



Visitatierapport
Woningstichting Leusden
2009 - 2012

Woningstichting Leusden
dichtbij huis *thuis* in Leusden



Utrecht, 27 november 2013

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer mr. J. van Walsem (voorzitter)
De heer E. Wiersma MPM
De heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris)

Voorwoord

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

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

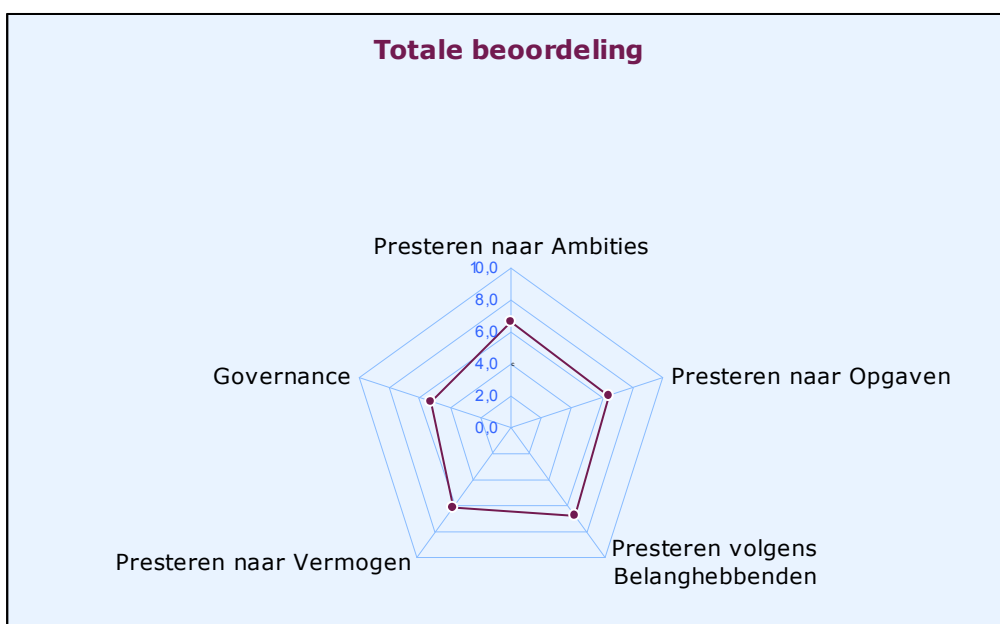
Wilma de Water
directeur

Samenvatting, recensie en aandachtspunten

Samenvatting

In maart 2013 heeft Woningstichting Leusden te Leusden opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen juni en november 2013. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 4 en 5 september.

Woningstichting Leusden wordt met het eindcijfer 6,2 gewaardeerd als voldoende.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,6
Presteren naar Opgaven	6,4
Presteren volgens Belanghebbenden	6,8
Presteren naar Vermogen	6,1
Governance	5,3
Gemiddelde score	6,2

De commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting Leusden voldoende presteert en waardeert dit presteren met een 6,2. Op het onderdeel Presteren naar Ambities beoordeelt de commissie de corporatie als ruim voldoende. Het oordeel bij Presteren volgens Belanghebbenden toont aan dat belanghebbenden ook vinden dat de prestaties ruim voldoen. De prestaties op het terrein van de opgaven beoordeelt de commissie als voldoende. Op de aspecten Presteren naar Vermogen en Governance zijn de prestaties van de corporatie tijdens de visitatieperiode achtergebleven, en de Governance beoordeelt de commissie zelfs als onvoldoende.

In 2009 en 2010 is de raad van toezicht ingrijpend van samenstelling veranderd doordat vijf van de zes leden zijn vernieuwd. In 2011 heeft de corporatie een koersverandering doorgemaakt: Woningstichting Leusden concentreert zich op de 'core business' – dat wil zeggen: de sociale sector – en de corporatie trekt zich terug uit de vrije sector huur. De koerswijzigingen worden in 2012 zichtbaar in acties. Sinds die tijd is een aantal maatschappelijke vastgoedprojecten stopgezet dan wel ingrijpend gewijzigd. Verder zijn de bedrijfslasten drastisch omlaag gebracht. De verkoopinspanningen van de corporatie leiden tot goede resultaten. De commissie heeft er vertrouwen in dat deze ingrepen, die aan het eind van de visitatieperiode zijn gedaan, positieve vruchten afwerpen voor Woningstichting Leusden.

Presteren naar Ambities

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,6 als ruim voldoende.

De prestaties op het terrein van de huisvesting van de primaire doelgroep zijn ruim voldoende (7). Het aandeel van de woningcorporatie op de woningmarkt in Leusden is bijna conform de ambitie gestegen. De afspraken rond de toewijzing van woningen aan starters bleken voor jongeren zeer succesvol. De corporatie heeft verschillende nieuwbouwprojecten opgeleverd die specifiek gericht zijn op ouderen. Daarmee heeft zij ertoe bijgedragen dat de voorraad voor senioren is vergroot en dat een woonzorgzone in Leusden tot stand is gekomen. Voorbeelden van zulke projecten zijn de gezondheidscentra in het plan De Nieuwe Biezenkamp en Tabaksteeg en Larikslaan2, het informatiecentrum voor wonen, zorg en welzijn. Woningstichting Leusden is erin geslaagd om 80 procent van haar voorraad 'goedkoop en betaalbaar' te houden. De woningtoewijzing voldoet aan normen die de Europese Unie daar sinds 2011 aan stelt.

De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer is ruim voldoende (6,5). De klanttevredenheid is met verschillende systemen gemeten en is op orde. Klanten hebben de nodige keuzevrijheid en ervaren die ook. Woningstichting Leusden wil gedifferentieerde woonconcepten naar prijs en bevolkingssamenstelling realiseren en is daarin ook succesvol. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud. Het bezit van de corporatie is relatief jong. Woningstichting Leusden realiseerde een Multifunctioneel Centrum in Tabaksteeg. Een vergelijkbaar centrum zal in afgeslankte vorm worden gerealiseerd en het derde beoogde centrum wil Woningstichting Leusden niet meer realiseren. De commissie constateert dat de in de ambities beoogde vernieuwing van het woonruimteverdelingssysteem en het beoogde milieubeleidsplan niet tot stand zijn gekomen. Dit heeft geleid tot een lagere waardering.

De prestaties op het gebied van de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen zijn ruim voldoende (6,5). Woningstichting Leusden realiseerde meer woningen volgens een sterrensysteem: hoe meer sterren, hoe hoger de toegankelijkheid van een woning voor mensen met ernstige lichamelijke beperkingen. Het hoogste aantal sterren is vier. De sterrenvoorraad is per saldo met 73 toegenomen. Dit betreft vooral woningen met twee en drie sterren. De beoogde toename van het aantal viersterrenwoningen is niet gerealiseerd, wat heeft geleid tot een lagere waardering door de commissie. Woningstichting Leusden heeft in samenwerking met verschillende zorginstellingen diverse projecten gerealiseerd voor mensen met specifieke beperkingen.

Er zijn ook projecten die nog niet zijn doorgedaan. Aan de afspraken met de gemeente over aanpassingen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en statushouders heeft Woningstichting Leusden voldaan.

Woningstichting Leusden (des-)investeert ruim voldoende (7). De corporatie heeft in de periode 2009 tot en met 2012 53 woningen gesloopt en 281 nieuw gebouwd (waarvan 35 koopwoningen). 110 huurwoningen zijn in een fifty-fifty-verhouding met de Alliantie Eemvallei ontwikkeld. Ondanks het feit dat Woningstichting Leusden haar ambitie om drie multifunctionele centra te realiseren niet heeft gehaald, vindt de commissie de oplevering van het centrum in Tabaksteeg een goede prestatie. In 2011 heeft Woningstichting Leusden een afbouwscenario opgesteld voor vrije sector huurwoningen en commercieel bedrijfsonroerend goed. Begin 2013 is hiervoor een strategisch document vastgesteld. Momenteel is de corporatie bezig met de complexgewijze verkoop van 94 woningen. Woningstichting Leusden is gedurende de visitatieperiode goed geslaagd in haar verkoopinspanningen. Dit komt onder meer doordat zij de verkoop zelf in de hand heeft genomen.

De commissie beoordeelt de prestaties op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten als voldoende (6). Er zijn weinig leefbaarheidsproblemen in Leusden. Toch ambieerde Woningstichting Leusden een centrale positie op dit terrein en wilde ze per wijk leefbaarheidsplannen opstellen. Van deze ambities is tot op heden weinig terechtgekomen. Woningstichting Leusden ondersteunt lokale projecten met behulp van haar sponsorbeleid. Gedurende de visitatieperiode hebben medewerkers van de corporatie meegedraaid in het project Buurtbemiddeling en het Sociaal Platform.

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,4 als voldoende.

De prestaties op het terrein van de huisvesting van de primaire doelgroep zijn ruim voldoende (6,5). Afspraak met de gemeente was om 127 extra sterrenwoningen te realiseren (vooral met vier sterren). In de praktijk zijn er 73 (voornamelijk driesterren) woningen gerealiseerd. De afspraken met de gemeente over het realiseren en beheeren van drie multifunctionele centra zijn niet volledig ingevuld (zie onder Presteren naar Ambities). De afspraken over voorrang bij toewijzing voor starters zijn volledig ingevuld. Datzelfde geldt voor de afspraken over de voorraad betaalbare woningen en de toewijzing conform de EU-regelgeving vanaf 2011.

De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer is ruim voldoende (6). De beoogde vernieuwing van het woonruimteverdelingssysteem is niet gerealiseerd. De corporatie heeft zich gehouden aan de afgesproken investeringsplanning voor het onderhoud. Het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) dateert van 2006, terwijl de situatie op de woningmarkt enorm is veranderd. Hierdoor is er onvoldoende inzicht in welke voorraad van welke kwaliteit nodig is. Woningstichting Leusden is nu bezig met de herformulering van het SVB. Ondanks de afspraak om duurzaamheidsbeleid te ontwikkelen, is dat tot op heden niet gebeurd. Het hele bezit van de woningstichting is wel getoetst op energieprestaties. Duurzaamheid is in de praktijk steeds meer standaard onderdeel van planmatig onderhoud: isolerende beglazing, HR-ketels, waterbesparende kranen. Omdat het bezit van de corporatie relatief jong is, zijn de energieprestaties ook beter dan het landelijke gemiddelde.

De prestaties op het gebied van de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen zijn ruim voldoende (6,5). In De Biezenkamp realiseerde Woningstichting Leusden in samenwerking met Beweging 3.0 twaalf woningen die geschikt zijn voor ouderen. Ook in Achterveld bouwde Woningstichting Leusden aanleunwoningen in samenwerking met deze zorginstelling. In 2008 is regionaal het Wel Thuis!-onderzoek gedaan om de opgave van mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen in kaart te brengen. Deze opgave is door de gemeente echter niet verder vertaald naar lokaal beleid. Ook Woningstichting Leusden zelf heeft dit niet gedaan, terwijl zij de enige corporatie in dit werkgebied is. Het opzetten en uitwerken van Larikslaan2 is volledig volgens afspraak ingevuld. Zoals afgesproken heeft Woningstichting Leusden in 2011 de Tabaksteeg een wooncomplex met vijftien wooneenheden gerealiseerd voor mensen met schizofrenie. Twee projecten (Groot Agteveld en Boerderij Bouwdriest) zijn nog niet gerealiseerd. Nieuwe inzichten over de behoefte aan dit zorgproject zouden ertoe kunnen leiden dat het project niet doorgaat. Woningstichting Leusden is gedurende de visitatieperiode afspraken nagekomen omtrent woningaanpassingen in het kader van de Wmo. Ook de taakstellingen voor huisvesting van statushouders zijn ingevuld.

Woningstichting Leusden (des-)investeert voldoende (6). Contractueel is vastgelegd dat Woningstichting Leusden inzake de drie multifunctionele centra zorg draagt voor de realisatie en de exploitatie, en dat de gemeente bijdraagt aan een gezonde exploitatie door zowel een vijftigjarig huurcontract af te sluiten als beleid en regelgeving in te zetten. Over de realisatie van de centra wordt verwezen naar eerdere paragrafen. Het beheer van het gerealiseerde centrum Antares in Tabaksteeg blijkt in de praktijk erg lastig. Woningstichting Leusden heeft zich van tevoren onvoldoende gerealiseerd welke risico's zich bij de exploitatie en het beheer van een multifunctioneel centrum zouden kunnen voordoen. De realisatie van goedkope en betaalbare koopwoningen vond volgens afspraak plaats met Koopgarant. In totaal heeft dit 281 nieuwbouwwoningen opgeleverd (waarvan 35 koopwoningen). Van de 231 huurwoningen zijn er in de Tabaksteeg 110 samen met collega-corporatie de Alliantie Eemvallei ontwikkeld.

De prestaties op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten zijn ruim voldoende (7). De afspraken over het mixen van koop en huur, de inzet op de multifunctionele centra en de realisatie van Larikslaan2 dragen ook bij aan de kwaliteit van wijken en buurten. Deze thema's zijn in eerdere paragrafen behandeld. Met de gemeente is verder afgesproken dat Woningstichting Leusden het project 'buurtbemiddeling' ondersteunt. Dat is gebeurd tot en met 2011. Sindsdien heeft Woningstichting Leusden een paar jaar zelf bemiddelingstrajecten uitgevoerd bij haar eigen huurders en neemt niet meer deel in het buurtbemiddelingsproject. Sinds 2013 werkt de corporatie weer samen met de inmiddels verzelfstandigde Stichting Buurtbemiddeling Leusden.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belangrijkste belanghebbenden van Woningstichting Leusden zijn de WoonAdviesRaad (WAR), de gemeente Leusden, zorginstelling Beweging 3.0 en de collega-corporaties. Samen beoordelen zij het presteren van Woningstichting Leusden met een 6,8 als ruim voldoende.

Het gemiddelde oordeel voor huisvesting van de primaire doelgroep is voldoende (6). De scores verschillen onderling tussen de belanghebbenden die de commissie heeft gesproken. De WAR vindt dat Woningstichting Leusden onvoldoende tegemoet is gekomen aan de afspraken om meer betaalbare woningen voor jongeren beschikbaar te krijgen. De gemeente daarentegen vindt de prestaties ruim voldoende. Woningstichting Leusden heeft voldaan aan de afspraken om haar voorraad sociale huurwoningen (in alle prijsklassen) gelijk te houden. Er is een wachtlijst, die na opschoning een stuk korter werd dan het aanvankelijk leek. De zorginstelling waardeert de prestaties met een voldoende, maar vindt dat voor jongeren en ouderen nog meer gedaan had moeten worden.

De belanghebbenden beoordelen de prestaties op het gebied van de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer met een 7 als ruim voldoende. De WAR is tevreden over de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer van bestaande woningen. Een minpunt vindt de WAR de begeleiding van nieuwbouwprojecten door Woningstichting Leusden. Keer op keer blijkt volgens de WAR dat onderdelen niet voldoen aan de algemene bouweisen en bijzondere eisen voor de doelgroep ouderen. Als voorbeeld worden te hoge drempels in seniorenwoningen genoemd. Adviezen van de Vrouwen Advies Commissie op dit terrein lijken door Woningstichting Leusden niet altijd te worden opgevolgd. De zorginstelling vindt dat de woningen van de corporatie er netjes uitzien en voldoen aan de norm. Dat vindt ook de gemeente Leusden. Opgemerkt wordt dat het bezit van Woningstichting Leusden relatief jong is. Het onderhoud en het klachtenbeleid vindt de gemeente goed in elkaar zitten.

De prestaties op het gebied van de huisvesting van de doelgroep die specifieke aanpassingen of voorzieningen nodig heeft, beoordelen de belanghebbenden gemiddeld met een 7 als ruim voldoende. De WAR is iets kritischer dan de andere gesprekspartners en waardeert de prestaties van Woningstichting Leusden op dit terrein als voldoende (6). Het eerder genoemde punt – dat de corporatie in de nieuwbouw niet genoeg rekening zou houden met specifieke eisen voor senioren – speelt hierbij een rol. Daarnaast vindt de WAR dat Woningstichting Leusden onvoldoende van tevoren heeft nagedacht over het beheer van het multifunctioneel centrum Antares in de Tabaksteeg. Ook jongeren worden in de ogen van de WAR niet goed genoeg bediend. Zorginstelling Beweging 3.0 vindt de prestaties net niet goed genoeg voor een ruim voldoende en geeft een 6,5. Hoewel prachtige huisvesting is gerealiseerd voor bijvoorbeeld mensen met schizofrenie, zouden de gerealiseerde aantallen woningen voor de doelgroep ouderen hoger moeten zijn. De gemeente vindt dat Woningstichting Leusden netjes voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van het realiseren van huisvesting voor specifieke doelgroepen. Ook als het gaat om het huisvesten van statushouders houdt Woningstichting Leusden zich aan de afspraken. Jongeren krijgen conform de afspraken extra aandacht in de toewijzing.

De belanghebbenden beoordelen (des-)investeren in vastgoed met een 7 als ruim voldoende. Sloop is gezien de relatief jonge leeftijd van het bezit van Woningstichting Leusden nauwelijks aan de orde. Waar het echt nodig is, doet de corporatie het overigens wel, geven de belanghebbenden aan. Volgens de WAR presteert Woningstichting Leusden ruim voldoende als het gaat om renovatie en investeringen in vastgoed.

De zorginstelling is blij met de investeringen die Woningstichting Leusden de afgelopen vier jaar heeft gedaan in gezamenlijke projecten voor ouderenhuisvesting. Iedereen noemt de investeringen in Antares apart als bijzondere prestatie. Voor de gemeente is dit reden om de prestaties van Woningstichting Leusden zelfs boven de norm te waarderen. Een aantal woningbouwprojecten is gerealiseerd, een aantal andere nog niet. De gemeente geeft aan dat dit gezien moet worden in het licht van de gewijzigde marktomstandigheden. De gemeente vindt dat Woningstichting Leusden vanuit dat perspectief de juiste investeringsbeslissingen heeft genomen. De nieuwbouwprestatie van 281 woningen in de afgelopen vier jaar blijkt voldoende om woningzoekenden binnen drie jaar aan een woning te helpen.

De belanghebbenden beoordelen de prestaties op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten met een 7 als ruim voldoende. Leusden kent volgens hen een goede mix van koop en huur in de verschillende wijken, waardoor er nauwelijks leefbaarheidsproblemen optreden. In een enkel complex waar iets meer aan de hand is, grijpt Woningstichting Leusden in. De corporatie investeert niet in de woonomgeving. Enerzijds omdat dit volgens de corporatie niet nodig is, anderzijds omdat de corporatie dit als een taak van de gemeente ziet (wat wordt erkend door de andere belanghebbenden). De investeringen van Woningstichting Leusden in de multifunctionele centra en in woon-, zorg- en welzijnspunt Larikslaan2 worden door belanghebbenden gezien als belangrijke bijdragen van Woningstichting Leusden aan de kwaliteit van wonen en leven in Leusden. De gemeente vindt overigens dat Woningstichting Leusden wel meer zou kunnen investeren in de directe woonomgeving van haar complexen in plaats van dit standaard over te laten aan de gemeente.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt het Presteren naar Vermogen met een 6,1 als voldoende.

Het onderdeel 'financiële continuïteit' beoordeelt de commissie met een 6,7 als ruim voldoende. De vermogenspositie is ruim voldoende, blijkend uit de oordelen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). De solvabiliteit van de corporatie is op orde. De kasstroomsturing van de corporatie is voldoende. Woningstichting Leusden voldoet aan de gestelde normen. Wat ontbreekt zijn rendementseisen voor investeringen, gedifferentieerd naar verschillende typen vastgoed. De financiële ratio loan-to-value ligt bij Woningstichting Leusden zeer gunstig.

Het onderdeel 'financieel beheer' beoordeelt de commissie met een 6,3 als voldoende. De corporatie heeft de financiële opgaven voldoende in beeld en stelt deze regelmatig bij. Bijsturing vanuit de raad van toezicht is zichtbaar in de verslagen. De raad van toezicht heeft ook tijdig de beschikking over de rapportages, zij het dat deze (ook wat de raad betreft) te omvangrijk zijn. Het accountantsoordeel is positief en planning en begroting sluiten op elkaar aan. De commissie stelt vast dat, door het ontbreken van een up-to-date SVB, de corporatie geen transparante vertaling van de ambities en opgaven heeft gemaakt. Daardoor is ook geen betrouwbare vertaling naar de meerjarenbegroting mogelijk. De corporatie heeft haar kasstromen voor de komende tien jaar in beeld en er is een goedgekeurd treasurystatuut. Een treasuryjaarplan is onderdeel van de jaarbegrotingen.

De 'doelmatigheid' van de corporatie beoordeelt de commissie met een 5 als onvoldoende. De netto bedrijfslasten van Woningstichting Leusden liggen in 2011 bijna 20 procent hoger dan die van de referentiecorporaties en ruim 12 procent hoger dan het landelijke gemiddelde. Over de periode 2008 tot en met 2011 is de toename van de bedrijfslasten respectievelijk zes tot acht keer hoger dan die van de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. Vanaf 2011 is door de raad van toezicht ingegrepen in de ontwikkeling van de bedrijfslasten. De bedrijfslasten zijn sindsdien flink gedaald. Verder valt op dat het aantal verhuureenheden per fulltime medewerker in 2011 flink lager lag dan bij de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. De personeelslasten liggen juist flink hoger. Deze verhouding is substantieel verbeterd door het vertrek van de vele (relatief dure) interim-krachten. De corporatie had geen heldere doelen voor het vergroten van de efficiëntie in de organisatie. Vanaf het jaarplan Focus 2013, zijn hiervoor normen opgenomen en is er actie ondernomen op dit terrein.

Het onderdeel 'vermogensinzet' beoordeelt de commissie met een 6,2 als voldoende. De visie op de inzet van het vermogen is zeer impliciet. Er is geen helder visiedocument waarin de inzet van het vermogen wordt beredeneerd. De commissie stelt vast dat er operationeel wel degelijk besluiten zijn genomen om het vermogen maatschappelijk aan te wenden. Een voorbeeld hiervan zijn de investeringen in de multifunctionele centra en in Larikslaan2. Ook de oordelen van het CFV bevestigen het beeld dat er in de praktijk voldoende vermogensinzet is geweest. De commissie heeft geen beleid waargenomen om de mogelijkheden voor het verruimen van het vermogen te vergroten. Wel is Woningstichting Leusden succesvol geweest in haar verkoopbeleid, wat extra vermogensruimte opleverde. Woningstichting Leusden heeft geen overkoepelend en met belanghebbenden opgesteld visiedocument. Dat wil echter niet zeggen dat de corporatie geen beredeneerde plannen had om haar vermogen maximaal aan te wenden voor maatschappelijke prestaties.

Governance

De commissie beoordeelt de prestaties op het terrein van Governance met een 5,3 als onvoldoende.

Het onderdeel 'besturing' beoordeelt de commissie met een 4,8 als onvoldoende. Woningstichting Leusden heeft haar plannen ruim onvoldoende expliciet gemaakt. Doelen zijn onvoldoende (zichtbaar) vastgelegd en SMART gemaakt. De buitenwacht kende geen documenten. Intern had de organisatie er last van dat de visie (die vooral in het hoofd van de directeur-bestuurder zat) onvoldoende was uitgewerkt in hanteerbare plannen. Vanaf 2012 ziet de commissie daar tekenen van verbetering. Het monitoringssysteem in de vorm van kwartaal- en jaarrapportages bestond bij Woningstichting Leusden uit zeer dikke, gedetailleerde en meest talige beschrijvingen van alles wat er dat kwartaal c.q. jaar was gebeurd. Van een helder overzicht van prestaties was geen sprake. De commissie heeft de indruk dat de raad van toezicht, ondanks het gebrek aan heldere visiedocumenten en een gebrekkig monitoringssysteem, in staat is gebleken om zicht te houden op de prestaties van de corporatie. Vanuit de raad is regelmatig aangedrongen op een meer overzichtelijke wijze van monitoring, waarbij afwijkingen werden benoemd en toegelicht. Onder de interim-directeur-bestuurder leidde dit tot actie. De accountant heeft een voorstel ontwikkeld voor een interactief dashboard.

