorgebouwen schrijven kosten en rente bij en zijn (nog) niet (altijd) bereid om verlies te nemen. Een flink deel van deze gebouwen is geschikt te maken voor (sociale huur) woningen.

Viveste wil dat iedereen in Houten kan wonen. Haar overtuiging is dat diversiteit nodig is voor een vitale samenleving. Dus jong, oud, rijk, arm, gezond of hulpbehoevend. Haar huidige bezit bestaande uit een kleine 5000 woningen heeft een hoge kwaliteit en wordt grotendeels door gezinnen bewoond. Viveste voert een goed beheer. Er is door effectieve ingrepen in de financiële situatie weer ruimte om te investeren. Een wat meer introverte periode waarin ook de organisatie is verkleind en in een meer klantgericht mindset is gebracht, kan worden afgesloten. Het is nu zaak om met de gemeente Houten, in de regio, in samenwerking ook met andere corporaties, te zoeken naar locaties waar Viveste haar ambitie kan waarmaken: kleinere woningen te creëren passend bij de huidige sociale huisvestingsdoelstellingen. Groepen die behoefte hebben aan kleine betaalbare woningen zijn lang niet aan de beurt gekomen in Houten, waar de wachttijden voor een woning gemiddeld 10-12 jaar zijn.

De directeur-bestuurder, de 5 commissarissen, een kleine 40 fte, een huurdersadviesraad en een platform waar met meerdere maatschappelijke organisaties in Houten wordt gebrainstormd vormen een krachtig samenwerkingsverband en een stevig fundament voor een gezonde toekomstige ontwikkeling.



Viveste is bijvoorbeeld bezig met de voorbereiding voor het ombouwen van twee kantoorstorens aan de Spoorhaag en het Achterom, in het centrum van Houten. Hierin wil Viveste 50 betaalbare appartementen voor starters realiseren.

De samenvatting en bevindingen van de commissie zijn in een SWOT- tabel opgenomen:

STRONG

- Betrouwbaar
- Toegankelijk
- Komt altijd haar afspraken na
- Heeft herkenbaar sociaal hart
- Vermogend
- Slink en flexibel ingericht
- Past regelmatig koers op veranderingen aan
- Lean gedachtengoed
- Bedrijfsvoering op orde
- Gericht op samenwerking
- Voorraad van hoge kwaliteit
- “Echt de corporatie van Houten” (citaat belanghebber)

WEAK

- Snelheid in reageren (kan omhoog)
- Belangrijk deel voorraad boven de liberalisatiegrens en (nog) niet passend bij de verwachte toekomstige behoefte
- Bewustzijn van de eigen kwaliteit en het positieve beeld dat belanghebbers hebben

OPPORTUNITY

- Bewuste coördinatie tussen belanghebbenden (die zonder uitzondering aangaven dit wel te willen) tot een strategische coalitie (van droom naar gezamenlijk handelen).
- Georganiseerde contacten tussen de Lean experts en personeel tussen (dus van verschillende) afdelingen
- Geef gezicht en identiteit aan woningzoekenden als toekomstige huurders naast de huidige huurders
- Een derde leegstand binnen kantoorpanden

THREAT

- Een te sterke gerichtheid op partnerschap kan afbreuk doen aan de scherpte van formuleren en discussie.

-
- Tijdelijke huurcontracten
 - Blijf de samenwerking zoeken en geef daarin het inspirerende voorbeeld aan partners zoals gemeente(n), collega corporaties, eigenaren van grond en bedrijfsgebouwen
-

2 Viveste

Viveste in Houten

Viveste is in 2006 ontstaan uit een fusie tussen Woningstichting Dr. Schaepman en de Algemene Woningstichting Houten. Viveste maakt deel uit van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht. De corporatie heeft als referentiegroep “corporatie met relatief jong bezit”(L1716). Het werkgebied van Viveste is de gemeente Houten. Deze gemeente is uitgegroeid van 4.000 inwoners in 1970 tot bijna 50.000 inwoners in 2015. Houten heeft twee grote bouwtaken gekregen van het Rijk: groeikern (1974) en VINEX-locatie (1995). In 2007 is begonnen met vernieuwing van het centrum van Houten. Houten werd als het ware ‘afgebouwd’. De plattegrond laat zien dat er binnen de ringweg weinig ruimte voor uitbreiding is en maakt ook de bijzondere verkeerskundige en stedenbouwkundige opzet zichtbaar. De ontwerputgangspunten (zoals de menselijke maat, ruimte voor het spelende kind, voetgangers en fietsers eerst), en de unieke inversie stedenbouw (eerst de groene ruimte ontwerpen en daarna de bebouwing) zijn goed herkenbaar in de hoofdstructuur.

De kwaliteit van de woningen, ook van de huurwoningen is hoog.

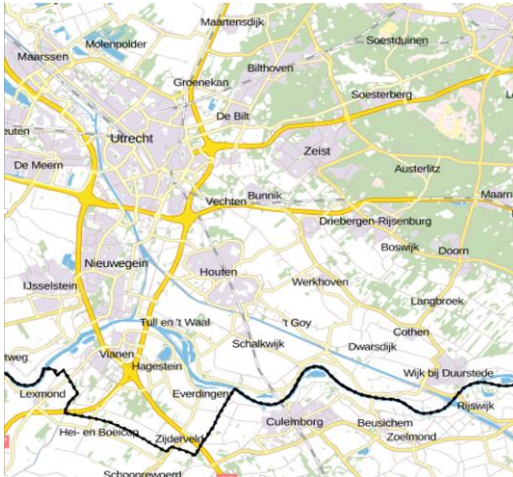
Omdat de gemeente alle grond in bezit had, kon zij afdwingen dat de woningen een beukmaat kregen van 5.70 of zelfs 6.10 meter, in plaats van de landelijke norm van 5.40 meter. Viveste en de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente Houten trokken destijds nauw op en hadden als gemeenschappelijk ideaal dat “Als je een willekeurige straat inkijkt het verschil tussen huur en koop niet zichtbaar is”. Het hoge percentage bezit dat Viveste boven de liberalisatiegrens heeft moet vanuit dit perspectief worden beschouwd. Een huurder krijgt er veel kwaliteit per euro. De woningmarkt is overspannen te noemen, koopprijzen liggen hoog en de wachttijden voor een sociale huurwoning zijn lang (10-12 jaar). De verkoop van 2 mandjes (plusminus 175 woningen) in 2014 bracht de nodige cashflow voor Viveste, maar maakte eveneens dat het aandeel sociale huurwoningen in Houten van 30% naar 26% daalde. De financiële positie is goed en er wordt geïnvesteerd in het ombouwen van bestaande woningvoorraad naar de toekomstige behoefte en het bouwen van kleine betaalbare woningen. Die zijn schaars in Houten (en in de regio). Eind 2014 bezat Viveste 4.913 wooneenheden, waarvan 96% voor gezinnen.

De missie die is beschreven in het ondernemingsplan 2013-2014

- 1: Exploiteren van woningen voor de doelgroep
- 2: Wijkgericht samenwerken met bewoners en maatschappelijke partijen
- 3: Geld uit de stenen halen

Viveste wil dat iedereen in Houten kan wonen. Dit loopt parallel met de wens van het lokale bestuur die een grote diversiteit aan burgers nodig acht voor een vitale samenleving. Dus een mix van jong, oud, rijk, arm, gezond en hulpbehoevend. Daar waar de markt haar rol goed vervult hoeft en wil Viveste niets ondernemen.

De gemeente Houten nabij Utrecht, kent een structuur waarin de unieke inversie stedenbouw, waarbij eerst de groene ruimte is ontworpen en daarna de bebouwing goed herkenbaar is.



3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

In dit hoofdstuk beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert. Ook beoordeelt de visitatiecommissie de ambities in licht van de opgaven en kijkt of de ambities goed aansluiten bij de externe opgaven, of de ambities de maatschappelijke opgaven van de corporatie versterken of verzwakken.

De opgaven over de periode 2011-2014 zijn vooral gevonden in de prestatieovereenkomst (2011-2015) tussen de gemeente en Viveste en in diverse convenanten. Omdat de opgaven vaak niet in kwantitatieve termen geformuleerd zijn in de prestatieovereenkomst, kan slechts daar waar dat wel het geval is naast een beoordeling in kwalitatieve zin ook een beoordeling in kwantitatieve gegeven worden.

3.2 Relevante ontwikkelingen

Als verbeterpunt uit de vorige visitatie was geformuleerd dat de prestatieafspraken met de gemeente onvoldoende meetbaar waren geformuleerd. Een plannings- en monitoringscyclus ontbrak.

Viveste heeft op die kritiek gereageerd door in de hernieuwde prestatieovereenkomst 2011-2015 met de gemeente per afspraak aan te geven hoe hard die is (met een variatiebreedte van algemene uitspraak tot een garantieafpraak). Tevens is per afspraak vastgelegd wie de organiserende partij is en wanneer de actie gereed moet zijn. Ieder jaar worden de afspraken geëvalueerd. Ook is een plannings- en monitoringscyclus uitgewerkt en geïmplementeerd. Deze cyclus wordt verder behandeld in hoofdstuk 6 Governance.

3.3 Beoordeling prestaties

3.3.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De visitatiecommissie beoordeelt dit met een 7.

In de afspraken met de gemeente is opgenomen dat "Alle woningen tot de liberalisatiegrens worden aangeboden via het regionale toewijzingsstelsel". Een uitzondering op deze regel

wordt gemaakt voor de bijzondere toewijzingen (zoals urgenten, statushouders, woningen op voordracht van een zorginstelling, etc.). In de visitatieperiode heeft Viveste jaarlijks tussen 189 en 299 woningen toegeedeeld via het regionale toewijzingssysteem WoningNet. Voor bijzondere toewijzingen zijn jaarlijks tussen 48 en 97 woningen toegewezen buiten WoningNet. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de prestatie gelijk is aan de opgave en dat Viveste voldoet aan de EU richtlijn van tenminste 90% toewijzingen aan de doelgroep.

Daarnaast is als opgave met de gemeente afgesproken dat Viveste haar 10% beleidsruimte uit de EU richtlijn zal benutten ten behoeve van huishoudens direct boven de grens uit de EU richtlijn. Naar aanleiding van een tussentijdse evaluatie werd de norm bijgesteld naar 5%. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Viveste gemiddeld 6% toegewezen heeft aan huishoudens met een inkomen net boven de grens uit de EU richtlijn; dus ook op dit punt voldoet Viveste aan de opgave.

Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Er zijn in de afspraken met de gemeente twee opgaven geformuleerd met betrekking tot de betaalbaarheid. Viveste spant zich in om 70% van de huurwoningen onder de kernvoorraad te houden. Ten aanzien van de kernvoorraad is bij de evaluatie van de prestatieafspraken in 2013 afgesproken de grens op te trekken van goedkoop + betaalbaar naar de huurtoeslaggrens. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de kernvoorraad zich in de visitatieperiode als volgt heeft ontwikkeld: 2011: 75,1%; 2012: 70%; 2013: 93,1% en 2014: 90,4%. Hiermee voldoet Viveste goed aan de (deels bijgestelde) opgave.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	8
Oordeel	7,5

3.3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Als opgave is geformuleerd: "Viveste verleidt huurders die niet passend wonen in een schaarse eengezinswoning". Viveste heeft daarbij aanzienlijke ambities geformuleerd in aanvulling op

deze opgave. Viveste verleidt 55-plussers door de mogelijkheid te bieden om met voorrang te verhuizen naar een kleinere, gelijkvloerse woning, waarbij ze nagenoeg de "oude" huurprijs meenemen. De vrijgekomen woning wordt verhuurd aan een gezin (tenminste 3 personen), om daarmee zo lang mogelijke verhuisketens te realiseren. Deze aanpak is in 2013 gestart als experiment. In 2013 zijn 17 huishoudens op deze manier verleid om te verhuizen en in 2014 11 huishoudens. Viveste voldoet daarmee aan haar opgave.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de prestatieovereenkomst wordt geconstateerd dat "bijzondere doelgroepen adequaat voorzien zijn". In de visitatieperiode heeft Viveste, aanvullend op de bestaande voorzieningen, 19 nieuwbouwappartementen opgeleverd voor Stichting Philadelphia Zorg en 28 appartementen en een kantoor opgeleverd voor Lister. Deze laatste voorzieningen zijn voor LEKSTEDewonen gerealiseerd. Viveste zal deze wooneenheden in de toekomst overnemen van LEKSTEDewonen. Viveste heeft de "opgave" gerealiseerd door met aanvullende woningen en een kantoor de voorzieningen voor bijzondere doelgroepen adequaat te houden.

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

Viveste voorziet in noodhuisvesting door drie onzelfstandige woonruimtes te verhuren aan Stichting Timon. Deze woonruimtes zijn bestemd voor alleenstaanden boven de 25 jaar met huisvestingsproblemen. Zij kunnen er maximaal 8 maanden verblijven. Tevens verhuurt Viveste woningen aan instellingen die cliënten begeleiden die zorg en/of begeleiding nodig hebben, daarnaast worden woningen verhuurd op voordracht van zorginstellingen, buiten WoningNet om. In totaal betreft dit 279 woningen, terwijl daarnaast voor LEKSTEDewonen 29 woningen worden verhuurd. De beoordeling is niet mogelijk, omdat er geen ambitie of opgave is.

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Ouderen met specifieke behoeften	7
Bewoners met beperkingen	7
Overige personen	-
Oordeel	7,0

3.3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de prestatieovereenkomst zijn drie opgaven opgenomen. De eerste is dat Viveste zich in zal spannen om al haar woningen binnen 10 jaar “basiskwaliteit” te laten hebben. Deze opgave is verwerkt in de Meerjaren Onderhoudsplanning en wordt volgens dat schema gerealiseerd. De tweede is dat Viveste aansluiting bij een regionaal classificatiesysteem senioren onderzoekt. Deze opgave is in 2013 gerealiseerd. De derde is dat het programma van eisen voor nieuwbouw zal gaan voldoen aan de duurzaamheidscriteria voor groenfinanciering. Voor onderhoudswerkzaamheden zal een lijst worden opgesteld als toetsingskader voor duurzame materialen. Ook de derde opgave wordt volgens afspraak uitgevoerd. De opgave is verwerkt in het Beleidsplan en in het Milieubeleidsplan. Bij de transformatie van de kantoorloft naar appartementen is hieraan ook feitelijk uitvoering gegeven. Daarmee presteert Viveste op dit onderdeel geheel conform de opgaven.

Kwaliteit dienstverlening

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Op dit prestatieveld zijn geen opgaven geformuleerd in de prestatieovereenkomst. Daarom heeft de visitatiecommissie de volgende ambities van Viveste als uitgangspunt voor haar beoordeling genomen:

- Over 4 jaar geniet Viveste de gewenste reputatie bij haar belanghebbenden.
- Mogelijkheden onderzoeken om kosten te besparen door het reduceren van het aantal aannemers dat voor ons werkt en afspraken te maken over ketensamenwerking.
- Meedenken aan de verdere invulling van een ‘Huis voor Houten’: een loket waarin verschillende maatschappelijke organisaties onder 1 dak hun diensten aanbieden.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Viveste conform de ambities heeft gepresteerd.

- In de gesprekken met de commissie waren alle belanghebbenden positief. "Viveste werkt altijd mee en komt altijd haar afspraken na". Ook heeft Viveste in de visitatieperiode actief contact gezocht met haar stakeholders, bijeenkomsten georganiseerd met bewoners en professionals om meer samenwerking te bereiken en een platform georganiseerd om maandelijks met zorgpartners en gemeente over de toekomst van Houten te dromen; "Dromen over Houten". De klanttevredenheid is met een score van 7,6 goed.
- Het onderhoud is inmiddels volledig uitbesteed aan 2 aannemers. Er is daarnaast een onderzoek gestart naar ketensamenwerking bij planmatig onderhoud. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de breed ingebedde Lean Six Sigma benadering tot een breed bewustzijn over een efficiënte bedrijfsvoering en efficiënte

processen heeft geleid met veel grotere en kleiner initiatieven om onnodige kosten en werkzaamheden terug te dringen.

- Viveste denkt mee over de invulling van een "Huis voor Houten" doordat zij in gesprek is met de gemeente om haar kantoor te verplaatsen naar het gemeentehuis.

Energie en duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de prestatieovereenkomst staan de volgende opgaven opgenomen:

- Viveste gaat voor 2015 in gesprek met de huurders over hun eigen verantwoordelijkheid tot energiebesparende en/of opwekkende maatregelen.
- Viveste spant zich in om in 2015 50% minder woningen met energielabel D of lager te hebben. Concreet gaat het om 300 van de 600 woningen.
- Viveste onderzoekt samen met de gemeente de mogelijkheden van een Houtense Duurzame Energie Coöperatie.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Viveste conform of beter dan de opgave heeft gepresteerd.

- Viveste heeft meerdere projecten uitgevoerd samen met huurders en andere betrokkenen rond energiebesparende en/of opwekkende maatregelen. Enkele daarvan waren: Werkgroep Houten 2D (3 x duurzaam), Energiesprong, Groen Zonnig Houten, Menukaart, GEN (Gebieden Energie Neutraal), Huur de Zon, Project Energiebesparing Centrum.
- In 2011 had 14% van de woningen een energielabel D of lager. In 2014 was dit nog 6%, terwijl er geen woningen meer waren met een energielabel E, F of G. Op dit onderdeel overtreft Viveste dus de opgave
- Het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden van een Houtense Duurzame Energie Coöperatie is gestart. Na de oprichting van een lokaal energiebedrijf en te geringe betrokkenheid van partners is het onderzoek in overleg met de gemeente gestopt.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit van dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,0

3.3.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

In de prestatieovereenkomst 2011-2015 zijn de volgende opgaven opgenomen:

- Viveste en de gemeente zijn bezig met de realisatie van 3 projecten
- Viveste is betrokken bij de voorbereiding van 2 projecten
- De gemeente wil nog sociale woningbouw realiseren in 5 projecten

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de prestatie van Viveste de opgave in belangrijke mate evenaart.

- De drie projecten uit de eerste opgave zijn gerealiseerd. Hierbij is in twee projecten samengewerkt met LEKSTEDewonen, waarbij LEKSTEDewonen de eigenaar is van de woningen en Viveste de woningen beheert en op termijn terug koopt.
- Van de projecten waarbij Viveste betrokken is in de voorbereiding is één project gedeeltelijk gerealiseerd en het andere project samen met de gemeente gecancelled.
- De realisatie van 5 projecten met sociale woningbouw is door gemeente en Viveste onder invloed van de omstandigheden aangepast.

Sloop, samenvoeging

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

Gelet op de leeftijd van de woningen zijn op dit punt geen opgaven en/of ambities geformuleerd.

Verbetering bestaand woningbezit

De visitatiecommissie beoordeelt dit met een 7.

Op dit prestatiegebied zijn geen opgaven opgenomen in de prestatieovereenkomst. Daarom is de door Viveste geformuleerde ambitie door de visitatiecommissie als referentie voor de beoordeling genomen.

Uit het geactualiseerd SVB (2011) blijkt dat het merendeel van de woningen de strategie 'doorexploiteren' heeft. Dit is logisch, zeker gezien de samenstelling van het bezit van Viveste: veel relatief nieuwe en kwalitatief goede woningen. Verder zien we veel strategieën terug die samenhangen met de doelstelling om meer woningen voor senioren beschikbaar te krijgen: 'opplussen' (fysiek aanpassen van een woning om deze seniorgeschikt te maken) en 'nader onderzoek' (onderzoek of opplussen mogelijk is, al dan niet in afwachting van een regionaal te

ontwikkelen sterrensysteem). De strategie investeren betreft vooral (relatief kleine) ingrepen die formeel buiten het onderhoudsbeleid vallen of een aanleiding kennen vanuit leefbaarheid, zoals het opfrissen van de gevels voor een betere uitstraling of het plaatsen van ondergrondse containers. Uit de jaarverslagen blijkt dat voldaan is aan deze ambitie.

Maatschappelijk vastgoed

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

De opgave uit de prestatieovereenkomst luidt: "Viveste ontwikkelt een afwegingskader in 2012 voor de wijze waarop omgegaan wordt met maatschappelijk vastgoed". In 2013 heeft de raad van commissarissen weliswaar dit beoordelingskader definitief vastgesteld (bijlage bij het investeringsmodel en het investeringsstatuut), maar van een maatschappelijke opgave is hiervan nog geen sprake. De commissie beoordeelt dit punt daarom niet.

Verkoop

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de prestatieovereenkomst is als opgave opgenomen: "In principe geen verkoop aanvullend op huidige verkoopbeleid (177 vrije verkoop, 157 koopgarant bestaande woningen, 109 koopgarant nieuwbouw)". Deze opgave is aangepast toen het CFV aangaf dat Viveste mogelijk als insolvent zou worden aangemerkt. Gemeente en Viveste zijn toen een aangepast en verhoogd (400 woningen) verkoopprogramma overeengekomen. Viveste ligt op schema met deze bijgestelde opgave. In de visitatieperiode zijn 270 woningen verkocht. Na de goede ervaringen en positieve signalen van de gemeente rond complex gewijze verkoop is in 2014 de verkoop van 101 woningen in gang gezet. Hiermee zal Viveste de opgave evenaren.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
nieuwbouw	6
sloop / samenvoeging	-
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	-
verkoop	7
Oordeel	6,7

3.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de prestatieovereenkomst staan als opgaven opgenomen:

- Een evenwichtige bevolkingssamenstelling is belangrijk. Hiermee zal bij toevoegingen en onttrekkingen rekening gehouden worden.
- Viveste zet financiële middelen in voor leefbaarheid. Het Vivestefonds levert ieder jaar maximaal € 10.000 aan verschillende Houtense initiatieven. Daarnaast is er een gezamenlijk fonds Buurtactiviteiten.
- Viveste zet zich in om samen met de bestaande Huurdersraad om in ieder wijk en op corporatieniveau in 2015 een aansprekende vorm van bewonersparticipatie te hebben.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Viveste aan deze opgaven voldoet.

- Bij de aanpassing van het verkoopprogramma rekening gehouden met locatie, financiën, woningtype / doelgroep en exploitatie.
- Via het Vivestefonds heeft Viveste middelen ter beschikking gesteld voor leefbaarheid. En hiernaast ook nog bijdragen voor Stichting Present, De klussendienst en buurtbemiddeling. Eind 2012 is besloten dit fonds op te laten gaan in het fonds Buurtactiviteiten (samen met de gemeente) wat vervolgens door de gemeente is omgevormd naar Ons Fonds waaraan Viveste een eenmalige bijdrage heeft gegeven. De bijdrage van Viveste zijn steeds binnen het aangegeven maximum van € 10.000 gebleven.
- Viveste heeft ten aanzien van bewonersparticipatie veel inspanningen geleverd. In oktober en november 2011 heeft Viveste met de wijkraden en de Huurdersraad besproken dat de wijkraden niet goed functioneerden en niet toekomstbestendig waren. Een werkgroep heeft beter bij deze tijd passende vormen van participatie verkend. Er is onderzoek verricht naar ervaring bij collega corporaties. In 2013 zijn de leden van de Huurdersraad, wijkraden, bewoners en medewerkers van Viveste in een enquête bevraagd over bewonersparticipatie. Dit is uitgemond in een gedeelde visie op het nut van huurdersparticipatie. Op basis daarvan is besloten om de huurdersparticipatie vanaf 2014 anders te organiseren. Op buurt- en complexniveau zijn bewonerscommissies blijven bestaan, maar kan ook projectmatige participatie opgezet worden. Op het niveau van het hele werkgebied is een klankbordgroep/adviesraad opgericht, met leden die op strategisch niveau kunnen denken en adviseren. Deze adviesraad agendeert thema's. In het voorjaar van 2015 is deze Adviesraad geschoold.

Wijk- en buurtbeheer

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Viveste ruim aan haar opgaven voldoet.

- Onder het motto "De wijk voor elkaar" werkten de gemeente, van Houten&Co, Viveste en naar gelang het onderwerp, onderwijs- en welzijnsorganisaties, de politie en het maatschappelijk werk samen. Uit een evaluatie in 2011 bleek dat deze vorm van wijkgericht werken aan vernieuwing toe was. Met alle betrokken partners werd besloten er een punt achter te zetten en samenwerken aan leefbaarheid in de wijk in kleinere samenwerkingsverbanden voort te zetten. Viveste en Van Houten&Co maakten een doorstart in de samenwerking en bereidden twee leefbaarheidsprojecten voor. Eén aan de Randhoeve en Leenhoeve en één in de wijken "Bouw" en 'Hout'.
- In 2011 heeft Viveste wijkbeheerders aangesteld. Uit de evaluatie onder huurders en betrokken stakeholders in 2012 kwam een positief beeld naar voren. De uren van de wijkbeheerders zijn uitgebreid. Ook uit gesprekken met huurders kwam een grote tevredenheid met de wijkbeheerders en hun functioneren naar voren.

Aanpak overlast

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Viveste aan haar opgaven voldoet.

- In 2009 is de samenwerkingsovereenkomst Werkgroep Sociale Problemen in de Woonomgeving (WESP) vernieuwd. In deze overeenkomst is vastgelegd dat gemeente, politie, maatschappelijk werk (Vitras) en Lister (voorheen SBWU) en Viveste samenwerken om sociale problemen in een straat of wijk te bespreken. De werkgroep heeft gedurende de hele visitatieperiode gefunctioneerd.
- Op 26 september 2011 is het Henneconvenant tussen de gemeente Houten en Viveste ondertekend.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Leefbaarheid	7
wijk- en buurtbeheer	8
aanpak overlast	7
Oordeel	7,3

3.3.6 Overige opgaven en prestaties

De commissie heeft vastgesteld dat deze er niet zijn.

3.4 Beoordeling van de ambities

3.4.1 Beschrijving van de ambities

Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de ambities die Viveste voor de visitatieperiode heeft geformuleerd in het Beleidsplan 2010-2015, maar ook in de Bedrijfsplannen (2013-2014 en 2015-2016) en in het Milieubeleidsplan.

De ambities van Viveste zijn te typeren als aanvullend en versterkend op de opgaven. Zo is voor woningtoewijzing in aanvulling op de opgave als ambitie geformuleerd: "Beweging in de woningmarkt: sneller en passender aan de wensen van woningzoekenden voldoen: afspraken met gemeente over lokaal maatwerk".

Voor het prestatiegebied "Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte" reiken de ambities duidelijk verder dan de opgaven: " Viveste wil mensen helpen om zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving. Wij willen er met andere partijen aan bijdragen dat de zorg, voorzieningen en sociale contacten die mensen in hun buurt wensen, er ook zijn. De mensen die het zelf kunnen, stimuleren we of helpen we met thuishetchnologie" en "Samen met zorgpartijen woonconcepten ontwikkelen die er voor zorgen dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen (o.a. uitbouwen concept Beschut Wonen in Woonstede)".

