



**Visitatierapport**  
**Woningbouwvereniging Lopik**  
**2011 - 2014**



*Utrecht, 7 maart 2016*

**Colofon**

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

**Visitatiecommissie**

De heer H.D. Albeda (voorzitter)  
De heer drs. ing. R. Dankert (algemeen commissielid en secretaris)



## Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex zo'n 290 visitatietrajecten af. Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen overige advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Visitaties waren tussen 2007 en halverwege 2015 verplicht voor leden van Aedes. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015 zijn alle woningcorporaties verplicht zich iedere vier jaar te laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau.

In 2014 is de vijfde versie van de landelijk geldende visitatiemethodiek ingevoerd. Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bewaakt de kwaliteit van de visitaties en beheert de visitatiemethodiek. De nadruk in de methodiek verschoof door de jaren heen van leren en verbeteren naar verantwoording.

Wij zien visitatie als een belangrijk verantwoordingsinstrument voor corporaties. Daarnaast is het een leerinstrument. Een externe commissie beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. Wij zijn blij dat de nieuwe visitatiemethodiek meer aandacht vraagt voor reflectie op de prestaties en verbetermogelijkheden. Zo doet de commissie verbetersuggesties, maar krijgen ook belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie. Ook juicht Raeflex de meer prominente rol van huurders(organisaties) tijdens de visitatiegesprekken toe. Zij moeten volgens de nieuwe visitatiemethodiek altijd face-to-face spreken met de commissie. Dit is een werkwijze die Raeflex al langer hanteerde en die nu formeel is voorgeschreven.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 5.0. Wij feliciteren Woningbouwvereniging Lopik met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woningbouwvereniging Lopik zich herkennen in het rapport en kritische sparring partners zijn en blijven voor de corporatie.

Vanuit Raeflex willen wij iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk danken!

Wilma de Water  
directeur



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Inhoud</b>	<b>5</b>
<b>Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort</b>	<b>7</b>
<b>A Recensie</b>	<b>9</b>
<b>B Scorekaart</b>	<b>13</b>
<b>C Samenvatting</b>	<b>15</b>
<b>D Reactie Woningbouwvereniging Lopik</b>	<b>19</b>
<b>Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief</b>	<b>21</b>
<b>1 Visitatie bij Woningbouwvereniging Lopik</b>	<b>23</b>
1.1 Schets Woningbouwvereniging Lopik	24
1.2 Werkgebied Woningbouwvereniging Lopik	24
<b>2 Presteren naar Opgaven en Ambities</b>	<b>25</b>
2.1 Beschrijving van de opgaven	25
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	26
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	26
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	28
2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	29
2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	29
<b>3 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>31</b>
3.1 De belanghebbenden van Woningbouwvereniging Lopik	31
3.2 Beoordeling belanghebbenden	31
3.3 Conclusies en motivatie	32
3.4 Verbeterpunten belanghebbenden	34
<b>4 Presteren naar Vermogen</b>	<b>37</b>
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	37
4.2 Conclusies en motivatie	37
<b>5 Governance</b>	<b>41</b>
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	41
5.2 Conclusies en motivatie	42
<b>Deel 3 Bijlagen bij het rapport</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 2 Curricula vitae</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 3 Bronnenlijst</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 5 Prestatietabel</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 6 Meetschaal</b>	<b>67</b>
<b>Bijlage 7 Checklist Governancecode</b>	<b>69</b>
<b>Bijlage 8 Position paper</b>	<b>77</b>



## Deel 1

# Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort







## Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

### A Recensie

#### Terugblik op visitatie 2007-2010

Bij de visitatie over de periode 2007 tot en met 2010 scoorde Woningbouwvereniging Lopik gemiddeld een 7,0. Belanghebbenden beoordeelden de prestaties van de corporatie met een 7,9. Het onderdeel Governance scoorde met een 6,1 het laagst.

Belangrijke verbeterpunten waren de managementrapportage, het functioneren van de raad en het toepassen van de Governancecode. Ook ontbraken een strategisch voorraadbeleid en verkoopbeleid en een duidelijke visie op de inzet van het vermogen inclusief communicatie aan belanghebbenden.

De afgelopen jaren is Woningbouwvereniging Lopik aan de slag gegaan om de verbeterpunten op te pakken. Eind 2013 is het strategisch voorraadbeleid en het verkoopbeleid vastgesteld. Hiermee is ook de verantwoording over de inzet van het vermogen uitgewerkt. De rolverdeling tussen bestuur en toezicht is in de afgelopen jaren strikt gehanteerd. Tegelijkertijd is het toetsingskader geprofessionaliseerd.

Naar het oordeel van de commissie is Woningbouwvereniging Lopik ruim voldoende aan de slag gegaan met de verbeterpunten uit de vorige visitatie.

#### Resultaten visitatie 2011-2014

##### **Lokaal geworteld, actief en open voor initiatieven**

Woningbouwvereniging Lopik is lokaal geworteld. De relatie met huurders en de gemeente is goed tot zeer goed. De corporatie is actief. Zij heeft duidelijk meer gedaan dan het op orde houden van de sociale huurwoningvoorraad. De corporatie heeft ook voorzien in de behoefte aan koopwoningen en een medisch centrum. Woningbouwvereniging Lopik staat open voor vragen van de gemeente, zorgpartijen en huurders. Initiatieven van deze belanghebbenden worden waar mogelijk omarmd. De lokale verankering komt ook in de position paper van de corporatie goed naar voren.

##### **Brede inzet voor huisvesting senioren**

Woningbouwvereniging Lopik zorgt er op verschillende manieren voor dat haar werkgebied aantrekkelijk blijft voor senioren en andere bijzondere doelgroepen. Zij voorziet in aanpassingen van bestaande woningen. Ook heeft de corporatie met de bouw van het medisch centrum onderdak gerealiseerd voor een huisarts en andere zorgverleners. Daarnaast ondersteunt de corporatie de buurtbus voor inwoners van Lopik die zorg nodig hebben of een beroep doen op de dagopvang.