In 2013 is een sterk vereenvoudigd dashboard ingevoerd. De raad geeft aan dat er nu veel minder discussie is over de feiten. Actieve bijsturing begon in 2011 zichtbaar te worden. In het jaarverslag van 2012 werd melding gemaakt van twee strategische keuzes. In de eerste plaats koos Woningstichting Leusden er in 2011 voor om zich te concentreren op de 'core business', dat wil zeggen de sociale sector. In de tweede plaats trok de corporatie zich terug uit de vrije sector huur. Vanaf 2012 zijn deze strategische keuzes echt operationeel gemaakt. Er is een interim-directeur-bestuurder gekomen, er is actief gesneden in de bedrijfslasten, risicovolle projecten zijn (deels) teruggedraaid, en er is gewerkt aan een strategische visie en aan een nieuw monitoringssysteem.

Het onderdeel 'intern toezicht' beoordeelt de commissie met een 6,2 als voldoende. Er is sprake van een open cultuur, waarbij een zekere vorm van zelfreflectie plaatsvindt. De raad van toezicht heeft er bij de bestuurderswisseling die in de visitatieperiode heeft plaats gevonden, voor gekozen de Wet normering topinkomens toe te passen op zowel de bezoldiging van de nieuwe bestuurder als die van haarzelf. De raad is primair toezichthouder en werkgever van de directeur-bestuurder. Deze rolomvatting blijkt duidelijk uit de verslagen van de raad. De raad is vanaf 2010 fors vernieuwd: op één na zijn alle leden nieuw aangetreden. De nieuwe raad heeft enige tijd nodig gehad om zijn positie te benoemen. Toen die eenmaal duidelijk was, heeft de raad ook ingegrepen op het terrein van projectontwikkeling, bedrijfslasten en strategievorming. In 2013 is een nieuwe directeur-bestuurder aangesteld, die de ingezette lijn verder voortzet. Daarnaast is een nieuw monitoringssysteem ingevoerd, dat het toezicht houden helderder heeft gemaakt. De samenstelling van de raad van toezicht is dusdanig dat hij voldoende is toegerust voor zijn toezichthoudende taak. Er is sprake van een helder toezichtkader. Dit kader past bij de visie en de strategie van de corporatie. De commissie merkt hierbij nogmaals op dat de visie en de strategie de eerste drie jaar van de visitatie vooral impliciet waren en niet op papier stonden. In 2012 is een begin gemaakt met het op papier stellen van een overkoepelende visie en strategie. De raad van toezicht en de nieuwe directeur-bestuurder willen verder op deze nieuw ingeslagen weg. De corporatie heeft op bijna alle punten – blijkend uit de invulling van de VTW-checklist van de Governancecode en de visitatiegesprekken de code toegepast. Waar is afgeweken, is dit uitgelegd in de jaarverslagen.

De 'externe legitimatie' beoordeelt de commissie met een 5 als onvoldoende. Belanghebbenden hebben geen – in documenten of verslagen vastgelegde – invloed op de visie en de strategie van Woningstichting Leusden. Op projectniveau is dat wel het geval. Uit de gesprekken blijkt dat de belanghebbenden geen overkoepelende visie of strategie van Woningstichting Leusden kennen, laat staan dat ze daar invloed op hebben kunnen uitoefenen. De belanghebbenden waren wel op de hoogte van de visie van de corporatie op bijvoorbeeld de realisatie van de multifunctionele centra en het oprichten van Larikslaan2. Het overleg met huurders is georganiseerd op een wijze die niet conform de Overlegwet is. Toen de Huurdersbelangenvereniging Leusden zichzelf wegens gebrek aan bestuursleden ophief, heeft Woningstichting Leusden zich ingespannen om de WoonAdviesRaad (WAR) op te richten. Volgens de commissie verloopt het overleg goed. De WAR wordt actief betrokken bij de beleidsontwikkeling.

Recensie

Bevlogen corporatie

Tot en met oktober 2012 opereerde de corporatie onder leiding van een bevlogen directeur-bestuurder, die zijn visie op volkshuisvesting en samenwerking in Leusden wist over te dragen op vele partners in de Leusdense context. Dit heeft volgens de commissie geleid tot lokaal en regionaal aansprekende projecten als Larikslaan2 en plannen voor en deels ook realisatie van een aantal Multifunctionele Centra. Van visie en randvoorwaarden die daarbij werden gehanteerd stond weinig op papier, laat staan dat de ideeën op voorhand SMART waren uitgewerkt. Woningstichting Leusden opereerde als een echte doe-corporatie naar bevind van zaken.

Corporatie in transitie

Woningstichting Leusden is in de ogen van de visitatiecommissie een woningcorporatie in transitie. De bevlogen manier van werken leidde in de praktijk tot praktische uitvoerings- en financiële problemen. De aansprekende projecten bleken duurder dan gepland en kregen te maken met lastige beheerproblemen. De werkorganisatie van Woningstichting Leusden was niet altijd even goed toegerust op uitvoering van de visie van haar directeur-bestuurder en moest vaak op haar tenen lopen. Dit heeft ertoe geleid dat erg veel externen moesten worden ingehuurd, wat weer hoge bedrijfslasten tot gevolg had. De raad van toezicht, die in 2009 en 2010 bijna volledig is vernieuwd, erkende deze problematiek en stuurde op koerswijzigingen. Dit heeft ertoe geleid dat enkele grote maatschappelijke projecten zijn stopgezet of ingrijpend gewijzigd. Ook zijn de bedrijfslasten systematisch verlaagd. Woningstichting Leusden werkt nu aan een visie- en strategiedocument voor de middellange termijn met heldere en SMART uitgewerkte doelen.

Aansprekende projecten en hoge bouwproductie

Woningstichting Leusden heeft volgens de commissie op veel terreinen voldoende tot ruim voldoende gepresteerd. Er is meer gebouwd dan de jaren ervoor en op maatschappelijk terrein heeft Woningstichting Leusden aansprekende projecten neergezet, zoals Larikslaan2 en plannen voor en deels ook realisatie van een aantal multifunctionele centra.

Maatschappelijk gelegitimeerd

Woningstichting Leusden wist zich maatschappelijk gelegitimeerd. Van zichtbare beïnvloeding door belanghebbenden op visie en strategie was echter onvoldoende sprake. De corporatie draaide in allerlei samenwerkingsverbanden mee en speelde daar een stimulerende en initiërende rol in. Belanghebbenden ervaren Woningstichting Leusden als een communicatieve, klantgerichte en toegankelijke corporatie. De sterke focus op de core business en de terugtrekkende beweging van de corporatie op maatschappelijk terrein, die sinds eind 2012 versterkt zijn ingezet, vinden de belanghebbenden moeilijk te aanvaarden. De communicatie over deze koerswijziging ervaren zij als abrupt en vond volgens hen plaats in de mededelingensfeer: de overlegcultuur heeft ineens plaats gemaakt voor een sterke verzakelijking.

Terug naar de core business

De economische crisis bleek in 2011 steeds voelbaarder te worden, ook voor Woningstichting Leusden. Vanaf die tijd is sterk gestuurd op verzakelijking, lagere bedrijfslasten en 'terug naar de core business'. Het interne toezicht heeft zich na de vernieuwingsslag in 2009/2010 ontwikkeld als team en zette vanaf 2011 de nieuwe koers in. Vanaf dat moment zijn stap voor stap acties ondernomen om Woningstichting Leusden zakelijker te maken. De leden van de raad van toezicht zijn alle woonachtig in Leusden en maatschappelijk goed geworteld in de Leusdense samenleving. De informatievoorziening naar de raad van toezicht was tot en met 2012 zo overvloedig, dat het moeilijk was om de essentie uit stukken te halen. Die lijn zette zich overigens ook voort in de jaarverslagen. Sinds kort wordt gewerkt met een eenvoudig 'dashboard', waarop de raad de belangrijkste prestaties kan aflezen.

Hoge bedrijfslasten en risicovolle projecten

De financiële positie van Woningstichting Leusden is in orde. Door het ingrijpen in de bedrijfsvoering en in de projectenportefeuille is voorkomen dat de corporatie in de problemen zou raken. Van 2009 tot en met 2012 was sprake van zeer hoge bedrijfslasten die bovendien in die periode veel sterker zijn gestegen dan die van de andere corporaties. De corporatie liep met de contractuele afspraken rond realisatie en beheer van de drie beoogde multifunctionele centra grote financiële risico's die de continuïteit van de corporatie bedreigden. Hier is sterk op gestuurd. De bedrijfslasten komen weer in lijn met de rest van de sector en de projectportefeuille is afgeslankt. Door een zeer succesvol verkoopbeleid heeft Woningstichting Leusden haar liquiditeitspositie op orde.

Beleidsagenda voor de toekomst

Woningstichting Leusden heeft wat de visitatiecommissie betreft op tijd de juiste stappen gezet en ingegrepen, zowel op het terrein van de vastgoedontwikkeling, maatschappelijke investeringen als van de bedrijfslasten. De commissie gaat ervan uit dat Woningstichting Leusden op deze weg voortgaat.

De belanghebbenden hebben moeite met de wijze waarop Woningstichting Leusden zich op dit moment vrij abrupt terugtrekt uit een aantal projecten waar ze voorheen vol op inzette. De corporatie overlegt volgens de belanghebbenden niet over haar andere aanpak, maar deelt haar besluiten mee. Zij vinden dat het bestuur onvoldoende verantwoordelijkheid neemt voor besluiten en beleid van de voorgangers. Een van de belanghebbenden verwoordde het gevoel zo: 'De houding van Woningstichting Leusden slaat een deuk in de belanghebbendensamenwerking in Leusden.' De commissie geeft Woningstichting Leusden als aandachtspunt mee om met oog op de samenwerking tussen de belanghebbenden in Leusden, aandacht te besteden aan een zorgvuldige dialoog met de belanghebbenden over beleidswijzigingen. Daarnaast kan Woningstichting Leusden de belanghebbenden in het voortraject meer betrekken bij de beleidsontwikkelingen. Maak daarbij ook helder wat de rollen van de bestuurder c.q. de raad van toezicht zijn.

De commissie heeft geconstateerd dat het SVB sterk verouderd is. Het huidige beleid van jaarlijkse aanpassingen van het ondernemingsplan, ook op dit punt, biedt volgens de commissie onvoldoende sturingskracht. Aangezien het SVB de ruggengraat is van het werk van een corporatie, geeft de commissie Woningstichting Leusden als aandachtspunt mee om dit beleid op zeer korte termijn te vernieuwen.

De corporatie wil voor de komende jaren een SMART uitgewerkte visie, strategie en doelstellingen formuleren, die leidend zullen zijn voor de (monitoring van) activiteiten van de organisatie. Hierdoor zal Woningstichting Leusden in staat zijn de PDCA-cirkel te sluiten en beter 'in control' te zijn. Deze aanpassingen zijn wat de commissie betreft essentieel voor het toekomstig functioneren van Woningstichting Leusden. De commissie beveelt de corporatie aan hier op korte termijn werk van te maken. Als het gaat om planontwikkeling, beveelt de commissie Woningstichting Leusden aan om bij belangrijke (dure) plannen, een aantal scenario's te maken met betrekking tot de exploitatierisico's. Hierbij kan zij in kaart brengen welke mogelijke problemen zich zouden kunnen voordoen en welke risico's dit met zich mee brengt voor de corporatie zelf en voor andere partijen.

De commissie heeft kunnen constateren dat Woningstichting Leusden keuzes maakt en zich concentreert op haar kerntaken. De commissie geeft de corporatie als aandachtspunt mee om heldere keuzes te blijven maken, maar daarbij de breedte van haar werkveld niet uit het oog te verliezen. Denk aan welzijn, zorg en leefbaarheid. Het is de commissie opgevallen dat Woningstichting Leusden zich ten aanzien van het wonen van speciale doelgroepen nogal afwachtend opstelt en het voortouw bij de gemeente laat. Aangezien speciale doelgroepen tot de kerndoelgroep van corporaties behoren, beveelt de commissie Woningstichting Leusden aan om op basis van het onderzoek 'Wel Thuis' zelf beleidsdoelen op dit terrein te ontwikkelen en deze voor te leggen aan de gemeente.

De commissie geeft de corporatie als aandachtspunt mee om duidelijk te maken welke definitie zij hanteert voor leefbaarheid en welke rol(len) zij daar voor zichzelf hanteert. Op deze manier is het voor de belanghebbenden helder wat ze wel en niet van de corporatie kunnen verwachten op dit terrein.

Op het gebied van doelmatigheid zijn de prestaties voor de hele visitatieperiode onder maat gebleken. De commissie constateert echter dat er de laatste jaren krachtdadig is ingegrepen. Doelmatigheid is ook de komende jaren een blijvend aandachtspunt voor Woningstichting Leusden. De prestaties van de referentiecorporaties kunnen hierbij als richtsnoer dienen.

Hoewel Woningstichting Leusden goed haar best heeft gedaan om de bewoners te betrekken bij haar werk door middel van de WAR, beveelt de commissie de corporatie aan om overleg met de huurders te voeren conform de Overlegwet.

De raad van toezicht geeft de commissie als aandachtspunt mee om zich in te de toekomst te houden aan de termijnen die daarvoor zijn vastgesteld. Om mogelijke nadelen van te hechte banden tussen de raad van toezicht en lokale belanghebbenden te voorkomen, geeft de commissie de raad in overweging om het lidmaatschap van de raad niet te beperken tot inwoners van Leusden. Tegelijkertijd beveelt de commissie de directeur-bestuurder aan te investeren in het opbouwen van een stevig lokaal netwerk.

Ten slotte beveelt de commissie Woningstichting Leusden aan om voortgang op de aandachtspunten van de visitatiecommissie jaarlijks te evalueren.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting, recensie en aandachtspunten	5
Inhoud	17
1 Woningstichting Leusden en het werkgebied	19
1.1 De visitatie	19
1.2 Woningstichting Leusden	19
1.3 Het werkgebied	20
1.4 Leeswijzer	20
2 Presteren naar Ambities	21
2.1 Missie en ambities	21
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	22
2.3 Conclusies en motivatie	22
3 Presteren naar Opgaven	31
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	31
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	33
3.3 Conclusies en motivatie	33
4 Presteren volgens Belanghebbenden	39
4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Leusden	39
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	40
4.3 Conclusies en motivatie	40
5 Presteren naar Vermogen	45
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	45
5.2 Conclusies en motivatie	46
6 Governance	51
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	51
6.2 Conclusies en motivatie	51
7 Integrale scorekaart	57
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	59
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	63
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	75
Bijlage 4 Definities	77
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	81
Bijlage 6 Checklist Governancecode	93

1 Woningstichting Leusden en het werkgebied

1.1 De visitatie

In maart 2013 heeft Woningstichting Leusden te Leusden opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen juni en november 2013. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 4 en 5 september.

De visitatiecommissie bestond uit de heer J. Van Walsem (voorzitter), de heer E. Wiersma en de heer M.M.L. van Dorst (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Woningstichting Leusden is nog niet eerder gevisiteerd. Dat heeft te maken met het feit dat de corporatie lang geen Aedes-lid is geweest. Nu dat laatste wel het geval is, wil de corporatie voldoen aan de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. Daarnaast wil Woningstichting Leusden de visitatie gebruiken als input voor het op te stellen ondernemingsplan en om de corporatie naar buiten toe te profileren.

Op basis van alle door Woningstichting Leusden verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woningstichting Leusden, waarna hoor- en wederhoor plaats vond. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

De visitatie betreft de periode 2009 tot en met 2012.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Leusden

Woningstichting Leusden is opgericht in 1973. Woningcorporatie Woningstichting Leusden heeft 2.750 verhuureenheden in eigendom en beheer en werkt in de gemeente Leusden. Deze gemeente telt rond de 29.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders, zorginstellingen en de gemeente. Woningstichting Leusden is voor de gemeente Leusden 'preferred supplier'¹. In dit werkgebied zijn slechts op zeer kleine schaal andere woningcorporaties actief. Bij Woningstichting Leusden werken 34 medewerkers; in totaal 35 voltijdsmedewerkers (inclusief inhuur).

¹ 'Preferred supplier' betekent dat de gemeente voor sociale woningbouw in principe met Woningstichting Leusden in zee gaat en geen zaken doet met andere corporaties.

De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdige directie-bestuur. Het interne toezicht bestaat uit zes leden, waarvan twee namens de huurders in de raad van toezicht zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting Leusden is werkzaam in de gemeente Leusden, provincie Utrecht. De gemeente heeft ruim 29.000 inwoners. Dit werkgebied kenmerkt zich door verstedelijkt platteland. De woningmarkt in dit gebied bestaat voor 68 procent uit koopwoningen en voor 32 procent uit huurwoningen. Eengezinswoningen vormen 90 procent van de voorraad, de rest bestaat uit meergezinswoningen.

Het bezit van Woningstichting Leusden bestaat voor 55 procent uit eengezinswoningen en is relatief jong in vergelijking met het landelijke en regionale gemiddelde. Twee derde is gebouwd na 1980 (landelijk is dat 42 procent). Ruim 92 procent van de voorraad is van na 1970.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen corporaties met een 'gemiddeld profiel'. Wanneer Woningstichting Leusden wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 125 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht (integrale scorekaart) te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Leusden in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Woningstichting Leusden hanteert de volgende missie:

Missie

'Woningstichting Leusden is een zelfstandige woningcorporatie, die uitsluitend werkzaam is in de gemeente Leusden. We werken aan 'goed wonen' voor Leusdenaren, in het bijzonder voor diegenen die daar zelfstandig in onvoldoende mate kunnen voorzien. Het is onze overtuiging dat we het beste kunnen bijdragen aan het verhogen van de kwaliteit van het wonen, als we onze aandacht op één gemeente richten. We zijn er verder van overtuigd dat een kleine, professionele organisatie het meest adequaat kan inspelen op lokale ontwikkelingen en omstandigheden. Vermogensbeheer, investeren en desinvesteren in vastgoed, dienstverlening aan de doelgroepen en bedrijfsvoering zijn kernactiviteiten. Alles draait om maatschappelijk ondernemerschap: Woningstichting Leusden wil elke activiteit maatschappelijke meerwaarde geven.'

Ambities

De commissie heeft geen overkoepelend document aangetroffen waarin visie en (meetbare) ambities van Woningstichting Leusden voor een periode van bijvoorbeeld vier of vijf jaar zijn beschreven. Woningstichting Leusden maakt jaarlijks een ondernemingsplan voor de periode van telkens tien jaar, dat elk jaar wordt bijgesteld. De volkshuisvestelijke ambities worden daarin zeer uitgebreid en voornamelijk talig omschreven. De tijdshorizon van de activiteiten beperkt zich meestal tot een jaar en de inhoud ervan wisselt veelal jaarlijks.

De commissie stelt vast dat Woningstichting Leusden in haar ondernemingsplannen nauw aansluit bij de opgaven die samen met gemeente en andere belanghebbenden zijn vastgesteld en verwoord in projecten en prestatieafspraken. Op een beperkt aantal terreinen zijn aanvullend op de opgaven eigen ambities geformuleerd.

Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden en overheidsbeleid heeft de raad van toezicht in 2011 besloten tot een strategische koerswijziging die vanaf 2012 werd ingezet. Hierin werd een aantal doelen gesteld voor de komende periode:

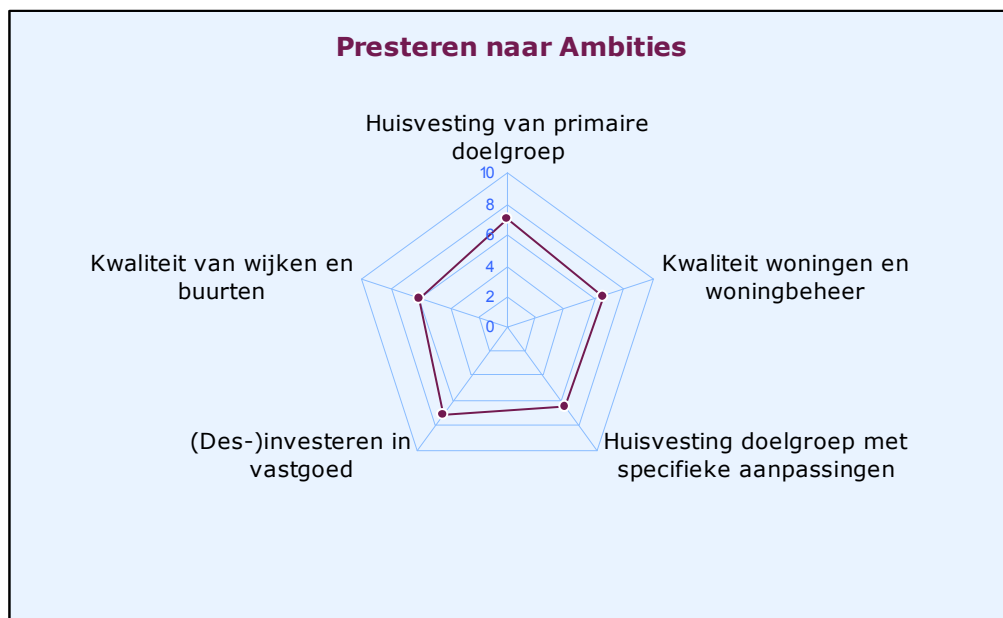
1. Concentratie op de 'core-business', dat wil zeggen de sociale sector.
2. Terugtrekken uit vrije sector huur.
3. Terugtrekken uit commerciële bedrijfsonroerend goed.
4. Maatschappelijk vastgoed valt onder specifieke voorwaarden binnen doelstellingen van Woningstichting Leusden.

In het document Focus 2013 worden strategie, ambities en doelen op verschillende terreinen helderder benoemd dan in de ondernemingsplannen van de jaren ervoor.

De financiële ambities worden in hoofdstuk 5 beoordeeld. De beoordeling van organisatorische ambities vormt geen onderdeel van de visitatie.

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

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	6,5
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	6,0
Gemiddelde score	6,6

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,6 als ruim voldoende.

Omdat Woningstichting Leusden geen overkoepeld visie- en ambitiedocument heeft, is het voor de commissie lastig om te beoordelen welke doelen de corporatie op wat langere termijn nastreeft en of ze deze ook realiseert.

Pas vanaf 2012 is sprake van een overkoepelende strategie met doelstellingen voor de middellange termijn. Voor een groot deel van de visitatieperiode zijn er als het ware geen helder begin- en eindpunten. De meeste doelstellingen lijken organisch tot stand te komen en worden naar bevind van zaken uitgewerkt in concrete projecten. Welk doel daarmee op langere termijn wordt gehaald is voor de commissie vaak onvoldoende inzichtelijk uit documenten.

Uit de gesprekken die de commissie met medewerkers en belanghebbenden van Woningstichting Leusden heeft gevoerd, bleek dat er bij Woningstichting Leusden in de praktijk wel degelijk sprake was van een visie en eigenstandige ambities. Alleen zijn deze niet opgeschreven in een document en zaten ze vooral in het hoofd van de directeur-bestuurder. Hij besprak zijn visie op alle mogelijke gelegenheden met de samenwerkingspartners en probeerde zijn ideeën zo onderdeel te laten worden van de gezamenlijke visie in Leusden. Een voorbeeld hiervan is de visie om drie Multi Functionele Centra (MFC's) te realiseren in Leusden.

De commissie heeft op basis van documenten en gesprekken de ambities en doelen van Woningstichting Leusden verzameld in de analyse die als bijlage 5 bij deze rapportage is gevoegd.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7 als ruim voldoende.

Woningstichting Leusden stelt zich ten doel om een bepaald percentage van de woningvoorraad (vooral sociale huurwoningen) te beheren in Leusden. Het beoogde percentage start in 2009 met 18 procent en vanaf 2011 hanteert Woningstichting Leusden de ambitie om 25-30 procent van de sociale huurwoningen in beheer te hebben. In 2011 bestond de totale woningvoorraad van de gemeente Leusden uit 11.942 woningen. Woningstichting Leusden had er hiervan 2.730 in beheer. Dat is bijna 23 procent. Dit aandeel is in 2012 niet wezenlijk veranderd. De ambitie van 25-30 procent is nog niet gehaald.

Tussen 2010 en 2012 is voldaan aan de met de gemeente gemaakte afspraak om jaarlijks 25 procent van de vrijkomende woningen te verhuren aan starters op basis van loting. Deze afspraak was onderdeel van de ambities van Woningstichting Leusden. De werkwijze was voor de doelgroep jongeren zeer succesvol, al is het achterliggende doel van gemeente en corporatie om jongeren te laten doorstromen in de voorraad nog niet op gang gekomen (waarschijnlijk als gevolg van de economische crisis). In 2012 is in overleg met de gemeente besloten wel verder te gaan met toewijzing aan jongeren maar met een ander percentage. De corporatie realiseerde ook nieuwe starterswoningen, zoals project 'De Start' en in Tabaksteeg.