Ook ten aanzien van Woningkwaliteit zijn aanvullende ambities geformuleerd: "De gehele PDCA-cyclus is uitgewerkt in instrumenten De onderhoudsstaat van ons woningbezit waarden volgens de NEN-normering".

Bij Nieuwbouw zijn er ambities geformuleerd die verder gaan dan de opgaven door als ambitie op te nemen dat het onderzoek gedaan wordt naar de haalbaarheid van het ombouwen van kantoren.

3.4.2 Beoordeling van de ambities

De ambities die Viveste heeft geformuleerd weerspiegelen haar drive om van betekenis te zijn voor de Houtense samenleving. De ambities passen bij de opgaven die zijn opgenomen in de prestatieovereenkomst 2011-2015. De ambities vormen daarop een nadere invulling en aanscherping, maar bovenal laten ze zien dat de ambities van Viveste uitgaan boven de prestatieafspraken. Daarmee voldoet Viveste naar mening van de commissie aan het ijkpunt voor de ambities, namelijk dat de corporatie eigen ambities en doelstellingen heeft voor de maatschappelijke prestaties en dat deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. Hiermee is een score van een 6 behaald. De commissie kent daarnaast 2 pluspunten toe op basis van de navolgende constatering:

Viveste haar doelstellingen zijn actueel en worden regelmatig geactualiseerd

De gehele PDCA-cyclus van Viveste is voorzien van instrumenten voor de planning en evaluatie met jaarplan en jaarverslag en -rekening, kwartaalrapportages en maandrapportages. Deze worden in het MT besproken en leiden waar nodig tot bijsturing. Ook de afspraken met de gemeente worden scherp gemonitord en periodiek geëvalueerd en aangepast.

Opgaven en ambities zijn bepalend bij besluitvorming en het handelen van Viveste

Zowel intern als extern blijken de opgaven en ambities leidend te zijn voor het handelen.

Viveste betreft partners actief bij het formuleren en realiseren van haar opgaven en ambities

Viveste betreft bij al haar activiteiten en bij de ontwikkeling van nieuwe activiteiten de relevante partners. Viveste is daarbij duidelijk over de mogelijkheden en beperkingen. In de gesprekken met gemeente, huurder en zorginstelling is daar grote waardering voor geuit en ook over het feit dat Viveste haar afspraken nakomt.

De commissie beoordeelt de ambities als goed en derhalve met een 8.

3.5 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Viveste is een uitermate betrouwbare partner. Afspraken worden gestand gedaan.
- Viveste stuurt en monitort haar prestaties in hoge frequentie en zeer actief. De maandelijkse bespreking in het MT en de doorvertaling naar afdelingsplannen vormen hiervoor het fundament.
- Viveste zorgt voor bijstelling van afspraken indien noodzakelijk. De evaluatie van de prestatieafspraken is niet vrijblijvend gebleken. Op basis van de evaluaties zijn de opgaven ook daadwerkelijk bijgesteld.

Verwonderpunten

- De opgaven zijn veelal in kwalitatieve termen geformuleerd. Gelet op de wijze waarop Viveste "in control" is over de realisatie van opgaven en ambities verwondert dit de commissie.
- De problematiek van de lange wachttijden op een woning in Houten blijft in de opgaven en ambities buiten beschouwing. Voor met name de starters kan dit betekenen dat er vele jaren verstrijken voor men een woning in Houten kan krijgen. In het van betekenis willen zijn voor de Houtense samenleving zou deze kwestie een plek moeten hebben in de opgaven en ambities van de corporatie.

3.6 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,3 voor Presteren naar Opgave en Ambities.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
Huisvesten primaire doelgroep	7,5	
Huisvesten specifieke doelgroepen	7,0	
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0	
(des)Investeren in vastgoed	6,7	
Kwaliteit wijken en buurten	7,3	
Oordeel	7,1	8

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelen, over de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en over de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

4.2 Belanghebbenden in werkgebied

De visitatiecommissie heeft met veel verschillende belanghebbenden gesproken. Uiteraard met de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten, zoals de methodiek voorschrijft, maar ook met een brede range van belanghebbenden uit de werelden van de zorg, welzijn, starters, consumenten en dergelijke. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Lister

Lister biedt huisvesting en begeleiding aan mensen met een psychiatrische beperking of verslavingsachtergrond. Lister heeft diverse locaties in en rond Utrecht. Lister Locatie Houten biedt autisme begeleiding in 30 appartementen van Viveste in Castellum West. Lister huurt daar ook kantoorruimte van Viveste.

Reinaerde- regio Houten

Woningen en dagbestedingslocaties voor mensen met een beperking in de ontwikkeling van hun eigen kracht. Reinaerde werkt in 26 gemeenten in Utrecht en omgeving en heeft ruim 2600 cliënten, en ruim 1500 fte (2200) medewerkers.

LEKSTEDE Wonen

Is een collega-corporatie uit Vianen. Mede lid van Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) en van Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). In Houten zijn in 2013 door LEKSTEDE Wonen 20 huurwoningen en 11 Koopgarantwoningen in de nieuwbouwboulevard Castellum-West opgeleverd, met de afspraak dat Viveste deze woningen beheert en op een later moment terugkoopt.

Jutphaas Wonen

Jutphaas Wonen is een kleine, (lokaal) betrokken college-corporatie met circa 1.750 woningen en 50 overige in Nieuwegein. Mede lid van Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) en van Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Jutphaas Wonen heeft specialistische ervaring met betrekking tot het transformeren van kantoorvastgoed naar woningen. Viveste bouwt op dit moment 50 kleine appartementen voor starters in het leegstaande kantoorpand ("Torentjes"). Zij maakt hiervoor gebruik van advies en expertise van Jutphaas Wonen.

Huurdersraad

Werkzaam tot en met 2013. Specifiek gericht op Houten/ Viveste. Begin 2014 is de Huurdersraad vervangen door adviesraad. Deze is Viveste op strategisch niveau gaan adviseren. De wijkraad Centrum is doorgedaan als een bewonerscommissie.

Adviesraad Viveste

De Adviesraad is een onafhankelijke groep betrokken huurders en belanghebbenden, die adviseert over beleidsthema's. Zoals bijvoorbeeld 'betaalbaar wonen', 'duurzaamheid' of 'wonen en zorg in Houten'.

Gemeente Houten

Houten is plaats en forensengemeente in de provincie Utrecht van bijna 50.000 inwoners. Houten kent vier zones: Houten Noord (inclusief Centrum), Houten Zuid, het Oude Dorp en het Buitengebied. Tull en 't Waal en Schalkwijk waren zelfstandige gemeenten die in 1962 zijn opgegaan in Houten.

Van Houten&Co

Van Houten&Co' is een welzijnsorganisatie voor jong & oud in Houten; er werken 40 medewerkers en 400 vrijwilligers. Van Houten en Co bezit en huurt enkele locaties, waar zichzelf en andere (maatschappelijke)organisaties en/of bedrijven hun activiteiten onderdak bieden. In de wijken wordt nauw samengewerkt met Viveste.

Zorgspectrum

Zorgspectrum biedt senioren in en om Houten, Nieuwegein en Vianen hoogst persoonlijke en praktische steun. Bij Zorgspectrum werken 1450 professionals en 700 vrijwilligers in en om Houten, Nieuwegein en Vianen.

Voorafgaand aan en ter voorbereiding van de gesprekken met de visitatiecommissie hebben de geïnterviewden een schriftelijke enquête beantwoord. In totaal zijn 19 enquêtes uitgezet. Hiervan zijn 16 beantwoord (84%). Naar het oordeel van de visitatiecommissie is door de gesprekken en enquêtes een redelijk getrouw beeld ontstaan van de oordelen en beelden van de belanghebbenden over Viveste.

In de schriftelijke enquête is aan de belanghebbenden gevraagd Viveste in een aantal woorden te typeren. In het onderstaand schema is de uitkomst hiervan verbeeld.



Onderstaand schetst de visitatiecommissie een kwalitatief beeld naar aanleiding van de gevoerde gesprekken. In hoofdstuk 4 worden de oordelen aangevuld met cijfers.

4.3 Relevante ontwikkelingen

In de context van de relatie van Viveste met belanghebbenden is een aantal ontwikkelingen relevant:

- Houten is ‘af’; de aanzienlijke VINEX-opgave is gerealiseerd.
- Viveste en gemeente hebben hierbij de jaren voor deze visitatieperiode samen opgetrokken.
- Kwaliteit, de zogenaamde ‘Houtense norm’ stond zeer hoog in het vaandel. Viveste heeft dus erg veel (veelal grotere en kwalitatief hoogwaardige eengezins) woningen gebouwd met relatief (te) hoge stichtingskosten die werden verhuurd tegen een relatief (te) lage

huur. Viveste zou momenteel een groot gedeelte van haar bezit boven de liberalisatiegrens kunnen verhuren, of voor een hoge prijs verkopen. Houten kent een goede woningmarkt.

- De wachttijden voor de woningen van Viveste zijn onverminderd hoog.
- Op dit moment bestaan er nog een gering aantal aantrekkelijke inbreidingslocaties binnen de ring van Houten. Daarvoor wordt tot dusver een marktconforme prijs gevraagd, ook aan de sociale huisvester Viveste. Een marktconforme grondprijs staat op gespannen voet met de maatschappelijke opdracht en ambitie van Viveste die kleine en betaalbare woningen wil en ook moet toevoegen aan het eenzijdig opgebouwde (huur-)woningbestand van Houten.
- Ondertussen verbetert de vermogenspositie van Viveste zich zo snel dat er binnen korte tijd een situatie van overmaat aan vermogen kan ontstaan.

4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

In deze paragraaf worden de beoordelingen van de belanghebbenden weergegeven. De beoordelingen zijn ingedeeld in drie categorieën: maatschappelijke prestaties, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid.

4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Viveste

Viveste heeft zich getransformeerd van een op twee Vinex gebieden gerichte ontwikkelcorporatie (5 jaar geleden), naar een beheerorganisatie van hoogwaardige woningen met een relatief (te) lage huur (medio 2013), naar een gezond modern sociaal woningbedrijf voor mensen met een krappe beurs en bijzondere doelgroepen (2015). Deze transformatie was nodig, heeft in verschillende opzichten “pijn” gedaan maar is geslaagd. De omgeving heeft Viveste deze ontwikkeling door zien maken en daarbij is Viveste er in geslaagd haar goede naam als een gedegen Houtense partner met een zichtbaar sociaal hart te behouden. Wat eveneens in het oog springt is de reputatie van de kwaliteit van Viveste als beheerder van sociaal vastgoed: “Als beheerder als huurbaas zijn ze echt ontzettend goed. Onderhoud, preventief onderhoud, huisuitzettingen, burenruzies, doen volop mee aan leefbaarheid. Middenin die samenleving. Betrokken.”

Belanghebbenden maakten zich zorgen over de mate waarin Viveste haar ambities waar zou kunnen maken. Ze voelen zich momenteel niet meer ongerust en zijn nog steeds uitermate betrokken en kenmerken Viveste als benaderbaar, op samenwerking gericht en door en door betrouwbaar in het nakomen van afspraken. Veel belanghebbenden nodigen Viveste, nu de financiële positie weer gezond is, uit om zich te manifesteren als innovatieve sociale investeerder.

	prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer	
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	7,2	6,7	7,4	7,1	7,5
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	6,8	8,3	8,0	7,7	
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	6,3	7,7	8,0	7,8	
	4. (des)investeren vastgoed	6,6	6,0	8,0	6,9	
	5. kwaliteit wijken en buurten	7,5	7,3	8,5	7,8	
	6. overige / andere prestaties	7,3	7,5	8,5	7,8	
De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met Viveste		6,5	7,8	7,9	7,4	
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van Viveste		6,4	6,7	7,7	6,9	

4.4.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Viveste. Deze punten worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeente

- Inzetten op proeftuinen, kleinschalige oplossingen voor concrete problemen
- Zoeken naar nieuwe kansen en samenwerkingen
- Ook buiten de bestaande relaties denken
- Betrokkenheid inwoners verder vergroten
- Leren omgaan met de nieuwe woningwet de manier waarop prestatieafspraken tot stand komen (visie en aanbod)
- Actief acteren tegen de eenzijdigheid van het bezit
- Goedkoper bouwen

- Partners in crime worden om een toren in het centrum te realiseren
- Samenwerken zonder te fuseren (net als de gemeenten doen)
- Creatieve korte termijn oplossingen
- Zorgen voor variëteit
- In samenspraak met gemeente op basis van de nieuwe wetgeving de communicatie en afstemming opnieuw inrichten/ ontwerpen
- Omzetten leegstaand vastgoed in eenvoudige vormen van sociale huur
- Creatief en onorthodox inspelen op vraag naar vluchtelingenhuisvesting
- Meer samenwerken met andere corporaties om elkaars sterke punten te benutten

Huurders

- Meer betrokkenheid genereren nog voor een voornemen beleid is
- De onafhankelijkheid van de Adviesraad in acht nemen
- Verheldering van de rol en bevoegdheden van de adviesraad
- Meer betrokkenheid bij beleidszaken
- Communiceren
- Interne communicatie
- De huurder het gevoel geven dat hij de klant is en niet Viveste
- De bewoners commissie er meer bij betrekken
- Meer duidelijkheid bij huizen verkoop
- Bereikbaarheid m.n. telefonisch
- Toegankelijkheid van medewerkers

Overige belanghebbenden

- Koers voor middellange termijn met ons delen.
- After sales
- Duidelijkheid over eigen agenda
- Meer informatie en inspraak bijeenkomsten (doen ze nl erg goed!)
- Snelheid van handelen verhogen
- Meer beleidsmatig delen, maar dat is dan ook wel wederzijds; wij doen dat ook niet voldoende

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Viveste voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De commissie heeft zich een oordeel gevormd over de financiële continuïteit (houdt men het maatschappelijk vermogen voldoende op peil), de doelmatigheid (werkt men aan een sobere, doelmatige bedrijfsvoering) en een verantwoorde inzet van het vermogen.

5.2 Relevante ontwikkelingen

Gedurende deze visitatieperiode is de corporatiesector geconfronteerd met een parlementair onderzoek, de verhuurderheffing, werd garantiestellingsbeleid door het WSW aangescherpt, heeft het CFV haar toezicht verscherpt en zijn banken in het kader van hun risicobeheer beperkt bereid om (gedeeltelijke) financiering voor niet-DAEB activiteiten te verstrekken. Deze nieuwe situatie vereiste aanpassingen in het beleid van bijna alle corporaties.

5.3 Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel heeft de commissie beoordeeld in hoeverre en hoe de corporatie haar financiële positie als maatschappelijke onderneming duurzaam op peil houdt. Daartoe heeft de commissie gesprekken gevoerd met de bestuurder, het management team en leden van de raad van commissarissen. Dit nadat de commissie management stukken, de beschikbare cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het oordeel van de accountant, de risico commissie en het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) had gelezen.

De visitatiecommissie beoordeelt de financiële continuïteit met een 7. Dit is een gemiddelde van een 6 (voor de eerste helft van de visitatieperiode) en een 8 voor de tweede helft van de visitatieperiode).

De corporatie voldoet aan het ijkpunt. De commissie kent extra punten toe voor het actieve bijsturen (SVB, woningenverkoop, gedifferentieerde huur) en de bereikte efficiëntie door de wijze van beheer. De doelstellingen (SVB, cashflow) zijn steeds bijgesteld om de vermogenspositie te laten aansluiten. Er is sprake van een sterke ombuiging vanaf het begin van de visitatieperiode. Daarvoor wil de commissie waardering uiten. Het is zelfs zo dat Viveste hierdoor een buitengewoon gezonde corporatie is geworden.

Viveste voldeed aan de normstellingen van externe toezichhouders

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Viveste heeft voldaan aan al de normstellingen van de externe toezichhouders en daarmee voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Meetwaarden en normeringen	2011	2012	2013	2014
Continuïteit CFV	A1 oordeel	A1 oordeel	Geen interventies	Geen interventies
Solvabiliteit CFV	Voldoende	Voldoende	Voldoende	Voldoende
Interest Coverage Ratio (norm > 1,4)	1,5	1,4	1,8	1,9
Loan to Value (< 75%)	25%	24%	26%	27%
Service Debt Ratio (> 1,0)	1,09	1,16	1,20	1,28

De ICR is de rentedekkingsgraad en geeft aan hoe vaak de rente over aangetrokken leningen uit de operationele kasstroom kan worden betaald. Viveste voldeed in 2011 en 2012 aan de eis, maar ternauwernood. Maatregelen om de ICR te herstellen waren dan ook noodzakelijk. De Loan to Value geeft aan hoeveel geld een corporatie heeft geleend ten opzichte van de bedrijfswaarde van het vastgoed. Het beleid van WSW is dat een corporatie maximaal 75 procent van de bedrijfswaarde aan leningen mag aantrekken. Viveste leende minder dan maximaal toegestaan door het WSW. De DSCR is de schuld-verdien ratio dat aangeeft of er voldoende operationele kasstromen binnenkomen voor de rente en aflossing die de corporatie moet betalen. Bij Viveste lag de DSCR in 2011 maar net boven de minimumeis van het WSW. Door maatregelen te nemen is de DCR in de visitatieperiode sterk verbeterd. Op basis van het bovenstaande komt de commissie tot de conclusie dat de financiële continuïteit van Viveste in de hele gevisiteerde periode voldoende gewaarborgd was. Viveste heeft tijdens de Vinex bouwperiode lange tijd erg veel (veelal grotere en kwalitatief hoogwaardige eengezins) woningen gebouwd met relatief (te) hoge stichtingskosten die werden verhuurd tegen een relatief (te) lage huur. De voortdurende investeringen en daarmee samenhangende rentelasten in combinatie met een tekortschietende verdien capaciteit maakte een combinatie van maatregelen noodzakelijk. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Viveste die maatregelen na het aantreden van de nieuwe bestuurder heeft genomen en daardoor haar vermogenspositie naar een goede positie heeft weten om te buigen.

Viveste zal ook de komende jaren voldoen aan de normstellingen van externe toezichhouders

De komende jaren zal Viveste's positie nog verder verbeteren. In de meerjaren prognose laten alle kentallen een positieve ontwikkeling zien. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de noodzakelijke scherpte in het doorvoeren van bekende noodzakelijke verbeteringen in de financiële systematiek in 2011 en 2012 ontbrak. Daarop is door de nieuwe bestuurder (in overleg met raad van commissarissen) ten aanzien van de financiële verantwoordelijkheden in personele zin ingegrepen. Sindsdien zijn verschillende noodzakelijke en onderstaand op hoofdlijnen beschreven verbeteringen doorgevoerd die de commissie hebben bewogen tot het toekennen van 2 pluspunten.

Viveste paste haar strategisch voorraadbeleid en beleidsplannen regelmatig aan

Viveste heeft haar strategisch voorraad beleid (met behulp van aanvullende externe deskundigheid) herijkt. De voorraad mag op basis van het huidige scheefheidspercentage gelijk blijven en de gemiddelde stichtingskosten (en daarmee kwaliteitseisen) zijn naar beneden bijgesteld. Het loslaten van de hoge “Houtense” kwaliteitsnorm en daarmee gepaard gaande hoge stichtingskosten (soms 35% hoger dan het gemiddelde in de sector) vormde niet alleen een noodzakelijke financiële koerswijziging, maar ook culturele en emotionele omslag voor de medewerkers. Deze queeste heeft zijn weerslag gevonden in het nieuwe beleidsplan “Vooruit naar de kerntaak” gericht op het bouwen en transformeren van woningen/bedrijfsruimten naar betaalbare woonruimte voor mensen met krappe beurs.

Viveste heeft de wijze van onderhoud van haar bezit herijkt

De onderhoudsinventarisatie en planning is gebaseerd op een NEN norm en wordt gebenchmarkt via VEX normeringen per woningtype waardoor belangrijke kostenbesparingen werden bereikt. Viveste heeft gekozen om zich te ontwikkelen tot een bedrijf met een kleine kwalitatief hoogwaardig kernpersoneelsbestand en besteedt het onderhoud uit.

Viveste heeft besloten woningen te verkopen

Viveste heeft besloten twee complexen woningen te verkopen. Er kon daardoor worden afgelost op schulden waardoor de rentelasten daalden. De ICR is dan ook aanmerkelijk verbeterd. Viveste heeft zich voorgenomen de komende jaren de duurste woningen uit haar bezit te verkopen en daarmee de rentelasten nog verder te verlagen, waardoor de ruimte om ten behoeve van de doelgroep te investeren nog verder zal toenemen.

Viveste heeft een naar inkomen gedifferentieerd huurverhogingsbeleid ingevoerd

Vanaf 2013 heeft Viveste een naar inkomen gedifferentieerd huurverhogingsbeleid uitgevoerd. De primaire doelgroepen werden daardoor zoveel mogelijk ontzien terwijl de baten uit verhuur daardoor toenamen. De DCR is mede daardoor sterk verbeterd. De netto kasstroom na correctie voor rente per vhe is dan ook sterk verbeterd van 1143 euro per vhe in 2011 tot 1771 euro per vhe in 2013 (tegen een sectorgemiddelde van 1391 euro/vhe).

Viveste 's financiële positie zo sterk verbeterd dat zonder investering overmaat zal ontstaan

Conform het voornemen van Viveste hebben de bovengenoemde maatregelen Viveste 's financiële positie sterk verbeterd. Lagere rentelasten en hogere huuropbrengsten hebben de kasstroom aanmerkelijk verbeterd, de lasten verlaagd en maken dat de continuïteit van Viveste momenteel veel beter is gegarandeerd dan in het begin van de visitatieperiode. De personele lasten zullen naar verwachting in 2015 en 2016 dalen omdat de tijdelijke lasten die samenhangen met het voortijdig vertrek van enkele personeelsleden zullen komen te vervallen. Viveste zal het resterende, duurdere, deel van haar (niet benodigde) bezit de komende jaren verkopen en daardoor kunnen aflossen op leningen en/of kunnen investeren zonder te lenen. De vermogenspositie van Viveste ontwikkelt zich zodanig dat er binnen korte tijd een situatie van overmaat aan vermogen zal ontstaan. Deze overmaat dient aan de

doelgroep te worden besteed; zo mogelijk binnen de gemeente Houten en wanneer de gemeente geen bouwgrond beschikbaar stelt anders mede daarbuiten.

Meetwaarden en normeringen	2015	2016	2017	2018
Solvabiliteit CFV > 20%	38,9	42,1	44,2	48,2
Dekkingsgraad <50%	24,3	22,1	21,3	18,6
Interest Coverage Ratio (norm > 1,4)	2,17	2,35	2,63	2,64
Loan to Value (< 75%)	61,3	57,6	55,5	49,6
Service Debt Ratio (> 1,0)	1,26	1,31	1,47	1,50

Viveste stelt haar ondernemingsplan regelmatig bij en stuurt qua vermogen op een verantwoorde wijze (bij)

In haar regelmatig bijgestelde ondernemingsplannen (2013 en 2014) heeft Viveste haar visie op het ontwikkelen van haar vermogen in relatie tot haar maatschappelijke opgaven geformuleerd. Alle opgaven zijn en worden tevoren doorgerekend op financiële haalbaarheid, er is een controller aangesteld en de check en adaptcyclus is adequaat. Er wordt binnen het management team per maand en in de raad van commissarissen per kwartaal (bijgestuurd) via overzichten en een balanced score card waarin alle parameters die door externe toezichthouders zijn voorgeschreven, aangevuld met eigen parameters worden gevolgd en bewaakt. Tot 2013 hanteerde Viveste daarbij de normeringen van het CFV, maar sinds 2014 hanteert Viveste eigen normeringen die strenger zijn dan die van het CFV. Viveste maakt daarbij periodiek een doorrekening op basis van een aantal scenario's, bij beleidswijzigingen en nieuwe ondernemingsplannen worden de wijzigingen meer (10) jarig doorgerekend. Viveste gebruikt de rapportages, doorrekeningen en scenario's om haar verdien capaciteit te verhogen, haar bedrijfsvoering te optimaliseren en risico's te beperken. Een treasury commissie brengt aan de hand van prognoses regelmatig advies uit met betrekking tot de te volgen koers en regelmatig (tenminste jaarlijks) worden de strategische (ook financiële) risico's door het management team geanalyseerd naar oorzaak, gevolg en te nemen beheersmaatregelen.

5.4 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling geschiedt op basis van managementdocumenten, benchmark gegevens en gesprekken met de bestuurder, raad van toezicht en managementteam.

De visitatiecommissie beoordeelt de doelmatigheid met een 7.

De visitatiecommissie is van mening dat Viveste in de eerste jaren van de visitatieperiode voldoet aan het ijkpunt voor een 6¹ en in de laatste jaren daar duidelijk boven uitkomt. De bedrijfslasten per verhuureenheid (en ook de netto bedrijfslasten) zijn van 2011 tot 2013 gestegen en in 2014 zeer sterk gedaald. De last/vhe ligt met 1118 euro per verhuureenheid in 2014 naar verwachting onder het gemiddelde van zowel de referentie-corporaties als het sectorgemiddelde². Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat Viveste tot en met 2015 tijdelijke extra lasten draagt die samenhangen met het vertrek van enkele personeelsleden en kosten heeft gemaakt door 1/3 deel van het totale personeelsbestand een Lean-opleiding te laten volgen. De structurele lasten van Viveste zijn daarmee lager dan de feitelijk hierboven weergegeven lasten. De personele lasten lagen gedurende de visitatieperiode rondom (veelal een fractie onder) het niveau van de referentie-corporaties en onder dat van het sectorgemiddelde (in 2013 616 euro/vhe bij Viveste ten opzichte van 744 euro/vhe voor het sectorgemiddelde). Ook bij het aspect doelmatigheid zijn de maatregelen die na het aantreden van de nieuwe bestuurder zijn genomen nadrukkelijk zichtbaar. Er zijn verschillende noodzakelijke en onderstaand op hoofdlijnen beschreven verbeteringen doorgevoerd die de commissie hebben bewogen tot het toekennen van twee pluspunten voor de laatste jaren. Gemiddeld over de gehele visitatieperiode komt de waardering voor doelmatigheid daarmee op een 7.

Viveste kiest voor een kleine hoogwaardige kernbezetting en het opvangen van pieken en projecten door inhuur.