In de wijk Biezenkamp wordt gewerkt aan het realiseren van een woonzorgzone. De betrokken partijen hebben in mei 2007 een 'Samenwerkingsovereenkomst' (SOK) ondertekend. In het plan De Nieuwe Biezenkamp komen ongeveer 370 woningen waarvan circa 118 sociale huurwoningen.

De bouw wordt gefaseerd over een periode van 9 jaar. Dit houdt in dat de oplevering van het totale project is voorzien voor 2016. In 2007 is een begin gemaakt met de ontwikkeling van een gezondheidscentrum in het plan De Nieuwe Biezenkamp. Oplevering heeft eind 2012 plaats gevonden.

In 2006 is Larikslaan2 gestart, het informatiecentrum voor wonen, zorg en welzijn in Leusden. Larikslaan2 is een initiatief van Woningstichting Leusden, zorginstelling Beweging 3.0 en de gemeente en is ondergebracht in 125 m2 van het verzamelgebouw van Woningstichting Leusden. Larikslaan2 neemt geheel of gedeeltelijk de frontofficefunctie van de deelnemende organisaties over, zo ook van Woningstichting Leusden. De deelnemende organisaties brengen elk formatie in ten behoeve van Larikslaan2. Daarmee ontstaat één loket voor de inwoners als zij vragen hebben op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Overigens zijn Larikslaan2 en Woningstichting Leusden onlangs overeengekomen dat de corporatie haar deelname aan Larikslaan2 per 1 januari 2015 beëindigt.

Ten aanzien van de betaalbaarheid wil Woningstichting Leusden 80 procent van haar voorraad 'goedkoop' en 'betaalbaar' laten zijn. Het betreft hier huurprijscategorieën uit het BBSH.

Huurprijscategorie	2012 ²	2011	2010	2009
Goedkoop	209	216	215	226
Betaalbaar	1.729	1.901	1.860	1.882
Duur (< HTS-grens)	729	343	350	313
Duur (> HTS-grens)		160	149	139
TOTAAL	2.667	2.620	2.574	2.560
% goedkoop en betaalbaar	72,6	80,8	80,6	82,3

Uit bovenstaande tabel blijkt dat Woningstichting Leusden de eigen ambitie om 80 procent van de voorraad 'goedkoop' en 'betaalbaar' te hebben van 2009 t/m 2011 haalt. Het percentage van 2012 wijkt sterk af, vermoedelijk als gevolg van het gebruik van andere cijfers (zie voetnoot). De commissie weegt dit laatste jaar niet mee in haar oordeel.

Toewijzing % vrijkomende woningen conform EU-norm	2012	2011	2010	2009
Norm = min. 90%	94%	86%	n.v.t.	n.v.t.

Woningstichting Leusden heeft zich vanaf 2011 geconformeerd aan de toewijzingsnormen van de Europese Unie. In 2011 wees de corporatie teveel woningen te weinig woningen toe conform de EU-norm. Hierover is briefwisseling geweest met ministerie. Woningstichting Leusden mocht de onderschrijding van de 90 procent-toewijzingsnorm het jaar daarop compenseren. Dat is – gezien de cijfers – ook gebeurd.

² De cijfers uit de jaarverslagen (kengetallen) wijken af van die in het CiP van het CFV. Voor 2009 t/m 2011 zijn in deze tabel de cijfers uit het CiP opgenomen. Voor 2012 is gebruik gemaakt van de cijfers uit de kengetallen, omdat de CiP-cijfers nog niet gepubliceerd zijn. Bij 'duur' is niet aangegeven hoeveel woningen onder en boven de huurtoeslaggrens vallen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5 als ruim voldoende.

Gedurende de hele visitatieperiode is met de gemeente gesproken over vernieuwing van het woonruimte verdeling systeem, met als doel om per doelgroep maatwerk te kunnen leveren. Eind 2012 was er nog geen overeenkomst over een dergelijk nieuw systeem.

Woningstichting Leusden mat de klanttevredenheid in het verleden door middel van enquêtes, zowel schriftelijk als telefonisch. De enquêtes werden vooral uitgevoerd bij sanitair- en keukenprojecten. De jaren voor 2009 was het houden van enquêtes in de vergetelheid geraakt. In 2010 is de draad bij de uitvoering van het planmatig onderhoud weer opgepakt.

In 2009 en 2010 heeft Woningstichting Leusden de kwaliteit van de dienstverlening laten meten door KWH. Het scoregemiddelde was voor beide jaren gemiddeld een 7,8 (net zo hoog als het landelijke gemiddelde). Op drie van de vijf gemeten onderdelen van de dienstverlening (N.B. in 2010 werden vijf andere onderdelen gemeten dan in 2009) scoort Woningstichting Leusden hoger dan de gemiddelde scores landelijk, regionaal en naar grootteklasse. Op enkele andere punten scoort Woningstichting Leusden gelijk of iets lager. In 2011 is een ander instrument ingezet om de klanttevredenheid te toetsen: de USP Bewonersscan. Ten aanzien van de woning en dienstverlening scoort Woningstichting Leusden lager dan het gemiddelde. Op het gebied van buurt en leefbaarheid doet Woningstichting Leusden het met een 7,7 juist beter. Onlangs heeft de corporatie besloten om weer met KWH te gaan werken. Het was voor de commissie lastig te beoordelen welke doelen Woningstichting Leusden nastreeft op het gebied van klantbeoordeling. In de ondernemingsplannen worden soms doelen opgenomen met cijfers erbij, maar het komt niet structureel terug

In het kader van de beoogde keuzevrijheid, kunnen klanten bij nieuwbouw- en renovatieprojecten klanten kiezen voor (een beperkt aantal) duurdere varianten van keuken en sanitair dan Woningstichting Leusden als standaard aanbiedt. Keukenvervanging is verder opgenomen in de meerjarenonderhoudsplannen met een cyclus van vijftien jaar. Overigens is er dan geen sprake van automatische vervanging van keukens. Woningstichting Leusden bepaalt aan de hand van inspecties of keukenvervanging nodig is of niet. De corporatie geeft aan dat klanten geen behoefte uitspreken om keukens eerder te vervangen dan de corporatie zelf nodig vindt. Overigens kunnen klanten in het kader van het beleid voor 'zelf aangebrachte voorzieningen' (ZAV) zelf in overleg met de corporatie aanpassingen (laten) uitvoeren in hun woning aan bijvoorbeeld keuken of sanitair.

Het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) dateert van 2006 is sterk verouderd. Hierdoor is onvoldoende inzicht in welke voorraad van welke kwaliteit nodig is. Woningstichting Leusden is nu bezig met de herformulering van het SVB.

Woningstichting Leusden wil structurele aandacht geven voor het woon- en leefklimaat in de wijken. In de ondernemingsplannen is dit vertaald door het bieden van gedifferentieerde woonconcepten naar prijs en bevolkingssamenstelling.

Voor de realisatie van de ontwikkelingsplannen, verwijzen we naar de paragraaf '(des-)investeren in vastgoed'. Uit gesprekken en stukken blijkt dat in Leusden sprake is van zeer gemixte en gevarieerde woonmilieus. Deze mix is overigens zeker niet uitsluitend het gevolg van het beleid van Woningstichting Leusden.

Ten aanzien van de kwaliteit van de woningvoorraad streeft Woningstichting Leusden ernaar om geen achterstallig onderhoud te hebben en het onderhoud conform de jaarbegrotingen uit te voeren. Er zijn gedurende de visitatieperiode grootschalige cv-ervangingsprojecten uitgevoerd. Er zijn volgens de corporatie zelf geen structurele achterstanden in het onderhoud en dit beeld wordt bevestigd door de belanghebbenden. De kosten van het onderhoud zijn in vergelijking met de sector laag. Dit kan worden verklaard door het feit dat het bezit van de corporatie relatief jong is. In 2011 lagen de onderhoudskosten per verhuureenheid bij Woningstichting Leusden op 1.179 euro. Bij de referentiecorporaties was dat 1.422 euro en landelijk gemiddeld 1.343 euro.

Ondanks de ambitie (sinds 2010) om een milieubeleidsplan te ontwikkelen, is dat tot op heden niet gebeurd. Er wordt overigens wel geïnvesteerd in het energiezuiniger maken van de woningen, bijvoorbeeld door het plaatsen van dubbel glas en HR-ketels. Het hele bezit van de woningstichting is getoetst op energieprestaties. Woningstichting Leusden is in staat om bij iedere mutatie en verkoop een energielabel af te geven. Het overgrote deel van het bezit heeft het label C. De energie-index was eind 2012 1,36. Het landelijk gemiddelde in 2012 is 1,663. De inzet is om dit de komende jaren nog verder te verbeteren om in 2020 te voldoen aan de Aedes doelstelling van 1,25. De commissie constateert dat Woningstichting Leusden weliswaar geen milieubeleidsplan heeft, maar wel actie onderneemt.

Woningstichting Leusden heeft ingezet op het realiseren van drie multifunctionele centra, te weten Tabaksteeg, De Biezenkamp en Alandsbeek. Hiervan is er een gerealiseerd (Tabaksteeg). De Biezenkamp wordt waarschijnlijk in zeer afgeslankte vorm gerealiseerd en Woningstichting Leusden wil de Alandsbeek niet meer realiseren. Hier komt de commissie in de paragraaf '(des-)investeren in vastgoed' uitgebreider op terug.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5 als ruim voldoende.

Woningstichting Leusden werkt aan het beschikbaar krijgen van meer woningen voor mensen met een functiebeperking. Dat gebeurt deels door nieuwbouw en deels door bestaande woningen voor zover mogelijk zorggeschikt te maken. Hiervoor hanteert Woningstichting Leusden het zogenaamde sterrenstelsel, waarbij woningen 0 tot en met vier sterren kunnen hebben. Naarmate een woning meer sterren heeft, is hij meer geschikt voor bewoners die afhankelijk zijn van een rolstoel.

Uit de tabel blijkt dat het aantal woningen zonder sterren is afgenomen. Het aantal met sterren is per saldo toegenomen met 73 woningen. Binnen de sterrenvoorraad is het aantal woningen met 1 ster gedaald, terwijl het aantal woningen met 2 of 3 sterren juist is gestegen. De commissie constateert dat de beoogde toename van het aantal viersterrenwoningen niet is gerealiseerd.

Sterren	2012	2011	2010	2009	Totaal erbij/eraf
Geen	1.774	1.829	1.829	1.817	- 43
1	439	471	471	472	- 33
2	230	230	230	199	+ 31
3	196	184	114	121	+ 75
4	10	10	10	10	0
TOTAAL	2.649	2.724	2.654	2.619	

Ten aanzien van mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen is in 2008 regionaal het 'Wel Thuis' onderzoek gedaan om de opgave in kaart te brengen. Deze opgave is door de gemeente niet verder vertaald naar lokaal beleid. De commissie constateert dat Woningstichting Leusden deze vertaling ook niet voor zichzelf heeft gemaakt, terwijl de corporatie de enige is in dit werkgebied. Dit betekent overigens niet dat er geen actie is ondernomen.

In 2011 is namelijk in samenwerking met CentraalZorg en Stichting Plus Wonen een project voor beschermd wonen voor 15 mensen met schizofrenie opgeleverd in Tabaksteeg. Verder zijn in 2010 in De Biezenkamp woningen gerealiseerd voor mensen die zorg nodig hebben in samenwerking met Beweging 3.0 en Abrona. In 2009 is zorgcentrum 't Nieuwe Hamersveld gerealiseerd en de gezondheidscentra Tolgaarde (Biezenkamp) en De Hank (Tabaksteeg). Twee zorgprojecten zijn (nog) niet gerealiseerd. Het betreft Achterveld (bouw zal waarschijnlijk in 2014 beginnen) en Boerderij Bouwdriest. Nieuwe inzichten over de behoeften naar dit laatste zorgproject zouden er toe kunnen leiden dat het project niet door gaat.

Woningstichting Leusden heeft gedurende de visitatieperiode voldaan aan de afspraken met de gemeente over woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Gedurende de visitatieperiode zijn de aantallen te vestigen statushouders ingevuld. In 2011 was een achterstand ontstaan. Deze is in 2012 ingehaald. De ambities van de corporaties zijn gelijk aan de opgaven zoals die door de gemeente zijn vastgesteld.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7 als ruim voldoende.

Woningstichting Leusden heeft in de periode 2009 tot en met 2012 53 woningen gesloopt en 281 nieuw gebouwd (waarvan 35 koopwoningen). 110 huurwoningen in met name de Tabaksteeg zijn samen met de Alliantie Eemvallei ontwikkeld. Woningstichting Leusden beheert deze woningen volledig, het eigendom ligt voor de helft bij Woningstichting Leusden en voor de andere helft bij de Alliantie Eemvallei. Hoewel de planning in de loop van de jaren in overleg met de gemeente naar beneden is bijgesteld, heeft Woningstichting Leusden in de visitatieperiode veel meer woningen opgeleverd dan in de jaren daarvoor. De bijstelling van de plannen heeft in overleg met de gemeente plaats gevonden.

In het overzicht hieronder zijn de opgeleverde woningen opgenomen van 2009 tot en met 2012. Geel gemarkeerd zijn de woningen die samen met de Alliantie Eemvallei zijn ontwikkeld.

Project	2009		2010		2011		2012	
	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop
Cluster 1610 Tabaksteeg de Kreek	20							
Cluster 1621 Tabaksteeg app. boven gez.centrum	31							
Cluster 1621 Tabaksteeg gem.ruimte Beweging 3.0								
Cluster 1740 Tabaksteeg inbreiding De Tuinen	7							
Cluster 1640 Zorgwoningen boven Hamersveld	8							
Cluster 1620 Tabaksteeg medische plint								
Cluster 1636 Landerijen 7 won.			7					
Cluster 1660 Asschat (optopping 6 won + 24 won + 12 eenheden Abrona)			42					
Cluster 1750 Jongerenvilla			14					
Cluster 1630 MFC Antares								
Cluster 1637 Tabaksteeg Landerijen / 24 EGW + 6 App.					30			
Cluster 1720 De Biezenkamp Tolgaarde 60 app					60			
Cluster 1715 De Biezenkamp Tolgaarde 88 parkeerplaatsen								
Cluster 1635 Stichting Plus Wonen					15			
Cluster 1730 Apollolvinder Pieter van Vollenhovenstraat 12 app							12	
Apollolvinder/Zuidhoek (Maximalein en P. v. Vollenhovenstr.)								35
Totaal	66	0	63	0	105	0	12	35

Contractueel is vastgelegd dat Woningstichting Leusden zorg draagt voor de realisatie en de exploitatie van drie multifunctionele centra, en dat de gemeente bijdraagt aan een gezonde exploitatie door zowel een vijftigjarig huurcontract af te sluiten als beleid en regelgeving in te zetten. In de praktijk is één van die centra gerealiseerd, te weten Antares in Tabaksteeg. Het centrum in De Biezenkamp is nog niet gerealiseerd en zal in sterk versoberde vorm verder ontwikkeld worden. Woningstichting Leusden heeft zich in het kader van haar nieuwe beleid ten aanzien van het concentreren op kerntaken, recent terug getrokken uit de ontwikkeling van het centrum in Alandsbeek. Het beheer van het al gerealiseerde centrum Antares in Tabaksteeg blijkt in de praktijk erg lastig. Woningstichting Leusden heeft zich van tevoren onvoldoende gerealiseerd welke risico's zich bij de exploitatie en het beheer van een multifunctioneel centrum zouden kunnen voordoen.

In 2011 is besloten tot een afbouwscenario voor vrije sector huurwoningen en commercieel Bedrijfsonroerend goed. Begin 2013 is hiervoor een strategisch document vastgesteld. Momenteel is men bezig met de complexgewijze verkoop van 94 woningen.

In 2011 is een actieplan verkoop geformuleerd om in een verslechterende markt toch verkopen te blijven realiseren.

	2012	2011	2010	2009
Verkoop nieuwbouw	10	5	0	0
Verkoop Bestaande bouw	42	25	38	10
TOTAAL	52	30	38	10
Aantal Koopgarant	41			

Woningstichting Leusden is goed geslaagd in haar verkoopinspanningen. Dit heeft ondermeer te maken met het feit dat de corporatie de verkoop zelf in de hand heeft genomen. Er is een medewerker aangenomen met makelaarservaring. Daarnaast speelt de Koopgarantformule een rol.

In 2005 is het product Meerkeuzewoning van start gegaan. Bewoners van aangewezen woningen hebben de mogelijkheid de woning te huren (in drie varianten) of te kopen (in twee varianten). Dit product is voortgezet in de visitatieperiode. Inmiddels is de keuze beperkt tot huren of kopen (al dan niet met Koopgarant).

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6 als voldoende.

Woningstichting Leusden heeft de ambitie geformuleerd om lokaal de positie in te nemen als 'community manager en facilitator'. Aangezien deze ambitie niet verder is uitgewerkt is daar geen resultaat op geboekt.

Om stabiele buurten met een goed woonklimaat te realiseren, stelt Woningstichting Leusden zich sinds 2009 ten doel om wijk- en kwaliteitsplannen op te stellen. De commissie constateert dat die wijkplannen niet zijn opgesteld. In Focus 2011 is opgenomen dat Woningstichting Leusden alleen voor wijken en buurten waar de corporatie meer dan 50 procent bezit heeft, zij in 2013 een plan opstelt.

Woningstichting Leusden stelt zich ten doel om in het kader van het bestrijden van overlast in buurten, samen met onder andere de gemeente, buurtbemiddeling te faciliteren. Sinds 2011 is Woningstichting Leusden uit het project gestapt en wordt bemiddeling bij overlastsituaties tussen burens voor huurders van Woningstichting Leusden uitgevoerd door een medewerker van Woningstichting Leusden. Sinds 2008 is ook het Sociaal Platform opgericht. Vaak hebben de mensen die overlast bezorgen meerdere problemen. Binnen het Sociaal Platform werken professionals vanuit hun diverse organisaties (ook Woningstichting Leusden) en disciplines integraal aan het oplossen van een casus. De medewerkers van Woningstichting Leusden lossen daarnaast zelfstandig overlastproblematiek op, bijvoorbeeld door het aanspreken en indien nodig het intensief begeleiden van de overlastgever. Anno 2013 werkt Woningstichting Leusden weer samen met de inmiddels verzelfstandigde Stichting Buurtbemiddeling.

In het kader van lokale verzoeken tot ondersteuning, heeft Woningstichting Leusden een sponsorbeleid opgesteld. Hierin zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan een activiteit of project moeten voldoen.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Leusden in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Woonvisie en prestatieafspraken gemeente Leusden 2008-2015

Op basis van de Woonvisie 2008-2015 van de gemeente Leusden (waar Woningstichting Leusden intensief bij betrokken is geweest), zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2008-2015. Als gevolg van de veranderende economische en marktomstandigheden is een nieuwe Woonvisie opgesteld voor de periode 2012-2022.

Op basis van de toenmalige kennis en trends, werden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van de woningmarkt en het woonbeleid:

- er is aandacht nodig voor doorstroming op de Leusdense woningmarkt om Leusden aantrekkelijk te houden als woonplaats voor gezinnen;
- er is aandacht nodig voor de toenemende woningvraag van ouderen;
- er is aandacht nodig voor de woningvraag van jongeren/starters.

Gemeente en Woningstichting Leusden hebben vervolgens prestatieafspraken gemaakt (in bijlage 5 zijn diverse van deze afspraken in de tabel opgenomen)

Woonvisie gemeente Leusden 2012-2022

Zoals gezegd heeft Leusden voor de periode 2012-2022 een nieuwe Woonvisie uitgebracht. De gemeente en Woningstichting Leusden hopen in 2013 nieuwe prestatieafspraken te maken op basis van de nieuwe Woonvisie. Op het gebied van woningbouwprogrammering is het een en andere gewijzigd. Het woningbouwprogramma 2012-2022 voorziet in de oplevering van ruim 1.160 woningen voorzien. Uit de woonverkenning Leusden blijkt dat dit aanbod in kwantitatieve zin (afhankelijk van het economisch scenario, fors) hoger is dan de theoretische vraag. Dit betreft een surplus van 200 tot 450 woningen.

Om verschillende redenen wil de gemeente Leusden vooralsnog niet meer woningen in voorbereiding nemen dan wel medewerking verlenen aan de bouw van meer woningen dan die reeds gepland zijn:

- er worden (in ieder geval de komende vijf jaar) veel meer woningen gebouwd en opgeleverd dan waarnaar rekenkundig vraag is;
- voor woningbouw die nog niet in bestemmingsplannen is voorzien moet de planologische noodzaak (behoefte) worden aangetoond;
- na 2022 kan nieuwbouw vrijwel alleen plaatsvinden door herontwikkeling van kleinere of grotere locaties.

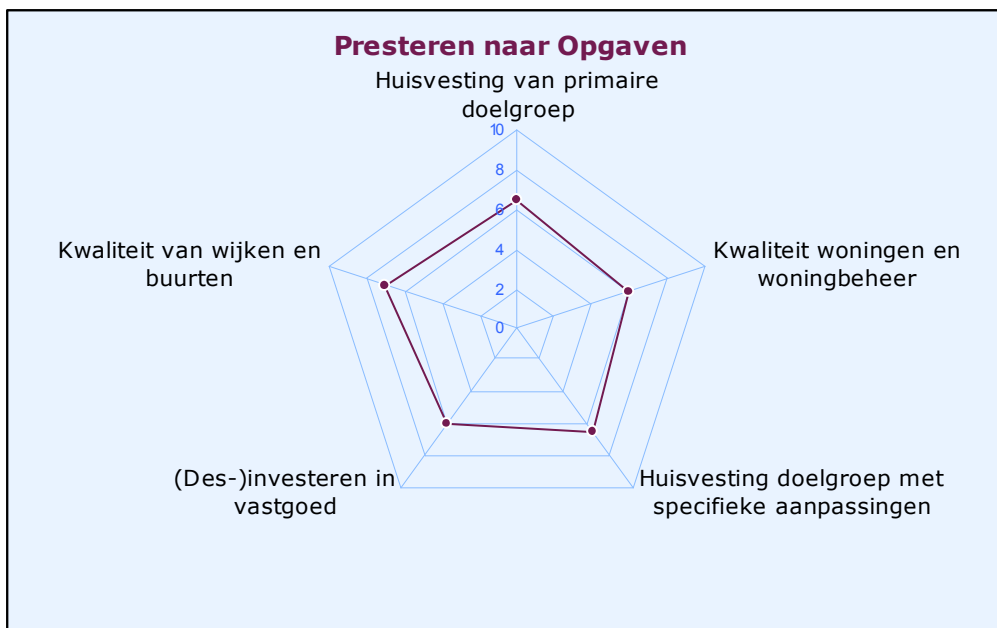
De voorraad sociale huurwoningen is volgens de Woonvisie groot genoeg voor de doelgroep. De gemeente streeft er in samenspraak met Woningstichting Leusden naar om het huidige aantal van ongeveer 2.400 sociale huurwoningen te handhaven. Enig overschot is nodig omdat doelgroepen onvoldoende (snel) kunnen worden bediend. Bovendien moet de corporatie ook woningen verkopen en nieuwbouw plegen om de voorraad te vernieuwen. De gemeente wil de doorstroming binnen de woningvoorraad bevorderen. De doorstroming van de huur- naar de koopsector is sterk afgenomen door de crisis op de woningmarkt en allerlei beperkende maatregelen ten aanzien van de financiering van woningen. Het aantal vrije sector huurwoningen is in Leusden zeer beperkt. Woningzoekenden kunnen binnen vijf jaar een (andere) sociale huurwoning hebben. De Huisvestingsverordening wordt geëvalueerd en gezocht wordt naar mogelijkheden de woonruimteverdeling voor alle categorieën woningzoekenden efficiënter en effectiever te laten verlopen. De woningvoorraad binnen Leusden moet aantrekkelijk worden gehouden. Energiebesparingsmaatregelen en het bevorderen van de levensloopbestendigheid van woningen zijn hierbij de speerpunten.

Gemeente en Woningstichting Leusden werken op dit moment aan nieuwe prestatieafspraken.

Overige overeenkomsten

Op 15 december 2009 hebben de gemeente Leusden, Woningstichting Leusden en De Alliantie de Ontwikkelingsovereenkomst Groot Agteveld getekend. Dit gaat over de ontwikkeling en uitvoering van 215-235 woningen in drie deelprojecten 'Boerderij', 'Hessenweg e.o.' en 'Coöperatieterrein' tussen 2010 en 2019. De rol van Woningstichting Leusden en de Alliantie is vooral gericht op de fysieke ontwikkeling. Verder is een aantal afspraken met zorgverleningsinstellingen vastgelegd, zoals de samenwerkingsovereenkomst van Woningstichting Leusden en Beweging 3.0 'Wonen met Comfort' over verhuur en zorgverlening van 15 appartementen in de Tabaksteeg van 2009. En de Samenwerkingsovereenkomst van 2001 tussen Woningstichting Leusden en Stichting Zorgcentra Eemersveld.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	6,5
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	6,4

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,4 als ruim voldoende.

Op een aantal terreinen ('huisvesting bijzondere doelgroepen' en 'kwaliteit wijken en buurten') voldoet Woningstichting Leusden volgens de visitatiecommissie volledig aan de gestelde opgaven en op aantal andere terreinen ('huisvesting primaire doelgroepen', 'kwaliteit woningen en woningbeheer' en '(des-)investeren in vastgoed') komt de corporatie de afspraken (net) niet helemaal na. Op basis hiervan oordeelt de commissie dat Woningstichting Leusden ruim voldoende presteert.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5 als ruim voldoende.

Woningstichting Leusden en de gemeente hebben afspraken gemaakt over het vergroten van het aantal sterrenwoningen.

Hierbij hanteerden zij de volgende fasering:

	Twee sterren	Vier sterren
2010	4	50
2011	6	10
2012	0	77
TOTAAL	10	127

In de praktijk zijn de volgende prestaties behaald:

Sterren	2012	2011	2010	2009	Totaal erbij/eraf
Geen	1.774	1.829	1.829	1.817	- 43
1	439	471	471	472	- 33
2	230	230	230	199	+ 31
3	196	184	114	121	+ 75
4	10	10	10	10	0
TOTAAL	2.649	2.724	2.654	2.619	

De commissie concludeert dat het aantal woningen met twee sterren ruim drie keer zo hoog is uitgekapt dan de doelstelling. De realisatie van de viersterrenwoningen blijft echter ver achter bij de geformuleerde doelstelling. Daarentegen is het aantal woningen met drie sterren sterk toegenomen (maar daarover waren geen afspraken gemaakt). De commissie oordeelt dat Woningstichting Leusden daarmee niet voldoende heeft gepresteerd.

Woningstichting Leusden en de gemeente hebben verder afspraken gemaakt over het inrichten van woonservicezones. In het kader van deze afspraak heeft Woningstichting Leusden het multifunctionele centrum Tabaksteeg gerealiseerd, een gezondheidscentrum in Biezenkamp en is Larikslaan2 opgezet, het Leusdense centrum voor wonen, zorg en welzijn. Ten aanzien van de twee andere beoogde multifunctionele centra heeft Woningstichting Leusden haar beleid inmiddels aangepast: Atlas in Biezenkamp zal in sterk versoepelde vorm worden gerealiseerd en Woningstichting Leusden heeft zich terug getrokken uit de ontwikkeling van Atria in Alandsbeek.

Tussen 2010 en 2012 is voldaan aan de met de gemeente gemaakte afspraak om jaarlijks 25 procent van de vrijkomende woningen te verhuren aan starters op basis van loting. De boogde doorstroming is helaas niet op gang gekomen (waarschijnlijk als gevolg van de economische crisis). In 2012 is in overleg met de gemeente besloten wel verder te gaan met toewijzing aan jongeren maar met ander percentage. Starterswoningen, zoals project 'De Start' en Tabaksteeg.

Ten aanzien van de betaalbaarheid hebben Woningstichting Leusden en de gemeente verschillende definities gehanteerd. Na 'vertaling' naar de gebruikelijke definities, constateert de commissie dat de voorraad van Woningstichting Leusden voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt met de gemeente: De sociale voorraad van Woningstichting Leusden is ongeveer gelijk gebleven.

Huurprijscategorie	2012³	2011	2010	2009
Goedkoop	209	216	215	226
Betaalbaar	1.729	1.901	1.860	1.882
Duur (< HTS-grens)	729	343	350	313
Duur (> HTS-grens)		160	149	139
TOTAAL	2.667	2.620	2.574	2.560
% goedkoop en betaalbaar	72,6	80,8	80,6	82,3

Het percentage van 2012 wijkt sterk af, vermoedelijk als gevolg van het gebruik van andere cijfers (zie voetnoot).

Woningstichting Leusden heeft zich verder vanaf 2011 geconformeerd aan de toewijzingsnormen van de Europese Unie. In 2011 wees de te weinig woningen toe conform de EU-norm. Hierover is briefwisseling geweest met ministerie. Woningstichting Leusden mocht de onderschrijding van de 90 procent-toewijzingsnorm het jaar daarop compenseren. Dat is – gezien de cijfers – ook gebeurd.

Toewijzing % vrijkomende woningen conform EU-norm	2012	2011	2010	2009
Norm = min. 90%	94%	86%	n.v.t.	n.v.t.

Conform afspraak heeft Woningstichting Leusden Koopgarantwoningen ter verkoop aangeboden. De corporatie is erg succesvol geweest bij de verkoop van woningen, mede door het hanteren van de Koopgarantformule.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6 als voldoende.

Het aantal woningzoekenden (inschrijvingen) neemt de hele visitatieperiode toe (ruim 2.500 in 2009 en bijna 3.330 einde 2012). Na recente opschoning van de lijst in 2013, blijkt het aantal actief woningzoekenden veel lager te liggen (750). Het aantal inschrijvingen ligt met ruim 3.430 veel hoger.

Gedurende de hele visitatieperiode is met de gemeente gesproken over vernieuwing van het woonruimte verdeling systeem, met als doel om per doelgroep maatwerk te kunnen leveren. Eind 2012 was er nog geen overeenkomst over een dergelijk nieuw systeem. Dit is overigens niet alleen aan Woningstichting Leusden te wijten. Ook de gemeente speelt hierbij een rol.

³ De cijfers uit de jaarverslagen (kengetallen) wijken af van die in het CiP van het CFV. Voor 2009 t/m 2011 zijn in deze tabel de cijfers uit het CiP opgenomen. Voor 2012 is gebruik gemaakt van de cijfers uit de kengetallen, omdat de CiP-cijfers nog niet gepubliceerd zijn. Bij 'duur' is niet aangegeven hoeveel woningen onder en boven de huurtoeslaggrens vallen.

Conform de afspraken met de gemeente heeft Woningstichting Leusden dusdanig geïnvesteerd in onderhoud dat geen sprake is van achterstallig onderhoud. De bestaande woningvoorraad blijft zo op peil. Hiertoe wordt jaarlijks een onderhoudsprogramma opgesteld en uitgevoerd. Verder heeft een aantal grootschalige CV-vervangingsprojecten plaats gevonden.

Ondanks de afspraak om duurzaamheidsbeleid te ontwikkelen, is dat tot op heden niet gebeurd. Het hele bezit van de woningstichting is wel getoetst op energieprestaties. Woningstichting Leusden is in staat om bij iedere mutatie en verkoop een energielabel af te geven. Het overgrote deel van het bezit heeft het label C. De energie-index was eind 2012 1,36. Het landelijk gemiddelde in 2012 is 1,663. Woningstichting Leusden scoort daarmee beter dan het gemiddelde. Duurzaamheid is in de praktijk steeds meer standaard onderdeel van planmatig onderhoud: isolerende beglazing, HR-ketels, waterbesparende kranen.

Het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) dateert uit 2006 en is sterk verouderd. Hierdoor is niet duidelijk of de corporatie weet of haar woningvoorraad voldoende aansluit op de vraag. Woningstichting Leusden is in 2013 gestart met de herformulering van het SVB. De commissie merkt op dat als een corporatie haar SVB niet op orde heeft, ze niet gestructureerd kan werken aan de opgaven in haar werkgebied.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5 als ruim voldoende.

In de Biezenkamp realiseerde Woningstichting Leusden 12 beschermde wooneenheden die geschikt zijn voor verstandelijk beperkte ouderen in samenwerking met Beweging 3.0. Ook in Achterveld bouwde Woningstichting Leusden aanleunwoningen in samenwerking met deze zorginstelling. Ten aanzien van mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen is in 2008 regionaal het 'Wel Thuis' onderzoek gedaan om de opgave in kaart te brengen. Deze opgave is door de gemeente echter niet verder vertaald naar lokaal beleid, maar ook niet door de Woningstichting Leusden, terwijl die de enige corporatie in het werkgebied is.

Op provinciaal niveau zijn de opgaven in kaart gebracht voor nieuwbouw van viersterrenwoningen. Deze opgave is op gemeentelijk niveau vertaald in de prestatieafspraken. Zoals in de paragraaf over 'huisvesting primaire doelgroep' al is aangegeven, heeft Woningstichting Leusden hier weliswaar prestaties geleverd, maar niet volledig conform de toenmalige afspraak. Het opzetten en uitwerken van Larikslaan2 is wel volledig volgens afspraak ingevuld. Zoals afgesproken heeft Woningstichting Leusden in 2011 de Tabaksteeg een wooncomplex met 15 wooneenheden gerealiseerd voor mensen met schizofrenie. Twee projecten (Groot Agteveld en Boerderij Bouwdriest) zijn nog niet gerealiseerd. Nieuwe inzichten over de behoeften naar dit zorgproject zouden er toe kunnen leiden dat het project niet door gaat.

Woningstichting Leusden heeft gedurende visitatieperiode uitvoering gegeven aan de afspraken omtrent woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Ook de taakstellingen ten aanzien van statushouders zijn ingevuld.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6 als voldoende.

Contractueel is vastgelegd dat Woningstichting Leusden inzake de drie multifunctionele centra zorg draagt voor de realisatie en de exploitatie, en dat de gemeente bijdraagt aan een gezonde exploitatie door zowel een vijftigjarig huurcontract af te sluiten als beleid en regelgeving in te zetten. Voor meer uitleg wordt verwezen naar eerdere paragrafen. Het feit dat de corporatie slechts een van de drie beoogde centra heeft gerealiseerd, leidt tot een lager cijfer op dit onderdeel.

Woningstichting Leusden was gedurende de visitatieperiode 'preferred partner' voor sociale huurwoningen in de gemeente Leusden. Dit houdt in dat ontwikkelaars voor de bouw c.q. exploitatie van deze woningen door de gemeente worden verwezen naar Woningstichting Leusden. De realisatie van goedkope en betaalbare koop vond volgens afspraak plaats met Koopgarant. In totaal heeft 281 nieuwbouwwoningen opgeleverd (waarvan 35 koopwoningen). Van de 231 huurwoningen zijn er in de Tabaksteeg 110 samen met collega-corporatie de Alliantie Eemvallei ontwikkeld.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7 als ruim voldoende.

De afspraken over het realiseren van buurten met een goede mix van koop en huurwoningen, de inzet op de multifunctionele centra en Larikslaan2 dragen ook bij aan de kwaliteit van wijken en buurten. Deze thema's zijn in eerdere paragrafen behandeld. Met de gemeente is verder afgesproken dat Woningstichting Leusden het project buurtbemiddeling ondersteunt. Dat is gebeurd tot en met 2011. Sindsdien voert Woningstichting Leusden zelf bemiddelingstrajecten uit bij haar huurders omdat de gemeente stopte met de ondersteuning van project.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woningstichting Leusden.

4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Leusden

Woonadviesraad WAR

Leusden heeft geen huurdersvereniging meer conform de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV). De Huurdersbelangenvereniging Leusden (HBVL) hief zichzelf in 2009 op. Door inspanningen van Woningstichting Leusden is in 2010 de WoonAdviesRaad (WAR) opgericht, ingesteld door de raad van toezicht van Woningstichting Leusden. Pogingen om de HBVL later opnieuw op te richten zijn gestrand door gebrek aan belangstelling bij huurders en bewonerscommissies. De leden van de WAR zitten hier op persoonlijke titel in en adviseren de corporatie gevraagd en ongevraagd. Formeel vergadert de WAR vier keer per jaar met de corporatie, voorafgegaan door agendaoverleg.

Gemeente Leusden

Met de gemeente Leusden zijn prestatieafspraken gemaakt en diverse projectontwikkelingsovereenkomsten. Op bestuurlijk niveau is enkele keren per jaar overleg met de directeur-bestuurder. Een keer per jaar is er overleg tussen de gemeenten en de raad van toezicht van Woningstichting Leusden. Daarnaast is er tussentijds overleg over specifieke projecten of andere zaken. Een keer per jaar spreekt (de raad van toezicht van) Woningstichting Leusden met de gemeenteraad.

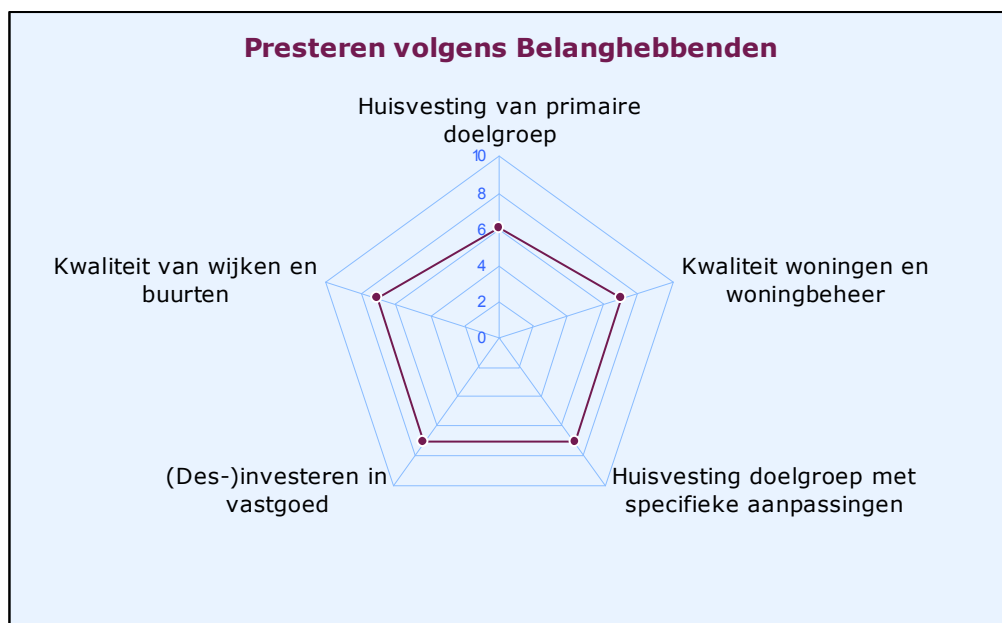
Zorg- en Welzijnspartijen

Met een aantal zorg- en welzijnspartijen zijn concrete samenwerkingsovereenkomsten getekend, zoals met Beweging 3.0 (voorheen Stichting Zorgcentra Eemersveld). Het overleg met Beweging 3.0 is projectgericht. De welzijnsorganisatie van Leusden, Larikslaan2 en het Sociaal Platform zitten bij Woningstichting Leusden in het gebouw.

Overige partijen

Woningstichting Leusden werkt op backofficeterrein nauw samen met collega-woningcorporaties Woningstichting Barneveld, Woningstichting Nijkerk en Woningbouwvereniging De Vooruitgang Woudenberg in het samenwerkingsverband BLNW. In dit kader vindt ondermeer de energielabeling plaats. Daarnaast is er beleidsmatige samenwerking in de SWEV (Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Vallei) op terreinen als bijzondere doelgroepen, ouderen in de regio, duurzaamheid en woonruimteverdeling.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	6,8

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Woningstichting Leusden met een 6,8 ruim voldoende op het Presteren volgens Belanghebbenden. De belanghebbenden vinden op de meeste prestatievelden dat de corporatie presteert volgens de normen en afspraken die hierover zijn gemaakt. De inzet van Woningstichting Leusden voor het realiseren van een drietal multifunctionele centra in Leusden en het woon-, zorg- en welzijnspunt Larikslaan2 worden door alle partijen in het bijzonder gewaardeerd, hoewel er ook kritische kanttekeningen worden geplaatst bij het beheer ervan. Het valt alle belanghebbenden op dat Woningstichting Leusden vanaf 2011/2012 een zakelijker koers volgt. De beweegredenen voor deze koersverandering begrijpen ze, maar de manier waarop de corporatie haar besluiten hierover communiceert niet: die vinden de belanghebbenden abrupt en eenzijdig.

De BNLW-collega's zitten te ver op afstand van Woningstichting Leusden om de specifieke prestaties te kunnen beoordelen en daarvoor een cijfer te geven. Zij waarderen de inzet en prestaties van Woningstichting Leusden in BNLW en SWEV-verband. De inzet op de multifunctionele centra en Larikslaan2 vinden ook de collega's zeer aansprekend. Ze gaven echter aan dat ze zelf minder risico's zouden nemen dan Woningstichting Leusden heeft gedaan met deze projecten. De collega's zouden dergelijke projecten aan de voorkant meer dichttimmeren dan Woningstichting Leusden heeft gedaan.

De overige gesprekspartners hebben het presteren van de corporatie over de afgelopen vier jaar wel in cijfers uitgedrukt.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6.

De gemiddelde score is een zes, maar de verschillende belanghebbenden geven een verschillend oordeel. De WAR geeft Woningstichting Leusden op dit terrein een onvoldoende. Hoewel de afspraak was om voor specifiek voor jongeren voor meer geschikte en betaalbare woningen te zorgen, is aan deze afspraak onvoldoende tegemoet gekomen. Woningstichting Leusden heeft juist woningen die geschikt waren voor jongeren verkocht. Bovendien is het aandeel goedkope en betaalbare woningen (in het kader van de Huurtoeslagwet) juist afgenomen. De gemeente vindt de prestaties juist ruim voldoende. Woningstichting Leusden heeft voldaan aan de afspraken om haar voorraad sociale huurwoningen (in alle prijsklassen) gelijk te houden. Er is een wachtlijst, die na opschoning een stuk korter werd dan het aanvankelijk leek. De zorginstelling waardeert de prestaties met een voldoende, maar vindt dat voor jongeren en ouderen nog meer gedaan had moeten worden.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7.

De WAR is tevreden over de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer van bestaande woningen. Een minpunt vindt de WAR de begeleiding van nieuwbouw projecten door Woningstichting Leusden. Keer op keer blijkt volgens de WAR dat punten niet voldoen aan de algemene bouweisen en bijzondere eisen voor de doelgroep ouderen. Als voorbeeld worden te hoge drempels in seniorenwoningen genoemd. Adviezen van de Volkshuisvestelijke Advies Commissie op dit terrein lijken door Woningstichting Leusden niet altijd te worden opgevolgd. De zorginstelling vindt dat de woningen van de corporatie er netjes uit zien en voldoen aan de norm. Dat vindt ook de gemeente Leusden. Opgemerkt wordt dat het bezit van Woningstichting Leusden relatief jong is. Het onderhoud en het klachtenbeleid vindt de gemeente aardig in elkaar zitten.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7.

De WAR is iets kritischer dan de andere gesprekspartners en waardeert de prestaties van Woningstichting Leusden op dit terrein met een 6 als voldoende.

Het eerder genoemde punt van het niet genoeg rekening houden in de nieuwbouw met specifieke eisen voor senioren speelt hierbij een rol. Daarnaast vindt de WAR dat Woningstichting Leusden van te voren onvoldoende heeft nagedacht over het beheer van multifunctioneel centrum Antares in Tabaksteeg. Ook jongeren worden in de ogen van de WAR niet goed genoeg bediend. De zorginstelling vindt de prestaties net niet goed genoeg voor een ruim voldoende. Hoewel prachtige huisvesting is gerealiseerd voor bijvoorbeeld mensen met schizofrenie, zouden de gerealiseerde aantallen woningen voor de doelgroep ouderen hoger moeten zijn. De gemeente vindt dat Woningstichting Leusden netjes voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van het realiseren van huisvesting voor specifieke doelgroepen. Ook ten aanzien van het huisvesten van statushouders houdt Woningstichting Leusden zich aan de afspraken. Jongeren krijgen conform de afspraken extra aandacht in de toewijzing.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7.

Sloop is gezien de relatief jonge leeftijd van het bezit van Woningstichting Leusden nauwelijks aan de orde. Waar het echt nodig is, doet de corporatie het overigens wel, geven de belanghebbenden aan. De WAR geeft aan dat Woningstichting Leusden ruim voldoende presteert als het gaat om renovatie en investeringen in vastgoed. De zorginstelling is blij met de investeringen die Woningstichting Leusden de afgelopen vier jaar heeft gedaan in gezamenlijke projecten voor ouderenhuisvesting. Iedereen noemt de investeringen in Antares apart als bijzondere prestatie. Voor de gemeente is dit reden om de prestaties van Woningstichting Leusden zelfs boven de norm te waarderen. Hoewel er aanvankelijk sprake was van drie centra waarvan er tot op heden één is gerealiseerd, een andere versoberd op stapel staat en de derde door anderen in een andere opzet wellicht gerealiseerd gaat worden, prijzen alle belanghebbenden de prestaties van Woningstichting Leusden op dit terrein. Een aantal woningbouwprojecten is gerealiseerd, een aantal andere nog niet. De gemeente geeft aan dat dit gezien moet worden in het licht van de gewijzigde marktomstandigheden. De gemeente vindt dat Woningstichting Leusden in het licht van die omstandigheden de juiste investeringsbeslissingen heeft genomen. De nieuwbouwprestatie van 281 woningen in de afgelopen vier jaar, blijkt voldoende om woningzoekenden binnen drie jaar aan een woning te helpen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7.

Leusden kent volgens de belanghebbenden een goede mix van koop en huur in de verschillende wijken, waardoor er nauwelijks leefbaarheidsproblemen optreden. In een enkel complex waar iets meer aan de hand is, grijpt Woningstichting Leusden in. De corporatie investeert niet in de woonomgeving. Dat komt deels omdat het niet nodig is (de mix van huur en koop is in Leusden goed, er zijn geen echte probleemwijken en het woningbezit is relatief jong) Daarnaast speelt een rol dat de corporatie dit als een taak van de gemeente ziet (wat wordt erkend door de andere belanghebbenden). De investeringen van Woningstichting Leusden in de multifunctionele centra en in woon-, zorg- en welzijnspunt

Larikslaan2 worden door belanghebbenden gezien als belangrijke bijdragen van Woningstichting Leusden aan de kwaliteit van wonen en leven op Leusdense schaal. De gemeente vindt overigens dat Woningstichting Leusden wel meer zou kunnen investeren in de directe woonomgeving van haar complexen in plaats van dit standaard over te laten aan de gemeente.

Overige prestaties

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld niet met een cijfer beoordeeld. Toch vindt de commissie het belangrijk om hier een aantal zaken te noemen die opvielen tijdens de gesprekken met de belanghebbenden.

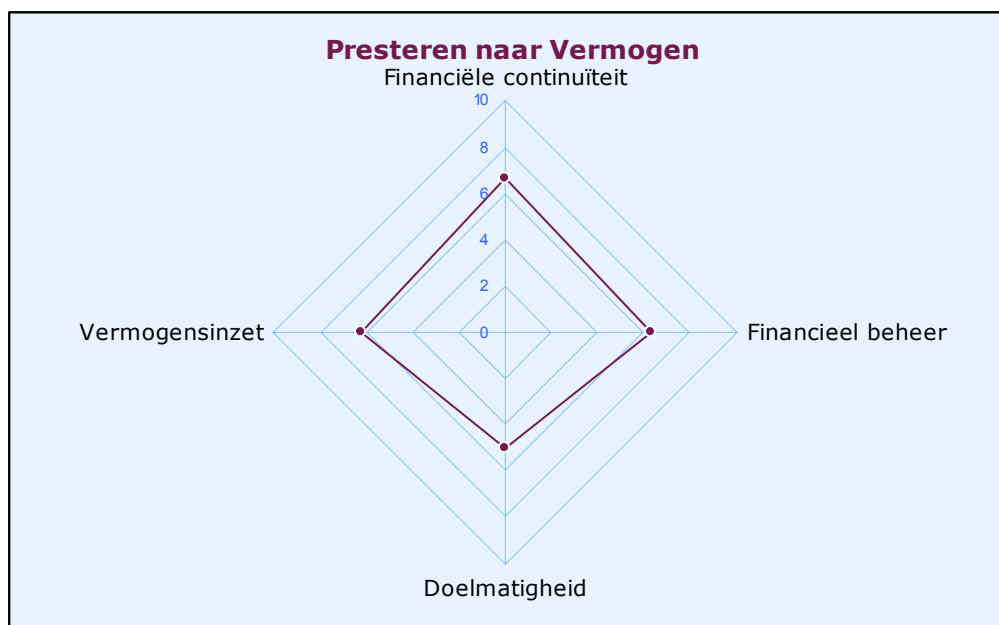
Het is voor alle belanghebbenden helder dat er sinds 2011/2012 andere tijden zijn aangebroken bij Woningstichting Leusden. De belanghebbenden begrijpen dit over het algemeen wel. De economische crisis en die op de woningmarkt in het bijzonder speelt een rol. Het Kabinet vraagt verder offers van de corporatiesector. De belanghebbenden hebben moeite met de wijze waarop Woningstichting Leusden zich op dit moment vrij abrupt terugtrekt uit een aantal projecten waar ze voorheen vol op inzette. Genoemd werden Larikslaan2, de multifunctionele centra, buurtbemiddeling, Sociaal Platform en de urgentiecommissie. Woningstichting Leusden overlegt niet over haar andere aanpak, maar deelt haar besluiten mee. De belanghebbenden vinden dat het bestuur onvoldoende verantwoordelijkheid neemt voor besluiten en beleid van de voorgangers.