Veranderen verandert. Vernieuwingen en veranderingen zijn eerder regel dan uitzondering. Viveste heeft de noodzakelijke interne veranderingen daarom sinds 2012 gericht op afslanking van de organisatie, waar alle activiteiten vanuit de organisatie werden verricht tot een wendbare organisatie nu, waarin de noodzakelijke kerncompetenties en regiekwaliteiten aanwezig zijn om de noodzakelijke activiteiten uit te (laten) voeren. Het aantal personeelsleden is in de visitatieperiode met circa 15% afgenomen. Daartoe is het "Lean" gedachtengoed bij Viveste geïntroduceerd. Daarin worden woningzoekenden en huurders centraal gesteld in een zoekproces naar effectieve, slanke processen. Ruim 1/3 deel van het personeel heeft een Lean opleiding gevolgd. De visitatiecommissie is onder de indruk van deze interventie die beslist niet alleen haar invloed heeft gehad op de skills van het personeel, maar eveneens en wellicht wel vooral haar invloed heeft gehad op de cultuur binnen de organisatie. Deze is van een gesloten familiecultuur geopend naar een op de woningzoekenden en huurders gerichte cultuur waarbij voortdurend wordt gezocht naar methoden tot verdere

¹ Bedrijfsdocumenten Viveste en Aedes, Corporatie in Perspectief, versie IV, april 2015.

² De vergelijkingscijfers over 2014 zijn nog niet bekend maar gegeven die cijfers voor 2013 (1173 euro/vhe voor de referentie corporaties en 1366 euro/vhe voor de sector) is deze verwachting reëel.

verbeteringen. Zonder uitzondering geven personeelsleden het belang van de Lean benadering aan. Volgens velen is het werken sindsdien bewuster en leuker geworden.

Viveste heeft een meerjarige visie op het realiseren van efficiëntie in haar bedrijfsvoering

Personeel rouleert over meerdere (3) taakvelden en is zo breder inzetbaar gemaakt. In de jaarplannen en in het nieuwe bedrijfsplan “Vooruit naar de kerntaak” staan doelstellingen beschreven, ook ten aanzien van de efficiëntie van de bedrijfsvoering. Op alle gebieden wordt gestreefd naar verdere kostenverlaging. Meer standaardiseren en minder maatwerk. Het slim toepassen van ICT en verdere verlaging van onderhoudslasten vormen daar onderdeel van. In 2014 is Viveste overgestapt naar een nieuw digitaal archiefsysteem (en in 2016 naar een nieuw ERP systeem), naar digitale smart-telefonie en wordt er in de Cloud gewerkt. Doelstellingen daarvan zijn meer flexibiliteit, betere bereikbaarheid en beschikbaarheid tegen lagere lasten.

Viveste heeft de lasten van onderhoud verder verlaagd

De onderhoudslasten per vhe lagen in 2011-2013 al onder het niveau van de referentie-corporaties en het sectorgemiddelde (in 2013 1058/vhe bij Viveste tegen 1235/vhe bij de referentie-corporaties en 1287/vhe als sectorgemiddelde). In 2013 heeft Viveste een nieuwe systematiek ingevoerd voor de onderhoudsplanning van haar bezit op basis van een inventarisatie op basis van NEN normeringen en is bewuster omgegaan met reparaties die voor rekening van de huurder behoren te komen. Viveste werkt met vaste aannemers die reparaties en mutatieonderhoud uitvoeren. Men streeft naar het verdiepen van deze inhuur tot samenwerkingspartnerschap waardoor tot verdere efficiëntie en kostenvoordelen kan worden gekomen. Door deze maatregelen zijn de lasten van onderhoud in 2014 ten opzichte van de jaren daarvoor nog eens scherp gedaald (tot 616/vhe).

Viveste onderneemt actie wanneer er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de doelstellingen

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de bewakingscijfers per maand (MT) en per kwartaal (raad van commissarissen) worden besproken en dat afwijkingen (met de eigen doelen of ten opzichte van benchmarks) tot acties leiden.

5.5 Vermogensinzet

De visitatiecommissie beoordeelt of en op basis waarvan Viveste de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt, met aandacht voor inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties.

De visitatiecommissie beoordeelt de vermogensinzet met een 7. Dit is een gemiddelde van een 6 (voor de eerste helft van de visitatieperiode) en een 8 voor de tweede helft van de visitatieperiode).

Viveste is zich voortdurend bewust van de omvang en ontwikkeling van het eigen vermogen in relatie tot de eigen maatschappelijke doelen. In de ondernemingsplannen “Hart voor Houten” en daarna “Vooruit naar de kerntaak” heeft de corporatie dit verantwoord en gemotiveerd en in de dagelijkse bedrijfsvoering en bedrijfssystemen is dit verankerd. Onderstaand op hoofdlijnen beschreven aspecten hebben de visitatiecommissie bewogen tot het toekennen van 2 pluspunten voor de laatste twee jaren van de visitatieperiode.

Viveste is transparant over de inzet van haar vermogen

Viveste is transparant over de inzet van haar vermogen. De commissie heeft motivatie en verantwoording aangetroffen in onder meer de bedrijfsplannen, interne bedrijfssystemen en jaarverslagen. Keuzes met betrekking tot het (des)investeren van het vermogen in maatschappelijke projecten, duurzaamheid (inclusief energielabels), de vergrijzing en leefbaarheid worden zo herkenbaar. Ook voor de komende jaren maakt Viveste haar opgaven duidelijk (transformeren van het bezit gericht op de primaire doelgroepen).

Viveste zet haar beschikbare vermogen in voor maatschappelijke prestaties

Viveste heeft ook in haar nieuwe ondernemingsplan “Vooruit naar de kerntaak” een (op behoefteonderzoek gebaseerde) actueel onderbouwde visie op haar maatschappelijke prestaties gepaard aan actueel inzicht in de omvang en de ontwikkeling van het eigen vermogen en de verhouding EV/VV en:

- Toetst investeringen tevoren op de consequenties voor de omvang en de ontwikkeling van het vermogen en de verhouding EV/VV.
- Verantwoordt de vermogensinzet voor het realiseren van maatschappelijke prestaties.
- Baseert haar visie op vermogensinzet op een actueel portefeuillebeleid, de actuele op inventarisatie volgens NEN normeringen gebaseerde meerjaren- onderhoudsramingen en voorgenomen mutaties in het bezit en maakt deze zichtbaar in meerjarenramingen.
- Maakt expliciet welke effecten worden beoogd en zijn bereikt.

5.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Je mag blij zijn wanneer je tot de doelgroep hoort en een woning mag huren bij Viveste. Je krijgt de hoge “Houtense” kwaliteitsnorm voor een relatief lage huurprijs.
- Na het aanstellen van een nieuwe bestuurder heeft Viveste met name in 2013 en 2014 volgendelijk maatregelen genomen die de vermogenspositie sterk hebben verbeterd.
- Er wordt actief gestuurd om het niveau van de bedrijfslasten per verhuureenheid te verlagen.
- Het voorraadbeheer is sterk gerationaliseerd hetgeen tot aanmerkelijke besparingen leidt.
- Zowel de skills als de mind van medewerkers is beïnvloed door de introductie van het Lean gedachtengoed.

- De systemen zijn deels herijkt en controlling is ingevoerd waardoor het bijstuuringsvermogen is verhoogd, de risico's beter worden beoordeeld.

Verwonderpunt

- Het heeft enige tijd geveerd voordat de "Houtense" kwaliteitsnorm en daarmee de relatief hoge stichtingskosten werd losgelaten.

5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 7,4.

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit (wegingsfactor 30%)	7
Doelmatigheid (wegingsfactor 30%)	7
Vermogensinzet (wegingsfactor 40%)	7
Oordeel	7,0

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance heeft de visitatiecommissie zich een oordeel gevormd over de besturing, het interne toezicht en de externe legitimering en externe verantwoording. De governance-structuur van Viveste bestaat uit de volgende organen: directeur-bestuurder en raad van commissarissen.

6.2 Relevante ontwikkelingen

Corporaties zijn in de afgelopen jaren geconfronteerd met druk op de financiële situatie door de verhuurdersheffing en door de financiële crisis. Ook is het beleid rond garantiestelling door het WSW aangescherpt en is het toezicht door het CFV verscherpt.

6.3 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie heeft zich een oordeel gevormd over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie. Ons oordeel is gebaseerd op diverse documenten over inrichting van de besturing, inhoudelijke besturingsdocumenten en gesprekken met de bestuurder, MT, raad van commissarissen en belanghebbenden en diverse verslagen.

6.3.1 Plan

Het ijkpunt "Plan" is opgebouwd uit de onderdelen "visie" en "vertaling doelen".

Visie

De visitatiecommissie beoordeelt visie met een 8.

Viveste heeft een levendige visie, goed passend gemaakt aan de eisen van deze tijd

De commissie heeft vastgesteld dat Viveste in de praktijk ook herkenbaar werkt op basis van het Beleidsplan 2010-2015 die hun vertaling en invulling (en waar nodig aanvulling of wijziging) krijgen in Jaarplannen (tot en met 2013) en Bedrijfsplannen (2013-2014 en 2015-2016). De Prestatieovereenkomst 2011-2015 met de gemeente is hierbij een richtingbepalend document. Viveste communiceert breed over haar visie en doelstellingen, op de website, in haar jaarverslagen in communicatie via de media, maar ook in vele bijeenkomsten met partners. Deze bijeenkomsten spelen ook een belangrijke rol bij het bepalen van de koers van

Viveste. De visie en doelstelling vormen een richtsnoer voor besluiten, zoals het besluit de jaarlijkse huurverhoging voor lagere inkomens te beperken of door transformatie van kantoren woningen voor de doelgroep te creëren. Ook de keuzes voor de verkoopvijver zijn vanuit de visie en het beleid gemaakt. De veranderende omstandigheden hebben geleid tot een herbezinning. Het verkoopbeleid, het huurbeleid het strategische vastgoedbeleid zijn aangepast. Ook het efficiënt functioneren van de organisatie is onder de loep genomen met een brede inzet op Lean. Tijdens de visitatiegesprekken is de commissie gebleken dat de visie en uitwerking daarvan in het beleid stevig zijn verankerd in de organisatie. De weergave van het beleid door bestuurder, raad van commissarissen, managementteam en personeelsleden kent een grote coherentie. De raad van commissarissen kent een standaardagenda, waar de 2 speerpunten, lokale verankering & samenwerking en geld uit stenen vaste agendapunten zijn om de aansluiting op de plannen te garanderen. Viveste betreft haar partners in een zeer vroeg stadium bij de ontwikkeling van een visie. Het initiatief van Viveste om met zorgpartners en gemeente maandelijks te "Dromen over Houten" wordt door de partners zeer gewaardeerd. Het leidt tot een natuurlijke samen gedragen visie. Viveste informeert alle belanghebbenden breed over doelstellingen en werkwijze. De externe partners bleken zeer goed op de hoogte te zijn van de positionering, de visie en de doelstellingen van Viveste en hadden daar ook grote waardering voor.

Viveste heeft een actuele visie vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren en voldoet daarmee aan het ijkpunt voor een 6. Hierboven geeft de commissie 2 pluspunten voor:

- De richtinggevende werking van visie en beleid, zowel in het externe handelen, als voor het functioneren van de organisatie.
- De stevige verankering van visie en beleid in de organisatie en bij de raad van commissarissen.
- De actieve wijze waarop de periodieke evaluatie en zo nodig herijking de visie actueel wordt gehouden.
- De actieve wijze waarop belanghebbenden bij de visie ontwikkeling worden betrokken.

Vertaling doelen

De visitatiecommissie beoordeelt de vertaling van doelen met een 8.

Viveste heeft haar visie vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden, zodat deze gemonitord kunnen worden. Viveste kent een scala aan planningsinstrumenten. De planning wordt van grof naar fijn ingevuld via beleidsplan, naar jaarplan/bedrijfsplan naar afdelingsjaarplannen en een activiteitenplanning. Hiermee wordt de visie op een inzichtelijke wijze omgezet naar heldere doelen en activiteiten die goed volg- en meetbaar zijn. De financiële planning volgt deze planning naar het niveau van activiteiten. Uit de documenten blijkt ook dat deze cyclus zelf onderwerp is van voortdurende aanpassing en verbetering.

Viveste voldoet daarmee aan het ijkpunt voor een 6. Hierboven geeft de commissie 2 pluspunten voor:

- Zeer gedegen haar visie vertaalt in strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden.
- Aantoonbaar een zeer goed beleidscyclus hanteert met vertaling naar activiteiten op maandniveau.
- Een realistische planning heeft, waarbij plannen, begroting en realisatie goed op elkaar aansluiten.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt plan met een 8.

Plan	Beoordeling visitatiecommissie
Visie	8
Vertaling doelen	8
Oordeel	8,0

6.3.2 Check

Monitoring en rapportagesysteem

De visitatiecommissie beoordeelt check met een 9.

De hoge frequentie van tijdige monitoring zorgt er voor dat men er "bovenop zit". De commissie vindt dit een uitstekende prestatie.

In aansluiting op het scala aan planningsinstrumenten kent Viveste ook een scala aan sturingsinstrumenten. Beginnend op het niveau van de jaarverslag en jaarrekening, via kwartaalrapportages en voortgangsrapportage activiteitenplanning naar een maandelijks in het MT geagendeerde Balanced Scorecard. Prestaties, activiteiten en financiën zijn hierbij in samenhang gebracht. De raad van commissarissen is nauw betrokken in dit systeem. Naast de jaarlijkse behandeling van het jaarverslag en de jaarrekening wordt elk kwartaal de kwartaalrapportage besproken en een kwartaal Balanced Scorekaart met toelichting. Ook de bewoners van Houten worden jaarlijks in een eindejaaradvertentie in Trefpunt geïnformeerd over de activiteiten die Viveste heeft ondernomen in het afgelopen jaar. In dit instrumentarium worden (vrijwel) alle opgaven en ambities gemeten en gevolgd. Ook de afgeleide doelstellingen en activiteiten (bijvoorbeeld in de activiteitenplannen) worden nauwgezet gevolgd en gemeten. Dit geldt voor de activiteiten, maar ook voor de bedrijfslasten.

In de visitatieperiode is duidelijk zichtbaar dat Viveste inmiddels strak stuurt op de stichtingskosten en niet langer de "Houtense Norm" als uitgangspunt voor nieuwbouw neemt. Ook zijn de bedrijfslasten meer dan in lijn gebracht met referentiecorporaties.

6.3.3 Act

Sturing bij afwijkingen

De visitatiecommissie beoordeelt de bijsturing met een 9.

Viveste acteert naar aanleiding van de bevindingen in de diverse rapportages

Er worden aanvullende activiteiten ondernomen of activiteiten versterkt. Deze maatregelen worden in de kwartaalrapportages vastgelegd. In het uiterste geval gaat Viveste met partners in gesprek over aanpassing van afspraken. Alle belanghebbenden geven aan dat Viveste haar afspraken altijd nakomt en een zeer betrouwbare partner is. Viveste is zeer transparant over haar mogelijkheden en onmogelijkheden. Partners waarderen dat zeer. Ook de prestatieafspraken worden periodiek geëvalueerd en waar nodig of gewenst worden afspraken gemaakt over andere te leveren prestaties. Prestaties die door omstandigheden niet gerealiseerd kunnen worden, zijn in dit proces van evaluatie steeds aangepast. Dit heeft overigens niet geleid tot aanpassing van de prestatieovereenkomst, maar in de vorm van wijzigingen die in de evaluatie zijn opgenomen. Het zou transparanter en scherper zijn als er dan ook een aangepaste overeenkomst zou worden opgesteld. Naast de sturing op de realisatie van de planning worden ook de sturingsinstrumentarium zelf regelmatig geëvalueerd en aangepast. De raad van commissarissen is steeds goed geïnformeerd over voortgang en eventueel noodzakelijke bijstellingen. De acties tot bijsturing zijn onderdeel van de kwartaalrapportages.

De visitatiecommissie het prestatieveld besturing met een 8,7:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	8
Check	9
Act	9
Oordeel	8,7

6.4 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:

- Het functioneren van de raad van toezicht: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de Vereniging Toezicht Woningcorporaties voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van toezicht haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score.
- Het gebruik van een toetsingskader.
- Het naleven van de Governancecode.

6.4.1 Functioneren raad van commissarissen

Samenstelling van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De Raad is evenwichtig samengesteld, is professioneel, onafhankelijk en dat is geen toeval

De huidige samenstelling van de raad van commissarissen is evenwichtig, zowel qua genderspreiding, specifieke kennisgebieden als beroepsachtergronden. De raad van commissarissen heeft een profielschets vastgesteld die in de praktijk ook is en wordt gebruikt. Voor de werving van commissarissen is nadrukkelijk stilgestaan bij het profiel en persoonskenmerken van de openbaar geworven commissarissen. De raad van commissarissen is zich zeer bewust is van haar samenstelling en functioneren. De onafhankelijkheid van kandidaat leden wordt in de sollicitatiegesprekken getoetst, integriteit vormt een agendaonderwerp tijdens iedere vergadering en daarover wordt in het jaarverslag bericht. Bij de werving in 2014 zijn de burgemeester van Houten en een lid van de huurders adviescommissie in de selectiecommissie betrokken. Tijdens de regelmatige zelfevaluaties komt de samenstelling en wijze van werving aan de orde. Bij de werving in 2011, 2012 en 2014 is een onafhankelijk extern bureau ingeschakeld.

Rolopvatting

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De raad van commissarissen is zich goed bewust van al haar rollen

De visitatiecommissie is van oordeel dat de raad van commissarissen zich bewust is van al haar rollen; als klankbord, als toezichthouder en werkgever van de bestuurder. Zij houdt die rollen in de gaten en weet het onderscheid goed te maken. De raad van commissarissen heeft na de vorige visitatie -zich bewust haar rol als toezichthouder en werkgever- besloten dat het goed was de opgaven te lijf te gaan onder leiding van een nieuwe bestuurder. Uit de gesprekken en verslagen is de visitatiecommissie gebleken dat de raad van commissarissen na het aanstellen van de nieuwe bestuurder voortdurend op zoek is naar een juiste balans tussen betrokkenheid en distantie, waarbij naarmate de bestuurder zich succesvol heeft ingewerkt de raad van commissarissen meer afstand is gaan bewaren. De relatie tussen de raad van commissarissen

en de bestuurder is open, zakelijk en professioneel. Er vindt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek plaats met de bestuurder dat wordt voorbereid door de remuneratiecommissie en waarvan verslag wordt gedaan aan de raad van commissarissen. De aspecten van beoordeling worden periodiek geëvalueerd en aangepast (de laatste maal in 2013). De kwaliteit van beraadslaging is goed: standpunten en meningen komen goed naar voren, regelmatig worden onderwerpen uitgediept en informatie wordt uitgewisseld. Als klankbord is de raad van commissarissen goed beschikbaar om met de bestuurder van gedachten te wisselen en zo bij te dragen aan de beleidsvorming (bijvoorbeeld bij het besluit van Viveste om zich terug te trekken uit “Station op wielen”). Zowel de bestuurder als de raad van commissarissen waarderen de klankbordfunctie als waardevol.

Zelfreflectie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De Raad reflecteert goed tijdens vergaderingen en jaarlijks op het eigen functioneren

De raad van commissarissen bespreekt zowel tijdens haar vergaderingen als tenminste een keer per jaar per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de raad van commissarissen. Deze jaarlijkse bijeenkomsten worden terdege voorbereid en verslagen en zijn meerdere malen begeleid door een onafhankelijke externe. In de voorbereiding is sprake geweest van interviews en is extern onderzoek naar het functioneren van raad van commissarissen ’s gebruikt. Thema’s die zijn aangesneden zijn onder meer het verschil tussen het feitelijk handelen en gewenst handelen van de raad van commissarissen, leiderschap, teambuilding (veel nieuwe leden), de relatie met de bestuurder en de balans tussen collectiviteit en individuele inbreng. De evaluaties zijn vastgelegd in een verslag met conclusies en afspraken zodat de executie van de voornemens meetbaar wordt. De raad van commissarissen vindt zelfevaluatie een waardevol en constructief instrument.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen met een 8,0:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Samenstelling raad van commissarissen	8
Rolopvatting	8
Zelfreflectie	8
Oordeel	8,0

6.4.2 Toetsingskader

Actueel toetsingskader

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De raad van commissarissen heeft in de visitatieperiode een toetsingskader opgebouwd, actueel gehouden en hanteert dit ook

In 2011 werd de interne controle niet het gehele jaar door een aangewezen functionaris verricht, in 2012 ontbrak het toetsingskader verbindingen en investeringen en in 2013 het toetsingskader verbindingen. Dit is in het jaarverslag vermeld en de organisatie en het toetsingskader zijn daarop vervolgens op deze punten aangevuld. Een controller werd aangesteld en aanvullende toetsingskaders vastgesteld (adapt). De basis voor het kader wordt gevormd door het ondernemingsplan. Het plan is gedurende de visitatieperiode twee maal geactualiseerd, in de begroting opgenomen en vervolgens in het toetsingskader verwerkt. De begroting en de strategische doelstellingen en toetsingsinstrumenten (zoals het bedrijfsplan, op basis van het SVB - opgesteld met behulp van externe deskundigen -, het bestuursreglement, huurbeleid, energiebeleid, integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling, basiskwaliteitsbeleid, verkoopbeleid, procedure beoordeling bestuurder, onderhoudsbeleid en investeringsbeleid) worden zowel tijdens het proces van totstandkoming ervan als ter vaststelling besproken in de raad van commissarissen. De raad van commissarissen toetst naast het beleid ook de naleving van statuten en heeft over het toetsingskader en statuten een themaworkshop georganiseerd (in 2015). Het toetsingskader is verwerkt in een balanced score card. Op deze wijze worden afwijkingen van het toetsingskader periodiek zichtbaar gemaakt. Afwijkingen worden intern gebruikt bijsturing en door de raad van commissarissen voor overleg met en als toezicht op het handelen van de bestuurder. De externe accountant heeft in 2014 verschillende vergaderingen van de raad van commissarissen bijgewoond. De visitatiecommissie is (met de raad van commissarissen) van mening dat het aanbeveling verdient een reglement op te stellen voor de audit- en remuneratiecommissie (die overigens per jaar flexibel wordt samengesteld).

6.4.3 Governancecode

Naleving governancecode

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Viveste leeft de Governancecode ruim voldoende na

Viveste paste de bepalingen gedurende de visitatieperiode grotendeels toe en heeft in haar jaarverslagen, daar waar sprake was van een afwijking (in 2011 werd de interne controle niet het gehele jaar door een aangewezen functionaris verricht, in 2012 ontbrak het toetsingskader

verbindingen en investeringen en in 2013 het toetsingskader verbindingen) dit vermeld en toegelicht. Het jaarverslag wordt gepubliceerd op de website. De raad van commissarissen heeft actie ondernomen daar waar sprake was van een afwijking. Zo werd er in 2012 een controller aangesteld en werd een investering statuut opgesteld en in het toetsingskader opgenomen. Uit de gesprekken met het management, de bestuurder en de raad van commissarissen is de visitatiecommissie gebleken dat de code wordt doorleefd. De corporatie volgt de WNT en de Governancecode actief en leeft deze na. Bij Viveste hebben zowel de burgemeester als de huurdersadviesraad een plek in de selectiecommissie voor de nieuw te werven commissaris gekregen.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 7,3:

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren raad van toezicht	8,0
Toetsingskader	7
Governancecode	7
Oordeel	7,3

6.5 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.5.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Viveste betreft belanghebbenden bij haar doelstellingen en activiteiten

Er is frequent contact met belanghebbenden. Soms formeel en ook informeel. Het feit dat de bestuurder een groep belanghebbenden (gemeente, zorg en welzijnspartijen) heeft verzameld onder het motto “Samen dromen over Houten”, wordt door alle belanghebbenden die de visitatiecommissie heeft gesproken als belangrijk ervaren en gewaardeerd. Na het ontwaken leidt het dromen tot gemeenschappelijke activiteiten. De ‘proeftuin noordoost’ en “slim wonen” vormen daarvan voorbeelden. Belanghebbenden geven in de enquête en de gesprekken met de commissie aan, dat er door de actieve opstelling, bij de belanghebbenden goed bekend is wat Viveste wil, doet en in haar activiteitenplannen heeft opgenomen.

Er bestaat bij Viveste een goed en compleet inzicht in de belanghebbenden. Het streven naar samenwerking en contact met belanghebbenden is expliciet benoemd in het ondernemingsplan van Viveste. Viveste heeft een huurdersadviesraad gevormd die actief bij het voorbereiden van beleid wordt betrokken. Viveste werkt sinds 2014 met een huurdersadviesraad die adviseert en het recht heeft thema's te agenderen. Viveste kent meerdere (negen) actieve bewonerscommissies. De raad van commissarissen voert 2 maal per jaar overleg met de huurdersorganisatie en is regelmatig een delegatie van de raad van commissarissen aanwezig bij relevant overleg met belanghebbenden. De raad van commissarissen verwerkt de wensen van belanghebbenden in bestuursopdrachten aan de bestuurder en evalueert dit in het hierop jaarlijks aangepaste beoordelingsformulier.

6.5.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Viveste heeft een goede website die in 2013 volledig werd vernieuwd

Viveste heeft inzicht in het aantal en aard van het bezoek van de website. Viveste maakt onderhoud instructievideo's toegankelijk voor bezoekers en heeft deze video's ook beschikbaar gesteld aan collega corporaties. Viveste scoorde binnen haar vergelijkingsgroep een verdienstelijke 6e plaats met de nieuwe website. Viveste is eveneens actief op Twitter, facebook en LinkedIn.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Viveste een goed toegankelijk jaarverslag publiceert, waarin de corporatie jaarlijks verantwoording aflegt over haar ideële en bedrijfsdoelen en dus over de voorgenomen en gerealiseerde prestaties. Afwijkingen van voornemens worden daarin geïdentificeerd. Het taalgebruik van het jaarverslag, de samenvattingen en de overige informatie voor bewoners is toegankelijk. De jaarverslagen, samenvattingen en nieuws zijn te vinden op de website van de corporatie. Documenten zijn via de website ook in zijn geheel te lezen en desgewenst te downloaden.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie en openbare verantwoording met een 8,0:

Prestatieveld externe legitimatie en verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimatie	8
Openbare verantwoording	8
Oordeel	8,0

6.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De raad van commissarissen heeft na de vorige visitatie het bestuur, de besturing, het toetsingskader en de organisatie nagenoeg volledig op orde gebracht.
- Viveste en haar bestuurder worden door alle belanghebbenden beschouwd als toegankelijk, laagdrempelig, een organisatie die altijd haar afspraken nakomt, met een “zichtbaar warm kloppend sociaal hart”.
- Viveste leeft naar de letter maar ook intrinsiek de governance code na.
- Viveste gebruikt actief het internet en sociale media om te communiceren met belanghebbers en haar huurders.