Een van de belanghebbenden verwoorde het gevoel zo: 'De houding van Woningstichting Leusden slaat een deuk in de belanghebbendensamenwerking in Leusden.'

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningstichting Leusden, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		6,7	20%
- Vermogenspositie	7,0		
- Liquiditeit	7,0		
- Integrale kasstroomsturing	6,0		
Financieel beheer		6,3	20%
- Planning en controlcyclus	5,5		
- Treasurymanagement	7,0		
Doelmatigheid		5,0	20%
Vermogensinzet		6,2	40%
- Visie	5,5		
- Mogelijkheden	6,5		
- Maximalisatie	6,6		
Gemiddelde score		6,1	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7 als ruim voldoende. Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7.

In 2010 kreeg Woningstichting Leusden een C-oordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. In de managementletter van 2010 van de accountant wordt hier op ingegaan. In april 2010 kreeg de corporatie een brief van het CFV, waarin een C-oordeel werd aangekondigd. Ondanks de reactie van Woningstichting Leusden is het CFV bij het C-oordeel gebleven. Wel werd het volkshuisvestelijk vermogen 2014 (het CFV kijkt vijf jaar vooruit) naar beneden toe bijgesteld tot 35,7 procent, waarmee het marginaal boven de bovengrens van het CFV (35 procent) uit kwam. Hierop zijn ondermeer de woningverkoop naar beneden toe bijgesteld. In de jaren daarna kreeg de corporatie weer een A-oordeel. Woningstichting Leusden heeft een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van bedrijfswaarde.

Middelen (liquiditeit)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7 als ruim voldoende

Woningstichting Leusden kreeg gedurende de gehele visitatieperiode een positief kredietwaardigheidsoordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De corporatie heeft verder inzichtelijk gemaakt welke middelen (deposito's, kredietlijnen en/of faciliteringsvolume) beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen.

De corporatie heeft de huurdersheffing voor de komende jaren ingerekend in de meerjarenbegroting. De solvabiliteit is volgens het WSW op orde.

In 2012 heeft het WSW opmerkingen gemaakt over de liquiditeit in relatie tot niet-DAEB bezittingen. Woningstichting Leusden heeft deze zienswijze met succes weerlegd.

Kasstromen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6.

De commissie heeft geen scenario's aangetroffen waaruit de effecten van beleidskeuzes van Woningstichting Leusden blijken, waardoor de commissie inzicht kan krijgen in de wijze van sturing op het terrein van operationele, portfolio en financieringskaststromen. Woningstichting Leusden heeft de omgevingsrisico's op de vermogenspositie en haar kasstromen daarentegen wel in beeld gebracht. Hierbij is gekeken naar de reguliere en andere activiteiten van de corporatie (DAEB en niet-DAEB), grondposities en verbindingen.

Operationele kasstromen

In 2010 en 2011 had Woningstichting Leusden een positief exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening. In 2008 en 2012 daarentegen was sprake van een negatief exploitatieresultaat. De redenen hiervoor heeft de corporatie volgens de commissie voldoende toegelicht in de jaarverslagen.

Woningstichting Leusden heeft de eigen norm voor de rentedekkingsgraad⁴ in 2013 verhoogd naar 1,6 procent. De norm die vanuit de visitatiemethodiek als veilig wordt gezien is 1,3 procent. Woningstichting Leusden kiest hierbij voor zichzelf een hogere (lees veiliger) norm. In de volledige visitatieperiode zat de corporatie op of boven haar eigen norm.

De commissie heeft niet kunnen constateren of Woningstichting Leusden een directe rendementseis hanteert.

Portfoliokasstromen

De corporatie hanteert geen Internal Rate of Return⁵ naar verschillende soorten vastgoed.

De corporatie waardeert de portefeuille voor minimaal tien jaar vooruit op bedrijfswaarde.

Financieringskasstromen

De commissie heeft niet geconstateerd of de corporatie een investerings-/ financieringsratio hanteert.

Woningstichting Leusden hanteert een 'loan to value' norm van 75 procent. Ze berekent deze overigens op basis van de bedrijfswaarde, terwijl het WSW de WOZ-waarde als basis neemt en dan een maximum van 50 procent hanteert. Woningstichting Leusden blijft onder de eerder genoemde 75 procent norm. Uit de accountantsverslagen blijkt dat ook gemeten naar WOZ-waarde de loan-to-value van Woningstichting Leusden ruim onder de 50 procent norm van het WSW blijft (2011: 21 procent).

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3 als voldoende. Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

Financiële planning en controlecyclus

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 5,5 als voldoende.

De corporatie maakt meerjarenramingen van tien jaar. Het strategisch voorraadbeleid (SVB) is sinds 2006 echter niet meer aangepast.

⁴ Rentedekkingsgraad: hoe vaak kan de verschuldigde rente op vreemd vermogen uit de operationele kasstroom betaald worden?

⁵ Rendementseisen die de corporatie intern aanhoudt, onderscheiden naar verschillende soorten vastgoed.

In 2013 is een wensportefeuille gemaakt die zal worden vertaald in een nieuw SVB. De commissie stelt vast dat door het ontbreken van een up-to-date SVB, de corporatie geen goede en transparante vertaling van de ambities en opgaven en meerjarenbegroting heeft kunnen maken.

Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig dat de rapportages binnen een maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee maanden besproken met de RvC.

Het is uit de verslagen helder te zien dat de raad van toezicht vanaf 2011 heeft ingegrepen om dure investeringsplannen terug te draaien en hoge bedrijfslasten te verlagen.

De onderhoudsbegrotingen waren veel hoger dan de realisatie. Vanaf 2010 is een korting van 25 procent toegepast op het onderhoudsbudget. Sindsdien zijn onderhoudsbegroting en -realisatie in lijn. Woningstichting Leusden was zich tijdig bewust van de verschillen tussen begroting en realisatie.

De accountant geeft in de gehele visitatieperiode een positief oordeel inzake de kwaliteit van het interne financiële beheer.

Treasury

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7. Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

De corporatie heeft haar kasstromen in beeld voor komende tien jaar, vastgelegd in meerjarenbegrotingen.

De financieringsbehoefte van Woningstichting Leusden is niet groter dan som van de beschikbare middelen, wat ondermeer blijkt uit de goede beoordelingen van het CFV.

Er is een actueel, door de raad van toezicht goedgekeurd treasurystatuut, d.d. 13 december 2012, waarin ook spelregels zijn opgenomen voor financiële instrumenten. Het voorgaande statuut was van 2009. De treasury jaarplannen zijn onderdeel van de algemene begrotingen.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe in 2011	1.587	1.329	1.393
Toename netto bedrijfslasten 2008 t/m 2011	33,3	5,2	4,0
Aantal vhe per fte in 2011	75	93	88
Personeelskosten per fte in 2011	74.501	66.414	64.267

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2012*

De netto bedrijfslasten van Woningstichting Leusden liggen in 2011 bijna 20 procent hoger dan die van de referentiecorporaties en ruim 12 procent hoger dan die van het landelijke gemiddelde. Over de periode 2008 tot en met 2011 is de toename van de bedrijfslasten respectievelijk 6 tot 8 keer hoger dan die van de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. De verklaring voor deze grote relatieve afwijking ligt in de grote mate van inhuur van externe (interim) krachten. Deze waren nodig als aanvulling op het eigen werkapparaat om ambitieuze nieuwbouwprojecten (woningbouw, multifunctionele centra) uit te voeren, die de werkorganisatie zelf niet aan kon: door gebrek aan mankracht, kennis en in een aantal gevallen (vanwege ziekteverzuim). Daarnaast heeft Woningstichting Leusden een duur kantoor. Na aankoop van een bestaand kantoorpand is besloten tot nieuwbouw, die ook ruimte biedt aan andere organisaties (welzijn en Larikslaan2). Vanaf 2011 is door de raad van toezicht ingegrepen in de ontwikkeling van de bedrijfslasten. Na de bestuurderswisseling die in de visitatieperiode heeft plaats gevonden, is afscheid genomen van veel interims en zijn de bedrijfslasten flink gedaald. Overigens heeft Woningstichting Leusden door deze ingrepen ruimte over in haar kantoor.

Verder valt op dat het aantal verhuureenheden per fte in 2011 flink lager lag dan bij de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. De personeelslasten per fte liggen juist flink hoger.

Het valt de commissie op dat hoewel er wel degelijk is ingegrepen, de corporatie geen doelen hanteert voor het vergroten van de efficiëntie in de organisatie. In het jaarplan Focus 2013, geschreven door de interim-directeur, zijn normen hier voor opgenomen en is ook actie ondernomen op dit terrein.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,2 als voldoende.

Visie op vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 5,5.

De commissie heeft geen visiedocument aangetroffen, waarin de inzet van het vermogen wordt beredeneerd. De commissie stelt vast dat er operationeel wel besluiten zijn genomen om het vermogen maatschappelijk aan te wenden. Dit blijkt uit verslagen van de raad van toezicht en andere interne verslagen. Een voorbeeld hiervan zijn de investeringen in de multifunctionele centra. Ook de oordelen van het CFV bevestigen het beeld dat er in de praktijk voldoende vermogensinzet is geweest.

Mogelijkheden verruiming vermogen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,5.

De commissie heeft geen beleid waargenomen om de mogelijkheden voor het verruimen van het vermogen te vergroten. Wel is Woningstichting Leusden succesvol geweest in haar verkoopbeleid en dit leverde extra vermogensruimte op. Woningstichting Leusden heeft geen overkoepelend en met belanghebbenden opgesteld visiedocument.

Dat wil echter niet zeggen dat de corporatie geen beredeneerde plannen had om haar vermogen maximaal aan te wenden voor maatschappelijke prestaties. De investeringen in de Antares, Larikslaan2 en woningen voor specifieke doelgroepen getuigen daar van.

Maximalisatie inzet vermogen

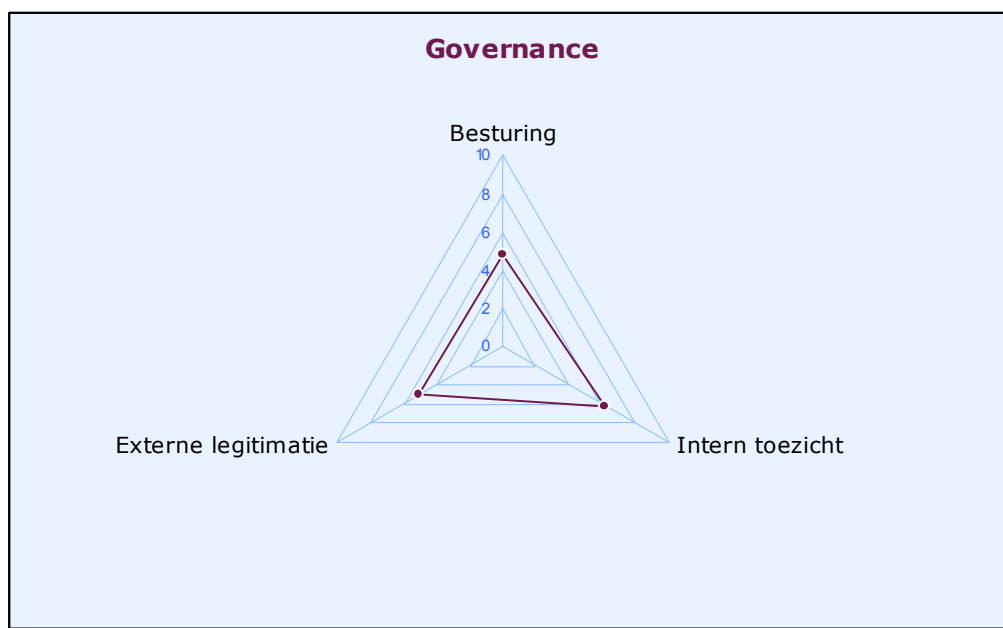
De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,5.

Zoals eerder opgemerkt, heeft Woningstichting Leusden voor de periode 2009 tot en met 2012 geen overkoepelende visie en doelen opgesteld. Impliciet was er echter wel een duidelijke visie: Woningstichting Leusden wilde er zijn voor de doelgroep, met extra focus op senioren, starters en bijzondere doelgroepen. Het realiseren van drie multifunctionele centra en het centrale informatiepunt voor wonen, zorg en welzijn (Larikslaan2) paste in de visie om als corporatie een belangrijke maatschappelijke rol te spelen. In 2011 heeft een wisseling van raad van toezicht plaats gevonden, gevolgd door een bestuurderswisseling. Dat heeft geleid tot focus op ontwikkeling en beheer van woningen voor de sociale doelgroepen en terugtrekken uit vrije huur en maatschappelijke taken die de corporatie meer op het bord van gemeente en anderen ziet liggen. Ook wordt sindsdien strak gestuurd op lagere bedrijfslasten.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer
Besturing		4,8
- Plan	4,0	
- Check	5,0	
- Act	5,5	
Intern toezicht		6,2
- Functioneren RvC	6,0	
- Toetsingskader	6,0	
- Toepassing Governancecode	6,5	
Externe legitimatie		5,0
Gemiddelde score		5,3

6.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt de Governance bij Woningstichting Leusden met een 5,3 als onvoldoende. Hieronder worden de verschillende onderdelen nader toegelicht.

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,8 als onvoldoende.

Er wordt gekeken naar de onderdelen 'plan', 'check' en 'act' van de Plan-Do-Check-Act cirkel. Het onderdeel 'do' is besproken in de hoofdstukken 2 tot en met 4.

Plan

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 4 als ruim onvoldoende. De afspraken met bijvoorbeeld de gemeente zijn vastgelegd in prestatieafspraken. Deze afspraken worden in de jaarlijkse ondernemingsplannen soms wel, soms niet genoemd. Er is geen managementdocument aangetroffen waarin alle afspraken met derden zijn beschreven. Er is wel sprake van doorvertaling van de jaarlijkse ondernemingsplannen naar afdelingsplannen. De commissie stelt verder vast dat Woningstichting Leusden geen actueel SVB heeft.

De belanghebbenden worden niet actief betrokken bij de strategievorming. Er is wel sprake van projectmatig overleg. De belanghebbenden kennen de strategie van Woningstichting Leusden ook niet. Wel zijn ze bekend met in het oog springende onderdelen daarvan, zoals Larikslaan2 en de multifunctionele centra.

Woningstichting Leusden mat de klanttevredenheid in het verleden door middel van enquêtes, zowel schriftelijk als telefonisch. De enquêtes werden vooral uitgevoerd bij sanitair- en keukenprojecten. De jaren voor 2009 was het houden van enquêtes in de vergetelheid geraakt. In 2010 is de draad bij de uitvoering van het planmatig onderhoud weer opgepakt. In 2009 en 2010 heeft Woningstichting Leusden de kwaliteit van de dienstverlening laten meten door KWH. In 2011 is een ander instrument ingezet om de klanttevredenheid te toetsen: de USP Bewonersscan. Onlangs heeft de corporatie besloten om weer met KWH te gaan werken. De doelen die Woningstichting Leusden hanteert met betrekking tot de klanttevredenheid zijn niet helder.

Woningstichting Leusden heeft een gestructureerde manier van risicomanagement. Elke vier maanden worden in een bijeenkomst van het managementteam de belangrijkste risico's benoemd en doorgenomen. Daarnaast werkt Woningstichting Leusden met jaarlijkse vastgoed scenario's en begrotingsscenario's met onder andere: rente/inflatievarianten, wisselende investeringsprojecten en verschillende verkoopaantallen. Periodiek wordt een analyse gemaakt van de risico's die samenhangen met projectontwikkeling, een overzicht gemaakt van de belangrijkste risico's per nieuwbouwproject en een renterisico profiel. Bij investeringsbeslissingen c.q. treasurybesluiten worden een risicoparagraaf en een renterisicoprofiel bijgevoegd. Of dit in de praktijk altijd zo gegaan is, valt te betwijfelen. Met name bij de realisatie van Antares is dat duidelijk geworden. De commissie constateert dat de risico's van het beheer van te voren onvoldoende beredeneerd waren en pas na realisatie zijn gebleken.

Woningstichting Leusden maakt jaarlijks een ondernemingsplan voor de periode van telkens tien jaar, dat elk jaar wordt bijgesteld. De volkshuisvestelijke ambities worden daarin zeer uitgebreid en voornamelijk talig omschreven. De tijdshorizon van de activiteiten beperkt zich meestal tot een jaar en de inhoud ervan wisselt veelal jaarlijks. Woningstichting Leusden heeft geen overkoepelend meerjarig visie- en ambitiedocument.

Pas vanaf 2012 is sprake van een overkoepelende strategie met doelstellingen voor de middellange termijn, waarmee de raad van toezicht heeft ingestemd. Voor een groot deel van de visitatieperiode zijn er als het ware geen helder begin- en eindpunten. De meeste doelstellingen lijken organisch tot stand te komen en worden naar bevind van zaken uitgewerkt in concrete projecten. Welk doel daarmee op langere termijn wordt gehaald is voor de commissie vaak onvoldoende inzichtelijk uit documenten. Uit de gesprekken die de commissie met medewerkers en belanghebbenden van Woningstichting Leusden heeft gevoerd, bleek dat er bij Woningstichting Leusden in de praktijk wel degelijk sprake was van een visie en eigenstandige ambities. Alleen zijn deze niet opgeschreven in een document en zaten ze vooral in het hoofd van de directeur-bestuurder. Hij besprak zijn visie op alle mogelijke gelegenheden met de samenwerkingspartners en probeerde zijn ideeën zo onderdeel te laten worden van de gezamenlijke visie in Leusden. Een voorbeeld hiervan is de visie om drie multifunctionele centra te realiseren in Leusden.

Planningen worden getoetst door en besproken met de raad van toezicht.

Check

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 5 als onvoldoende. Het monitoringssysteem in de vorm van kwartaal- en jaarrapportages bestond bij Woningstichting Leusden uit omvangrijke, gedetailleerde en meest talige beschrijvingen van alles wat er dat kwartaal c.q. jaar was gebeurd. Van een helder overzicht van prestaties was geen sprake. Vanuit de Raad is vanaf 2010 aangedrongen op een meer overzichtelijke wijze van monitoring, waarbij afwijkingen werden benoemd en toegelicht. Pas onder de interim directeur-bestuurder leidde dit tot actie. De accountant heeft een voorstel ontwikkeld voor een interactief dashboard. In 2013 is een sterk vereenvoudigd dashboard ingevoerd. De Raad geeft aan dat er nu veel minder discussie is over de feiten. De commissie heeft overigens de indruk dat de Raad ondanks het gebrek aan heldere visiedocumenten en een gebrekkig monitoringssysteem, in staat is gebleken om zicht te houden op de prestaties van de corporatie.

Act

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 5,5 als voldoende. De actieve bijsturing begint in 2011 zichtbaar te worden. In het jaarverslag van 2012 wordt melding gemaakt van twee strategische keuzes. In de eerste plaats kiest Woningstichting Leusden er in 2011 voor om zich te concentreren op de 'core business', dat wil zeggen de sociale sector. In de tweede plaats trekt de corporatie zich terug uit de vrije sector huur. Pas vanaf 2012 worden deze strategische keuzes echt operationeel gemaakt. Er is een interim directeur-bestuurder gekomen, er is actief gesneden in de bedrijfslasten, risicovolle projecten zijn (deels) teruggedraaid, er is gewerkt aan een strategische visie en aan een nieuw monitoringssysteem. De belanghebbenden zijn hierover geïnformeerd. Ze gaven in de gesprekken aan dat er geen sprake was van het in de jaren daarvoor gebruikelijke overleg, maar van mededelingen.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,2.

Functioneren raad van toezicht

Dit subonderdeel beoordeelt de commissie met een 6 als voldoende. De commissie merkt op dat deze beoordeling vooral gebaseerd is op het functioneren van de raad in haar nieuwe samenstelling zoals die in 2010 en 2011 gestalte heeft gekregen. De beleidseffecten hiervan werden vanaf 2012 duidelijk zichtbaar.

Er is sprake van een open cultuur binnen de raad van toezicht. De vernieuwingen in de raad hebben in de visitatieperiode geleid tot belangrijke en noodzakelijke wijzigingen in het beleid en het bestuur van de corporatie. Er is sprake van goede notulen, waaruit de inbreng van de verschillende leden van de raad duidelijk blijkt.

In 2012 heeft de raad een zelfevaluatie gedaan. De jaren ervoor is daarvan geen sprake geweest. De corporatie hanteert een integriteitsbeleid en de leden van de raad ondertekenen bij aantreden een integriteitsverklaring. Uit de agenda en verslagen van de raad blijkt dat integriteit onderwerp van gesprek is. Ten aanzien van de eigen honorering en die van de nieuwe directeur-bestuurder is aangesloten bij de nieuwe Wet normering topinkomens. De raad heeft in lijn hiermee haar eigen vergoeding verlaagd. De nieuwe directeur-bestuurder is aangesteld voor een periode van vier jaar. Woningstichting Leusden heeft verder een klokkenluidersregeling.

De raad is primair toezichthouder en werkgever van de directeur-bestuurder. Deze rolopvatting blijkt duidelijk uit de verslagen van de raad. De raad is in 2010 fors vernieuwd: alle leden op één na zijn toen nieuw aangetreden. De nieuwe raad heeft enige tijd nodig gehad om haar positie te benoemen. Toen dit eenmaal duidelijk was, heeft de raad ook ingegrepen waar dit nodig was. Bij de bestuurderswisseling die tijdens de visitatieperiode heeft plaats gevonden, heeft de raad ervoor gekozen eerst een interim aan te stellen om op het terrein van projectontwikkeling, bedrijfslasten en strategievorming veranderingen door te voeren. De nieuwe directeur-bestuurder die in 2013 is aangesteld gaat op deze lijn verder. Daarnaast is een nieuw monitoringssysteem ingevoerd, dat het toezicht houden helderder heeft gemaakt. Aandachtspunt is nog wel de relatie met de gemeente. De leden van de raad hebben allerlei (informele) banden met de gemeente(bestuurders). De directeur-bestuurder moet deze relaties nog opbouwen en daartoe voldoende ruimte krijgen.

De raad heeft zelfstandig toegang tot de ondernemingsraad, de controller en het managementteam van Woningstichting Leusden om geïnformeerd te worden ten behoeve van haar toezichtfunctie.

De samenstelling van de raad is dusdanig dat zij voldoende is toegerust voor haar toezichthoudende taak. Alleen op het terrein van de 'volkshuisvesting' en 'welzijn en zorg' is er op dit moment een hiaat die bij de volgende vacature wordt opgenomen in de profielschets (volgens het jaarverslag van 2012).

Leden van de raad zijn volgens eigen regels van Woningstichting Leusden verplicht woonachtig in Leusden. Woningstichting Leusden wil graag maatschappelijk betrokken toezichthouders en geen beroeps toezichthouders.

Toetsingskader

Dit subonderdeel beoordeelt de commissie met een 6 als voldoende. Als toetsingskader voor het uitoefenen van de toezichtstaak gaat de raad uit van ter zake doende wet- en regelgeving (waaronder het BBSH), de door Woningstichting Leusden onderschreven AedesCode (dit geldt pas sinds het hernieuwde Aedeslidmaatschap in 2012), de statuten en beleid van Woningstichting Leusden zoals vastgelegd in de begrotingen met daarin beschreven de voorgenomen activiteiten, de prestatieafspraken tussen Woningstichting Leusden en de gemeente Leusden en ten slotte de elementaire beginselen van goed ondernemerschap. Op grond van dit kader beoordeelt de raad in ieder geval de bestuursbesluiten inzake de realisatie van volkshuisvestelijke doelen, de continuïteit van Woningstichting Leusden, de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Woningstichting Leusden, de opzet en werking van interne beheersings- en controlesystemen, het kwaliteitsbeleid, de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, de financiële verslaggeving en het de naleving van wet- en regelgeving. Ten aanzien van de multifunctionele centra is een speciale overeenkomst gesloten, die voor de raad als toezichtkader diende.

De commissie merkt nogmaals op dat de visie en de strategie de eerste drie jaar van de visitatie vooral impliciet waren en niet helder op papier stonden en daarmee maar ten dele als toetsingskader konden dienen voor de raad. Pas in 2012 is een begin gemaakt met het op papier stellen van een overkoepelende visie en strategie. De raad en de nieuwe directeur-bestuurder willen verder op deze nieuwe ingeslagen weg. Ook het verouderde SVB weegt hier mee.

Uit de agenda en verslagen van de raad is helder dat toezicht is gehouden volgens het genoemde kader. De in 2010 bijna volledig nieuw aangetreden raad heeft regelmatig gevraagd om een bondiger en helderder vastlegging van strategie en prestaties. Dit heeft geleid tot een strategische visie voor 2013 en de invoering van een sturingsdashboard in 2013.

Toepassing Governancecode

Dit subonderdeel beoordeelt de commissie met een 6,5 als ruim voldoende. De corporatie heeft op bijna alle punten – blijkend uit de invulling van de VTW-checklist van de Governancecode en de visitatiegesprekken - de code toegepast. Waar is afgeweken, is dit uitgelegd in de jaarverslagen.

Een van de leden van de raad is langer dan de afgesproken acht jaar lid. Hiervoor is bewust gekozen toen in 2010 de raad volledig werd vernieuwd. Een lid van de oude raad is aangebleven om de verbinding met de eerdere periode te behouden. Dit lid is nu overigens bezig aan zijn laatste termijn en is volgens het rooster van aftreden niet meer herkiesbaar.

Hierbij tekent de commissie aan dat de toepassing van de code niet voor de hele visitatieperiode geldt. Woningstichting Leusden is pas sinds 1 januari 2013 (weer) lid geworden van Aedes en heeft zich sindsdien volledig gecommitteerd aan de code. Deze visitatie is bijvoorbeeld de eerste voor de corporatie. Bij toetreding tot Aedes is ook besloten om meteen de nieuwe Wet op de normering topinkomens toegepast, zowel op de honorering van de nieuwe directeur-bestuurder als die van de Raad.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Er is geen – uit documenten of verslagen zichtbaar – sprake van invloed van de belanghebbenden op de visie en de strategie van Woningstichting Leusden. Op projectniveau is dat wel het geval.

Uit de gesprekken blijkt dat de belanghebbenden geen overkoepelende visie of strategie van Woningstichting Leusden kennen, laat staan dat ze daar invloed op hebben uit kunnen oefenen. De belanghebbenden waren wel op de hoogte van de visie van de corporatie op bijvoorbeeld de realisatie van multifunctionele centra en het oprichten van Larikslaan2.

De relatie met de gemeente wordt in de gesprekken 'veelkleurig' genoemd. De leden van de raad van toezicht zijn alle woonachtig in Leusden en daar ook maatschappelijk actief. Vanuit die maatschappelijk actieve rol onderhouden zij banden met de gemeente Leusden. De corporatie onderhoudt in de visitatieperiode een intensieve relatie met de gemeente op het gebied van ideeën- en projectontwikkeling. Naar de nieuwe inzichten van de afgelopen twee jaar, was de relatie tussen Woningstichting Leusden en de gemeente niet altijd zakelijk genoeg. Dit heeft geleid tot een zakelijker opstelling van de corporatie in projecten en samenwerkingsverbanden.

Het overleg met bewoners en huurders is voor Woningstichting Leusden een belangrijk middel om de kwaliteit van wijken en buurten te stimuleren. In 2009 besloot de Huurders Belangen Vereniging Leusden (HBVL) de vereniging op te heffen. De afdeling Woondiensten van Woningstichting Leusden was betrokken bij de besluitvorming over de opheffing en heeft gesprekken opgestart om een nieuwe vorm van participatie te ontwikkelen in de vorm van de Woonadviesraad (WAR). Voorbereidingen voor dit nieuwe platform vonden in 2009 plaats waarna de oprichting in 2010 heeft plaatsgevonden. Gedurende de hele visitatieperiode heeft regelmatig overleg plaats gevonden met HBVL/WAR en met de bewonerscommissies. Daarnaast neemt Woningstichting Leusden initiatief om verschillende werkvormen op te zetten waarmee de betrokkenheid georganiseerd wordt, zoals een interactief digitaal forum, klantenpanels en werkgroepen.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	6,5	6,5	7,0	6,0		6,6	1,0	6,6
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	6,5	6,0	6,5	6,0	7,0		6,4	nvt	6,4
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	6,0	7,0	7,0	7,0	7,0		6,8	nvt	6,8
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	6,7	20%	6,1
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					6,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					5,5	6,3	20%	
	Treasurymanagement					7,0			
Doelmatigheid					5,0	5,0	20%		
Vermogensinzet	Visie					5,5	6,2	40%	
	Mogelijkheden					6,5			
	Maximalisatie					6,5			
Governance									
Besturing	Plan					4,0	4,8	33%	5,3
	Check					5,0			
	Act					5,5			
Intern toezicht	Functioneren RVC					6,0	6,2	33%	
	Toetsingskader					6,0			
	Toepassing Governancecode					6,5			
Externe legitimatie					5,0	5,0	33%		
Geïntegreerd eindoordeel									6,2
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep					4 (Des-)investeren in vastgoed				
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 Kwaliteit van wijken en buurten				
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen					6 Overige/andere prestaties				

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslag 2009 • Jaarverslag 2010 • Jaarverslag 2011 • Jaarverslag 2012 • Ondernemingsplan 2009 • Ondernemingsplan 2010-2019 • Ondernemingsplan 2011-2020 • Ondernemingsplan 2012-2021 • Focus 2013 • Voorstel huurbeleid 2012 • Huurbeleid 2013 • Huurharmonisatie 2010 • Huurbeleid 2012 • Huurinkomenstabel 2009 - 2010 • Huurinkomenstabel 01-07-2010 t/m 31-12-2010 • Huurinkomenstabel 2010-2011 • Huurinkomenstabel 2011-2012 • Huurprijsbeleid jongerenwoningen 01-07-2013 • memo tweedekansbeleid • Tweede kansbeleid
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Woonverkenning Leusden 2011-2013 • Woonbehoefte Leusden 2012-2013 • Intentieverklaring samenwerking BLNW • Vernieuwing statuut projectontwikkeling april 2011 • Kaderconvenant Wonen 2010 • Prestatieafspraken gemeente Leusden - Woningstichting Leusden 2008-2015 • Samenwerkingsovereenkomst Woningstichting Leusden - Stichting Zorgcentra Eemersveld • Woonvisie 2012 - 2022
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport resultaten KWH 2010 • Samenvatting resultaten KWH 2010 • Rapportage bewonersscan 2011 • Jaarrapportage Buurtbemiddeling 2010 • Convenant Buurtbemiddeling 2013 • Doelstellingen en definitie Tweede kansbeleid • Samenvatting resultaten KWH 2009 • Uitslag KWH 2009 • Rapportage Arenasessie Woningstichting Leusden 2009 • Werkkader Woonadviesraad • Notitie contact met klanten en participatie • Actielijsten WoonAdviesRaad

	<ul style="list-style-type: none"> • Besluitenlijsten en notulen WoonAdviesRaad • Voorstel Bewonerscommissies • Rapport woonwensenonderzoek 2012
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Solvabiliteitsoordeel 2009 • Solvabiliteitsoordeel 2010 • Solvabiliteitsoordeel 2011 • continuïteitsoordeel 2009 • continuïteitsoordeel 2010 • continuïteitsoordeel 2011 • continuïteitsoordeel 2012 • Oordeelsbrief 2009 • Oordeelsbrief 2010 • Oordeelsbrief 2011 • aanvulling oordeelsbrief 2011 • Verslag auditcommissie 2 2009 • Verslag auditcommissie jaar 2009 • Verslag auditcommissie 25-5-2010 • Verslag auditcommissie 24-11-11 • Verslag auditcommissie 31-5-2012 • Verslag auditcommissie 26-11-2012 • Verslag evaluatie treasurycommissie 9-12-2009 • Verslag evaluatie treasurycommissie 8-12-2010 • Verslag evaluatie treasurycommissie 14-12-2011 • Verslag evaluatie treasurycommissie 12-12-2012 • Auditplan 2013 • Bevindingen IC 2012 periodiek 2 • Bevindingen IC 2012 periodiek 3 • Bevindingen IC 2013 periodiek 1 • Rapportage risicoklankbordgroep 2012 • Rapportage risicoklankbordgroep T1 2013 • Opdracht Kees Karsten • Plan van aanpak Kees Karsten • Interim controle 2009 • Verslag accountant 2009 • Managementletter tussentijdse controle 2010 • Accountantsverslag 2010 • Governanceverslag en RvC verslag 2010 • Interim controle 2011 • Accountantsverslag 2011 • Assurancerapport 2011 • brief inzake dVi 2011 • Interim controle 2012 • Accountantsverslag 2012 • Periodieke rapportage 1 2009 • Periodieke rapportage 2-2009 • Periodieke rapportage 3 2009 • Periodieke rapportage 1-2010 • Periodieke rapportage 2 2010 • Periodieke rapportage 3 2010

	<ul style="list-style-type: none"> • Periodieke rapportage 1 2011 • Periodieke rapportage 2 2011 • Periodieke rapportage 3 2011 • Periodieke rapportage 1 2012 • Periodieke rapportage 2 2012 • Periodieke rapportage 3 2012 • Periodieke rapportage 1 2013 • WSW kredietwaardigheid en fac volume 10-6-2009 • WSW kredietwaardigheid en fac volume 22-10-2010 • WSW kredietwaardigheid en fac volume 28-09-2011 • WSW fac volume 2012-2013 21-12-2012 • reactie aan WSW inzake faciliteringsvolume 2011 • brief aan WSW beoordeling 2012
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • De Governance structuur • Woningstichting Leusden en Corporate Governancecode • Integriteitsbeleid 2010 • Klokkenluidersregeling Woningstichting Leusden • Formatie Woningstichting Leusden in pdf • Organigram 03072013 • Integriteitsverklaring RVT • Reglement raad van toezicht 2013 • Reglement auditcommissie 13-12-2012 • Reglement remuneratiecommissie RVT 13-12-2012 • Rooster van aftreden RVT 31-12-2012 • Samenstelling RVT en bestuur 2012 • Vergoedingsregeling RVT • Statuut projectontwikkeling • Treasurystatuut 2012 • Statuten Woningstichting Leusden • Leveranciersbeleid juni 2011 • Agenda's en verslagen RvT 2009 - 2013

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- Mevrouw E. de Kruijk
- De heer R. Knol
- De heer J.G. Hofland
- De heer R. de Kimpe

Directeur/bestuurder

- Mevrouw M. Brewster

Managementteam

- Mevrouw M. Heilbron (hoofd Woondiensten)
- De heer J. Bot (hoofd Technische Zaken)
- De heer B. van de Beek (hoofd Financieel Economische Zaken)

WAR (Woon Advies Raad)

- Mevrouw H. Van der Lugt
- Mevrouw M. Zoomer
- De heer J. Dunk

Gemeente Leusden:

- Mevrouw J. van Beek (wethouder)
- De heer W. van den Bedem (adviseur Wonen)
- De heer H. van Berkel (eindverantwoordelijke RO en ontwikkeling)

Beweging 3.0 (zorg)

- Mevrouw B. Jacobs (directeur Woonlocaties)

Collega-corporaties in BNLW-verband

- De heer B. Rakhorst (directeur-bestuurder Woningstichting Nijkerk)
- De heer A. Jongstra (directeur-bestuurder Woningstichting Barneveld)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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



Voorzitter

Mr. J. van Walsem (Jan)

Korte kennismaking

Mijn ervaring met de corporatiesector bestrijkt een periode van ruim dertig jaar. In die periode heb ik diverse rollen vervuld: in toezichthoudende functie, als troubleshooter in problematische situaties, bijvoorbeeld om raden van commissarissen weer op de rails te krijgen, en nu als visitator. Ik ben dus bekend met de sector. Ik heb veel waardering voor het werk dat corporaties verrichten. Naast mijn functies in de corporatiesector heb ik een brede bestuurlijke achtergrond. Ik ben Tweede Kamer lid geweest, ik heb verschillende toezichthoudende functies gehad, onder meer bij een ziekenhuis in Purmerend, en ik ben werkzaam bij de ondernemingskamer. Als er problemen zijn bij ondernemingen vervul ik vanuit deze organisatie soms de rol van interim-directeur en ga daarbij op onderzoek uit naar oorzaak en gevolg van de problemen. Mijn kennis van de corporatiewereld en die onderzoekende houding kan ik goed inzetten bij visitaties. Ik ken de taal en kan ontwikkelingen snel plaatsen.

Visitaties

Visitaties zijn belangrijk omdat daarmee de prestaties van corporaties goed zichtbaar worden. Visitaties kunnen zo bijdragen aan de imagoverbetering van corporaties. Dat vind ik belangrijk, omdat de bedrijfstak veel slechter voor het voetlicht komt dan zij verdient. Met een positieve insteek, kijk ik kritisch naar het functioneren van corporaties bij een visitatie. Ik kijk daarbij vanuit mijn achtergrond als toezichthouder naar de governance; bijvoorbeeld of er sprake is van belangenverstrengeling. Daarnaast kijk ik naar de prestaties vanuit het oogpunt van de huurders. Huurders zijn voor corporaties de belangrijkste belanghebbenden. En verder kijk ik naar de financiële bedrijfsvoering; is die op orde en van goede kwaliteit?

Reeds gevisiteerd

2011 Actium, Assen
2012 Elkien, Heerenveen
2013 FidesWonen, Middelharnis
2013 Woningstichting Leusden, Leusden

Specifieke deskundigheid

- Brede kennis van de volkshuisvesting, vanuit verschillende rollen
- Uitgebreide ervaring in bestuurlijke en toezichthoudende functies

Kort CV

- Geboren in 1947
- Opleiding: Rechten

- 1974-1994 Diverse bestuurlijke, toezichthoudende en directievoerende functies, zoals voorzitter/directeur VNI (Vereniging Nederlandse Installatiebedrijven), voorzitter raad van commissarissen Woningstichting Dodewaard, plaatsvervangend lid SER en gemeenteraadslid in Harderwijk
- 1994-2002 Tweede Kamerlid voor D'66, daarnaast diverse toezichthoudende en bestuurlijke functies, zoals (interim) voorzitter bij de raad van commissarissen bij diverse woningcorporaties en lid raad van toezicht ziekenhuis St. Jansdal in Harderwijk
- 2003-heden Diverse toezichthoudende en bestuurlijke functies, thans voorzitter van de raad van toezicht Waterlandziekenhuis
- 2005-heden Werkzaam voor de Ondernemingskamer Gerechtshof-Amsterdam (conflictoplossing/onderzoek)

Nevenfuncties

- 2002-2011 Voorzitter raad van commissarissen Woningstichting Hengelo
- 2009-heden Voorzitter raad van commissarissen Inclusiefgroep B.V. Nunspeet (sociale werkplaats 1.200 medewerkers)
- 2011-heden Voorzitter raad van toezicht Waterlandziekenhuis te Purmerend
- 2012-heden Voorzitter raad van commissarissen De Veste te Ommen

Meer informatie: <http://www.linkedin.com/pub/jan-van-walsem/14/b01/401>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Leusden te Leusden

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Naam : de heer mr. J. van Walsem

Geboortedatum : 18. juni 1947

Handtekening : 

Datum : 12 maart 2013

Algemeen commissielid

E. Wiersma MPM (Eelke)



Korte kennismaking

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

Visitaties

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

Reeds gevisiteerd

2004 Woningstichting De Wieren, Sneek
2006 Stichting Bevo Woningbeheer, Gorinchem
2010 Woningstichting De Goede Woning, Apeldoorn
2013 Woningstichting Leusden, Leusden

Specifieke deskundigheid

- Kennis van wonen, zorg en welzijn
- Ervaring en kennis Governance
- Management

Kort CV

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

Nevenfuncties

- Diverse nevenfuncties in welzijn en zorg
- 1996-1998 Lid raad van toezicht Eigen Haard te Enschede
- 1999-2005 Lid raad van commissarissen WBO te Oldenzaal
- 2006-heden Auditor Perspekt
- 2006-heden Bestuurslid STIEL (opbouw- en vrijwilligerswerk)
- 2008-heden Bestuurslid wijkcommissie in Groningen
- 2011-heden Lid Raad van commissarissen Wierden en Borgen te Bedum

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Leusden te Leusden

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Naam : de heer E. Wiersma MPM
Geboortedatum : 05-03-1952
Handtekening : 
Datum : 17/3-2013



Secretaris

Drs. M.M.L. van Dorst (Marco)



Korte kennismaking

Vanaf 2003 ben ik actief in de corporatiesector: eerst als accountmanager bij Aedes en sinds 2006 als zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies. Bij Moveo Training & Advies houden mijn partner en ik ons bezig met strategieontwikkeling, het communiceren met bewoners, klanten en belanghebbenden en met maatschappelijke projecten in de omgeving waar ik woon en werk: Zeeland en Zeeuws-Vlaanderen. Ik houd me bezig met de verbinding tussen het werken op een hoog abstractieniveau bij strategie- en visieontwikkeling en de ervaring in de praktijk. In de maatschappelijke projecten, maar ook in strategische adviesopdrachten, probeer ik signalen van onderop te vertalen naar visieontwikkeling. Ook probeer ik een brug andersom te slaan, tussen visieontwikkeling en de effecten daarvan op dagelijks werk en leven. Voordat ik in de corporatiesector terecht kwam, heb ik gewerkt als adviseur voor een bureau dat zich richtte op het vergroten van medezeggenschap, ondermeer bij ondernemingsraden. Daarvoor heb ik in diverse functies bij de overheid gewerkt.

Visitaties

Bij visitaties kijk ik vooral naar de velden Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven en de verhouding met belanghebbenden. Ik onderzoek of corporaties duidelijk hebben geformuleerd wat ze willen in een ondernemingsplan en hoe zich dat vertaalt in de praktijk. Het moet voor belanghebbenden helder zijn waar het de corporatie omgaat en of ze ook de prestaties behalen die er toe doen. Mijn kennis van het werken bij de overheid, mijn ervaring in de volkshuisvesting en mijn advieservaring met medezeggenschap en visieontwikkeling, helpen om scherp te kijken bij visitaties en input te leveren aan de commissie voor de beoordeling.

Reeds gevisiteerd

- 2010 Woningstichting Buitenlust, Oegstgeest
- 2010 Woongoed Flakkee, Middelharnis
- 2010 Woonservice Drenthe, Westerbork
- 2010 Woningstichting Hellendoorn, Hellendoorn
- 2011 Actium, Assen
- 2011 Alphons Ariëns, Druuten
- 2011 De Zes Kernen, Abbenbroek
- 2011 Plicht Getrouw, Bennekom
- 2011 SCW Tiel, Tiel
- 2011 Wonen Midden-Delfland, Maasland
- 2012 Woningstichting Heteren, Heteren
- 2012 Bo-Ex, Utrecht
- 2013 Woningstichting Leusden, Leusden
- 2013 Bernardus Wonen, Oudenbosch

Specifieke deskundigheid

- Kennis van de volkshuisvestingssector
- Ervaring in beleidsontwikkeling en vormgeven van participatie

Kort CV

- Geboren in 1966
- Opleiding: Doctoraal Maatschappijgeschiedenis en post-HBO management
- 1990-2000 Beleidsmedewerker bij het Ministerie van Economische Zaken en manager bij Senter Novem
- 2000-2003 Organisatieadviseur bij Mede
- 2003-2006 Accountmanager Aedes
- 2006-heden Zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies

Nevenfuncties

2005-2006 Lid belanghoudersraad Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

2008-heden Voorzitter dorpsraad Lamswaarde

2012-heden Lid Adviesraad Centraal Wonen Zevenkamp

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Leusden te Leusden

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Naam : de heer drs. M.M.L. van Dorst

Geboortedatum : 12-5-1966

Handtekening : 

Datum : 25-3-2013



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Leusden

Jaar visitatie : 2013

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningstichting Leusden op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 21 oktober 2013

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer 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%

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

Vermogensovermaat

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderiving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