Verwonderpunt

- De raad van commissarissen heeft geen reglement voor de audit- en remuneratiecommissie.

6.7 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 8,0:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
Besturing	8,7
Intern toezicht	7,3
Externe legitimatie en verantwoording	8,0
Oordeel	8,0

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Viveste

Position Paper

Introductie

Deze visitatieperiode bestrijkt de jaren 2011-2014. De resultaten van de vorige visitatie, begin 2011, hadden grote impact op Viveste. De eerste reflex hierop was om strakker en gedetailleerder te gaan plannen. Dit vergde veel energie en - vanwege de grote mate van gedetailleerdheid - om voortdurende bijstelling. Van de PDCA-cyclus besteedde Viveste verreweg de meeste tijd aan P.

Ik ben begin 2013 formeel begonnen bij Viveste. Ongeveer gelijk met het moment dat duidelijk werd dat verhuurdersheffing en saneringssteun grote consequenties hadden voor Viveste. Tegelijk met het verbeteren van de financiële positie is gestart met het herijken van de koers. Door nieuwe regelgeving vanuit Den Haag is dit een proces van vernieuwende inzichten geworden. De elementen van de nieuwe koers en de uitdagingen die daar bij horen kregen steeds meer gestalte en culmineerden uiteindelijk in onze nieuwe missie:

Viveste is een maatschappelijke vastgoedonderneming die een thuis biedt aan mensen met een krappe beurs in Houten.

Ter toelichting:

- Maatschappelijk is waar wij voor staan. Onze woningen moeten een bijdrage leveren aan een samenleving waarin ook de zwakkeren kunnen wonen.
- Vastgoed is ons middel. Wij ontwikkelen en beheren woningen. Deze laten we optimaal renderen.
- Thuis is meer dan een dak boven je hoofd. Thuis is ook de plek, wijk, buurt waar je je veilig voelt. Waar je regie over je eigen leven kunt ontwikkelen.
- Krappe beurs: wij richten ons nadrukkelijk op mensen met een beperkte financiële armslag.
- Houten: Viveste is diep geworteld in Houten. Daar ligt onze focus, maar zonder de vraag uit de regio uit het oog te verliezen. Daar is Houten immers voor gebouwd.

Terugblik

Viveste heeft de afgelopen decennia zo'n 5.000 woningen in Houten gebouwd. Geleidelijk kwam het einde van deze bouwproductie in zicht. De financieringsruimte raakte op en door de economische crisis stagneerde de bouwproductie sowieso. Viveste moest zich gaan bezinnen op een nieuwe toekomst. Van bouwen naar beheren voor onze doelgroep en betere afstemming van structuur en prioritering op de lokale verankering. Ook het CFV wees ons eind 2012 op de

noodzaak om in te grijpen. De RvC van Viveste vond dit ook het goede moment om, met een nieuwe directeur, te gaan werken aan een nieuwe toekomst.

Nieuwe toekomst, nieuwe koers

Deze elementen uit het visitatierapport zijn mede de basis geweest voor de nieuwe koers:

- Voldoende passende woningen voor de doelgroep
- Lokale verankering; samenwerken in Houten
- Optimaliseren van onze verdien capaciteit
- Naar een professionele bedrijfsvoering: een flexibele, sobere en samenwerkingsgerichte organisatie
- En, omdat wij een maatschappelijke organisatie zijn, willen we ons ook maatschappelijk verantwoorden.

Voldoende passende woningen voor de doelgroep

Hoe was het?

Viveste heeft ongeveer 5.000 woningen. De woningen zijn relatief jong en kwalitatief goed. Ruim 90% heeft een energielabel B of C. Met een gemiddelde maximaal redelijke huur van € 860 (2015) behoort Viveste tot de koplopers in de regio. Ruim 90% van de woningen zou geliberaliseerd kunnen worden.

Wat was de opgave?

Bij Viveste krijg je veel woning voor je geld. Dit leidt tot lange wachtlijsten en veel schief wonen. Er zit spanning tussen de prijs-kwaliteit verhouding enerzijds en betaalbaarheid anderzijds. De vraag naar goedkope woningen voor starters en ouderen neemt toe. De opgave is om de woningen betaalbaar te houden. Voor de lange termijn betekent dit dat goedkope woningen aan de woningvoorraad toegevoegd moeten worden.

Wat hebben we bereikt?

Na een aantal jaren van forse, inkomensafhankelijke, huurverhoging heeft Viveste in 2015 de huurverhoging voor de laagste inkomens kunnen matigen. We beschikken inmiddels over voldoende financiële middelen om te kunnen investeren en doen dit ook middels nieuwe, innovatieve methoden. Het ontbreekt ons vooralsnog echter aan locaties waar we goedkope woningen kunnen realiseren. Wel zullen we twee kantoorloftjes ombouwen naar goedkope startersappartementen. Deze worden betaalbaar door lage stichtingskosten en goede energielabels.

Lokale verankering en samenwerken in Houten

Hoe was het?

Viveste reageert van oudsher welwillend op verzoeken van maatschappelijke partners, maar nam daarbij wel een afwachtende houding aan. De focus lag vooral op de bouwtaak.

Wat was de opgave?

Door de decentralisaties van overheidstaken naar de gemeenten met bijbehorende besparingen, door het scheiden van wonen en zorg, en door de grotere eigen verantwoordelijkheid van burgers zijn steeds meer mensen met een rugzakje aangewezen op een woning van Viveste. Het is onze overtuiging dat samenwerking met andere maatschappelijke organisaties nodig is om de hedendaagse vraagstukken op te lossen. Deze samenwerking zoeken we in eerste instantie met zorg, welzijn en gemeente.

Wat hebben we bereikt?

In het vorige visitatierapport werd Viveste reactief genoemd. Inmiddels hebben we het initiatief genomen voor regelmatig overleg met onze belangrijkste maatschappelijke partners. Dit heeft al geresulteerd een aantal gemeenschappelijke projecten:

- Thuis technologie met Zorgspectrum en 'van Houten&co'
- Transformatie Haltna Huis tot revitel met Zorgspectrum
- Vitaliseren het Rond met 'van Houten&co'
- Ontwikkeling beschut wonen in Gierstoord/Linzenoord met Zorgspectrum
- Ontwikkeling Huis van Houten met gemeente
- Ontwikkeling van ruim 20 jongeren-appartementen met kantoorruimte voor Lister
- Experiment wijkteam Noord-Oost met Zorgspectrum, Reinaerde en 'van Houten&co'

Optimaliseren van de verdien capaciteit

Hoe was het?

Viveste had de investeringen in nieuwbouw stopgezet. De laatste grotere projecten zijn financieel overgenomen door LEKSTEDewonen (met een terugkoopverplichting). Door deze bouwstop een aantal jaren vol te houden, wilde Viveste er financieel weer bovenop komen. De hoge rentelasten, relatief hoge onderhoudskosten en aankomende verhuurdersheffing zetten het huishoudboekje van Viveste onder druk. De uitgaven werden hoger dan de inkomsten. Ook het CFV wees ons daar op.

Wat was de opgave?

Onze opgave was tweeledig:

- Voor de lange termijn de inkomsten en uitgaven met elkaar in evenwicht brengen. We brengen de onderhoudskosten naar een objectief "benchmark"-niveau, we beperken de organisatiekosten en kijken hoe we onze woningen beter kunnen laten renderen (assetmanagement).
- Voor de korte termijn lucht scheppen door woningen te verkopen en zoveel als mogelijk leningen af te lossen uit eigen middelen. We hebben berekend dat we met de verkoop van 400 woningen in 5 jaar voldoende basis leggen om snel uit de financiële gevarezone te raken en weer investeringsruimte te creëren. Omdat we inschatten dat de markt in Houten geen 400 woningen in 5 jaar kan absorberen, besloten we om ook een gedeelte complexgewijs te verkopen aan een belegger.

Wat hebben we bereikt?

Mede door de verkoop van 'niet sociaal' bezit hebben we de afgelopen jaren zo'n € 40 miljoen kunnen aflossen uit eigen middelen. Daarnaast hadden we bij renteherzieningen de wind in de rug. We betalen nu per jaar ruim € 1,5 miljoen minder rente dan een aantal jaren geleden. De onderhoudskosten zijn fors gereduceerd. Daarbij is een objectief basis kwaliteitsniveau behouden gebleven. Tenslotte is ons personeelsbestand de afgelopen jaren met 25% gekrompen en hebben we voor nieuwe medewerkers de 13^e maand uit het arbeidsvoorwaardenpakket gehaald. Deze laatste besparingen zullen vooral in de toekomst merkbaar zijn.

Met de opbrengsten van de verkoop van woningen en de kostenbesparingen is Viveste klaar voor de toekomst. We schrijven weer zwarte cijfers en hebben ruimte om te investeren. Onze opbrengsten zijn weer voldoende voor het uitvoeren van onze taken: het betaalbaar houden van onze woningen en het toevoegen van goedkope woningen aan onze portefeuille.

Professionele bedrijfsvoering

Hoe was het?

Viveste was een degelijke corporatie met een accent op projectontwikkeling en technische functies. De mogelijke voordelen van de fusie waren nog niet volledig geëxploiteerd. De afdelingen waren nog 'eilanden'.

Wat was de opgave?

In de organisatie van Viveste waren de gevolgen van de fusie en de jarenlange productie van nieuwbouwwoningen nog goed merkbaar. De schaa sprong die Viveste door de fusie had gemaakt maakte de bestaande coördinatie-mechanismen minder effectief. Het management leek nog niet in staat om dit te doorbreken. Het beleid was veelal aspectmatig en leidde tot veel suboptimalisaties. De bevoegdheden en budgetten lagen vooral bij de technische functies, die in de organisatie oververtegenwoordigd waren. De opgave was om de organisatie aan te passen aan de gewijzigde strategie (structure follows strategy). Assetmanagement en het versterken van de verbinding tussen beleid en uitvoering waren twee speerpunten. Daarnaast wilden we een kwantitatieve krimp en een kwalitatieve versterking tegelijk realiseren.

De beheersing van onze basisprocessen was onvoldoende op orde. Ook de geautomatiseerde ondersteuning van de processen was fragmentarisch.

Wat hebben we bereikt?

- We hebben de organisatie aangepast aan de nieuwe strategie. In het MT heeft het assetmanagement een prominente plaats gekregen en vanwege de toegenomen verantwoordingsdruk heeft de controller ook zitting in het MT. Het propertymanagement is meer geïntegreerd in de afdeling Wonen en de beleidsfuncties meer verdeeld over de organisatie. Ondertussen zijn we ruim 10 fte gekrompen.
- 17 Medewerkers zijn opgeleid tot lean-expert. Hiermee is intern een focus op proces-beheersing en –verbetering ontstaan. De primaire processen verhuur en onderhoud zijn al sterk verbeterd.
- We hebben onze interne automatiserings-functie geprofessionaliseerd en werken nu in de Cloud. Verder hebben we geconstateerd dat ons ERP-systeem onvoldoende in staat is om onze ambities te ondersteunen. Eind 2015 starten we met de implementatie van een nieuw ERP-systeem.

Maatschappelijke verantwoording

Hoe was het?

Viveste volgde de richtlijnen zoals die door de diverse instanties waren opgesteld. Transparantie en verantwoording werden niet actief gezocht. Het opleveren van verantwoordingsinformatie kwam moeizaam tot stand. De Huurdersraad dreef slechts op enkele

personen. De RvC was zich bewust van de veranderende omgeving en spelregels en vroeg om een nieuwe koers, betere sturing van de organisatie en betere beheersing van de risico's.

Wat was de opgave?

Het versterken van het risicomanagement, actievere verantwoording, verbeteren van de stuurinformatie en vernieuwen van de huurdersparticipatie waren onze doelstellingen.

Wat hebben we bereikt?

Met het aanstellen van een controller is een eerste stap gezet naar het versterken van het risicomanagement. Er is een intern controleplan opgesteld. Dat wordt nu uitgevoerd. Bij de selectie van twee nieuwe leden van de RvC, eind 2014, hebben een lid van de nieuwe Huurdersadviesraad en de burgemeester, als vertegenwoordiger van onze grootste stakeholder, actief geparticipeerd. De Huurdersraad is op een nieuwe, meer actieve leest geschoeid en draagt zelf onderwerpen en adviezen aan. Zij heeft een eerste thema-avond over betaalbaarheid georganiseerd, op basis waarvan ze een aantal adviezen aan ons heeft gedaan.

Hoe kijk ik er naar?

Als ik dit vertaal naar de inhoudelijke prestatievelden van de visitatiemethodiek kom ik tot het volgende oordeel:

- Opgaven en ambities:
Viveste is een goede en betrouwbare verhuurder met veel aandacht voor de kwaliteit van de woningen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Doordat de financiële armslag beperkt was heeft Viveste noodgedwongen de projectontwikkeling op een laag pitje moeten zetten. Ook hebben we moeten constateren dat de betaalbaarheid van onze woningen voor onze doelgroep onder druk staat.
- Belanghebbenden:
We hebben een meer proactieve opstelling gekregen en met meerdere partijen afspraken kunnen maken en gedeeltelijk kunnen realiseren. Wel blijft het moeilijk om organisaties met verschillende spelregels met elkaar te laten samenwerken.
- Vermogen:
We hebben de financiële positie van Viveste sterk kunnen verbeteren. We kunnen de heffingen betalen, draaien weer positieve resultaten, kunnen weer investeren en hebben de huurstijging voor de laagste inkomens kunnen matigen.

POSITION PAPER VIVESTE 2015 EEN BRUG BOUWEN TERWIJL JE ER OVER HEEN LOOPT

- **Governance:**
We hebben de afgelopen periode onze visie naar aanleiding van externe ontwikkelingen en vernieuwde inzichten regelmatig herijkt en bijgesteld. We communiceren hierover transparant met de omgeving. De RvC volgt dit kritisch en met grote betrokkenheid.

Hoe verder, dilemma's

Viveste verhuurde Mercedesen voor de prijs van een Volkswagen. Helaas lagen er ook Mercedes-leningen onder. Inmiddels zijn de prijzen iets gestegen en de leningen fors afgenomen. Hiermee is een duurzaam business model gerealiseerd. We merken echter steeds meer dat de betaalbaarheid van huurwoningen in Houten, en trouwens heel de regio Utrecht, problematisch gaat worden. We doen wat we kunnen om de huren van de bestaande woningen betaalbaar te houden, maar creëren daarmee een steeds grotere onbalans in de prijs-kwaliteitverhouding. Dit kan de woningmarkt op lange termijn ernstig verstoren. We hebben dan ook geconcludeerd dat we goedkope woningen moeten toevoegen, dat we voor de meer kwetsbaren veilige havens moeten creëren en dat we een antwoord moeten vinden op de vraag uit de regio. In onze overleggen zetten we alles op alles om de ruimte hier voor binnen Houten te vinden, maar zullen als het nodig is ook verder in de regio kijken. Want

voor ons blijft voorop staan dat ook voor mensen met een krappe beurs, en mensen die wat kwetsbaarder in het leven staan er een plek moet zijn van waaruit ze de regie over hun eigen leven zoveel als mogelijk vorm kunnen geven. Hun eigen thuis dus.

We hebben inmiddels geleerd dat we minder energie moeten steken in het vooraf gedetailleerd plannen maken. Met een helder doel voor ogen gaan we nu sneller aan de slag en sturen waar nodig bij. We bouwen niet meer eerst de brug, voor we overheen lopen, maar bouwen eraan terwijl we erover heen lopen.

Het verheugt me om daarbij te zien hoe de kwaliteiten van de medewerkers van Viveste meer tot hun recht komen en hoe we met elkaar onze nieuwe missie waarmaken. Daar ben ik trots op.

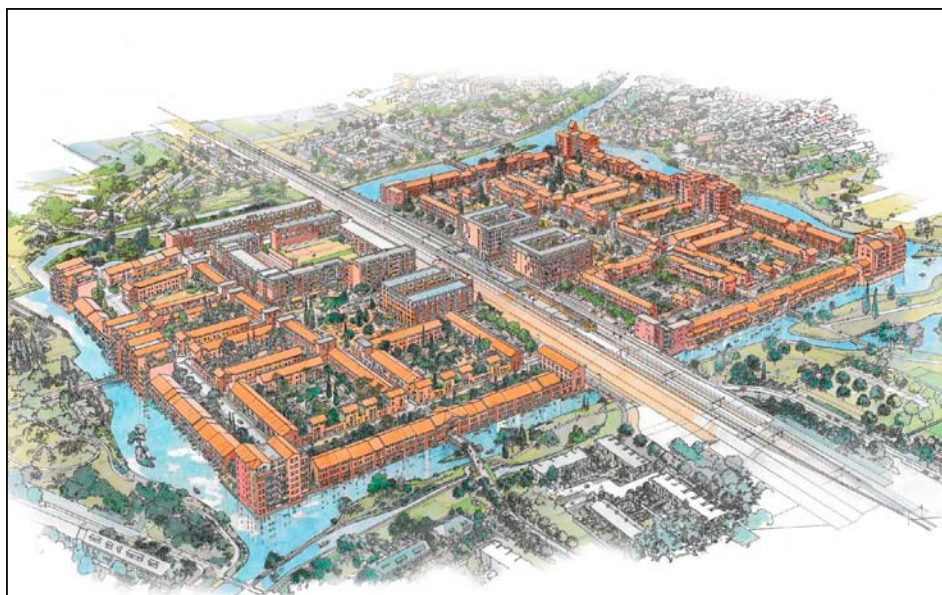
Frans-Jozef Snoeks,
directeur-bestuurder

31 augustus 2015

Factsheet maatschappelijke prestaties

1. Huisvesting van de primaire doelgroep

247 NIEUWE HUURWONINGEN OPGELEVERD



Castellum: 210

In Castellum: Castor (50), Castellum-West (122), Lucca (18), Cella Helvetica e.o. (20), allemaal gefinancierd door LEKSTEDEWonen uit Vianen.



Schalkwijk plan De Wiese: 4



Stationserf: 33

109 NIEUWE KOOPWONINGEN OPGELEVERD VOOR STARTERS

In Castellum:

- Castellum-West (45)
- Pollux (50)
- Porta Tegula (7)
- Porta Arena (7)

Ambities op het gebied van starterswoningen zijn gehaald

HOUTEN - In Houten staan relatief veel eengezinswoningen en de vraag naar betaalbare starterswoningen is groot. Gezien de relatief jonge bevolkingsopbouw gaat die vraag nog verder toenemen. Maar hoeveel starterswoningen zijn er de afgelopen jaren eigenlijk gebouwd? Daar was de gemeenteraad ook nieuwsgierig naar, en deze liet de rekenkamercommissie daarom een onderzoek uitvoeren.

Het blijkt dat er in acht jaar tijd 332 starterswoningen (goedkope van 200.000 euro) zijn gerealiseerd in Houten. Dat sluit precies aan bij de ambities die de twee colleges in die periode hebben vastgesteld. In het collegeprogramma van 2006-2010 werd afgesproken 250 starterswoningen te bouwen, en in de daarop volgende bestuursperiode 2010-2014 werden er nog honderd

bij beloofd. Die aantallen zijn dus precies gehaald. Gezien de negatieve invloed van de economische crisis op de bouwsector is dit een mooie prestatie. Er is nog meer goed nieuws te melden: volgens het rapport zitten er nog circa honderd nieuwe starterswoningen 'in de pijplijn', voornamelijk aangeboden door marktpartijen. "Gezien de moeilijke marktomstandigheden voor Viveste, is het feit dat de markt dit aanbod oppakt een hoopvol teken voor de doelgroep", aldus het rapport van de rekenkamercommissie.

Uit het rapport blijkt ook dat het aanbod van starterswoningen in Houten goed in beeld is, maar dat de aard en omvang van de vraag naar dit type woningen veel minder duidelijk is. De rekenkamercommissie doet een aanbeveling om dit inzichtelijk te maken, zeker omdat de gemeente juist nu druk bezig is met het opstellen van een nieuwe brede toekomstvisie. "In het bijzonder kan daarbij worden ingezoomd op de wensen van jongeren in diverse leeftijdsgroepen", staat in het rapport te lezen. Onder welke voorwaarden willen jongeren in Houten blijven wonen, is er behoefte aan huur- of juist koopwoningen, en waar is naast 'wonen' nog meer behoefte aan? Ook doet de rekenkamercommissie de aanbeveling om inzichtelijk te maken wie die jongeren precies zijn: wat is hun opleidingsniveau, bestedingsruimte, wat zijn hun wensen ten aanzien van werk, hun toekomstplannen enzovoorts. "Hiermee kan een breed beeld worden vormgegeven waarmee jongeren aan Houten kunnen worden gebonden. Gezien de rapsodierij van de gemeente lijkt dat geen overbodige luxe", aldus de Houtense rekenkamer. (SV)

16/4/2014

EN VERDER O.A.

- Met 'van Houten&co' en Zorgspectrum Slim Wonen Markt voor senioren georganiseerd.



- Jongerencontract ingevoerd met huurkorting voor jongeren tot 23 jaar.



- Doorstroming van senioren uit grote eengezinswoningen bevorderd met voorrang-regeling.

- Met Adviesraad thema-avond over betaalbaarheid georganiseerd.



= klik voor een filmpje over dit onderwerp

HUURKORTING VOOR JONGEREN

Viveste verhuurt woningen die speciaal zijn bestemd voor jongeren tot 23 jaar. De huurprijs houden we net onder de grens waarbij jongeren tot 23 jaar recht hebben op huurtoeslag. Zo proberen we deze huren betaalbaar te houden.

Tot voor kort pasten wij de huur niet aan wanneer de huurder 23 werd. Maar mede als gevolg van deze lage huur, bleven jongeren lang in hun woning wonen. Hierdoor kwamen er minder snel woningen vrij voor nieuwe jonge huurders.

Minder huur tót 23 jaar

Dit hebben we nu veranderd. We bepalen voortaan de huurprijs van de woning en geven hierop een korting, tot de huurder 23 jaar wordt. Zo kan de jongere tot die tijd huurtoeslag aanvragen. Zodra de huurder de 23-jarige leeftijd bereikt, vervalt de korting en gaat hij of zij de hogere contractuur betalen. Ook bij deze huurprijs kan huurtoeslag worden aangevraagd. Jongeren tot 23 jaar kunnen namelijk huurtoeslag aanvragen als de huurprijs maximaal € 374,44 is. Huurders vanaf 23 jaar hebben recht op huurtoeslag als de huurprijs maximaal € 681,02 is.

2. Huisvesting bijzondere doelgroepen

OP VERZOEK VAN ZORGPARTIJEN PASSENDE HUISVESTING GEREALISEERD

Aan het Stationserf naast het Oude Station bouwt Viveste een kleinschalig appartementencomplex. Hierin komen 30 appartementen en drie steunpunten. De appartementen hebben een woonkamer / keuken, slaapkamer, badkamer, berging en balkon of terras. Van deze appartementen worden er 14 worden verhuurd aan jongeren tot 30 jaar. De andere 19 appartementen en de drie steunpunten zijn verhuurd aan Stichting Philadelphia Zorg, een landelijke organisatie voor mensen met een verstandelijke beperking. De 16 cliënten wonen zelfstandig, maar worden begeleid vanuit de steunpunten.



Stationserf: 19

Voor Philadelphia:
19 nieuwe appartementen voor mensen met beperking.



Philadelphia



Castellum-West: 28

Voor Lister:
28 nieuwe appartementen en kantoor in Castellum-West
en in ontwikkeling 25 appartementen in voormalig kantoor in
project Spoorhaag-Achterom.



Spoorhaag-Achterom: 25

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST MET ZORG SPECTRUM

zorg spectrum

Overeenkomst over huisvesten van senioren met een zorgindicatie in Woonstede en gratis spreekuur van de wijkverpleegkundige voor bewoners van Woonstede.



Uitbreiding woningen met zorg in Houten

HOUTEN - Maandag 17 maart hebben woningcorporatie Viveste en zorgorganisatie Zorgspectrum een samenwerkingsovereenkomst getekend om vanaf april het aantal woningen met zorg in Houten uit te breiden. De gemeente is akkoord dat maximaal eenentwintig woningen in Woonstede worden verhuurd aan ouderen met behoefte aan zorg.

met simpele technische aanpassingen te ondersteunen (Slim Wonen).

Wilt u in aanmerking komen voor een woning in Woonstede en heeft u behoefte aan zorg? Neemt u dan contact op met Zorgspectrum op telefoonnummer (030) 6575045/ e-mail: servicebureau@zorgspectrum.nl.

Aan de Linzen-oord en Gierst-oord staat het gebouw Woonstede, voor zelfstandige huurders van 55 jaar en ouder. Er is veel vraag naar seniorenwoningen in Houten. Ook naar woningen waar men op een laagdrempelige manier gebruik kan maken van zorg en diensten zoals die in een verzorgingshuis worden geleverd. De uitbreiding van woningen met zorgverlening en diensten is voor ouderen die niet meer in aanmerking komen voor het wonen in een verzorgingshuis een oplossing voor hun wensen op het gebied van wonen met zorg.

Gekozen is om maximaal de helft van het aantal woningen te bestemmen voor huurders die zorg nodig hebben. Op deze manier ontstaat er een mix van huurders die zorg behoeven en huurders die geen zorg nodig hebben, maar het plezierig vinden dat zorg, als dat (tijdelijk) nodig mocht zijn, in de nabijheid is. Woonstede blijft een levendig complex waar alle huurders zelfstandig wonen en met elkaar kunnen bepalen waar zij behoefte aan hebben.