WOZ-waarde

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 – 2012 (Bron: jaarverslagen, tenzij anders vermeld)	Geformuleerde ambities (ondernemingsplannen, alleen jaartal erbij als die doelstelling specifiek alleen in dat jaar voorkomt)	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer															
Huisvesting van primaire doelgroep		7		6,5															
<p>Prestaties met betrekking tot sterrenstelsel: Zie verderop in deze tabel bij Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften.</p> <p>Prestaties wonen voor mensen met functiebeperking: idem.</p> <p>Prestaties Woonservicezones: In Biezenkamp wordt gewerkt aan het realiseren van een woonzorgzone. De betrokken partijen hebben in mei 2007 een 'Samenwerkingsovereenkomst' (SOK) ondertekend. In het plan De Nieuwe Biezenkamp komen ongeveer 370 woningen waarvan ca. 118 sociale huurwoningen. De bouw wordt gefaseerd over een periode van 9 jaar. Dit houdt in dat de oplevering van het totale project is voorzien voor 2016. In 2007 is een begin gemaakt met de ontwikkeling van een gezondheidscentrum in het plan De Nieuwe Biezenkamp. Oplevering heeft eind 2012 plaats gevonden.</p> <p>In 2006 is Larikslaan2 gestart, het informatiecentrum voor wonen, zorg en welzijn in Leusden. Larikslaan2 is een initiatief van Woningstichting Leusden, Beweging 3.0 en de gemeente en is ondergebracht in 125 m2 van het verzamelgebouw van Woningstichting Leusden, waar eveneens Welzijn Leusden is gehuisvest met o.a. het Sociaal Maatschappelijk Steunpunt, Mantelzorgondersteuning en de Ouderenadviseur. In de loop van 2011 is het Centrum voor Jeugd en Gezin ondergebracht bij Larikslaan2. Larikslaan2 neemt geheel of gedeeltelijk de frontofficefunctie van de deelnemende organisaties over, zo ook van Woningstichting Leusden. De deelnemende organisaties brengen elk informatie in tbv Larikslaan2.</p> <p>Woningstichting Leusden neemt ongeveer 40 procent van de organisatiegerichte uren voor haar rekening binnen Larikslaan2. Alle activiteiten samen die zijn toe te wijzen aan een specifieke organisatie beslaan 60 procent van de uren. De overige 40 procent zijn uren voor de gezamenlijke organisaties. Ook hier draagt Woningstichting Leusden volgens een afgesproken verdeelsleutel aan bij.</p>	<p>Doelgroep senioren:</p> <p>2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het bouwen van woningen voor ouderen waar goede zorg geleverd kan worden, Voor zover mogelijk bestaande woningen zorg-geschikt maken. Zorg-gerelateerd toewijzen. Via Larikslaan2 adequate informatie en verwijzing ten behoeve van wonen, zorg en welzijn (leefbaarheidsbijdrage). <p>2009 t/m 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> voorbereiden op dubbele vergrijzing die in Leusden sterker zal optreden dan in NL in het algemeen: <ul style="list-style-type: none"> Woonzorgzone. Ondersteuning mantelzorg. Uitbreiden dienstenpakketten/sociale activiteiten. Meer woningen voor mensen met functiebeperking. 		<p>Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010):</p> <p><u>1. Sterrenwoningen</u> WSI zal haar voorraad sterrenwoningen in navolgende fasering vergroten door nieuwbouw</p> <table border="1" data-bbox="1473 667 1971 794"> <thead> <tr> <th></th> <th>Twee sterren</th> <th>Vier sterren</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2010</td> <td>4</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>6</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>0</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>TOTAAL</td> <td>10</td> <td>127</td> </tr> </tbody> </table> <p>Woningstichting Leusden onderzoekt de mogelijkheid tot het vergroten van het aantal sterrenwoningen door zowel nieuwbouw als verbetering van de bestaande woningvoorraad.</p> <p><u>2. Woonservicezones</u></p> <ul style="list-style-type: none"> In samenwerking met andere partijen streven de gemeente en Woningstichting Leusden naar het tot stand brengen van één woonservicezone voor geheel Leusden in 2015. Binnen dit gebied wordt een samenhangend pakket van algemene voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn, zorg en service aangeboden. Daarbij is het uitgangspunt dat iedere Leusdenaar zo lang mogelijk zelfstandig in zijn of haar eigen omgeving moet kunnen wonen. Binnen de woonservicezone worden vier centrumgebieden (Tabaksteeg/Leusden-Zuid, Achterveld, De Biezenkamp en Groenhouten/Hamershof) ingericht, waarin specifieke voorzieningen worden aangeboden die voor bewoners met een minimum aan belemmeringen zijn te 		Twee sterren	Vier sterren	2010	4	50	2011	6	10	2012	0	77	TOTAAL	10	127	
	Twee sterren	Vier sterren																	
2010	4	50																	
2011	6	10																	
2012	0	77																	
TOTAAL	10	127																	

			gebruiken (vb, woonarrangementen, zorg op loopafstand, multifunctioneel centrum, beschikbaarheid collectief vervoer, ontmoetingsfunctie, restaurantfunctie).																																			
<ul style="list-style-type: none"> Tussen 2010 en 2012 is voldaan aan de met de gemeente gemaakte afspraak om jaarlijks 25% van de vrijkomende woningen te verhuren aan starters op basis van loting. De boogde doorstroming is helaas niet op gang gekomen (waarschijnlijk als gevolg van de economische crisis). In 2012 is in overleg met de gemeente besloten wel verder te gaan met toewijzing aan jongeren maar met ander percentage. Starterswoningen, zoals project 'De Start' en Tabaksteeg. 	<p>Doelgroep starters:</p> <ul style="list-style-type: none"> WS Leusden wijst vanaf 1 januari 2010 t/m 31 mei 2012 jaarlijks 25 procent van de vrijkomende woningen toe aan starters (op basis van loting). Aanbod van koopgarantwoningen specifiek voor jongeren. Initiatief tot voorlichting jongeren over woonkosten. Aanvullen van de Leusdense voorraad met kleine woningen ten behoeve van starters en toenemende groep alleenstaanden (25 procent van de voorraad is klein en goedkoop) = doelstelling vanaf 2012. 	<p>Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010): Doelgroep Starters:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeente neemt in PVE's voor individuele projecten de in de Woonvisie 2008-2015 aangegeven percentages goedkope en middeldure huur- en koopwoningen op. WS Leusden wijst vanaf 1 januari 2010 t/m 31 mei 2012 jaarlijks 25 procent van de vrijkomende woningen toe aan starters (op basis van loting). Eengezinswoningen worden toegewezen aan starters die meerpersoonshuishouden (willen gaan) vormen. 																																				
In 2011 bestond de totale woningvoorraad van de gemeente Leusden uit 11.942 woningen. Woningstichting Leusden had er hiervan 2.730 in beheer. Dat is bijna 23 procent. Dit aandeel is in 2012 niet wezenlijk veranderd.	<p>Voldoende woningen t.b.v. de doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2009: 18 procent beheren van de woningen in Leusden (sociale huurwoningen en circa 300 vrije sector huurwoningen). 2010: 23 procent beheren van de woningen in Leusden (sociale huurwoningen en circa 300 vrije sector huurwoningen) uit te breiden tot 30 procent. 2011: afstoten vrije sector huurwoningen (afbouwscenario), 25-30% sociale huurwoningen. 2012: afstoten vrije sector huurwoningen (afbouwscenario) en commercieel bedrijfsonroerend goed (zonder verlies), 25-30% sociale huurwoningen. 																																					
80 procent goedkoop en betaalbaar?	<p>Betaalbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> 80 procent voorraad in categorie goedkoop en betaalbaar. Formulieren nieuw huurbeleid (i.s.m. gemeenten en huurders) met als resultaat betere match tussen doelgroep en woning. tenminste 25 procent totale woningvoorraad gemeente Leusden 'goedkoop'. (vanaf 2011) Voldoen aan EU richtlijn van 90 procent verhuren aan huishoudens met jaarinkomen tot € 33.614. 	<p>Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010):</p> <ol style="list-style-type: none"> in 2015 ten minste 20 procent van de totale woningvoorraad (sociale huur en koop) gemeente Leusden 'goedkoop' (prijsspeel 1-7-2010: huurwoningen € 548,18 en koopwoningen tot € 175.000) ⁸: N.B. Het gaat om bijna 2.400 woningen. 50% van alle woningen in gemeente 'betaalbaar' (prijsspeel 1-7-2010: huurwoningen € 647,53 en koopwoningen tot € 265.000) 																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2012 ⁶</th> <th>2011</th> <th>2010</th> <th>2009</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>209</td> <td>216</td> <td>215</td> <td>226</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>1.729</td> <td>1.901</td> <td>1.860</td> <td>1.882</td> </tr> <tr> <td>Duur (< HTS-grens)</td> <td>729 ?</td> <td>343</td> <td>350</td> <td>313</td> </tr> <tr> <td>Duur (> HTS-grens)</td> <td>?</td> <td>160</td> <td>149</td> <td>139</td> </tr> <tr> <td>TOTAAL</td> <td>2.667</td> <td>2.620</td> <td>2.574</td> <td>2.560</td> </tr> <tr> <td>% goedkoop en betaalbaar</td> <td>72,6</td> <td>80,8</td> <td>80,6</td> <td>82,3</td> </tr> </tbody> </table>		2012 ⁶	2011	2010	2009	Goedkoop	209	216	215	226	Betaalbaar	1.729	1.901	1.860	1.882	Duur (< HTS-grens)	729 ?	343	350	313	Duur (> HTS-grens)	?	160	149	139	TOTAAL	2.667	2.620	2.574	2.560	% goedkoop en betaalbaar	72,6	80,8	80,6	82,3			
	2012 ⁶	2011	2010	2009																																		
Goedkoop	209	216	215	226																																		
Betaalbaar	1.729	1.901	1.860	1.882																																		
Duur (< HTS-grens)	729 ?	343	350	313																																		
Duur (> HTS-grens)	?	160	149	139																																		
TOTAAL	2.667	2.620	2.574	2.560																																		
% goedkoop en betaalbaar	72,6	80,8	80,6	82,3																																		

De eigen ambitie om 80 procent van de voorraad 'goedkoop' en 'betaalbaar' te hebben, haalt Woningstichting Leusden van 2009 t/m 2011. Het percentage van 2012 wijkt sterk af, vermoedelijk als gevolg van het gebruik van andere cijfers (zie voetnoot).

In de prestatieafspraken met de gemeente is gewerkt met andere termen en huurprijsgrenzen dan in het BBSH (zie voetnoot). Vanaf 2011 is er in overleg met de gemeente voor gekozen om de BBSH-grenzen te hanteren. Doel was om de voorraad 'goedkoop' en 'betaalbaar' gelijk te houden. In termen van het BBSH was het doel om de voorraad onder huurtoeslaggrens gelijk te houden ('goedkoop', 'betaalbaar' en 'duur'). Dat is gebeurd.

Per 1 januari 2011 is het EU-beleid ingevoerd dat 90 procent van de woningen onder de liberalisatiegrens moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 33.614. De huurgrenzen die daarvoor werden gebruikt ('goedkoop' en 'betaalbaar') binnen de woningvoorraad waren daardoor niet meer relevant. Per januari 2011 is dan ook met gemeente een nieuwe huurinkomenstabel overeengekomen, waarbij de grenzen tussen de voorheen verschillende huurklassen zijn weggenomen. Door deze aanpassing voldoet Woningstichting Leusden in haar eentje aan de gemeentelijke opgave om minimaal 20 procent van de totale Leusdense woningvoorraad in de categorie 'goedkoop' te laten vallen.

In 2009 en 2010 vulde Woningstichting Leusden 80 procent van deze opgave in.

EU-norm (90 procent toewijzing inkomens < € 33.614)

Toewijzing % vrijkomende woningen conform EU-norm	2012	2011	2010	2009
Norm = min. 90%	94%	86% 7	n.v.t.	n.v.t.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

	<p>3. Woningstichting Leusden spant zich in om haar voorraad goedkope en betaalbare woningen gelijk te houden.</p> <p>4. Woningstichting Leusden biedt Koopgarantwoningen aan (45 in 2010, 2011 en 2012)</p> <p>EU-wetgeving per 1 januari 2011:</p> <p>5. 90% van de woningen met een huurniveau tot € 652 verhuurd moeten worden aan huishoudens met een bruto jaarinkomen van maximaal € 33.614.</p>		
	6,5		6
	<p>Algemene doelen t.a.v. dienstverlening:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verder optimaliseren klantgerichtheid (o.a. m.b.v. KWH) 2. Streven naar maatwerk om meer ruimte te geven voor individuele wensen 3. Structurele aandacht voor woon- en leefklimaat in de wijken 4. Optimaal werkende woningmarkt 5. Samenwerking met gemeente consolideren en optimaliseren 6. Multifunctionele centra 		

<p>Aantal woningzoekenden (inschrijvingen) neemt de hele visitatieperiode toe (ruim 2.500 in 2009 en bijna 3.330 einde 2012. Na recente opschoning van de lijst in 2013, blijkt het daadwerkelijke aantal woningzoekenden veel lager te liggen (750).</p> <p>Gedurende de hele visitatieperiode is met de gemeente gesproken over vernieuwing van het woonruimte verdeling systeem, met als doel om per doelgroep maatwerk te kunnen leveren. Eind 2012 was er nog geen overeenkomst over een dergelijk nieuw systeem.</p>	<p>Vernieuwing woonruimteverdeling (distributie => meer klant/marktgerichte benadering)</p> <p>Evaluatie en vernieuwing van het bestaande woonruimte verdeling systeem in nauw overleg met de gemeente. Eerste deadline voor inwerkingtreding was 1 januari 2011. Deze datum schuift in de plannen jaarlijks een jaar op. Laatste planning is invoering per eind 2014.</p>	<p>Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010):</p> <p>De gemeente en Woningstichting Leusden evalueren de huisvesting verordening Leusden 2003 op zijn effectiviteit in relatie tot de doelstelling uit de Woonvisie Leusden 2008-2015. Onderdeel van de evaluatie is de woonruimteverdeling voor mensen met een lichamelijke beperking. Op basis van de evaluatie wordt een voorstel aan de gemeenteraad voor een nieuw woonruimteverdeling systeem geformuleerd. Belangrijkste uitgangspunt voor dit nieuwe systeem is het centraal stellen van de vraag van de klant. De voorgestane inwerkingtreding hiervan is 1 januari 2011, maar niet eerder dan de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet</p>
<p>Woningstichting Leusden heeft in de visitatieperiode een projectontwikkelingsportefeuille van gemiddeld € 45 miljoen. De ontwikkeling is zeer breed en varieert van eengezinswoningen, appartementen, MFC's, gezondheidscentrum en woningen voor specifieke doelgroepen. De prestaties komen op verschillende plekken in de deze tabel aan de orde. We noemen hier een paar zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Multifunctioneel centrum: het realiseren van goede onderwijsvoorzieningen voor de komende generaties. • De Biezenkamp: het realiseren van een woonzorgzone. • Achterveld: het realiseren van een nog 'dorpsere' omgeving. • Starterwoningen. • Woningen waar voor ouderen zorg geleverd kan worden. • Woningen en voorzieningen voor mensen die niet geheel zelfredzaam zijn. 	<p>Geïntegreerde wijk- en buurtvorming (differentiatie in woonconcepten naar prijs en bevolkingssamenstelling)</p> <p>Goed functionerende woonconcepten</p>	
<p>Totale onderhoudsuitgaven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: € 2.757.557 • 2010: € 2.503.662 • 2011: € 3.021.479 • 2012: € 3.147.000 <p>Er zijn gedurende de visitatieperiode grootschalige cv- vervangingsprojecten uitgevoerd.</p> <p>Er zijn geen structurele achterstanden in het onderhoud</p> <p>De kosten van het onderhoud zijn in vergelijking met de sector laag. In 2011 lagen de onderhoudskosten per vhe bij Woningstichting Leusden op € 1.179. Bij de referentiecorporaties was dat € 1.422 en landelijk gemiddeld € 1.343.</p>	<p>Onderhoud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen achterstallig onderhoud (woningen in topconditie) • Bijdetijdse kwaliteit van onderhoud conform meerjarenbegroting <p>Vanaf 2010 is een korting van 25 procent toegepast op het onderhoudsbudget, omdat de realisatie vaak veel lager uitkwam dan de realisatie.</p>	<p>Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De bestaande woningvoorraad moet in ieder geval op het huidige kwalitatieve niveau blijven. 2. Woningstichting Leusden stelt jaarlijks een onderhoudsprogramma voor haar woningbestand op. Daarbij ligt bij de bestaande voorraad de aandacht op schilderwerken, sanitair en keukenprojecten, dakbedekkingen van diverse complexen, grootschalige cv- vervangingsprojecten. Bij het planmatig onderhoud wordt als richtlijn het basispakket Woonkeur aangehouden.

		3. Woningstichting Leusden monitort de vraag naar woningen en ontwikkelt waar nodig nieuwe woonconcepten om aan de wijzigende vraag naar woningen te voldoen.	
<p>2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nog geen milieubeleidsplan. In 2013 zal hier met adviesbureau een invulling aan worden gegeven. Het hele bezit van de woningstichting is getoetst. Woningstichting Leusden is in staat om bij iedere mutatie en verkoop een energielabel af te geven. Het overgrote deel van het bezit heeft het label C. De energie-index was eind 2012 1,36. Het landelijk gemiddelde in 2012 is 1,663. De inzet is om dit de komende jaren nog verder te verbeteren om in 2020 te voldoen aan de Aedes doelstelling van 1,25. <p>2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> Steeds meer onderdeel van planmatig onderhoud Bepaalde zaken standaard bij onderhoud: isolerende beglazing, HR-ketels, waterbesparende kranen De EPC voor nieuwbouwwoningen is per 1 januari 2011 teruggebracht naar 0,6. De norm was sinds 1 januari 2007 0,8. Dit betekent dat alle bouwaanvragen voor nieuwbouwprojecten aan deze norm moeten voldoen. In BLNW-verband nauw samengewerkt om energielabeling uit te voeren voor bezit. <p>2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> Steeds meer onderdeel van planmatig onderhoud Bepaalde zaken standaard bij onderhoud: isolerende beglazing, HR-ketels, waterbesparende kranen 49 zonneboilersystemen in De Wetering In BLNW (samenwerkende corporaties) verband samenwerking op gebied van energie-labeling Overgrote deel bezit heeft label C. 	<p>Duurzaamheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Duurzaamheid steeds meer onderdeel, in 2010 milieubeleidsplan opstellen en starten met uitvoering Duurzaamheid: Ideaal = in 2040 gehele voorraad op 'passiefhuis'-niveau⁹. Hoe dit te bereiken wordt bestudeerd. 	<p>Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010):</p> <p>Duurzaamheid:</p> <ol style="list-style-type: none"> Duurzaamheid vormt een belangrijk onderwerp waar Woningstichting Leusden een bijdrage aan kan leveren. Gemeente en Woningstichting Leusden zoeken naar zowel reguliere als innovatieve methoden om invulling te geven aan de noodzaak tot energiebesparing. Woningstichting Leusden formuleert hiervoor in 2010 haar duurzaamheidsbeleid. Hierbij wordt het Milieubeleidsplan 2009-2013 van de gemeente expliciet betrokken en wordt de verbinding gelegd met de landelijke milieudoelstellingen. Op basis van in ieder geval deze twee documenten worden in het eerste kwartaal van 2011 nadere afspraken gemaakt. Per door of mede door Woningstichting Leusden te realiseren woningbouw- of maatschappelijk vastgoedproject wordt in overleg en waar mogelijk financieel en bouwtechnisch uitvoering en invulling gegeven aan de ambities en doelstellingen uit het Milieubeleidsplan 2009-2013. In (ontwikkel) overeenkomsten wordt een onderdeel duurzaamheid en energie opgenomen. Woningstichting Leusden zet haar aandacht voor duurzaamheid bij de bestaande woningvoorraad en het (planmatig) onderhoud daaraan voort en onderzoekt de mogelijkheden om de bestaande ambitie verder op te schroeven. Woningstichting Leusden informeert klanten actief over het energielabel van hun woning, over de mogelijkheden van energiebesparing en de werking van hun verwarming en ventilatie. 	

<p>In 2011 werd voor het eerst geen KWH meting uitgevoerd (normen echter nog steeds van kracht) en is een ander instrument ingezet om de klanttevredenheid te toetsen: de USP Bewonersscan. De respons was met 719 (24%) erg hoog en een goede afspiegeling voor de voorraad en huurders. De tevredenheid ten aanzien van de woning, woonomgeving en dienstverlening worden alle drie boven de norm gewaardeerd. Voornamelijk de woonomgeving wordt hoog wordt gewaardeerd. Het gevoel van veiligheid is zowel overdag als 's avonds groot en men blijkt zich echt thuis te voelen in Leusden. Er zijn ook wensen tot verbetering. Zo is men van mening dat het online indienen van het reparatieverzoek en de afhandeling beter kan.</p> <p>In het verleden werd de tevredenheid van de bewoners gemeten door middel van enquêtes, zowel schriftelijk als telefonisch. De enquêtes werden vooral uitgevoerd bij sanitair- en keukenprojecten. De jaren voor 2009 was het houden van enquêtes in de vergetelheid geraakt. In 2010 is de draad bij de uitvoering van het planmatig onderhoud weer opgepakt.</p>	<p>Appreciatie van product door de klant:</p> <p>2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tijdig contracteren klanten bij nieuwbouw zodat keuzevrijheid ontstaat (6 maanden voor bouw) • Werkgroep die actiepunten uit Bewonersscan 2011 benoemt en uitvoert • Verdere vormgeving van de waarderingsmonitor (integraal beeld van de tweejaarlijkse bewonersscan in combinatie met verschillende continue after sales onderzoeken op verschillende processen (oplevering, reparatieverzoek, klachtafhandeling etc.) <p>2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vasthouden KWH-cijfers • Nieuwe afspraken over woontevredenheidsmeting (afnemende prikkel KWH + KWH meet alleen kwaliteit dienstverlening en niet tevredenheid over woning en woonomgeving) • 90 procent retourneren enquêtes woningoplevering • Twee themasessies met klanten <p>2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Check op tevredenheid klanten bij oplevering planmatig onderhoud • KWH meting onderdelen corporatie bezoeken, woning zoeken, woning betrekken, huur betalen en reparatie uitvoeren • KWH-cijfer betrekken nieuwe woning vasthouden (afgelopen jaren van 8,2 naar 8,8, landelijk 7,6) <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> • KWH-label behouden: correcte en professionele behandeling klanten • Interne en externe tevredenheid over diensten als mutaties, servicekosten en huurinning 			
<p>Keuzemogelijkheden bij keuken- en sanitairprojecten wordt geboden.</p> <p>Het onderzoek naar aanbieden van keukenapparatuur bij keukenrenovatieprojecten is niet uitgevoerd.</p> <p>Woningstichting Leusden biedt haar klanten glasverzekering en rioolfonds en een aantal complexgewijze diensten.</p>	<p>Keuzemogelijkheden voor klanten (Bewoners Service):</p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestage uitbreiding keuzepakketten en producten (woonwinkel, onderhoudsabonnement, keukenkeuze, verzekeringen, complexgewijze service) 			

	<p>2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> onderzoek naar uitbreiding keuzemogelijkheden keukens uitbouwen after sales pakket aan diensten (verzekeringen, rioolfonds, complexgewijze service, woonzorgzones, woonconcepten) <p>2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> uitbouwen after sales pakket aan diensten 			
De ambitie ligt er. Het realiseren van een actieplan wordt steeds doorgeschoven	<p>Woningruil:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2010: Onderzoeken in hoeverre Woningstichting Leusden meer initiatief kan nemen voor woningruil 2011: Idem 2010. Doel = actieplan woningruil, klaar medio 2011 2012: Idem, klaar medio 2012 			
Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften		6,5		6,5
2011 project beschermd wonen voor 15 mensen opgeleverd in Tabaksteeg. In samenwerking met CentraalZorg en Stichting Plus Wonen.	<p>Bouwen voor bijzondere doelgroepen, i.c. senioren, jongeren en aandachtsgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 30 procent van de voorziene nieuwbouw in Leusden tot 2010 (1.200 woningen, 30 procent daarvan is 400 woningen) <ul style="list-style-type: none"> 200 zorg gerelateerd 100 klein en goedkoop 100 regulier Ten minste drie nieuwe projecten van kleinschalig begeleid wonen realiseren tot 2020 		<p>Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010): Woningstichting Leusden ontwikkelt voor mensen met een beperking in ieder geval de volgende projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tabaksteeg: wooncomplex voor mensen met schizofrenie, 15 wooneenheden De Biezenkamp: 12 woningen, waarbij zorg wordt aangeboden in samenwerking met Beweging 3.0 en Abrona <p>Samenwerkingsovereenkomst Wonen met comfort Beweging 3.0 en Woningstichting Leusden over 15 appartementen met zorg in de Tabaksteeg van 9 maart 2009</p>	
<p>Project implementatie Larikslaan2. Zie hiervoor onder 'huisvesting primaire doelgroep'.</p> <p>Sterrenwoningen: zie verderop onder deze kop.</p>	<p>Verdere integratie wonen, zorg en welzijn</p>		<p>Doelgroep senioren:</p> <ul style="list-style-type: none"> nieuwbouw 460 viersterren woningen (voor 2015) verdere ontwikkeling Larikslaan2 en woonzorgzones ontwikkelen van zorg en welzijnsdiensten voor bewoners <p>(overeenkomst met provincie over realiseren aantal zorggeschikte woningen, 2006)</p> <p>De gemeente en Woningstichting Leusden zetten zich in voor de instandhouding en doorontwikkeling van de functie van Larikslaan2.</p>	

		<p>Larikslaan2 is voor alle inwoners van Leusden hét verzamelpunt van informatie en advies en dé toegang tot dienstverlening op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De gemeente en Woningstichting Leusden nemen het initiatief om in Larikslaan2 bij wijze van proef voorlichting over woonmogelijkheden in Leusden en woonkosten te geven. De gemeente en Woningstichting Leusden sluiten een mogelijke toekomstige centrale(re) allocatie van de functie van Larikslaan2 niet uit. (Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010))</p>
<p>In alle jaarverslagen is gerapporteerd over de voortgang van deze projecten. Gerealiseerd zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tabakssteeg 2011 • De Biezenkamp 2010 • Zorgcentrum Harnersveld 2009 <p>Twee projecten zijn nog niet gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achterveld: bouw zal waarschijnlijk pas in 2014 beginnen • Boerderij Bouwdriest: nog steeds in ontwikkeling, onduidelijk wanneer gestart kan worden 	<p>Projecten voor specifieke doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tabaksteeg (wooncomplex voor mensen met schizofrenie, tweede gemeente in NL) (2009) • De Biezenkamp: wonen met zorg in samenwerking met Beweging 3.0 en Abrona (2009) • Boerderij Bouwdriest: begeleid wonen voor jong dementerenden i.s.m. Beweging 3.0 (2009) • Achterveld: (2009) • Zorgcentrum Harnersveld 	<p>Woonzorgcombinaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 150 wooneenheden wonen en zorg tot 2015 <p>Onderzoek 'Wel thuis' (2008): tekort aan kleinschalige beschermde woonvormen in 2015 voor mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen en mensen met een psychische beperking</p>
<p>Woningstichting Leusden heeft gedurende visitatieperiode voldaan aan de afspraken met de gemeente.</p>	<p>Uitvoering woningaanpassingen WMO conform convenant met de gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planmatig onderhoud • Nieuwbouw • Op aanvraag 	<p>Convenant met de gemeente over woningaanpassingen WMO (voor mensen met handicap en ouderen)</p>
<p>Met de oplevering van het complex de Tolgaarde Is het aantal woningen geschikt voor mensen met een functiebeperking in het najaar van 2011 op 900 woningen. Het grootste aantal woningen is de groep woningen met 1 ster. Dat zijn woningen waarbij de woonkamer, slaapkamer en sanitaire voorzieningen op dezelfde etage liggen. Naarmate een woning meer sterren heeft is het meer geschikt voor bewoners die afhankelijk zijn van een rolstoel. Etagewoningen in de nieuwbouw worden allemaal gebouwd met 3 of zelfs 4 sterren. Tot en met 2011 dus 98 woningen toegevoegd aan de sterrenvoorraad, waarvan 60 driesterren (N.B. in het jaarverslag stond viersterren, maar dat blijkt bij navraag niet te kloppen).</p>	<p>Wonen met sterren realiseren conform afspraken met de gemeente Leusden</p>	<p>Doelgroep senioren</p> <ul style="list-style-type: none"> • nieuwbouw 460 viersterren woningen (voor 2015) • verdere ontwikkeling Larikslaan2 en woonzorgzones • ontwikkelen van zorg en welzijnsdiensten voor bewoners <p>(overeenkomst met provincie over realiseren aantal zorggeschikte woningen, 2006)</p> <p>Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010):</p> <p>Doelgroep senioren: Woningstichting Leusden zal haar voorraad sterrenwoningen in navolgende fasering vergroten door nieuwbouw</p>

<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sterren</th> <th>2012</th> <th>2011</th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th>Totaal erbij</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geen</td> <td>1.774</td> <td>1.829</td> <td>1.829</td> <td>1.817</td> <td>- 43</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>439</td> <td>471</td> <td>471</td> <td>472</td> <td>- 33</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>230</td> <td>230</td> <td>230</td> <td>199</td> <td>+ 31</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>196</td> <td>184</td> <td>114</td> <td>121</td> <td>+ 75</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>TOTAAL</td> <td>2.649</td> <td>2.724</td> <td>2.654</td> <td>2.619</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Sterren	2012	2011	2010	2009	Totaal erbij	Geen	1.774	1.829	1.829	1.817	- 43	1	439	471	471	472	- 33	2	230	230	230	199	+ 31	3	196	184	114	121	+ 75	4	10	10	10	10	0	TOTAAL	2.649	2.724	2.654	2.619				<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Twee sterren</th> <th>Vier sterren</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2010</td> <td>4</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>6</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>0</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>TOTAAL</td> <td>10</td> <td>127</td> </tr> </tbody> </table>		Twee sterren	Vier sterren	2010	4	50	2011	6	10	2012	0	77	TOTAAL	10	127	
Sterren	2012	2011	2010	2009	Totaal erbij																																																								
Geen	1.774	1.829	1.829	1.817	- 43																																																								
1	439	471	471	472	- 33																																																								
2	230	230	230	199	+ 31																																																								
3	196	184	114	121	+ 75																																																								
4	10	10	10	10	0																																																								
TOTAAL	2.649	2.724	2.654	2.619																																																									
	Twee sterren	Vier sterren																																																											
2010	4	50																																																											
2011	6	10																																																											
2012	0	77																																																											
TOTAAL	10	127																																																											
Gedurende de visitatieperiode zijn de aantallen te vestigen statushouders ingevuld. In 2011 was een achterstand ontstaan. Deze is in 2012 ingehaald.	Statushouders: Taakstelling jaarlijks in overleg vaststellen met de gemeente en jaarlijks ook halen		Woningstichting Leusden onderzoekt de mogelijkheid tot het vergroten van het aantal sterrenwoningen door zowel nieuwbouw al verbetering van de bestaande woningvoorraad.	Huisvesten statushouders: Op basis van landelijke taakstellingen. Jaarlijks overleg met de gemeente																																																									
(Des-)investeren in vastgoed		7		6																																																									
<ul style="list-style-type: none"> MFC Tabaksteeg (Antares) is gerealiseerd en in 2011 in gebruik genomen. De eerste groep gebruikers van Antares bestonden uit het basisonderwijs, de kinderdagopvang, buitenschoolse opvang, aanbieders van welzijnsactiviteiten, peuterspeelzaal, sport, bibliotheek en grand café. Daarna heeft Woningstichting Leusden met succes een sportschool gecontracteerd die de hele eerste etage van de vleugel voor bedrijfsonroerend goed huurt. In oktober opende de sportschool haar deuren. Ook deze functie maakt dat steeds meer mensen Antares, en haar mogelijkheden, leren kennen. Antares krijgt hierdoor steeds meer wortels in de wijk, waardoor het motto: 'wat leeft in de wijk, leeft in Antares', steeds meer gestalte kan krijgen. MFC Biezenkamp (Atlas) heeft grote vertraging opgelopen vanwege discussie over grondexploitatie, inrichtingsplan, omvang MFC en risico's afzet koopwoningen. Eind 2012 is een nieuwe start gemaakt. In MFC Atlas (Biezenkamp) komen een peuterspeelzaal, drie basisscholen, een welzijnsvoorziening, buitenspeelruimte, een fietsenstalling en een gymzaal. Daarnaast heeft een aanbieder van kinderdagopvang de wens uitgesproken om ook in Atlas een vestiging voor haar dienstverlening te openen. Het gezondheidscentrum Biezenkamp (Tolgaarde) eind december 2012 in gebruik genomen De ontwikkeling van MFC Alandsbeek (Atria) is volgens het verslag van 2012 stil gelegd, omdat de gemeente pas medio 2013 helderheid kon geven over het aantal onderwijsgroepen dat in de MFC moest komen op basis van de gewijzigde onderwijsvisie. MFC Atria (Alandsbeek) zou onderdak bieden aan drie scholen, buitenschoolse opvang, een kinderdagverblijf en een sportzaal. 	<p>Maatschappelijk vastgoed pas onder specifiek voorwaarden binnen de doelstelling van Woningstichting Leusden.</p> <p>Realiseren van drie multifunctionele centra (o.a. in kader van opgave gemeente Leusden om woonservicezones te realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> MFC Tabaksteeg MFC De Biezenkamp MFC Alandsbeek 		<p>Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010):</p> <p>Contractueel is vastgelegd dat Woningstichting Leusden inzake de drie MFC's zorg draagt voor de realisatie en de exploitatie en dat de gemeente zowel door middel van een 50-jarig huurcontract als door middel van inzet van beleid en regelgeving bijdraagt aan een gezonde exploitatie.</p> <p>Blijvende samenwerking op dit terrein.</p>																																																										

<p>Sloop:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: 8 • 2010: 0 • 2011: 0 • 2012: 45 <p>Nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: 66 • 2010: 63 • 2011: 105 (105 huurwoningen) • 2012: 47 (12 sociale huur en 35 koop) <p>TOTAAL: 281 (waarvan 35 koopwoningen)</p> <p>N.B. Woningen in de Tabaksteeg zijn samen (50 procent) met Alliantie Eemvallei ontwikkeld.</p> <p>Gerealiseerde nieuwbouw (geel gemarkeerd de woningen die samen met de Alliantie</p> <table border="1" data-bbox="163 715 873 1093"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Project</th> <th colspan="2">2009</th> <th colspan="2">2010</th> <th colspan="2">2011</th> <th colspan="2">2012</th> </tr> <tr> <th>huur</th> <th>koop</th> <th>huur</th> <th>koop</th> <th>huur</th> <th>koop</th> <th>huur</th> <th>koop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cluster 1610 Tabaksteeg de Kreek</td> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1621 Tabaksteeg app. boven gez.centrum</td> <td>31</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1621 Tabaksteeg gem.ruimte Beweging 3.0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1740 Tabaksteeg inbreiding De Tuinen</td> <td>7</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1640 Zorgwoningen boven Hamersveld</td> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1620 Tabaksteeg medische plint</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1636 Landerijen 7 won.</td> <td></td> <td></td> <td>7</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1660 Asschat (optopping 6 won + 24 won + 12 eenheden Abrona)</td> <td></td> <td></td> <td>42</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1750 Jongerenvilla</td> <td></td> <td></td> <td>14</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1630 MFC Antares</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1637 Tabaksteeg Landerijen / 24 EGW + 6 App.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1720 De Biezenkamp Tolgaarde 60 app</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>60</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1715 De Biezenkamp Tolgaarde 88 parkeerplaatsen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1635 Stichting Plus Wonen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluster 1730 Apollolvinder Pieter van Vollenhovenstraat 12 app</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Apollolvinder/Zuidhoek (Maximaplein en P. v. Vollenhovenstr.)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>66</td> <td>0</td> <td>63</td> <td>0</td> <td>105</td> <td>0</td> <td>12</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table>	Project	2009		2010		2011		2012		huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	Cluster 1610 Tabaksteeg de Kreek	20								Cluster 1621 Tabaksteeg app. boven gez.centrum	31								Cluster 1621 Tabaksteeg gem.ruimte Beweging 3.0									Cluster 1740 Tabaksteeg inbreiding De Tuinen	7								Cluster 1640 Zorgwoningen boven Hamersveld	8								Cluster 1620 Tabaksteeg medische plint									Cluster 1636 Landerijen 7 won.			7						Cluster 1660 Asschat (optopping 6 won + 24 won + 12 eenheden Abrona)			42						Cluster 1750 Jongerenvilla			14						Cluster 1630 MFC Antares									Cluster 1637 Tabaksteeg Landerijen / 24 EGW + 6 App.					30				Cluster 1720 De Biezenkamp Tolgaarde 60 app					60				Cluster 1715 De Biezenkamp Tolgaarde 88 parkeerplaatsen									Cluster 1635 Stichting Plus Wonen					15				Cluster 1730 Apollolvinder Pieter van Vollenhovenstraat 12 app							12		Apollolvinder/Zuidhoek (Maximaplein en P. v. Vollenhovenstr.)								35	Totaal	66	0	63	0	105	0	12	35	<p>Sloop en nieuwbouw</p> <p>Realiseren van woningbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuw Princenhof (40 huur en 24 koopappartementen) • Maanweg • De Biezenkamp, 110 sociale huurwoningen • 't Zicht (27 huur en 20 koopappartementen) • De Tabaksteeg (verschillende fasen) 183 sociale huurwoningen (i.s.m. Alliantie) • Tabaksteeg, de Landerijen, 51 huurwoningen • Mastenbroek I, 110 koop- en huurwoningen (i.s.m. Alliantie) • De Asschat/Torenakker, 30 extramurale huurwoningen en 12 zorgenheden • De Zaaier • Achterveld Zuid (later Groot Agteveld genoemd) 63 koop- en huurwoningen (i.s.m. Alliantie) • Schoollocaties Leusden Zuid, 65 koop- en huurwoningen 	<p>Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010):</p> <p>Voor realisatie en exploitatie huurwoningen en de realisatie van goedkope en middeldure koopwoningen, voor zover deze laatste worden gerealiseerd als Koopgarantwoningen is Woningstichting Leusden 'preferred partner' voor de gemeente, Dit houdt in dat ontwikkelaars voor de bouw c.q. exploitatie van deze woningen door de gemeente worden verwezen naar Woningstichting Leusden.</p> <p>Partijen zijn het er over eens dat betaalbare koopwoningen voor de woningvoorraad behouden moeten blijven.1a dit verband zal realisatie van in ieder geval goedkope en zo mogelijk betaalbare koopwoningen door Woningstichting Leusden plaatsvinden onder het regime van Koopgarant.</p> <p>Door het toevoegen van huurwoningen en goedkope koopwoningen houdt Woningstichting Leusden een-optimale mix van oud en nieuw woningbezit. De revenuen uit de nieuwbouw wordt door Woningstichting Leusden ingezet voor volkshuisvestingsdoelinden in Leusden.</p> <p>De gemeente en Woningstichting Leusden hanteren bij nieuwbouwprojecten voor zowel woning als woonomgeving de eisen uit het basispakket Woonkeur als richtlijn; Daarnaast wordt ernaar gestreefd woning en woonomgeving te laten voldoen aan de vereisten uit de pakketten woonkwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde.</p>
Project		2009		2010		2011		2012																																																																																																																																																																				
	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop																																																																																																																																																																				
Cluster 1610 Tabaksteeg de Kreek	20																																																																																																																																																																											
Cluster 1621 Tabaksteeg app. boven gez.centrum	31																																																																																																																																																																											
Cluster 1621 Tabaksteeg gem.ruimte Beweging 3.0																																																																																																																																																																												
Cluster 1740 Tabaksteeg inbreiding De Tuinen	7																																																																																																																																																																											
Cluster 1640 Zorgwoningen boven Hamersveld	8																																																																																																																																																																											
Cluster 1620 Tabaksteeg medische plint																																																																																																																																																																												
Cluster 1636 Landerijen 7 won.			7																																																																																																																																																																									
Cluster 1660 Asschat (optopping 6 won + 24 won + 12 eenheden Abrona)			42																																																																																																																																																																									
Cluster 1750 Jongerenvilla			14																																																																																																																																																																									
Cluster 1630 MFC Antares																																																																																																																																																																												
Cluster 1637 Tabaksteeg Landerijen / 24 EGW + 6 App.					30																																																																																																																																																																							
Cluster 1720 De Biezenkamp Tolgaarde 60 app					60																																																																																																																																																																							
Cluster 1715 De Biezenkamp Tolgaarde 88 parkeerplaatsen																																																																																																																																																																												
Cluster 1635 Stichting Plus Wonen					15																																																																																																																																																																							
Cluster 1730 Apollolvinder Pieter van Vollenhovenstraat 12 app							12																																																																																																																																																																					
Apollolvinder/Zuidhoek (Maximaplein en P. v. Vollenhovenstr.)								35																																																																																																																																																																				
Totaal	66	0	63	0	105	0	12	35																																																																																																																																																																				
<p>In 2011 is besloten tot een afbouwscenario voor vrije sector huurwoningen en commercieel Bedrijfsonroerend goed. Begin 2013 is hiervoor een strategisch document vastgesteld. Momenteel is men bezig met de complexgewijze verloop van 94 woningen. Hiervoor is een ondermeer een flyer opgesteld die naar beleggers is gestuurd.</p>	<p>Afstoten vrije sector huur en BOG</p> <ul style="list-style-type: none"> • afstoten vrije sector huurwoningen (afbouwscenario) • afstoten commercieel bedrijfsonroerend goed (zonder verlies) 																																																																																																																																																																											
<p>Verkoop bestaande voorraad en nieuwbouw:</p> <p>In 2011 is een actieplan verkoop geformuleerd om in een verslechterende markt toch verkopen te blijven realiseren.</p>	<p>Verkoop van woningen</p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 (of 24? Zie tabel in bijlagen o-plan 2009) <p>2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intensiveren van de verkoop • Goedkope koop in toenemende mate onderdeel bedrijfsstrategie 																																																																																																																																																																											

	2012	2011	2010	2009			
Verkoop nieuwbouw	10	5	0	0	<ul style="list-style-type: none"> 45 betaalbare koopwoningen uit bestaande voorraad verkopen (grootste deel Koopgarant) 2011: <ul style="list-style-type: none"> 1,5 procent van voor verkoop gelabelde voorraad jaarlijks verkopen 4 procent van de jaarlijkse nieuwbouw verkopen Concreet: 35 betaalbare koopwoningen verkopen uit bestaande voorraad (grootste deel Koopgarant) 2012: <ul style="list-style-type: none"> Concreet: 35 betaalbare koopwoningen verkopen uit bestaande voorraad (grootste deel Koopgarant) Verkoop dient: <ul style="list-style-type: none"> Om huurders die dit kunnen in staat te stellen een woning te kopen Nieuwe groep te bedienen met Koopgarant Als financiële basis voor investeringsopgave Om portefeuillestrategie te realiseren 		
Verkoop Bestaande bouw	42	25	38	10			
TOTAAL	52	30	38	10			
Aantal Koopgarant	41						
<p>N.B. In 2005 product Meerkeuzewoning van start gegaan. Bewoners van aangewezen woningen hebben de mogelijkheid de woning te huren (in drie varianten) of te kopen (in twee varianten). Dit product is voortgezet in de visitatieperiode.</p>							
Kwaliteit van wijken en buurten						6	7
Deze ambitie is niet verder uitgewerkt.					Lokaal neemt Woningstichting Leusden de positie in als 'community manager en facilitator'		
<p>Er is geen uitvoering gegeven aan de ambitie van het vormgeven van wijk- en kwaliteitsplannen. In Focus opgenomen dat Woningstichting Leusden alleen voor wijken en buurten waar Woningstichting Leusden meer dan 50 procent bezit heeft, zij in 2013 een plan opstelt.</p>					<p>Stabiele buurten met goed woonklimaat:</p> 2009: <ul style="list-style-type: none"> Verder vormgeven van wijk- en kwaliteitsplannen (vervolg op start 2008) 2010: <ul style="list-style-type: none"> In tweede kwartaal wijk- en kwaliteitsplannen klaar voor ten minste drie van oudere wijken (N.B. initiatief bij gemeente) 2011: <ul style="list-style-type: none"> In tweede kwartaal wijk- en kwaliteitsplannen klaar voor tenminste drie van oudere wijken (N.B. initiatief bij gemeente) 		
<p><i>Overleg met HVBL, later WAR en met bewonerscommissies:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> In 2009 heeft de HBVL besloten om de vereniging op te heffen. De afdeling Woondiensten was betrokken bij de besluitvorming over de opheffing en heeft gesprekken opgestart om een nieuwe vorm van participatie te ontwikkelen in de vorm van de 					<p>Individuele en collectieve bewonersondersteuning</p> 2009: <ul style="list-style-type: none"> Buurtbemiddeling Snelle en afdoende afhandeling van individuele brieven 	Prestatieafspraken 2010-2015 gemeente Leusden-Woningstichting Leusden (9-12-2010): De gemeente en Woningstichting Leusden onderschrijven het belang van buurtbemiddeling als middel ter bevordering van een goed	

<p>Woonadviesraad. Voorbereidingen voor dit nieuwe platform vonden in 2009 plaats waarna de oprichting in 2010 heeft plaatsgevonden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gedurende de hele visitatieperiode heeft regelmatig overleg plaats gevonden met HBVL/WAR en met de bewonerscommissies. <p>Daarnaast neemt Woningstichting Leusden initiatief om verschillende werkvormen op te zetten waarmee de betrokkenheid georganiseerd wordt, zoals een interactief digitaal forum, klantenpanels en werkgroepen.</p> <p><i>Bewonersoverlast, bemiddeling, bijzondere problemen van bewoners:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ondanks resultaten en tevredenheid over Buurtbemiddeling besloot de gemeente om in 2011 de subsidie voor Buurtbemiddeling fors te verminderen. Sindsdien wordt bemiddeling bij overlastsituaties tussen bureaus voor huurders van Woningstichting Leusden weer uitgevoerd door medewerker van Woningstichting Leusden. • Sinds 2008 is ook het Sociaal Platform opgericht. Vaak hebben de mensen die overlast bezorgen meerdere problemen. Binnen het Sociaal Platform werken professionals vanuit hun diverse organisaties (ook Woningstichting Leusden) en disciplines integraal aan het oplossen van een casus. • De medewerkers van Woningstichting Leusden lossen daarnaast zelfstandig overlastproblematiek op, bijvoorbeeld door het aanspreken en indien nodig het intensief begeleiden van de overlastgever. <p><i>Sponsoring</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Als enige woningcorporatie met een lokale verankering in de gemeente Leusden krijgen wij regelmatig verzoeken tot het sponsoren van diverse activiteiten en projecten in de gemeente. In het kader van deze verzoeken heeft Woningstichting Leusden een sponsorbeleid opgesteld. Hierin zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan een activiteit of project moeten voldoen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Voortzetting samenwerking met HBVL • Voortzetting overleg met 10 bewonerscommissies <p>2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continueren buurtbemiddeling en andere inspanningen overlast • Speerpunten over keuzevrijheid, communicatie en betrokkenheid met klanten vaststellen (WAR) • Voortzetting BC's • Initiatief voor nieuwe werkvormen voor bewonersparticipatie (forum, klantenpanels, werkgroepen) <p>2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continueren buurtbemiddeling en andere inspanningen overlast • Verdere professionalisering samenwerking met stakeholders (convenant) • Beperking huisuitzettingen door overlast tot minimum • Speerpunten over keuzevrijheid, communicatie en betrokkenheid met klanten vaststellen (WAR) • Voortzetting BC's • Initiatief voor nieuwe werkvormen voor bewonersparticipatie (forum, klantenpanels, werkgroepen) <p>2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Idem 2011 	<p>woonklimaat. Woningstichting Leusden ondersteunt buurtbemiddeling voor het jaar 2011.</p>	
--	--	--	--

Bijlage 6 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Woningstichting Leusden op 5 september 2013.

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

<u>Toegepast:</u>	<input checked="" type="radio"/>
<u>Actiepunt:</u>	<input type="radio"/>
<u>Uit te leggen:</u>	<input checked="" type="radio"/>
<u>Bespreekpunt RvC:</u>	<input checked="" type="radio"/>
Niet van toepassing:	<input type="radio"/>

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

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

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers bno|drukkers BV, Arnhem

I Naleving en handhaving van de code

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Hoofdlijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet. De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
2. Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringscode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen).	<input type="radio"/>
3. Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.	<input checked="" type="radio"/>

II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

Uitwerking

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

- | | |
|--|-------------|
| 6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.
Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.
Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst. | ●
●
● |
| 7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin. | ●
● |
| 8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag). | ● |

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

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

Status

●

Uitwerking

- | | |
|---|------------------|
| 1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).
De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder. | ●
● |
| 2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke. | ● |
| 3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.
Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.
Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien. | ●
●
●
● |
| 4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen. | ● |
| 5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst. | ● |

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

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

III. Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement. De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR. Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	⊙ ⊙ ⊙
2. In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen.	⊙
3. Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van:	
a) geslacht;	⊙
b) leeftijd;	⊙
c) hoofdfunctie;	⊙
d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken;	
e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming;	⊙
f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd;	⊙

- g) het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC; ●
- h) de vaststelling of het lid onafhankelijk is. ●
- 4. Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken. ●
- 5. Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden. ●
- 6. Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:
 - a) de realisatie van de doelstellingen; ●
 - b) de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten; ●
 - c) de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen; ●
 - d) het kwaliteitsbeleid; ●
 - e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording; ●
 - f) het financiële verslaggevingproces; ●
 - g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving; ●
 - h) het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen. ●
- 7. De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. ●
 De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur. ●
 Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. ●

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

III.2 Onafhankelijkheid

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1) De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn. De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag.	⊙
2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:	⊙
a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest;	⊙
b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf;	⊙
c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is;	⊙
d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt;	⊙
e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden;	⊙
f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden;	⊙
g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is;	⊙
h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is;	⊙
i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders.	⊙

III.3 Deskundigheid en samenstelling

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling. De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst. In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert. Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren. De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.	
2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingszaken.	
3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.	
4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris. De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.	
5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.	
6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden. Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	

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

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

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

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.	●
2. De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.	●
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.	●
<i>Auditcommissie</i>	
4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode; b) de financiële informatieverstopping (keuze van accountingpolitiecs, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.); c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants; d) de voorgeschreven financiële informatieverstopping aan de externe toezichthouder.	● ● ● ●
5. De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving.	●
6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.	●
7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.	●
8. De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn.	●
9. De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant.	●
<i>Selectie- en remuneratiecommissie</i>	
10. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken: a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur; b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC; c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC; d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid;	● ● ● ●

- e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC; ●
 - f) het opmaken van het remuneratierapport. ●
11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur. ●

III.6 Tegenstrijdige belangen

Uitwerking

1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang. ●
2. Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft. ●
3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting. ●
4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is. ●
5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur. De delegatie is slechts van tijdelijke aard. ●
●
6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen. ●

Status

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe

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

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

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

Status

Uitwerking

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

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

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

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

Status



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

Uitwerking

1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC.
2. Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant.
3. De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden.
Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. De beoordeling wordt besproken in de RvC.
De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.
4. De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC

Status



IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

Status

1. De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren.

●

IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie

Uitwerking

Status

1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen.
Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:
 - A Met betrekking tot de accountantscontrole:
 - Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;
 - Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc.
 - B Met betrekking tot de financiële cijfers:
 - Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie;
 - Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan;
 - Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.
 - C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:
 - Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen;
 - Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden;
 - Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc.

●

●

●

●

●

●

●

●

●

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

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

Uitwerking

Status

1. Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is. ●
2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven. ●
3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC. ●

V.2 Visitatie

Principe

Status

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren. ●

Uitwerking

1. Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance. ●
2. Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst. ●
3. Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC. ●