Viveste en Zorgspectrum stellen zich ten doel blijvende kwaliteit van wonen, zorg en ondersteuning te garanderen en zijn bekende partners van elkaar. In Houten werken beide partijen bijvoorbeeld ook samen in initiatieven om het langer zelfstandig blijven wonen



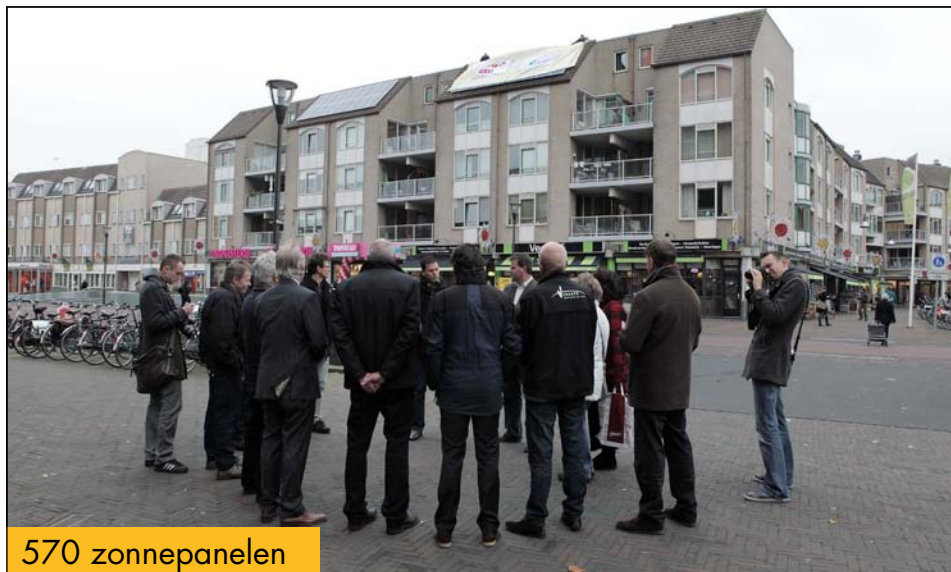
Directeur-bestuurder de heer Snoeks van Viveste en voorzitter raad van bestuur mevrouw Groenendijk van Zorgspectrum voor het complex Woonstede. foto: Viveste

EN VERDER O.A.

- In periode 2011-2014 in totaal 109 statushouders gehuisvest.

3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

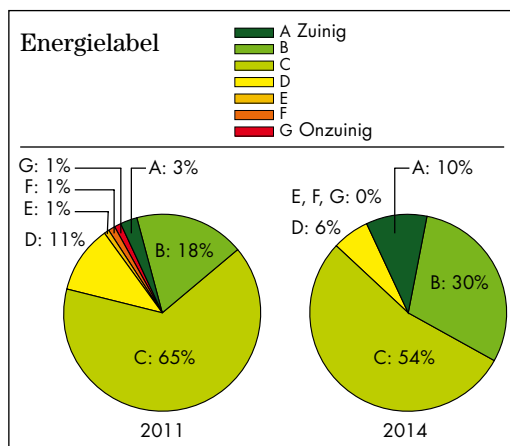
INVESTEREN IN DUURZAAMHEID



570 zonnepanelen

Bij 13 complexen in totaal 570 zonnepanelen geplaatst voor het opwekken van stroom voor algemene voorzieningen.

- Als onderdeel van het project De Energiesprong in de wijk Den Oord bij 2 complexen begane grondvloer geïsoleerd.
- In 1 complex de laatste gevelkachels en boilers vervangen door cv-installatie met HR-ketel
- In 2 complexen energiezuinig ventilatiesysteem aangebracht.
- Bij circa 300 woningen enkel glas vervangen door isolatieglas.



Viveste bouwt vijftig startersappartementen in leegstaande kantoorstorens

Zonig huren bij Viveste ^{7/16/2014}

HOUTEN - Sinds kort kunnen huurders van Viveste, die in een eengezinswoning wonen, zonnepanelen op hun dak laten plaatsen tegen een maandelijkse huurverhoging. Het gaat in eerste instantie om een proef voor maximaal 50 woningen. Geïnteresseerden kunnen zich hiervoor aanmelden bij Groen Zonig Houten.

Investeren om te besparen

Zonnepanelen zijn niet alleen goed voor het milieu, ze leveren ook lagere woonlasten op. Door de zonnepanelen hoeft er minder energie van het energiebedrijf afgenomen te worden en gaat de energierekening dus flink omlaag. Maar de aanschaf van zonnepanelen is een grote investering. Om daarvoor huurders wat aan te doen en omdat duurzaamheid één van haar speerpunten is, biedt Viveste nu ook de mogelijkheid om de kosten via een maandelijkse huurverhoging te betalen. De panelen blijven dan eigendom van Viveste.

Huurders kunnen er ook voor kiezen om de zonnepanelen helemaal zelf in één keer te betalen. In dat geval zijn ze zelf eigenaar van de panelen. Bij vertrek uit de woning kunnen ze dan de panelen meenemen of ter overname aanbieden aan de volgende huurder.

Viveste heeft samenwerking gezocht met Groen Zonig Houten. Groen Zonig Houten heeft inmiddels al op meer dan 200 Houtense daken zonnepanelen aangebracht. Kijk voor meer informatie op www.groenzonighouten.nl.

Informatiebijeenkomsten

Heeft u interesse? Kom dan naar één van de twee informatiebijeenkomsten van Groen Zonig Houten. De bijeenkomsten zijn op 12 november van 19.30 tot 21.30 uur en op 19 november van 15.30 tot 17.30 uur. Ze vinden plaats in de Raadzaal van het gemeentehuis. Meld u aan op www.groenzonighouten.nl of per email naar info@groenzonighouten.nl.

PLANMATIG ONDERHOUD

- In periode 2011-2014 € 13,9 miljoen besteed aan planmatig onderhoud.
- Objectivering kosten planmatig onderhoud met NEN 2767 conditiemeting kosten planmatig onderhoud

EN VERDER O.A.

- Deelname aan lokale duurzaamheidsprojecten Houten3D en Groen Zonig Houten.

4. (des)investeren in vastgoed

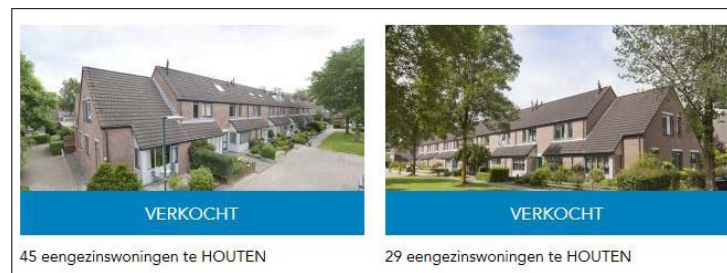
VOORZIEN IN VOLDOENDE PASSENDE HUISVESTING DOOR NIEUWBOUW

Nieuwbouw huur en Koopgarant	2011	2012	2013	2014	Totaal
Nieuwbouw huur	205 *	18 **	24 ***	-	247
Nieuwbouw Koopgarant	102	-	7	-	109
Totaal	307	18	31	-	356

- * Waarvan 172 voor LEKSTEDewonen in Vianen, met terugkoopafpraak
- ** Voor LEKSTEDewonen in Vianen, met terugkoopafpraak
- *** Waarvan 20 voor LEKSTEDewonen in Vianen

Nieuwbouw 247 huurwoningen en 109 Koopgarantwoningen

COMPLEXGEWIJZE VERKOOP



Verkoop complex van 74 woningen in De Gilden aan belegger.



Verkoop complex van 101 woningen in De Weiden en De Sloten aan belegger in gang gezet.

Viveste bouwt vijftig startersappartementen in leegstaande kantoorstorens

HOUTEN – Woningcorporatie Viveste is druk bezig met de voorbereidingen voor de verbouwing van twee kantoorstorens tot circa vijftig betaalbare jongerenappartementen. De gebouwen liggen vlak achter Minkelcentrum Het Rond aan de Spoorhaag en het achterom en staan al geruime tijd grotendeels leeg.

Charles Verwimp, manager wonen van Viveste: "We zijn blij dat we als Viveste met dit project betaalbare woningen voor jongeren en starters kunnen realiseren. Een doelgroep waar in Houten een grote woningbehoefte voor bestaat."

Het project heeft meerdere positieve kanten. Viveste kan hiermee goedkopere woningen voor haar doelgroep realiseren. De gebouwen zien er wat verpauperd uit, net als het ussenliggende parkeerdek. Met de metamorfose krijgt ook lit stukje Houten weer een mooi aanzien, en dat is mooi neegenomen op deze vrij zichtbare en drukke plek in het centrum direct achter Het Rond. Daarnaast is er in Houten net als in de rest van Nederland een overschot aan kantoorruimte, en door de verbouwing en de nieuwe woonfunctie wordt ook aan dit probleem tegemoet gekomen.

De helft van de appartementen wordt ingezet voor verpleegd wonen voor jongeren vanuit de zorgorganisatie Lister. Verwimp: "Lister kwam bij ons met het verzoek om uit te kijken naar een geschikt cluster woningen voor deze doelgroep. Na een zoektocht kwamen we uiteindelijk bij deze twee kantoorgebouwen uit. Omdat één toren voor de plannen van Lister voldoende ruimte biedt, komen de vijftig jongerenappartementen in de andere toren beschikbaar voor reguliere verpleegvlakte van veertig tot vijfenveertig vierkante meter, voor starters met een leeftijd tot 30 jaar. De huur gaat maximaal 550 euro bedragen."

Gideon van Hillo is de projectleider van dit bijzondere project. Hij vertelt wat er precies gaat gebeuren: "De gebouwen zijn exact ikaars spiegelbeeld en dat blijft ook zo. De verbouwing gaat naar verwachting heel 2016 in beslag nemen. De daadwerkelijke bouwwerkzaamheden blijven echter beperkt tot de helft, omdat we gaan werken met units die elders worden geproduceerd en daarna alleen ingebouwd moeten worden. Dat betekent dat de vcs, badkamers en keukens compleet worden aangeleverd. Deze manier van bouwen noemen we 'legaliseren', omdat het lijkt op het bouwen met legoblokken. Doordat er zeer snel gebouwd kan worden, wordt de overlast van de werkzaamheden beperkt."

De appartementen krijgen een energielabel A, en bij de bouw worden zoveel mogelijk materialen hergebruikt. "Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt", aldus Van Hillo.



VIVESTE VERANDERT DEZE KANTOREN IN 50 APPARTEMENTEN VOOR JONGEREN
De kantoorstorens krijgen bij de verbouwing naar jongerenappartementen een flinke facelift. Impressie: Viveste

Aan de buitenkant worden de gebouwen flink opgefrist. Zo komen er balkons vanwege de gewenste buitenruimte bij de appartementen, en krijgt ook het tussenliggende betonnen parkeerdek een facelift. Op dat parkeerdek zijn ongeveer vijftig parkeerplaatsen. "Die zijn naar verwachting niet allemaal nodig voor de toekomstige bewoners", vertelt Verwimp. "We gaan in gesprek met de omgeving om te kijken wat er voor ideeën bestaan om ook hier een goede invulling aan te geven. Suggesties zijn welkom!"

Viveste benadert dit project anders dan alle voorgaande projecten. Verwimp: "We zoeken vooral samenwerking met alle partners, en we gaan dit vooral samen inzetten. De tijd dat we als opdrachtgever ook sterk de regie voerden is voorbij. Durven loslaten heeft veel voordelen, zoals een grote verantwoordelijkheid bij alle betrokken partijen, maar ook het inzetten van kennis van de verschillende partijen. We bedenken het samen, ieder vanuit zijn of haar expertise."

Wilt u het project volgen? Dat kan via Facebook: spoorhaagachterom. "Hier delen we informatie en willen we interactief met geïnteresseerden aan dit project werken. Met vragen of suggesties kan iedereen via deze pagina bij ons terecht", aldus Van Hillo. "Bijvoorbeeld voor het verzinnen van mooie namen voor deze gebouwen, want we willen de torens een nieuwe identiteit meegeven. We zijn heel benieuwd welke creatieve namen er bedacht gaan worden!" (SV)

EN VERDER O.A.

- Project ombouw kantoren naar appartementen voor starters en (cliënten van) Lister aan Spoorhaag-Achterom.



5. Kwaliteit van wijken en buurten

ONDERSTEUNING VAN HUURDERS EN WIJKBEWONERS

bij complex- of buurtgerichte projecten om de leefbaarheid te bevorderen.



Hoek- en Bovencamp

Verbetering Hoek- en Bovencamp (o.a. huiskamergesprekken en opfrisbeurt).



Het Rond

Leefbaarheidsproject Het Rond (o.a. Hartje Houten).




Randhoeve

Project 'Samen aan de Slag' aan de Randhoeve.

- Leefbaarheidsproject Bouw en Hout buurtschouw (o.a. wijkshouw, tuinbank Stelhout, rommelmarkt).
- Project 'In de wijk voor elkaar' met stakeholders. 
- Leefbaarheidsacties bewoners Roerdompweide (samen met 'van Houten&co').
- Zorgspectrum en Reinaerde pilot wijkteam Noordoost (samen met 'van Houten&co').
- Opknappbeurt gezamenlijke tuin complex Geuzenland.
- Opfleuren woonomgeving Kruitmolen.
- Convenant verminderen zwerfafval centrum Houten.

ALGEMENE PROJECTEN DIE LEEFBAARHEID BEVORDEREN

- Deelname aan Houtense Opschoondagen.
- Introductie LAS-app met gemeente en politie.
- Bestrijden en voorkomen illegale bewoning.
- Aanpak betalingsproblemen.
- Woonoverlast voorkomen en bestrijden i.s.m. met andere partijen o.a. contract met buurtbemiddeling. 

Buurtbemiddelaars van start



Alerte buren geven alarm door

Naast het zeer populaire WhatsApp is er nu ook

Huurders met geldproblemen krijgen vroegtijdige ondersteuning

WIL en Viveste starten pilot 'Vroeg eropaf' 11/2/2015

van de plaatselijke politie doet Houten mee aan dit systeem.



EN VERDER O.A. (FINANCIËLE) ONDERSTEUNING

- Wmo-loket VIA Houten (tot 1 mei 2013).
- Diverse leefbaarheidsinitiatieven via ons Vivestefonds (t/m 2013).
- Klussendienst van 'vanHouten&co'.
- Vrijwilligerswerk van stichting Present.
- Ons Fonds, gemeentelijk fonds dat initiatieven ter verbetering woonomgeving ondersteunt.

6. Overige / andere prestaties

BETREKKEN VAN BELANGHOUDERS

NIEUWE KOERS

Na meer dan 50 jaar bouwen aan en in Houten sloegen we begin dit jaar een nieuwe koers in. We willen ervoor zorgen dat mensen zich thuis voelen in Houten. Een thuis voor elke Houtenaar. Dat is onze ambitie. Daarvoor werken we samen met bewoners en maatschappelijke partijen. Onze wens daarbij is dat mensen echt wortelen in Houten. Dat ze fijn wonen in levendige wijken. Nieuwsgierig naar onze koers? Bekijk het filmpje 'Hart voor Houten' op onze website.



Filmpje Nieuwe Koers



Vanaf 2014 structureel overleg met 'van Houten&co', Zorgspectrum en Reinaerde onder de titel Dromen over Houten.



Adviesraad

Bewonersparticipatie anders georganiseerd (van Huurdersraad naar Adviesraad).

Huurdersparticipatie

DAT KAN ANDERS!

Wij willen graag weten wat er bij onze huurders leeft en bewoners willen regelmatig meepraten over wat Viveste doet. In de Overlegwet staat hoe dit geregeld moet worden. Maar welke vorm van huurdersparticipatie past nu eigenlijk het beste bij Viveste?

In een evaluatie eind 2011 hebben de huurdersraad en de wijkraden, waarin vertegenwoordigers van de huurders zitten, geconcludeerd dat de huidige vorm van huurdersparticipatie niet meer goed werkt en niet toekomstbestendig is.

Om uit te zoeken hoe we de huurdersparticipatie dan wel kunnen aanpakken, is een werkgroep opgericht. Deze bestaat uit de voorzitter van de huurdersraad en medewerkers van Viveste. De werkgroep heeft gekeken naar de vele vormen van huurdersparticipatie die andere corporaties toepassen. Daarnaast is onlangs een opiniepeiling gehouden onder actieve huurders. Daarvoor zijn bewoners die op dit moment deelnemen aan huurdersparticipatie (in een bewonerscommissie, wijkraad of huurdersraad) benaderd en huurders die in het verleden in de 'USP bewonersaan' hebben aangegeven mee te willen denken.

In april van dit jaar volgt een voorstel voor bewonersparticipatie. In het volgende Bewonersmagazine of in de HuurdersraadInfo leest u hier meer over.



PROFESSIONALISEREN COMMUNICATIE



- Website geheel vernieuwd in 2012.
- Vanaf 2014 actief op social media (Facebook, Twitter).
- Bewonersmagazine begin 2015 vervangen door digitale nieuwsbrief.

EN VERDER O.A.

- Aanpassing van openingstijden in 2013.
- Invoering service-abonnement op 1 januari 2014.
- Lean denken en werken geïntroduceerd (17 medewerkers opgeleid tot lean expert), start met efficiënter inrichten van onze bedrijfsprocessen.

Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen Viveste

- Mevr. T. Booi- voorzitter
- Dhr. J.D.M. Touw- lid

Directeur-bestuurder Viveste

- Dhr. F.J. Snoeks

Ondernemingsraad Viveste

- Mevr. D. Elling
- Dhr. K. Kreling
- Mevr. J. Te Dorsthorst

Managementteam Viveste

- Dhr. C. Verwimp- manager Wonen
- Dhr. R. Van der Wegen- manager Financiën
- Dhr. B. Heijnsbroek- manager Vastgoed
- Mevr. A. Vianen- controller

Medewerkers Viveste (lean- experts)

- Mevr. M. Bradwolff
- Dhr. R. Kuiters
- Mevr. C. Drost

Gemeente Houten

- Dhr. W. De Jong- burgemeester
- Dhr. H. Den Bieman- gemeentesecretaris
- Dhr. J. Rensen- wethouder

Huurdersraad

- Mevr. E. De Graaf
- Mevr. H. Marissou
- Dhr. J. Lenstra

Huurders en leden bewonerscommissie

- Mevr. S. Van Dijk
- Mevr. D. Geul
- Dhr. J. van Hees
- Dhr. B. Henning
- Mevr. M. van Leeuwen
- Mev. T. Korevaar
- Mevr R. van der Blij
- Dhr. W. Van der Hammen

Welzijnsinstellingen

- Mevr. W. Lageveen- directeur Van Houten&Co

Zorginstellingen

- Dhr. G. Kovacsek – regiomanager Reinaerde
- Mevr. M. Groenendijk- lid Raad van Bestuur Zorgspectrum
- Mevr. M. Bonovrië – Locatiehoofd Lister

Collega-corporaties

- Dhr. E. De Groot- directeur-bestuurder LEKSTEDewonen
- Mevr. M. Zeeman- directeur-bestuurder Jutphaas Wonen

Korte cv's visitatoren

Hans Schönfeld (voorzitter) is de persoonlijk strategisch adviseur van de korpschef van de nationale politie. Hij is daar tevens Chief Innovation Officer. Innovatie, co-creatie en leiderschap alsmede exponentiële sociaal maatschappelijke en technologische ontwikkelingen zijn expertise gebieden van hem. Daarnaast schrijft hij gedichten, essays en wekelijks een column voor SubLime FM. Enkele tientallen dagen per jaar werkt hij als adviseur, docent, examiner en visitator voor bedrijven en universiteiten. De corporatiewereld heeft hij leren kennen als lid van de raad van toezicht (en steunfonds) van de woningbouwvereniging Smallingerland en als visitator en voorzitter van visitatiecommissies. Na de politieacademie heeft Hans diverse studies afgerond, waaronder bestuurs-, organisatie- en verandkunde.

Jan Haagsma (visitator) is een organisatieadviseur met een lange ervaring in breed scala aan organisatievraagstukken. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen -onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-) onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie(inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de Raad van Toezicht van het Servicepunt Thuiswonen.

Gemma Oosterman (secretaris) werkt als management- en organisatieadviseur bij de Belastingdienst. Bij inrichtings- en reorganisatievraagstukken brengt zij de informatie en partijen bij elkaar, regisseert en legt duidelijk verslag van de keuze-uitkomsten. Hiervoor werkte zij onder andere bij Theodoor Gilissen Bankiers en de HODON groep in diverse kwaliteit-/ auditfuncties. Sinds 2012 is zij voorzitter van de Raad van Commissarissen van stichting Woonpalet Zeewolde en lid Raad van Commissarissen bij Patrimonium Barendrecht. Haar oorspronkelijke opleiding is Planologie aan de Universiteit van Nijmegen.

Frans Langhout (visitator in opleiding) is eigenaar/directeur van een opleidings- en trainingsbureau dat zich richt op leiderschap en persoonlijke effectiviteit. Frans is oud-commissaris van politie, bestuurswetenschapper, mastertrainer NLP en gecertificeerd Coach in The Unified Brain Model (Progressive Mental Alignment).

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Viveste** in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met **Viveste** hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 5 mei 2015

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, Directeur Cognitum

Onafhankelijkheidsverklaring Visitor

Hans Schönfeld verklaart hierbij dat de visitatie van Viveste in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Hans Schönfeld heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Hans Schönfeld geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Hans Schönfeld geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Viveste hebben.

Plaats:

Datum:

Naam, functie, handtekening:

Amsterdam

2 juni
2015

voorzitter
cie.

Onafhankelijkheidsverklaring Visitator

Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van Viveste in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Jan Haagsma geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Jan Haagsma geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Viveste hebben.

Plaats: Geldermalsen Datum: 30-5-2015 Naam, functie, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring Visitator

Gemma Oosterman verklaart hierbij dat de visitatie van Viveste in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Gemma Oosterman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Gemma Oosterman geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Gemma Oosterman geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Viveste hebben.

Plaats: Datum: Naam, functie, handtekening:

Zeeuwlde

26 mei 2015

Oosterman
Secr. vis. cie
Gemma Oosterman

Onafhankelijkheidsverklaring Visitator

Frans Langhout verklaart hierbij dat de visitatie van Viveste in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Frans Langhout heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Frans Langhout geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Frans Langhout geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Viveste hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 2 juni 2015

Naam,functie,handtekening:

Frans Langhout
Visitator i/o



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

Cijfer	Benaming
1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Zeer onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.

Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording
d.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.
- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn.
Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.

- de frequente of mate van actualiseren
Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.
- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden
Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de RvC zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (net onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt.
Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen.
Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.
Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- Geen of onvoldoende actualisering.
Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan.
Bijvoorbeeld de RvC heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming danwel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan.

Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

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

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	Zeër slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeër onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%

5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	Goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groeps gesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatie-commissie, de prestatietabel en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Position Paper- versie 31-8
- Factsheet Viveste 2011-2014
- Terugblik visitatie 2011
- Checklist governancecode
- 2011 RvC agenda's/ verslagen: 8-2, 11-4, 31-5, 27-6, 19-9, 18-11, 14-12
- 2012 RvC agenda's/ verslagen: 14-2, 10-4, 14-5, 12-6, 17-9, 9-10 (thema), 13-11, 12-12
- 2013 RvC agenda's/ verslagen: 28-1 (BOT), 11-2, 10-4, 22-5, 9-9, 14-10, 11-11, 11-12
- 2014 RvC agenda's/verslagen: 12-2, 7-5, 25-6 (BOT), 3-9, 29-10, 10-12
- 2015 RvC agenda's/ verslagen: 11-2, 2-4, 29-4, 20-5
- memo overzicht cursussen 2012
- memo overzicht cursussen 2013
- memo overzicht cursussen 2014-2015
- introductiepakket nieuw lid RvC
- notulen heisessie 27en28 okt 2014-MT Rotterdam
- agenda heisessie 29 okt 2013- agenda
- 04 Bestuursopdracht cq bestuursambitie 25-02-13
- 05a. besluit volmacht lastgeving WSW (2)
- 11 beoordelingskader dir-best door rvc - aangepast 290813
- agenda or RvC
- agenda RvC-OR-Dir 24-06-2014
- Bestuursambitie 2015 (2) 27-05-2015
- M E M O honorering RvC voor 2013
- toelichting themavergadering RvC 9-10-2012
- verslag 2013-09-30 OR RvC Dir (2)
- verslag 2014-06-24 OR RvC Dir
- Visiedocument Rol van de controller v2 (2)
- 01 brief CFV regionale bijeenkomst
- 05a PROFIEL RAAD VAN COMMISSARISSEN VIVESTE
- 05b.2014- Wervingstekst
- 06.3 Bedrijfsplan versie 26-11-2014 (RvC)
- 07.1 brief WSW 17-06-2014 borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring
- 12 brief WSW beslissing complexgewijze verkoop woningen
- 14 Brief WSW 22-11-12 Beperking borging WSW
- agenda's OR en RvC (directie) 2011 – 2014
- agenda's vergadering HRV met RvC 2011 – 2013
- brief CFV 28-08-14 Onderzoek naar rol tussenpersonen extern advisuer
- Brief WSW verstrekken volmacht
- memo Amanda WNT 11-12-12
- Presentatie automatisering Viveste RVC 29okt14
- Procedure beoordeling functioneren dir-best (def.versie)
- Toezichtbrief CFV
- zelfevaluatie rapport 28-11-11
- Zienswijze gemeente Houten verkoop de Gilden

- 2015 03 30 Viveste workshop rvc 2015
- presentatie FJ Viveste de organisatie
- presentatie MT-RvC 3 november 2014 (3)
- berekening honorering RvC kan weg na 31-12-12
- 2011 verslag zelfevaluatie RvC
- competentiematrix RvC
- Definitief functieprofiel Lid Raad van Commissarissen 21 maart 2011
- Procedure beoordeling functioneren dir-best (def.versie)
- Reglement_RvC
- statuten viveste
- Viveste verslag zelfevaluatie rvc 03 dec 2014
- Zelfevaluatie RvC Viveste 2012
- zelfevaluatie rapport 28-02-11
- M E M O reactie brief CFV
- Memo belanghouders
- Vergaderrooster 2014 RvC
- Risico's memo strategische risico analyse 2013
- Risico's memo strategische risico analyse tbv RVC
- Risico's 060111 Def terugkoppeling risicoworkshop Viveste oorzaak gevolg analyse
- Risico's Strategische risico's 2015
- 15-190713 Investeringsmodel torentjes getekend 24-03-2015 505125_1_1
- 2013- Sturingscyclus deel 1 versie 16-4
- Bestuursreglement 25-06-2008
- Brief CFV 5-11-2012
- Gedragscode_2009 Integriteit
- Governancecode_2015
- Governancecode-2011
- Investeringsstatuut
- Klokkenluideregeling
- Omgangsprotocol
- OUD Profiel_RvC_Viveste
- Procedure beoordeling functioneren directeur- bestuurder 12-04-2010
- Procedure voordracht lid RvC 25-02-2008
- Profielschets_voor_de_vertrouwenspersoon
- Regeling_vertrouwenspersoon
- Reglement_RvC
- Statuten_versie_2006
- Verslag Zelfevaluatie 10-12-2014
- Viveste_Zelfevaluatie_RvC_2012
- Voorbeeld beoordelingskader dir-best door rvc 2013
- 2015 03 30 Viveste workshop rvc 2015
- Toepassing overlegwet
 - o 20101027 Evaluatie stategisch voorraadbeleid
 - o 20110112 vacature Raad van Commissarissen
 - o 20110125 Beleid ten aanzien van rookmelders en inbraakwerend hand- en sluitwerk
 - o 20110315 Presentatieovereenkomst Gemeente Houten en Viveste
 - o 20110421 Acties rondom 5000ste woning
 - o 20110421 Administratiekosten bij verhuur
 - o 20110421 Doorschuifregeling

- 20110426 Huuraanpassing per 1 juli 2011
- 20110428 Huuraanpassing per 1 juli 2011
- 20110428 Oplevering 5000ste woning
- 20110505 Adviesaanvraag vacature RvC
- 20110518 Advies HRV vacature RvC
- 20110518 huuraanpassing per 1 juli en oplevering 5000ste woning
- 20110616 Verslag van de vergadering van een delegatie van de Raad van Commissarissen van Viveste en de Huurdersraad Viveste d.d. 15 juni 2010
- 20110630 Wijkbeheerder centrum
- 20110705 Jaarverslag Huurdersraad
- 20110714 Zonnepanelen
- 20111005 Begroting Huurdersraad 2012
- 20111010 Uitnodiging 24 oktober
- 20111011 Advies Strategisch Voorraadbeleid
- 20111011 Begroting 2012
- 20111024 Advies huurbeleid uitgaand
- 20111024 Advies strategisch voorraadbeleid uitgaand
- 20111110 Herbenoeming lid Raad van Commissarissen
- 20111121 Herbenoeming lid Raad van Commissarissen
- 20111123 Verslag bijeenkomst 24 oktober 2011
- 20112511 begroting hrv 2011
- 20120216 Adviesaanvraag huurbeleid
- 20120216 Huuraanpassing per 1 juli 2012 uitgaand
- 20120229 Vertrek de heer W.A. van Ginkel
- 20120315 Huurbeleid op lange termijn
- 20120315 huurverhoging per 1 juli 2012
- 20120326 Vertrek Directeur
- 20120426 Actiepunten overleg 24 november en schoonmaak gemeenschappelijke ruimten
- 20120525 Jaarverslag Huurdersraad
- 20120531 uitnodiging
- 20120602 Beeindiging lidmaatschap Huurdersraad Viveste
- 20120613 Verslag van de vergadering van de RvC van Viveste en de Huurdersraad Viveste d.d. 22 november 2011
- 20120618 Jaarverslag Viveste 2011
- 20121106 Begroting 2013
- 20121114 huurbeleid jongerenwoningen inkomend
- 20121119 Vernieuwing ZAV-beleid inkomend
- 20121123 uitnodiging uitgaand
- 20121203 Verslag van de vergadering van een delegatie van der RvC van Viveste en de Huurdersraad Viveste d.d. 12 juni 2012
- 20121224 verschuivingen gepland onderhoud
- 20130124 Adviesaanvraag vacature RvC
- 20130211 Gekwalificeerd Advies Viveste heeft geld nodig
- 20130320 Onderzoek kascontrolecommissie en Begroting 2013
- 20130405 Advies voorstel aanpassing en uitbreiding verkoopprogramma 2013 en verder inkomend
- 20130523 Jaarverslag huurdersraad uitgaand
- 20130523 uitnodiging

- 20130611 Verslag van de vergadering van een delegatie van de RvC van Viveste en Huurdersraad Viveste d.d 27 november 2012
- 20130801 jaarverslag en jaarrekening over 2012 uitgaand
- 20130906 Nieuwe vormen huurdersparticipatie Houten
- 20130920 advies instemming zoals besproken op de ingelast vergadering van 12 september 2013
- 20131006 Bereikbaarheid Viveste inkomend
- 20131015 uitnodiging uitgaand
- 20131105 Advies concept begroting Viveste 2014 en advies nieuwe algemene huurvoorwaarden
- 20131125 advies concept-begroting Viveste 2014
- 20131125 herbenoeming voorzitter RvC uitgaand
- 20131203 Verslag vergadering RvC, Viveste, Huurdersraad Viveste d.d. 10 juni 2013
- 20140403 Huuraanpassing per 1 juli 2014
- 20140801 Uitschrijving Handelsregister
- 20141303 Huuraanpassing per 1 juli 2014
- 20150101 Handleiding bewonerscommissies Viveste
- 20150309 Aanbevelingen adviesraad 'betaalbaarheid'
- 20150318 Eerste reactie Viveste op aanbevelingen 'betaalbaarheid'
- 20150527 Participatiemodel Viveste
- 201300109 Viveste heeft geld nodig

Opgaven en Ambities

- eigen woningmarktgegevens
 - 5193 104 Viveste-onderzoek middeninkomens
 - AB-vraag; Beantwoording vragen over toewijzing sociale huurwoningen
 - Analysedeel Woonmonitor Utrecht 2013-4
 - Analysedeel Woonmonitor Utrecht 2014-2
 - Factsheet Provincie Utrecht november 2014 DEF 3
 - Preventief Huisbezoek Houten Centrum 2012
 - Rapport To move or not to move – bijlagen
 - Rapport To move or not to move
 - Rapport WoningNet Onderzoekt middeninkomens
 - Rapport Woningwensen 50- tot 80-jarigen in Houten
 - Rapport_Bevolkingsprognose_Houten_2011[1]
 - Regionale_Woningmarktmonitor_2013
 - Regionale_Woningmarktmonitor_2013
 - RWU_VIVESTE_effecten_woonakkoord
 - Trendanalyse Woonmonitor Utrecht 2014-3
 - U10-monitor-2013
 - Viveste - onderzoek doelgroepen geliberaliseerde huur
 - Woningbehoefte, onderzoek Companen, Bouwstenen woningbouwprogrammering, 10-10-12
 - Woningbehoefte, onderzoek Companen, Factsheets, 10-10-12
 - Woningbehoefte, onderzoek Companen, presentatie afronding, 10-10-12
 - leefstijlen maart 2011 van Houten en Co
 - PowerPoint resultaten onderzoek geliberaliseerde huur 30 januari
 - Presentatie resultaten onderzoek geliberaliseerde huur 30 januari
 - Kwartaalrapportage WoningNet 2011-20..

- Beschreven opgaven
 - o 20110906 Volkshuisvestelijke opgaven voor Utrechtse woningcorporaties
 - o Woonvisie 2005-2015 gemeente Houten
 - o Prestatieafspraken 2011-2015 evaluatie 2011 21-12-11
 - o Prestatieafspraken 2011-2015 tweede tussenevaluatie 10-4-13 (2)
 - o richtsnoer leefbaarheidsbeleid 2013
 - o bijlage overeenkomst regionaal Henneconvenant
 - o Contract graffiti 2012-2014
 - o Haalbaarheids onderzoek HDEC
 - o intentie-overeenkomst regiegroep wonen, zorg en welzijn 2011
 - o intentieverklaring Keurmerk Veilig Ondernemen Winkelgebied Het Rond
 - o Notitie van ZSP Onze droom over houten
 - o Opheffing VIA Houten
 - o Plan van aanpak Slim Wonen
 - o prestatieovereenkomst gemeente-viveste 2011-2015
 - o Samenwerkingsafspraken VIA 2012
 - o Samenwerkingsovereenkomst met Zorgspectrum voor Woonstede
- Resultaten Aedes benchmark Viveste.docx
- Aedes-benchmark_individuele resultaten 2014_20141125
- Jaar-, werk- en activiteitenplannen
 - o Begroting 2012 - M E M O Huurdersraad
 - o Begroting 2012 - M E M O RVC
 - o Begroting 2013 - M E M O evaluatie
 - o Begroting 2013 - M E M O tijd- en inhoudsplanning
 - o Begroting 2011, 2012, 2013
 - o Begroting 2014 11 november RvC DEF
 - o Begroting 2015 10-12-2014 versie RvC
 - o Jaarplan 2011, 2012,2013
 - o Overzicht acties koerssessie 11 juni 2013
 - o Presentatie koerssessie 11 juni 2013
 - o Begroting 2012 – Jaarplanning
 - o jaarplanning 2012 met prioriteiten
 - o Overzicht acties koerssessie na 11 juni 2013
- Plannen
 - o Strategisch plan Viveste 14 juni 2014
 - o Bedrijfsplan 2013-2014 DEF 19 september 2013
 - o Bedrijfsplan 2015-2016
 - o Beleidsplan 2010-2015 Activiteitenoverzicht def na RvC 210910
 - o Beleidsplan 2010-2015
 - o Hart voor Houten
- Jaarverslagen
 - o Eindejaarsadvertentie Trefpunt 2013
 - o Eindejaarsadvertentie Trefpunt 2014
 - o Jaarrekening 2012, 2013, 2014
 - o Jaarverslag 2012,2013,2014
 - o Jaarverslag en -rekening 2011
 - o Vivestejournaal 2011
- Beleidsnotities-diversen
 - o 05a M E M O huurverhoging 2014 28 februari 2014

- 06a M E M O MT huurbeleid 2013
- Duurzaamheid & Milieu memo 2012
- Evaluatie proeftuin Wijkgericht Werken
- GSM-masten - Beleid plaatsing GSM-masten
- Huurbeleid - M E M O RvC huurbeleid 2011
- Huurbeleid - M E M O RvC huurbeleid 2012
- Huurbeleid jongerenwoningen - M E M O huurbeleid jongerenwoningen
- M E M O conditiemeting NEN2767
- M E M O vloerisolatie
- Memo warmtepompen
- Memo zonnecollectoren
- Scheefwonen - Memo scheefwonen voorkomen
- Slim Wonen evaluatie
- Stand van zaken Duurzaamheid & Milieu
- Statushouders - M E M O statushouders
- Verleiden senioren - Bijlage bij 'Verleiden van Senioren'
- Verleiden senioren - M E M O evaluatie project Verleiden senioren
- Verleiden senioren - M E M O Lokaal maatwerk
- WRV - M E M O 5% regeling
- WRV - M E M O 5% volkshuisvestinsoverleg
- WRV - M E M O doorschuif definitief
- WRV - M E M O Europese beschikking
- WRV - M E M O volkshuisvestelijke passendheid 5-9-2011
- 2013- Milieubeleidsplan versie 2
 - Bijlage A - Groenfinanciering Nieuwbouw (H1)
 - Bijlage B - Groenfinanciering Nieuwbouw (H2)
 - Bijlage C - Groenfinanciering Nieuwbouw (H4)
 - Bijlage D Materialenlijst Duurzaamheid en Milieu versie 1 20 aug 2012
 - Bijlage E - Aannemerslijst 2012
 - Bijlage F - Overzicht Energie-Labels
- beoordelingskader maatschappelijk vastgoed
- Energiebeleid - PVA energiesprong Houten (februari)
- M E M O basiskwaliteit
- M E M O zonnepanelen
- Signalenkaartje
- Uitvraag torentjes 26 nov 14
- Verkoop- en huurbeleid M E M O tbv RvC 10 december 2014
- Viveste DEF1(alleen TO gedeelte)
- 2013- Presentatie signalen achter de voordeur 2012
- Presentatie Huur De Zon in Houten
- risicoinventarisatie zorgvastgoed def
- Integriteitsbeleid - M E M O RvC 2012
- Lean
 - A3 Status maatschappelijk verantwoord
 - A3 Status professionele organisatie
 - A3 Status Vastgoed
 - A3 Status voldoende passende woningen voor de doelgroep
 - A3-uitzwaaien
 - Evaluatie Lean - Wat gaat goed

- Programma lean Green Belt
- Programma lean YellowBelt Viveste - dag 1 en 2
- Programma lean Yellowbelt Viveste - dag 3 en 4
- Resultaat leansessie met MT
- Waardestroom verhuurproces
- Training Basisprincipes lean
- A3 Delen van successen
- A3 Facturenstroom planmatig onderhoud
- A3 Maatschappelijk verantwoord
- A3 Niet-planmatig onderhoud
- A3 Reparatieverzoeken
- Baby A3 Eindcontrole
- Baby A3 Oplevering
- Baby A3 Voorcontrole
- Baby A3 Vrije sector
- Baby A3 Woningruil
- Presentatie - Verbeterpotentieel uitzwaaien
- Presentatie voortgang lean mei 2014
- Energie
 - Aanschaf Epa View
 - Kader voor investeringen in verhoging energielabel
 - M E M O vloerisolatie
 - Memo warmtepompen
 - Memo zonnecollectoren
 - Stand van zaken Duurzaamheid & Milieu
 - 14.b_Memo_duurzaamheid_Jasper_(2)[1]
 - investeringscalculatie
 - M E M O zonnepanelen
- Strategisch voorraadbeleid en verkoopbeleid
 - 2011- memo uitbreiding verkoop RvC
 - Actualisatie SVB – 30112011
 - huurdersraad reactie op advies oktober 2011
 - reactie huurdersraad advies huurbeleid 24 oktober 2011
 - reactie huurdersraad voorstel jongerencontract 14 november 2012
 - 2012- memo bij aangepaste rapportage juli 2012
 - 2012- Rapportage SVB juli 2012
 - adviesaanvraag huurdersraad huurbeleid 14 februari 2012
 - reactie huurdersraad huurbeleid op lange termijn 13 maart 2012
 - SVB 2012 BIJLAGE 030412 VERSIE 27 APRIL
 - M E M O evaluatie SVB 2013 Huurdersraad
 - M E M O MT evaluatie SVB 2013
 - aanvulling verkoop 45 + 5 RvC 25 september 2013 .tmp
 - advies huurdersraad verkoopprogramma 2 april 2013
 - besluit verkoop RvC definitief 26032013
 - M E M O MT te verkopen woningen 19 maart 2013
 - was wordt lijst nieuw SVB 11 juli 2013 INVESTERINGEN
 - M E M O evaluatie SVB MT 22 mei 2014
 - 06.2 M E M O verkoop- en huurbeleid tbv RvC 10 december 2014
 - 04 M E M O MT Verkoopbeleid 15 januari 2015

- 12 M E M O Strategische wensportefeuille 30 01 2015
- 12b RvC bijlage 11 februari 2015

Belanghebbenden

- 2011, M E M O uitkomsten gesprekken 2011
- 2011, Verslag gesprek SBWU 14 maart 2011
- 2011, Verslag gesprek Timon 14 maart 2011
- 2011, Verslag gesprek Warande 18 april 2011
- 2011, Verslag gesprek Zorgspectrum 16 maart 2011
- 2013, Gesprek met Rob Derks
- 2013, notitie van Samenwerking Politie Houten
- 2013, Overleg met stakeholders in 2013
- gemeente
 - 2011-9-28 agenda + verslag
 - 2011-6-11 agenda + verslag
 - 2011-12-21 agenda + verslag
 - 2012-12-13 agenda + verslag
 - 2013-4-10, agenda + verslag
 - 2013-9-9, agenda + verslag
 - 2013-12-2, agenda + verslag
 - 2014-3-31, agenda + verslag
- 2013, Annelies Smits OOH (17 december 2013).msg
- 2013, Beknopt gespreksverslag bezoek Habion op do. 228
- 2013, Beknopt gespreksverslag bezoek Philadelphia op 4 september
- 2013, Gesprek met Mirjam Groenendijk 7 augustus 2013
- 2013, Mirjam sterk (najaar 2013)
- 2013, Notitie informeel overleg geloof in Houten (20 augustus 2013)
- 2013, overleg met Kees van Dalen (21 augustus 2013)
- 2013, Reinaerde Ella van Lingen (9 oktober 2013)
- 2013, SBWU Mark Bakker en Jan Berndsens. (9 oktober 2013)
- 2013, Stichtse Warande stakeholdersgesprek 26 september 2013
- 2013, Timon Hannie Olij directeur bestuurder (15 oktober 2013)
- onderzoeken klanttevredenheid
 - M E M O enquetes dienstverlening KWH
 - USP Bewonersscan 2011 M E M O MT verbeterplan
 - USP Bewonersscan 2011 M E M O RvC
 - Intranet - KWH-Huurlabel 2012
 - USP bewonersscan 2011 Managementsamenvatting
 - Presentatie Resultaten KWH 2012 – Huurdersraad
 - Presentatie Resultaten KWH 2012 – Viveste
 - Presentatie Resultaten KWH 2013
 - Presentatie Resultaten KWH 2014
 - Presentatie start KWH-Huurlabel voor personeel 13-12-2011
 - KWH Verbeterpunten 28 september 2011
 - Resultaten KWH-Huurlabel 2e kwartaal
 - Resultaten KWH-Huurlabel 3e kwartaal
 - Resultaten KWH-Huurlabel 2014
 - Resultaten KWH-Huurlabel tot nu toe (ter info)

Vermogen

- Continuïteitsoordeel CFV 2011, 2012
- Solvabiliteitsoordeel CFV 2011, 2012
- Toezichtsbrief CFV 2013, 2014
- kamerstuk-29453-345
- Oordeelsbrief BZK 2011, 2012, 2013
- CBC report
- cip 2014
- l1716_analyse_cip_2011
- l1716_samenvatting_cip_2012
- l1716_samenvatting_cip_2013
- Viveste_benchmark-2014_2015-08-06
- Borgingsplafond WSW 2014, 2015
- Fasciliteringsvolume 2012-1, 2012-2 (WSW)
- Kredietwaardigheid en fasciliteringsvolume 2013
- Meerjarenbegroting 2011, 2012, 2013, 2014, 2015
- Bedrijfswaarde 2011& 2012, 2013, 2014
- Kwartaalrapportages/ BSC's 2011, 2012, 2013, 2014
- Verslag Treasury Commissie 4-2-2014
- Treasurystatuut Viveste 2012
- treasuryverslag 18-04-12
- verslag treasury 18 01
- verslag treasury 22-06-11
- verslag treasury commissie 26-01-11
- verslag treasurycommissie 19-09-12
- verslag treasurycommissie 09-09-13
- Verslag treasurycommissie
- verslag treasury 12-06-2013
- verslag treasury commissie 08-10-13
- brief lind memo treasury.pdf
- verslag treasurycommissie 16-3-2011
- verslag treasurycommissie 28-9-2011.pdf
- Plan van Aanpak CFV en WSW
- Van accountant
 - o 2011 Accountantsverslag
 - o 2011 ML interimcontrole
 - o 2012 AB + CV jaarrekening 12
 - o 2012 Accountantsverslag
 - o 2012 Assurancerapport dVi
 - o 2012 ML interimcontrole
 - o 2013 AB + CV + gewaarmerkte jaarrek Viveste
 - o 2013 accountantsverslag (getekend)
 - o 2013 Addendum ML dVi2013
 - o 2013 ML interimcontrole
 - o 2013 Rapport van feitelijke bevindingen dVi2013
 - o 2013 rapport van feitelijke bevindingen
 - o 2014 Getekende ML interimcontrole
 - o 2014 AB+CV +gewaarmerkte JR

- 2014 Getekend Accountantsverslag
- 1c besluit huurverhoging 2015 middeninkomens
- 1a memo jaarlijkse huurverhoging
- 1b berekeningen uitkomsten middeninkomsten
- Getekend investeringsmodel torentjes Spoorhaag en Achterom
- Memo 10-8-2015 Aankoop Castellum
- Scenarios doorrekening huurbeleid

Uitgebreid overzicht prestaties

Hieronder wordt de prestatietabel weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Viveste is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities. De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Presteren naar Opgaven en Ambities

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of vastgestelde externe opgaven, zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, branche- organisaties, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, politie etc.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep
- Kwaliteit woningen en woningbeheer
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- (Des-) investeren in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beziet ook de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Deze ambities beziet de visitatiecommissie in het licht van de externe opgaven.

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie aansluiten bij de opgaven.

In de volgende tabel wordt weergegeven welke prestaties de corporatie heeft gerealiseerd in de visitatieperiode en welke opgaven en ambities daarbij horen.

COGNITUM

COGNITUM

Presteren naar Opgaven en Ambities

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of vastgestelde externe opgaven, zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, branche- organisaties, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, politie etc.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep
- Kwaliteit woningen en woningbeheer
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- (Des-) investeren in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beziet ook de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Deze ambities beziet de visitatiecommissie in het licht van de externe opgaven.

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie aansluiten bij de opgaven.

In de volgende tabel wordt weergegeven welke prestaties de corporatie heeft gerealiseerd in de visitatieperiode en welke opgaven en ambities daarbij horen.

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven															
1. Huisvesting primaire doelgroep			7,5															
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming (zoals beschikbaarheid, passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid, wachtlijst, leegstand, maatregelen specifieke doelgroepen zoals starters, statushouders of jongeren)			7															
Beschikbaarheid																		
		<p>Mutatiegraad</p> <table> <thead> <tr> <th>jaartal</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>6,37</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>4,37</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>5,93</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>5,48</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarrekening 2014, kengetallen</p>	jaartal	%	2011	6,37	2012	4,37	2013	5,93	2014	5,48						
jaartal	%																	
2011	6,37																	
2012	4,37																	
2013	5,93																	
2014	5,48																	
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (3.a) Alle woningen tot de liberalisatiegrens worden aangeboden via het regionale toewijzingssysteem.		<p>Alle woningen, behalve bijzondere toewijzingen (urgenten, statushouders, woningruil, bijzondere toewijzingen, woningen op voordracht van een zorginstelling, woongroepen, doorschuif) worden via het aanbodmodel aangeboden. Jaarlijks wordt in het jaarverslag verantwoord waarom woningen buiten het aanbodsysteem om aangeboden zijn.</p> <p>Tabel: aantal woningen verhuurd buiten aanbodsysteem</p> <table> <thead> <tr> <th></th> <th>aantal verhuringen</th> <th>buiten systeem om</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>289</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>189</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>299</td> <td>97</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>277</td> <td>75</td> </tr> </tbody> </table> <p>De gegevens over 2012 ontbreken. Bron: jaarverslagen</p>		aantal verhuringen	buiten systeem om	2011	289	51	2012	189	48	2013	299	97	2014	277	75	
	aantal verhuringen	buiten systeem om																
2011	289	51																
2012	189	48																
2013	299	97																
2014	277	75																
	Beleidsplan 2010-2015 Beweging in de	Bij de evaluatie van de prestatieafspraken eind 2011 is vastgelegd dat in 2011 besloten is geen woonwensenonderzoek te verrichten omdat het momentum niet goed was (bron: evaluatie prestatieafspraken 2011-2015, eind 2011)																

	<p>woningmarkt: sneller en passender aan de wensen van woningzoekenden voldoen: woonwensenonderzoek</p>	<p>In 2012 is onderzoek gedaan naar de verhuismotieven van senioren. Gesprekken die we na afloop met een aantal deelnemers voerden, onderstreepten het beeld dat senioren een verhuizing zo lang mogelijk uitstellen, omdat ze er tegenop zien om hun vertrouwde woning en omgeving te verlaten voor een meestal kleinere woning waarvoor ze meer moeten betalen. Ook zien ze op tegen de beslommingen rond het verhuizen. Bovendien weten ze vaak niet hoe ze het beste andere woonruimte kunnen vinden. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek starten we in 2013 een experiment waarbij we senioren met directe bemiddeling, persoonlijke begeleiding en verhuisservice met voorrang helpen te verhuizen (bron: Jaarverslag 2012, blz. 11)</p>																															
	<p>Beleidsplan 2010-2015 Beweging in de woningmarkt: sneller en passender aan de wensen van woningzoekenden voldoen: nieuwbouw/transformatie om aan woonwensen te voldoen.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nieuwbouw</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huur*</td> <td>122</td> <td>18</td> <td>21</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KoopGarant*</td> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Huur</td> <td>33</td> <td></td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koopgarant</td> <td>102</td> <td></td> <td>7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>307</td> <td>18</td> <td>32</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen * Woningen voor LEKSTEDewonen uit Vianen</p>	Nieuwbouw	2011	2012	2013	2014	Huur*	122	18	21		KoopGarant*	50				Huur	33		4		Koopgarant	102		7		Totaal	307	18	32	0	
Nieuwbouw	2011	2012	2013	2014																													
Huur*	122	18	21																														
KoopGarant*	50																																
Huur	33		4																														
Koopgarant	102		7																														
Totaal	307	18	32	0																													
	<p>Beleidsplan 2010-2015 Beweging in de woningmarkt: sneller en passender aan de wensen van woningzoekenden voldoen: afspraken met gemeente over lokaal maatwerk</p>	<p>Evaluatie prestatieafspraken in 2011: 3.h Invulling geven aan lokaal maatwerk Al verschillende jaren wordt de mogelijkheid van lokaal maatwerk vooral ingezet voor de toewijzing van sociale huurwoningen in de kleine kernen Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy. In 2011 is dit aangevuld met afspraken over de zogeheten doorschuifregeling binnen wooncomplexen (te verantwoorden bij het jaarverslag van de urgentiecommissie). Nog opgepakt moet worden om lokaal maatwerk in te zetten om bv. ouderen te verleiden te verhuizen naar meer passende woningen.</p> <p>Evaluatie prestatieafspraken 2012: 2.4b Onderzoek doorstroming In 2012 heeft Viveste onderzocht waarom senioren in een eengezinswoning blijven wonen en wat hen zou motiveren om te verhuizen. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat met name de huursprong die mensen maken bij verhuizing, de onbekendheid met het aanbod en de verhuizing op zich obstakels zijn voor mensen om te verhuizen. In 2013 wil Viveste een aantal senioren uit een eengezinswoning verleiden om te verhuizen naar een seniorwoning. In 2013 (17) en 2014 (11) zijn 28 senioren verleid om van een niet passende woningen naar een passende woning te verhuizen. Hiervoor is gebruik gemaakt van lokaal maatwerk.</p>																															
1.2 Betaalbaarheid			8																														
<p>Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.1.b). Viveste spant zich in om 70% van de huurwoningen onder de kernvoorraad te houden (aftoppingsgrens)</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Beschikbaarheid van woningen</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>348</td> <td>318</td> <td>270</td> <td>244</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>3404</td> <td>3169</td> <td>2933</td> <td>2816</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>1242</td> <td>1491</td> <td>1361</td> <td>1319</td> </tr> <tr> <td>Duur, boven HTS</td> <td></td> <td></td> <td>337</td> <td>463</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>4994</td> <td>4978</td> <td>4901</td> <td>4842</td> </tr> </tbody> </table>	Beschikbaarheid van woningen	2011	2012	2013	2014	Goedkoop	348	318	270	244	Betaalbaar	3404	3169	2933	2816	Duur	1242	1491	1361	1319	Duur, boven HTS			337	463	Totaal	4994	4978	4901	4842	
Beschikbaarheid van woningen	2011	2012	2013	2014																													
Goedkoop	348	318	270	244																													
Betaalbaar	3404	3169	2933	2816																													
Duur	1242	1491	1361	1319																													
Duur, boven HTS			337	463																													
Totaal	4994	4978	4901	4842																													

		<p>Bron: jaarverslagen</p> <p>In eerste instantie was de kernvoorraad gedefinieerd als de woningvoorraad goedkoop + betaalbaar. Dan is de kernvoorraad van 75% in 2011 afgenomen tot 63% in 2014.</p> <p>Bij de evaluatie van de prestatieafspraken in 2013 is afgesproken om de grens van de kernvoorraad op te trekken tot de huurtoeslaggrens (zie tweede tussenevaluatie 10-4-2013 (2)). Als deze grens aangehouden wordt in 2014 behoort 90% van het woningbezit tot de kernvoorraad.</p>																																																																																	
<p>Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.4.d) In het Strategisch Voorraadbeleid (2011) worden concrete afspraken gemaakt over het aandeel woningen dat met een subsidiabele huur onder de kwaliteitsgrens voor jongeren blijft, het aandeel dat tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens blijft, tussen de tweede en de huurprijsgrens blijft en het aandeel woningen dat een huur heeft boven de huurprijsgrens.</p>		<p>Op 14 februari 2012 heeft de RvC het SVB zoals verwoord in het rapport van Companen "Actualisatie strategisch voorraadbeleid", 30 november 2011 vastgesteld.</p> <p>Tabel 6.3: Toewijzing naar doelgroepen voor en na SVB</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Doelgroep</th> <th colspan="2">Voor SVB</th> <th colspan="2">Na SVB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Algemeen</td> <td>3.682</td> <td>73%</td> <td>3.488</td> <td>69%</td> </tr> <tr> <td>Jong - 23 jaar</td> <td>234</td> <td>5%</td> <td>354</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Jong - 30 jaar</td> <td>130</td> <td>3%</td> <td>112</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Koopgarant</td> <td>90</td> <td>2%</td> <td>90</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Senioren</td> <td>650</td> <td>13%</td> <td>742</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Woongroep</td> <td>93</td> <td>2%</td> <td>93</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Overig</td> <td>141</td> <td>2%</td> <td>141</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Eindtotaal</td> <td>5.020</td> <td>100%</td> <td>5.020</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>In tabel 6.3 is het aantal woningen dat gelabeld wordt voor jongeren vastgelegd.</p> <p>Tabel 6.6: resultaat voorstel nieuwe streefhuren</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Huurklasse</th> <th>Huidige huur 2011/2012</th> <th>Nieuwe streefhuur</th> <th>Vershill</th> <th>Cumulatief</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 361,66</td> <td>347</td> <td>391</td> <td>44</td> <td>391</td> </tr> <tr> <td>361,66 - 554,76</td> <td>3.297</td> <td>2.713</td> <td>-583</td> <td>3104</td> </tr> <tr> <td>554,76 - 652,52</td> <td>1.010</td> <td>1.401</td> <td>391</td> <td>4505</td> </tr> <tr> <td>> 652,52</td> <td>200</td> <td>353</td> <td>153</td> <td>4858</td> </tr> <tr> <td>Onbekend (VVD-pt)</td> <td>166</td> <td>162</td> <td>-4</td> <td>5020</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>5.020</td> <td>5020</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>In tabel 6.6 zijn de streefhuren vastgelegd.</p> <p>In verband met grote veranderingen in de puntenwaarderingsystematiek is het huurbeleid in het voorjaar van 2012 aangepast. Dit is verwerkt in het SVB. Dit vindt zijn weerslag in het aangepaste rapport van Companen "Actualisatie strategisch voorraadbeleid, 30 november 2011, aangepast 16 juli 2012".</p>	Doelgroep	Voor SVB		Na SVB		Algemeen	3.682	73%	3.488	69%	Jong - 23 jaar	234	5%	354	7%	Jong - 30 jaar	130	3%	112	2%	Koopgarant	90	2%	90	2%	Senioren	650	13%	742	15%	Woongroep	93	2%	93	2%	Overig	141	2%	141	2%	Eindtotaal	5.020	100%	5.020	100%	Huurklasse	Huidige huur 2011/2012	Nieuwe streefhuur	Vershill	Cumulatief	< 361,66	347	391	44	391	361,66 - 554,76	3.297	2.713	-583	3104	554,76 - 652,52	1.010	1.401	391	4505	> 652,52	200	353	153	4858	Onbekend (VVD-pt)	166	162	-4	5020	Totaal	5.020	5020	0		
Doelgroep	Voor SVB		Na SVB																																																																																
Algemeen	3.682	73%	3.488	69%																																																																															
Jong - 23 jaar	234	5%	354	7%																																																																															
Jong - 30 jaar	130	3%	112	2%																																																																															
Koopgarant	90	2%	90	2%																																																																															
Senioren	650	13%	742	15%																																																																															
Woongroep	93	2%	93	2%																																																																															
Overig	141	2%	141	2%																																																																															
Eindtotaal	5.020	100%	5.020	100%																																																																															
Huurklasse	Huidige huur 2011/2012	Nieuwe streefhuur	Vershill	Cumulatief																																																																															
< 361,66	347	391	44	391																																																																															
361,66 - 554,76	3.297	2.713	-583	3104																																																																															
554,76 - 652,52	1.010	1.401	391	4505																																																																															
> 652,52	200	353	153	4858																																																																															
Onbekend (VVD-pt)	166	162	-4	5020																																																																															
Totaal	5.020	5020	0																																																																																

		<p>Tabel 6.8: Huren naar doelgroep en huurklasse (voor en na mutatie met nieuwe huurbeleid)*</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">< € 366,37</th> <th colspan="2">€ 366,37 - € 561,98</th> <th colspan="2">€ 561,98 - € 664,66</th> <th colspan="2">€ 664,66 ></th> <th rowspan="2">totaal</th> </tr> <tr> <th>voor</th> <th>na</th> <th>voor</th> <th>na</th> <th>voor</th> <th>na</th> <th>voor</th> <th>na</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Algemeen</td> <td>39</td> <td></td> <td>2181</td> <td>812</td> <td>1138</td> <td>2208</td> <td>205</td> <td>543</td> <td>3565</td> </tr> <tr> <td>Jong - 23</td> <td>246</td> <td>338</td> <td>107</td> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>353</td> </tr> <tr> <td>Jong - 30</td> <td></td> <td></td> <td>126</td> <td>104</td> <td></td> <td>22</td> <td></td> <td></td> <td>126</td> </tr> <tr> <td>Senioren</td> <td>5</td> <td></td> <td>757</td> <td>277</td> <td>63</td> <td>491</td> <td>16</td> <td>73</td> <td>841</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>290</td> <td>338</td> <td>3171</td> <td>1208</td> <td>1201</td> <td>2721</td> <td>221</td> <td>616</td> <td>4883</td> </tr> </tbody> </table> <p>Daarnaast hebben we in 2013 het zogenaamd jongerencontract ingevoerd. Dit houdt in dat een jongere onder de 23 jaar een woning aangeboden krijgt onder aftoppingsgrens voor 23 jarigen. Zodra de huurder 23 wordt, wordt de huur verhoogd.</p>		< € 366,37		€ 366,37 - € 561,98		€ 561,98 - € 664,66		€ 664,66 >		totaal	voor	na	voor	na	voor	na	voor	na	Algemeen	39		2181	812	1138	2208	205	543	3565	Jong - 23	246	338	107	15					353	Jong - 30			126	104		22			126	Senioren	5		757	277	63	491	16	73	841	Totaal	290	338	3171	1208	1201	2721	221	616	4883	
	< € 366,37			€ 366,37 - € 561,98		€ 561,98 - € 664,66		€ 664,66 >		totaal																																																													
	voor	na	voor	na	voor	na	voor	na																																																															
Algemeen	39		2181	812	1138	2208	205	543	3565																																																														
Jong - 23	246	338	107	15					353																																																														
Jong - 30			126	104		22			126																																																														
Senioren	5		757	277	63	491	16	73	841																																																														
Totaal	290	338	3171	1208	1201	2721	221	616	4883																																																														
Passend toewijzen																																																																							
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.4.c) Partijen zullen de 10% beleidsruimte uit de Richtlijn Europese Commissie benutten ten behoeve van huishoudens direct boven de grens uit de Richtlijn		<p>Passend toewijzen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>totaal aantal toewijzingen</th> <th>Inkomen > € grens, huur < HTS</th> <th>% passend toegewezen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>329</td> <td>16</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>204</td> <td>13</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td></td> <td></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td></td> <td></td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen</p> <p>Nadat in 2013 de norm van 10% bijna overschreden was is de ambitie naar beneden bijgesteld naar 5%. Deze ruimte wordt benut voor mensen die zorg nodig hebben, woongroepen en urgenten.</p>		totaal aantal toewijzingen	Inkomen > € grens, huur < HTS	% passend toegewezen	2011	329	16	5	2012	204	13	6	2013			10	2014			4																																																	
	totaal aantal toewijzingen	Inkomen > € grens, huur < HTS	% passend toegewezen																																																																				
2011	329	16	5																																																																				
2012	204	13	6																																																																				
2013			10																																																																				
2014			4																																																																				
Tegengaan woonfraude																																																																							
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (6.j) Viveste zet zich samen met de gemeente in om onrechtmatige bewoning tegen te gaan. Hiertoe wisselen partijen gegevens met elkaar uit.		<p>De gemeente meldt bij Viveste als mensen zich inschrijven in een huurwoning. Deze gegevens worden door Viveste gebruikt om woonfraude tegen te gaan. Daarnaast wordt gereageerd op meldingen van andere huurders.</p> <p>In 2011 zijn 15 adressen bezocht. In een enkel geval heeft dit uiteindelijk geleid tot een huuropzegging. In een aantal gevallen was de woonfraude juridisch niet hard te maken. De bewoners zijn alleen gewaarschuwd (bron: jaarverslag 2011).</p> <p>In 2012 zijn 17 adressen bezocht. In 2 gevallen heeft dit geleid tot huuropzeggingen. In 5 gevallen was de woonfraude juridisch niet voldoende hard te maken. Deze bewoners zijn gewaarschuwd. In de andere gevallen was er geen sprake van woonfraude (bron: jaarverslag 2012).</p> <p>In 2013 zijn 21 adressen bezocht. In 8 gevallen heeft dit geleid tot huuropzeggingen. In 6 gevallen was woonfraude juridisch niet voldoende hard te maken. Deze bewoners zijn gewaarschuwd. In de andere gevallen was er geen sprake van woonfraude (bron: jaarverslag 2013).</p> <p>In 2014 zijn in 2 woningen illegale onderhuurders aangetroffen. In beide gevallen zijn de extra huuropbrengsten gevorderd (bron: jaarverslag 2014).</p>																																																																					

Wachttijd																							
		<p>Wachttijden gemiddeld in jaren</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">2011</td> <td style="text-align: right;">8,3</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td style="text-align: right;">8,5</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td style="text-align: right;">7,4</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td style="text-align: right;">8,6</td> </tr> </table> <p>Bron: jaarverslagen</p> <p>De wachttijd is het aantal jaren tussen het moment van inschrijving bij WoningNet en het accepteren van een nieuwe woning. De zoektijd is aanzienlijk korter dan de wachttijd, namelijk 3,2 jaar (2014). De zoektijd is het aantal jaren tussen het moment van de eerste reactie op een woning en het accepteren van een woning. In de regio zoeken woningzoekenden gemiddeld 3,4 jaar en is de wachttijd gemiddeld 7.8 jaar. De gemiddelde wachttijd voor een eengezinwoning is met 12,5 jaar het langst. Bron: jaarverslag 2014.</p>	2011	8,3	2012	8,5	2013	7,4	2014	8,6													
2011	8,3																						
2012	8,5																						
2013	7,4																						
2014	8,6																						
Leegstand																							
		<p>Leegstand</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Jaar</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">Derving</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0,26%</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0,12%</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0,16%</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0,32%</td> </tr> </table> <p>Viveste heeft geen marktleegestand. Bovenstaande leegstand is frictieleegstand of leegstand als gevolg van een bijzondere situatie (uitzetting, renovatie).</p>	Jaar		Derving	2011		0,26%	2012		0,12%	2013		0,16%	2014		0,32%						
Jaar		Derving																					
2011		0,26%																					
2012		0,12%																					
2013		0,16%																					
2014		0,32%																					
Maatregelen specifieke doelgroepen																							
<p>Prestatieovereenkomst 2011-2015 (3.e) Viveste voert op een constructieve manier de Rijkstaakstelling ten aanzien van het huisvesten van asielzoekers uit.</p>	<p>Bedrijfsplan 2015-2016. Creatieve oplossingen bedenken voor de huisvesting van 80 statushouders in 2015</p>	<p>Huisvesting statushouders</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">2011</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">2012</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">2013</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">2014</td> </tr> <tr> <td>aantal woningen</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td>aantal personen</td> <td style="text-align: center;">40</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td style="text-align: center;">32</td> </tr> <tr> <td>Achterstand</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">23</td> </tr> </table> <p>Bron: jaarverslagen</p> <p>Eind 2014 zijn verschillende gesprekken gevoerd met de gemeente, Van Houten&co (vluchtelingenwerk) en Lister over de huisvesting van statushouders en alle aspecten die hiermee samenhangen.</p>		2011	2012	2013	2014	aantal woningen	16	6	11	15	aantal personen	40	13	24	32	Achterstand	5	2	10	23	
	2011	2012	2013	2014																			
aantal woningen	16	6	11	15																			
aantal personen	40	13	24	32																			
Achterstand	5	2	10	23																			
		<p>Speciaal contract voor jongeren tot 23 jaar</p> <p>We hebben in 2013 het zogenaamde jongerencontract ingevoerd. Dit houdt in dat een jongeren onder de 23 jaar een woning aangeboden krijgt onder aftoppingsgrens voor 23 jarigen. Zodra de huurder 23 wordt, wordt de huur verhoogd.</p>																					
	<p>Bedrijfsplan 2015-2016. Inventariseren welke 1000 woningen we het</p>	<p>Er wordt een transitieplan opgesteld. Viveste heeft veel grote woningen met een hoge maximale huur. Deze wil Viveste afstoten ten behoeve van de realisatie van kleinere woningen voor met name starters en ouderen.</p>																					

	best kunnen verkopen		
	Bedrijfsplan 2015-2016. Onderzoeken hoe we de transitie het beste door kunnen voeren.		
	Bedrijfsplan 2015-2016. De ontwikkeling van de omvang van de primaire doelgroep monitoren, zodat we daarop tijdig kunnen inspelen, met de gemeente Houten maken we afspraken daarover.	In het voorjaar van 2015 wordt door de gemeente, in samenwerking met Viveste, een woningbehoefteonderzoek uit gevoerd ten behoeve van de op te stellen woonvisie en de prestatieafspraken die daar weer uit voort moeten vloeien.	
	Bedrijfsplan 2015-2016. De vraag naar jongerenwoningen nader onderzoeken.	In 2015 voert de gemeente, in samenwerking met Viveste, een Woningbehoefteonderzoek uit. Hierin wordt de categorie jongeren specifiek benoemd.	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
2 Huisvesting specifieke doelgroepen			7,0
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte			7
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.4.b) Viveste verleidt huurders die niet passend wonen in een schaarse eengezinswoning.	Beleidsplan 2010-2015 Beweging in de woningmarkt: sneller en passender aan de wensen van woningzoekenden voldoen: Mensen uit eengezinswoningen verleiden om te verhuizen naar een passende woning.	In februari 2013 zijn we gestart met een experiment waarbij we 55-plussers, die nu een eengezinswoning bij ons huren, de mogelijkheid bieden om met voorrang te verhuizen naar een kleinere, gelijkvloerse woning. Daarbij mogen ze hun "oude" huurprijs meenemen. De vrijgekomen eengezinswoningen verhuren we aan een gezin (tenminste 3 personen) om daarmee zo lang mogelijke verhuisketens te realiseren. In 2013 zijn 17 huishoudens verleid om te verhuizen naar een seniorgeschikte woning. Van deze vrijgekomen woningen zijn er 8 verkocht. Bron: jaarverslag 2013, blz. 9. In 2014 zijn 11 huishoudens verleid om te verhuizen naar een voor senioren geschikte woning. Bron: Jaarverslag 2014, blz. 9.	

	<p>Bedrijfsplan 2013-2014.</p> <p>Viveste wil mensen helpen om zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving. Wij willen er met andere partijen aan bijdragen dat de zorg, voorzieningen en sociale contacten die mensen in hun buurt wensen, er ook zijn. De mensen die het zelf kunnen, stimuleren we of helpen we met thuistechnologie.</p>	<p>In 2013 zijn Zorgspectrum, “Van Houten&co” en Viveste gestart met het project Slim Wonen, met techniek in huis. Doel van dit project is dat senioren bewust een keuze maken of zij al dan niet willen blijven wonen in de huidige woning. Als zij willen blijven wonen in de huidige woning, willen wij eraan bijdragen dat senioren zich bewust zijn van de mogelijkheden van thuistechnologie om langer thuis te kunnen wonen. Dit project is begin 2015 geëvalueerd en zal in 2015 voortgezet worden. Zie plan van aanpak Slim Wonen en Evaluatie Slim Wonen.</p> <p>Op 17 maart 2014 is Viveste een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Zorgspectrum voor het huisvesten van mensen met zorgvraag in het gebouw Woonstede. De helft van de woningen wordt toegewezen op voordracht van Zorgspectrum. De andere woningen worden via het aanbodmodel verhuurd. Één woning is verhuurd aan Zorgspectrum als kantoor voor de wijkverpleegkundigen. Door een mix te maken van ouderen met en zonder zorgvraag willen we ouderen helpen bij het langer zelfstandig blijven wonen. De wijkverpleegkundige houdt 1 keer per 2 weken een inloopspreekuur. We hebben geïnvesteerd in het oprichten van een bewonerscommissie en diverse themabijeenkomsten georganiseerd.</p> <p>Zorgspectrum wil de eerste verdieping van Het Haltna Huis veranderen van verpleeghuis naar Revalidatie afdeling (Revitel). Met revalidatie worden mensen voorbereid op terug keer naar hun eigen woning. Revalidatie draagt dus bij aan het langer zelfstandig kunnen wonen. Deze functieverandering heeft gevolgen voor de inrichting van de begane grond en de eerste verdieping. In 2014 zijn Viveste en Zorgspectrum gesprekken gestart over de gewenste veranderingen en de mogelijkheden. De verwachting is dat de aanpassingen in de loop van 2016 uitgevoerd zullen gaan worden.</p>	
	<p>Bedrijfsplan 2015-2016.</p> <p>Inventariseren seniorgeschikte woningen</p>	<p>In het transitieplan wordt ook gekeken naar de geschiktheid van woningen voor senioren. Uit het woningbehoefte-onderzoek komt de vraag naar voren. Uit het verschil tussen vraag en aanbod zal blijken of er seniorgeschikte woningen gerealiseerd moeten worden.</p> <p>Vanaf september 2015 kan bij woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden een icoontje opgenomen worden waarmee de toegankelijkheid van de woning wordt aangeduid. Viveste zal dit voor al haar woningen gaan doen.</p>	
	<p>Bedrijfsplan 2015-2016.</p> <p>Samen met zorgpartijen woonconcepten ontwikkelen die er voor zorgen dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen (o.a. uitbouwen concept Beschut Wonen in Woonstede)</p>	<p>We voeren veelvuldig overleg met zorgpartijen om te na te gaan hoe het concept van beschut wonen nog verder uitgerold kan worden en om te kijken of er ook andere concepten uitgerold kunnen worden. Bijvoorbeeld bij ons huidige kantoorpand.</p>	
<p>2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking</p>			<p>7</p>
<p>Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.5b) Geconstateerd wordt dat bijzondere doelgroepen adequaat voorzien zijn.</p>		<p>In 2011 zijn 19 nieuwbouwappartementen opgeleverd voor Stichting Philadelphia Zorg.</p> <p>In 2011 zijn voor LEKSTEDewonen 28 appartementen en een kantoor opgeleverd t.b.v. Lister. Viveste zal deze woningen in de toekomst overkopen van LEKSTEDewonen</p> <p>Bron: jaarverslag 2011.</p>	
<p>2.3 Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of specifieke eisen aan hun woning stellen</p>			<p>-</p>
		<p>Noodhuisvesting</p> <p>We hebben drie onzelfstandige woonruimtes verhuurd aan stichting Timon. Deze zijn bestemd voor noodhuisvesting van alleenstaanden</p>	

		boven de 25 jaar met een acuut huisvestingsprobleem. Zij kunnen maximaal acht maanden gebruik maken van de voorziening.	
		Viveste verhuurt woningen aan instellingen die cliënten begeleiden die zorg en/of begeleiding nodig hebben en woningen worden op voordracht van zorginstellingen verhuurd.(zie risico-inventarisatie zorgvastgoed)	
		bijzondere doelgroepen	
	Organisatie	doelgroep	aantal eenheden
	Focus	Mensen met een lichamelijke beperking	27
	Lister	Mensen met een GGZ-achtergrond	17*
	Philadelphia	Mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking	39
	Reinaerde	Mensen met een verstandelijke beperking	37
	Timon	Jongvolwassenen	45
	Warande	Ouderen met een zorgindicatie	51
	Zorgspectrum	Ouderen en chronisch zieken	63
		* Voor LEKSTEDewonen worden nog eens 29 woningen verhuurd	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer			7,0
3.1 Woningkwaliteit			7
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (4.f) Viveste spant zich in om alle woningen binnen 10 jaar "basiskwaliteit" te laten hebben.		In 2013 is het op basiskwaliteit brengen van de woningen opgenomen in de MeerJarenOnderhoudsplanning. Bron: memo basiskwaliteit 3 januari 2013.	
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (3.c) Viveste onderzoekt aansluiting bij een regionaal classificatiesysteem senioren.		Eind 2012 waren 4.351 woningen ingedeeld op basis van de Sterrenmeetlat (toe- en doorgankelijkheid van woningen).	

		<p>Overzicht verdeling van woningen die langs de Sterrenmeetlat zijn gelegd</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 sterren</td> <td>bereikbaar zonder trap of trap in de woning</td> <td>3.005</td> </tr> <tr> <td>1 ster</td> <td>voor mensen die slecht ter been zijn</td> <td>1.066</td> </tr> <tr> <td>2 sterren</td> <td>rollator toe- en doorgankelijk</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>3 sterren</td> <td>rolstoeltoegankelijk en rollator toe- en doorgankelijk</td> <td>268</td> </tr> <tr> <td>4 sterren</td> <td>rolstoel toe- en doorgankelijk</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>4.351</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslag 2012, blz. 18</p> <p>In 2013 waren vrijwel alle woningen ingedeeld op basis van de Sterrenmeetlat.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>sterren</th> <th>betekenis</th> <th>relatief</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>bereikbaar zonder trap of trap in de woning</td> <td>62%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>voor mensen die slecht ter been zijn</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>rollator toe- en doorgankelijk</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>rolstoeltoegankelijk en rollator toe- en doorgankelijk</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>rolstoel toe- en doorgankelijk</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslag 2013, blz. 13</p>			Aantal	0 sterren	bereikbaar zonder trap of trap in de woning	3.005	1 ster	voor mensen die slecht ter been zijn	1.066	2 sterren	rollator toe- en doorgankelijk	12	3 sterren	rolstoeltoegankelijk en rollator toe- en doorgankelijk	268	4 sterren	rolstoel toe- en doorgankelijk	0			4.351	sterren	betekenis	relatief	0	bereikbaar zonder trap of trap in de woning	62%	1	voor mensen die slecht ter been zijn	30%	2	rollator toe- en doorgankelijk	1%	3	rolstoeltoegankelijk en rollator toe- en doorgankelijk	7%	4	rolstoel toe- en doorgankelijk	1%	
		Aantal																																								
0 sterren	bereikbaar zonder trap of trap in de woning	3.005																																								
1 ster	voor mensen die slecht ter been zijn	1.066																																								
2 sterren	rollator toe- en doorgankelijk	12																																								
3 sterren	rolstoeltoegankelijk en rollator toe- en doorgankelijk	268																																								
4 sterren	rolstoel toe- en doorgankelijk	0																																								
		4.351																																								
sterren	betekenis	relatief																																								
0	bereikbaar zonder trap of trap in de woning	62%																																								
1	voor mensen die slecht ter been zijn	30%																																								
2	rollator toe- en doorgankelijk	1%																																								
3	rolstoeltoegankelijk en rollator toe- en doorgankelijk	7%																																								
4	rolstoel toe- en doorgankelijk	1%																																								
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (4.e) Het programma van eisen voor nieuwbouw van Viveste voldoet aan de duurzaamheidscriteria voor groenfinanciering. Voor onderhoudswerkzaamheden wordt een lijst opgesteld als toetsingskader voor duurzame materialen.	Beleidsplan 2010-2015. Duurzaamheid en milieu. Ons Programma van Eisen voor nieuwbouw voldoet aan de criteria voor Groenfinanciering.	<p>In het milieubeleidsplan is opgenomen dat nieuwbouw moet voldoen aan de eisen voor groenfinanciering.</p> <p>In de uitvraag van de transformatie van de kantoortorens aan de Spoorhaag en het Achterom is opgenomen dat Energielabel A, energie index min. 1,0 gehaald moet worden en dat materiaal zo veel mogelijk hergebruikt moet worden (Bron: Uitvraag torentjes, 26 nov 2014). Degene die de transformatie gaat doen hanteert als basisuitgangspunt: Alle woningen zijn voorzien van het EPA label A met een minimale energie-index van minimaal 0,85. (Bron: Viveste def 1 (alleen TO-gedeelte))</p>																																								
	Bedrijfsplan 2015-2016. De onderhoudsstaat van ons woningbezit waarden volgens de NEN-normering	In augustus 2014 is het besluit genomen om de conditie van de woningen volgens de NEN2767 te meten. Bron: memo Condiemeting NEN2767. De inspecties moeten begin 2015 afgerond zijn.																																								
3.2 Kwaliteit dienstverlening			7																																							
	Beleidsplan 2010-2015 Midden in de samenleving. Over 4 jaar geniet Viveste de gewenste reputatie bij haar belanghouders.	<p>In 2011 en 2013 hebben gesprekken plaats gevonden met belanghouders/stakeholders. Deze gesprekken waren gericht op de kennismaking met de nieuwe directeur, het toelichten van onze koers en het ophalen van verwachtingen. De wereld om ons heen verandert snel. Veranderingen bij onze samenwerkingspartners hebben ook gevolgen voor ons. En het is goed om veranderingen bij Viveste met hen te delen en bespreken. Daarvoor zoeken we nadrukkelijk de dialoog. We houden onze oren en ogen open en nodigen partijen bij ons uit en gaan bij hen op bezoek. (Bron: jaarverslag 2014) Er is geen reputatieonderzoek gedaan.</p> <p>Op 22 november 2011 organiseerden van Houten&co en Viveste een bijeenkomst voor bewoners en</p>																																								

		<p>professionals van betrokken organisaties uit Houten: “In de wijk voor elkaar”. Het doel van de bijeenkomst was om alle partijen op te roepen om meer samen te werken in de wijken van Houten en aan te sluiten bij wat er bij bewoners speelt. Ruim 60 inwoners en professionals uit Houten lieten zich inspireren. Conclusie van de bijeenkomst was dat burgers en professionals het weer samen moeten gaan doen. Bron: jaarverslag 2012 en Richtsnoer leefbaarheid 2013</p> <p>Sinds 2013 voeren ongeveer 1 keer per maand op bestuurlijk niveau overleg met Van Houten&co, Reinaerde en Zorgspectrum. Dit overleg heet Dromen over Houten. In het voorjaar van 2014 heeft de gemeente ook een aantal maanden deelgenomen aan het overleg. Gezamenlijk kijken we naar uitdagingen die op ons pad komen en proberen passende antwoorden te vinden. Slim Wonen, deproeftuin Houten Noord-oost en het onderzoeken van de mogelijkheden van de begane grond van Het Haltna Huis zijn projecten die voortkomen uit t Dromen over Houten (zie notitie Zorgspectrum: Onze droom over Houten)</p> <p>Viveste neemt sinds 2012 deel aan het KWH Huurlabel 2.0. Hiermee wordt de klanttevredenheid over de dienstverlening gemeten.</p> <p>KWH</p> <table data-bbox="981 687 1792 850"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>score</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>nvt</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>7,4</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>7,6</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>7,6</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen.</p> <p>Viveste scoort hiermee onder het landelijk gemiddelde, maar boven de norm van een 7.</p>	jaar	score	2011	nvt	2012	7,4	2013	7,6	2014	7,6	
jaar	score												
2011	nvt												
2012	7,4												
2013	7,6												
2014	7,6												
	<p>Bedrijfsplan 2015-2016. Mogelijkheden onderzoeken om kosten te besparen door het reduceren van het aantal aannemers dat voor ons werkt en afspraken te maken over ketensamenwerking.</p>	<p>In 2015 hebben we besloten om ons dagelijks onderhoud uit te besteden aan 2 aannemers. Onze eigen onderhoudsdienst is opgeheven per 1 juli 2015. Tevens is een onderzoek gestart naar de mogelijkheid van ketensamenwerking bij planmatig onderhoud.</p>											
	<p>Bedrijfsplan 2015-2016. Meedenken aan de verdere invulling van een ‘Huis voor Houten’: een loket waarin verschillende maatschappelijke organisaties onder 1 dak hun diensten aanbieden</p>	<p>Viveste is in gesprek met de gemeente om haar kantoor te verplaatsen naar het gemeentehuis. Hiermee komt het huidige kantoor van Viveste vrij. Het idee is om het gebouw om te catten naar appartementen voor senioren.</p>											

3.3 Energie en duurzaamheid			7																											
<p>Prestatieovereenkomst 2011-2015 (4.a) Viveste gaat voor 2015 in gesprek met de huurders over hun eigen verantwoordelijkheid tot energiebesparende en/of opwekkende maatregelen</p>	<p>Beleidsplan 2010-2015 Duurzaamheid en milieu. We gaan in gesprek met onze huurders over hun eigen verantwoordelijkheid tot energiebesparende en/of opwekkende maatregelen.</p>	<p>In de periode 2011-2014 heeft Viveste in een aantal projecten geparticipeerd om samen met huurders en andere betrokkenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werkgroep Houten 3D (3 x Duurzaam) - Energiesprong, met de gemeente Houten en bewoners - Groen Zonnig Houten, een initiatief voor huiseigenaren, huurders en bedrijven die belangstelling hebben voor zonnepanelen en zonnepanelen - Menukaart: bij cv-vervanging kunnen huurders energiebesparende of –opwekkende opties tegen huurverhoging kiezen - GEN (Gebieden Energie Neutraal); samen met gemeente en bewoners is gekeken naar de mogelijkheden om maatregelen te nemen in de wijk om bewustwording en besparingen te creëren. - Huur de Zon; samen met marktpartijen kijken we naar de mogelijkheid om een coöperatieve vereniging op te zetten om zonnepanelen optimaal voor onze doelgroep te exploiteren. - Project energiebesparing Centrum; medewerking aan SME advies en Qurrent om een energiebesparingsproject te organiseren in het Centrum. <p>Bron: jaarverslagen</p>																												
<p>Prestatieovereenkomst 2011-2015 (4.c) Viveste spant zich in om in 2015 50% minder woningen met energielabel D of lager te hebben. Concreet gaat het om 300 van de 600 woningen.</p>	<p>Beleidsplan 2010-2015 Duurzaamheid en milieu. We hebben over 4 jaar minimaal 50% woningen met energielabel D of lager</p>	<p>Eind 2010 had 14% van ons woningbezit een energielabel D of lager eind 2014 was dit nog maar 6%. De doelstelling is dus gehaald. Bron: jaarverslagen.</p> <p>Energielabels</p> <table border="1" data-bbox="992 794 1529 1090"> <thead> <tr> <th></th> <th>stand 1-1-2011</th> <th>stand 31-12-2014</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Percentage</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>3</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>18</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>65</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>11</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Jaarverslagen</p> <p>In 2011 zijn bij 13 complexen in totaal 570 zonnepanelen geplaatst. Ze leveren energie voor de algemene voorzieningen zoals verlichting, hydrofoorinstallatie en lift. Bron: jaarverslag 2011</p>		stand 1-1-2011	stand 31-12-2014		Percentage	Percentage	A	3	10	B	18	30	C	65	54	D	11	6	E	1	0	F	1	0	G	1	0	
	stand 1-1-2011	stand 31-12-2014																												
	Percentage	Percentage																												
A	3	10																												
B	18	30																												
C	65	54																												
D	11	6																												
E	1	0																												
F	1	0																												
G	1	0																												
<p>Prestatieovereenkomst 2011-2015 (4.d) Viveste onderzoekt samen met de gemeente de mogelijkheden van een Houtense Duurzame Energie Coöperatie.</p>	<p>Beleidsplan 2010-2015 Duurzaamheid en milieu. In overleg met bewoners en partners in de Houtense Duurzame Energie Coöperatie hebben we de mogelijkheden in beeld gebracht van</p>	<p>Samen met de gemeente en Eneco hebben we gesproken over een haalbaarheidsonderzoek naar de Houtense Duurzame Energie Coöperatie (HDEC). De gedachte was dat onder de paraplu van deze energiemaatschappij nieuwe stijl Houtense inwoners en bedrijven laagdrempelig zouden kunnen investeren in hun eigen energiebesparing en hun eigen energie. Teveel onzekerheden en te weinig tijd bij betrokken partijen om voorstellen verder te onderzoeken en een particulier initiatief tot het oprichten van het lokale energiebedrijf ADEM leidde er toe dat het project vroegtijdig is beëindigd. Bron: jaarverslag 2011, blz. 36</p>																												

	energieopwekking van onze eigen woningen.		
	Beleidsplan 2010-2015 Duurzaamheid en milieu. In ons onderhoud passen we duurzame materialen toe conform ons eigen (nog op te stellen) toetsingskader.	Bij het milieubeleidsplan is een materialenlijst Duurzaamheid en milieu opgenomen. In deze lijst is per materiaal/installatie aangegeven wat het meest, minder en minst milieuvriendelijk is.	
	Beleidsplan 2010-2015 Duurzaamheid en milieu. We hebben een intern milieubeleidsplan opgesteld en handelen hiernaar	Het intern milieubeleidsplan is in 2013 opgesteld.	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
4. (Des)investeren in vastgoed			6,7
4.1 Nieuwbouw			6
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.2.b). Viveste en de gemeente zijn bezig met de realisatie van 3 projecten		<p>Het betreft de projecten Castellum Oost (68) en West (122) en Stationserf (33). De eerste twee projecten zijn in samenwerking met LEKSTEDewonen uit Vianen gerealiseerd. LEKSTEDewonen is de eigenaar, Viveste doet het beheer. Viveste zal de woningen in 2022, respectievelijk 2024 kopen van LEKSTEDewonen.</p> <p>Er wordt momenteel nagedacht om eventueel de terugkoop te vervroegen.</p> <p>In de nieuwbouwwoningen aan het Stationserf zijn 19 cliënten van Philadelphia Zorg gehuisvest.</p> <p>205 woningen zijn in 2011 op geleverd en 18 in 2012. Bron: jaarverslag 2011</p>	
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.2.c). Viveste is betrokken bij de voorbereiding van 2 projecten		<p>Het betreft de projecten De Groes (10) en Tull en 't Waal (ca. 12).</p> <p>In 2013 zijn 4 woningen in De Groes (Schalkwijk, plan de Wiese) opgeleverd. In verband met de crisis op de woningmarkt had de ontwikkelaar de ontwikkeling van de volgende fase uitgesteld. We besloten af te zien van de realisatie van 16 Koopgarantwoningen in Tull en 't Waal omdat de marktwaarde lager was dan de stichtingskosten. Bron: jaarverslag 2013</p>	
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.2.d). De gemeente wil nog sociale woningbouw realiseren in 5 projecten		<p>Het betreft de projecten Hofstad IVb, De Slinger, Het Beekmos, De Koppeling en Hofstad III.</p> <p>Helaas heeft Viveste op geen van deze locaties nog nieuwbouw kunnen ontwikkelen. De locatie aan de Beekmos is door een andere corporatie ontwikkeld. Op de andere locaties is nog geen concrete invulling of heeft de gemeente besloten geen sociale woningbouw te realiseren.</p>	
	Bedrijfsplan 2015-2016. Onderzoek doen naar de haalbaarheid van het ombouwen van kantoren. We zijn voornemens twee "torentjes" aan de Spoorhaag en het Achterom aan te kopen voor transformatie naar 25 kleine zelfstandige appartementen voor jongeren en 25 appartementen en een kantoor voor Lister.	In 2013 is Viveste gestart met een onderzoek naar het ombouwen van 2 kantoortorentjes aan De Spoorhaag/Achterom naar appartementen. Begin 2015 is besloten deze torens aan te kopen en te verbouwen tot appartementen voor jongeren en voor cliënten van Lister. Lister wil hier de cliënten die nu verspreid wonen aan de Randhoeve geclusterd opvangen en ook hun kantoor hier huisvesten. Op deze manier kan de zorg beter geregeld worden.	

	Koopgarant	In de periode 2011 – 2014 heeft Viveste 357 Koopgarantwoningen in de nieuwbouw gerealiseerd.	
--	------------	--	--

4.2 Sloop			-																														
Niet van toepassing																																	
4.3 Verbetering bestaand bezit (renovatie / groot onderhoud)			7																														
	Bedrijfsplan 2015-2016. Een haalbaarheidsonderzoek doen naar het splitsen van (eengezins)woningen	In het voorjaar van 2015 is met dit onderzoek gestart. Verschillende partijen zijn uitgenodigd.																															
4.4 Maatschappelijk vastgoed			-																														
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.2.e). Viveste ontwikkelt een afwegingskader in 2012 voor de wijze waarop omgegaan wordt met maatschappelijk vastgoed	Beleidsplan 2010-2015 Midden in de samenleving: toetsingskader maatschappelijk vastgoed.	Op 11 november 2013 heeft de RvC het beoordelingskader voor maatschappelijk vastgoed vastgesteld. Dit beoordelingskader is een bijlage bij het investeringsmodel en het investeringsstatuut.																															
4.5 Verkoop			7																														
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.3.c). In principe geen verkoop aanvullend op huidige verkoopbeleid (177 vrije verkoop, 157 koopgarant bestaande woningen, 109 koopgarant nieuwbouw)		<p>Verkoop</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>Koopgarant</th> <th>Zittende huurder</th> <th>Na mutatie</th> <th>Complexgewijs</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>12</td> <td>-</td> <td>6</td> <td>-</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>16*</td> <td>-</td> <td>16</td> <td>-</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>16</td> <td>29</td> <td>20</td> <td>74</td> <td>139</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>22</td> <td>22</td> <td>37</td> <td>-</td> <td>139</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen 2011 en 2014 * In 2012 zijn 19 Koopgarantwoningen teruggekocht en opnieuw verkocht Eind 2011 bedroeg het totale verkoopprogramma 322 woningen, waaronder 58 Koopgarant. Eind 2012 is een pilot gestart om de verkoop aan zittende huurders te stimuleren. Eind 2012 bleek dat het CFV ons, mede gelet op de verhuurdersheffing, mogelijk het oordeel 'insolvabel' zou geven. Daarop hebben we onze verkoopplannen bijgesteld naar 400 woningen in 5 jaar. Hiervoor breidden we onze verkoopportefeuille uit tot 1893 woningen. Maandelijks werden 100 zittende huurders in voor verkoop aangewezen woningen geïnformeerd over de mogelijkheid om hun woning te kopen. Tevens is ingezet op complexgewijze verkoop aan een belegger. In 2013 zijn 74 woningen in de Gilden verkocht aan een particuliere belegger. In 2014 hebben we de verkoop van 101 woningen aan een belegger in gang gezet. Voor de complexgewijze verkopen hebben we positieve zienswijzen van de gemeente ontvangen.</p> <p>In 2013 is besloten om geen nieuwe woningen meer toe te voegen aan het Koopgarantverkoopprogramma vanwege de ongunstige gevolgen voor onze balans. Met de gemeente is tijdens de volkshuisvestingsoverleggen gesproken over de noodzaak tot het verhogen van onze verkoopportefeuille.</p>	jaar	Koopgarant	Zittende huurder	Na mutatie	Complexgewijs	Totaal	2011	12	-	6	-	18	2012	16*	-	16	-	12	2013	16	29	20	74	139	2014	22	22	37	-	139	
jaar	Koopgarant	Zittende huurder	Na mutatie	Complexgewijs	Totaal																												
2011	12	-	6	-	18																												
2012	16*	-	16	-	12																												
2013	16	29	20	74	139																												
2014	22	22	37	-	139																												

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven															
5. Kwaliteit wijken en buurten			7,3															
5.1 Leefbaarheid			7															
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.1.c). Een evenwichtige bevolkingssamenstelling is belangrijk. Hiermee zal bij toevoegingen en onttrekkingen rekening gehouden worden.		Bij de uitbreiding van de verkoopportefeuille in 2013 is rekening gehouden met locatie, financiën, woningtype / doelgroep en exploitatie. Bron: memo Voorstel aanpassing en uitbreiding verkoopprogramma 2013, d.d. 19 maart 2013.																
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (6.h) Viveste zet financiële middelen in voor leefbaarheid. Het Vivestefonds levert ieder jaar maximaal € 10.000 aan verschillende Houtense initiatieven. Daarnaast is er een gezamenlijk fonds Buurtactiviteiten.		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Vivestefonds</th> <th>Buurtactiviteiten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>3349</td> <td>6535</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>65</td> <td>2849</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>-</td> <td>5000</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Jaarverslagen. Eind 2012 is besloten het Vivestefonds op te heffen en het budget over te hevelen naar de wijkteams voor wijkgerichte leefbaarheidsprojecten. In 2013 heeft de gemeente het fonds buurtactiviteiten omgevormd naar Ons Fonds. Viveste heeft daar in 2013 een eenmalige bijdrage van € 5.000 aangeleverd.</p>	Jaar	Vivestefonds	Buurtactiviteiten	2011	3349	6535	2012	65	2849	2013	-	5000	2014	-	-	
Jaar	Vivestefonds	Buurtactiviteiten																
2011	3349	6535																
2012	65	2849																
2013	-	5000																
2014	-	-																
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (5.a) Viveste zet zich in om samen met de bestaande Huurdersraad om in iedere wijk en op corporatiebreed niveau in 2015 een aansprekende vorm van bewonersparticipatie te hebben	Beleidsplan 2010-2015 Midden in de samenleving. Over 4 jaar hebben we in iedere wijk en corporatiebreed een passende vorm van bewonersparticipatie	In oktober en november 2011 hebben we met de wijkraden en de Huurdersraad gesproken over verbetering van de bewonersparticipatie. Er is geconstateerd dat de opzet met wijkraden niet goed functioneert en niet toekomstbestendig is. Er is een werkgroep opgericht die een verkenning heeft gedaan naar beter bij deze tijd passende vormen van participatie. De eerste activiteit van de werkgroep was kennis nemen van verschillende (nieuwe) mogelijkheden en ervaringen daarmee bij collega corporaties. Daarnaast zijn, in 2013, leden van de Huurdersraad, wijkraden, bewoners en medewerkers van Viveste in een enquête bevraagd over bewonersparticipatie. Hieruit is in 2013 een gedeelde visie op huurdersparticipatie voortgevloeid die het nut ervan onderstreept. Vanuit die gedachte is besloten om de huurdersparticipatie vanaf 2014 anders te organiseren. Op buurt- en complexniveau blijven er verschillende vormen van structurele participatie (bewonerscommissies). Afhankelijk van de situatie kan ook projectmatige participatie op gezet worden. Op het niveau van ons hele werkgebied is een klankbordgroep/adviesraad opgericht met leden die op strategisch niveau mee kunnen denken. Deze adviesraad agendeert thema's. In het voorjaar van 2015 heeft de Adviesraad een scholing gehad. Bron: jaarverslagen en notitie PARTICIPATIEMODEL VIVESTE																
	Bedrijfsplan 2015-2016. Samen met de Adviesraad jaarlijkse themabijeenkomsten organiseren over belangrijke maatschappelijke	Begin 2015 heeft de eerste themabijeenkomst van de Adviesraad plaatsgevonden. Het thema was Betaalbaarheid. De Adviesraad heeft over het thema advies uitgebracht aan Viveste. Viveste heeft een deel van de adviezen overgenomen (bron: Aanbevelingen Adviesraad 'betaalbaarheid' en eerste reactie Viveste op aanbeveling 'betaalbaarheid')																

	thema's zoals armoede/betaalbaarheid.	In het najaar van 2015 wordt een tweede themabijeenkomst georganiseerd met het thema leefbaarheid.	
5.2 Wijk- en buurtbeheer			8
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (6.d) In de loop van 2011 zal een nieuw convenant t.a.v. het samenwerkingsverband "De wijk voor elkaar" opgesteld worden.	Beleidsplan 2010-2015 Midden in de samenleving: "De wijk voor elkaar" komt toezeggingen na en maakt bewoners actiever betrokken bij hun wijk.	<p>Onder het motto 'De wijk voor elkaar' werkten de gemeente, van Houten&co, Viveste en naar gelang het onderwerp, onderwijs- en welzijnsorganisaties, de politie en het maatschappelijk werk. Uit een evaluatie in 2011 bleek dat deze vorm van wijkgericht werken aan vernieuwing toe was. Besloten werd een punt te zetten achter 'De wijk voor elkaar!' en samenwerken aan leefbaarheid in de wijk in kleinere samenwerkingsverbanden voort te zetten. Viveste en Van Houten&co maakten een doorstart in de samenwerking en bereidden twee leefbaarheidsprojecten voor. Eén aan de Randhoeve en Leenhoeve en één in de wijken "Bouw" en 'Hout'. Bron: Jaarverslag 2011.</p> <p>In 2011 zijn wijkbeheerders aangesteld. Uit de evaluatie onder huurders en betrokken stakeholders in 2012 kwam een positief beeld naar voren. De uren van de wijkbeheerders zijn uitgebreid. Bron: jaarverslag 2012</p>	
	Bedrijfsplan 2013-2014. Dus willen wij investeren in het versterken van binding en contact in buurten.	<p>In 2013 hebben we onderstaande leefbaarheidsprojecten gehad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoekcamp/Bovencamp: huiskamergesprekken met bewoners - Onderdoor: veiligheid en aanzien gemeenschappelijke delen met bewoners opknappen - Project veiligheid: samen met politie bewonersavonden organiseren over veiligheid - Achterpaden: activeren van bewoners om hun verantwoordelijkheid te nemen voor het klein onderhoud en de verzorging van hun achterpad - Edelsteen: verbetering buitenschil. Bewoners betrokken met enquête, bewonersbijeenkomst en informatiebrieven <p>Bron: jaarverslag 2013.</p> <p>Proeftuin Houten Noordoost Tussen juli 2013 en april 2014 hebben professionals van "van Houten&co", Reinaerde, Zorgspectrum en Viveste gesproken over een nieuwe manier van samenwerken in de wijk. De deelnemers leerden elkaar en elkaars werkwijzen en spelregels beter kennen. Aan de hand van Theory-U zijn multiprobleem casussen besproken. Bron: Evaluatie proeftuin wijkgericht werken.</p> <p>In 2014 hebben we onderstaande leefbaarheidsprojecten gehad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woonstede: Themabijeenkomsten in de activiteitenruimte, gratis spreekuur van de wijkverpleegkundige, voorbereiding voor een wijkmusical. - Het Rond: met Van Houten&co met bewoners in gesprek over hoe zij hun woonomgeving ervaren. Bij mensen thuis, maar ook met de hele buurt tijdens de theatervoorstelling 'Hartje Houten'. - Kruitmolen: Bewoners geholpen met het ophangen van schilderijen in het trappenhuis. Deze hadden zij eerder gezamenlijk hadden geschilderd en staan symbool voor onderlinge verbondenheid. - LAS-app: met de gemeente en politie geïntroduceerd. Met de app kunnen buurtbewoners elkaar waarschuwen bij verdachte situaties. 	

		<ul style="list-style-type: none"> - Roerdompweide: samen met Van Houten&co de bewoners ondersteund bij acties met als doel elkaar beter leren kennen en de fysieke uitstraling van de omgeving verbeteren. - Randhoeve: Vaste plantenbakken en straatfeest. - Castor: in samenwerking met Lister bewoners ondersteund bij het creëren van een ontmoetingsplek in de algemene ruimte. - Leestaete: De bewoners hebben het terras onderhanden genomen. Viveste heeft het viedumdak ontdaan van gras. <p>Bron: Jaarverslag 2014</p>	
5.3 Aanpak overlast			7
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (6.e) De gezamenlijke aanpak van overlastsituaties in de "werkgroep sociale problemen" wordt voortgezet.		In 2009 is de samenwerkingsovereenkomst Werkgroep Sociale Problemen in de Woonomgeving (WESP) vernieuwd. In deze overeenkomst is vastgelegd dat gemeente, politie, maatschappelijk werk (Vitras) en Lister (voorheen SBWU) en Viveste samenwerken om sociale problemen in een straat of wijk te bespreken. De werkgroep heeft gedurende de hele visitatieperiode gefunctioneerd.	
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (6.l) De intentie is om een hennepconvenant af te spreken met gemeente en politie in 2011, op basis van een reeds regionaal afgesloten convenant.		Op 26 september 2011 is het Hennepconvenant tussen de gemeente Houten en Viveste ondertekend. Bron: BIJLAGE OVEREENKOMST tussen Gemeente Houten en Woningcorporatie Viveste betreffende "Regionaal Hennepconvenant Regio Utrecht"	
	Beleidsplan 2010-2015 Midden in de samenleving. Signalen achter de voordeur neerleggen bij instanties waarmee we prestatieafspraken hebben	In 2012 hebben we een signalenkaart ontwikkeld (bron: signalenkaart). Deze kaart is meegegeven aan aannemers en wordt door het eigen personeel gebruikt. Deze aanpak is ook aan het gehele personeel gepresenteerd (bron: presentatie aanpak signalen achter de voordeur).	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
6. Overige / andere prestaties			-
Prestatieovereenkomst 2011-2015 (2.4.a) Viveste wil de mogelijkheden bespreken voor een gezamenlijk woonwensenonderzoek in 2011.		<i>Viveste en gemeente ontwikkelen woonwensenonderzoek ten behoeve van beweging in de woningmarkt</i> Er is besloten geen apart woonwensenonderzoek uit te voeren. Hiervoor is het momentum niet goed. Er heeft in 2011 wel onderzoek plaatsgevonden. Viveste heeft haar Strategisch Voorraadbeleid geactualiseerd. Hierbij is, op	

		<p>basis van bestaande gegevens, gekeken naar scheefwonen. Zowel qua huishoudensgrootte en woninggrootte als qua leeftijd en woningtype en inkomen en huur. Op basis van dit onderzoek kan ingeschat worden waar in potentie de meeste huurders wonen die verleid kunnen worden om te verhuizen. Daarnaast heeft Viveste in oktober 2011 een klanttevredenheidsonderzoek onder haar huurders uit laten voeren. Hierin zijn ook vragen over de verhuisgeneigdheid en het gewenste woningtype opgenomen. Tevens is gevraagd of men in de gemeente Houten wil blijven wonen. Beide onderzoeken bieden voldoende aanknopingspunten om in 2012 te gaan onderzoeken hoe we huurders kunnen verleiden om te verhuizen.</p> <p>Bron: Evaluatie prestatieafspraken 2011</p>	
<p>Prestatieovereenkomst 2011-2015 (6.f) De "Werkgroep integrale samenwerking bij financiële problematiek" wordt voortgezet. De intentie is om de formele status te regelen via een convenant in 2011</p>		<p><i>Regelen formele status 'werkgroep integrale samenwerking bij financiële problematiek'</i></p> <p>Door de formele status tussen de deelnemende partijen vast te leggen van het doel en de wederzijdse verwachtingen wat betreft de werkgroep wordt verwatering voorkomen als op enig moment personele wisselingen plaatsvinden. Deze actie is in 2011 niet opgepakt. Ook is het de vraag of andere deelnemende partijen de wenselijkheid van deze actie onderschrijven.</p> <p>Bron: Evaluatie prestatieafspraken 2011</p> <p><i>6.f werkgroep integrale samenwerking bij financiële problematiek</i></p> <p>De werkgroep komt regelmatig bijeen. Er is sprake van een brede samenstelling van partijen. Al deze partijen zien de meerwaarde van participatie aan dit overleg en zijn tevreden over de resultaten.</p> <p>Bron: Evaluatie prestatieafspraken 2013</p>	
<p>Prestatieovereenkomst 2011-2015 (8.1) Viveste spant zich in om de A-status bij het Centraal Fonds te kunnen behouden.</p>		<p>De A-status is een oordeel dat niet meer toegepast wordt vanaf 2013. We krijgen nu een oordeelsbrief.</p>	
<p>Prestatieovereenkomst 2011-2015 (7.c) In de periode 2009-2012 draagt Viveste maximaal € 35.000 plus index bij aan het WMO-loket VIA Houten.</p>		<p>Ten behoeve van de transformatie van het VIA-Houten loket naar Het Sociaal Loket heeft Viveste tot 1 mei 2013 bijgedragen aan het Wmo-loket. Bron: Samenwerkingsafspraken VIA 2012 en Opheffing VIA Houten.</p>	