##### **Korte lijnen met belanghebbenden door menselijke blik**

De corporatie heeft korte lijnen met huurders en de gemeente. De belanghebbenden geven hoge cijfers voor de relatie en communicatie met de corporatie. Dit komt voor een belangrijk deel doordat de corporatie niet vanuit stenen, maar vanuit mensen denkt. Medewerkers hebben oprechte aandacht voor de huurders en andere belanghebbenden. Hierdoor staat de corporatie open voor initiatieven van belanghebbenden en is zij gemotiveerd om te voorzien in de opgaven die in het werkgebied spelen.

### **Degelijk in de beleidsvorming en monitoring**

De beleidsvorming gebeurt bij Woningbouwvereniging Lopik op een degelijke manier. Veel beleid is op papier uitgewerkt. De monitoring middels overzichtelijke kwartaalrapportages en evaluaties van projecten is goed. In de position paper is veel aandacht voor de beleidsontwikkeling die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. Naar het oordeel van de commissie is de koers voor de komende jaren in de position paper globaal weergegeven. In het beleidsplan 2015-2019 is dit concreet gemaakt.

### **Intern toezicht geprofessionaliseerd**

Het interne toezicht is in de afgelopen jaren geprofessionaliseerd. De naleving van de Governancecode, in de vorige visitatie nog onvoldoende, is inmiddels op orde. De raad heeft de toezichtsrol en de klankbordrol strikt van elkaar gescheiden.

### **Sterke financiële positie**

De financiële positie van Woningbouwvereniging Lopik is goed. De commissie waardeert bovendien dat de corporatie een duidelijk beeld heeft van de gewenste scores op financiële parameters en de risico's die de corporatie bij verschillende scenario's loopt.

### **Sterke punten**

- + Woningbouwvereniging Lopik is lokaal geworteld.
- + De corporatie is actief, onder meer door te investeren in nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed.
- + Woningbouwvereniging Lopik heeft een open houding voor initiatieven van belanghebbenden.
- + De financiële positie van de corporatie is goed.
- + De corporatie is degelijk in de beleidsvorming en monitoring.

### **Beleidsagenda voor de toekomst**

De commissie geeft Woningbouwvereniging Lopik de volgende verbetersuggesties mee:

#### *Algemeen*

- Behoud de lokale binding en de oprechte aandacht voor huurders en andere belanghebbenden.
- Onderneem sneller actie als de corporatie geformuleerde doelen niet dreigt te halen en geef belanghebbenden snel duidelijkheid over besluiten die hen raken.

#### *Woningvoorraad*

- Zorg dat de bestaande woningvoorraad geschikt is voor de ouder wordende bewoners door het levensloopgeschikt maken van woningen mee te nemen bij het reguliere onderhoud.

#### *Leefbaarheid*

- Bekijk samen met bewoners (en de gemeente) wat je in gezamenlijkheid kunt doen om de kwaliteit van de tuinen en de openbare ruimte te vergroten en verrommeling te voorkomen.

#### *Intern toezicht*

- Zorg voor voldoende ruimte om de klankbordrol van de raad van toezicht in te vullen. Voorkom dat de strikte scheiding tussen de toezichtsrol en de klankbordrol ervoor zorgt dat de klankbordrol te weinig tot uitdrukking komt.
- Koppel de verbeterpunten uit de jaarlijkse zelfevaluatie en de opvolging daarvan consequent terug in het jaarverslag.
- Versterk de zelfevaluatie door hierbij regelmatig externe begeleiding te betrekken.
- Vermeld in het jaarverslag dat de beloning van de directeur-bestuurder onder het overgangsrecht van de Wet normering topinkomens valt.

#### *Communicatie met belanghebbenden*

- Koppel vastgesteld beleid en gerealiseerde prestaties vaker terug aan de gemeente en de huurders.
- Maak explicieter op welke manier het vermogen wordt ingezet om zoveel mogelijk maatschappelijke effecten te bereiken.
- Betrek huurders, via de ledenvergadering of in combinatie met activiteiten zoals georganiseerd voor trouwe huurders, op een laagdrempelige manier bij de strategische beleidsvorming.



## B Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b> <span style="float: right;"><b>6,9</b></span>									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,0	8,0	7,0		7,2	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b> <span style="float: right;"><b>7,5</b></span>									
Prestaties	7,5	7,5	7,9	8,0	7,0		7,6	50%	
Relatie en communicatie							8,4	25%	
Invloed op beleid							6,5	25%	
<b>Presteren naar Vermogen</b> <span style="float: right;"><b>6,3</b></span>									
Financiële continuïteit							8,0	30%	
Doelmatigheid							5,0	30%	
Vermogensinzet							6,0	40%	
<b>Governance</b> <span style="float: right;"><b>6,6</b></span>									
Besturing	Plan					7,0	6,7	33%	
	Check					8,0			
	Act					5,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,0	6,7	33%	
	Toetsingskader					8,0			
	Toepassing Governancecode					6,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					6,0	6,5	33%	
	Openbare verantwoording					7,0			
<b>1</b> Huisvesting van de primaire doelgroep						<b>4</b> (Des)investeringen in vastgoed			
<b>2</b> Huisvesting van bijzondere doelgroepen						<b>5</b> Kwaliteit van wijken en buurten			
<b>3</b> Kwaliteit van de woningen en woningbeheer						<b>6</b> Overige/andere prestaties			

\*) Alleen in hele getallen



## C Samenvatting

### Visitatie Woningbouwvereniging Lopik

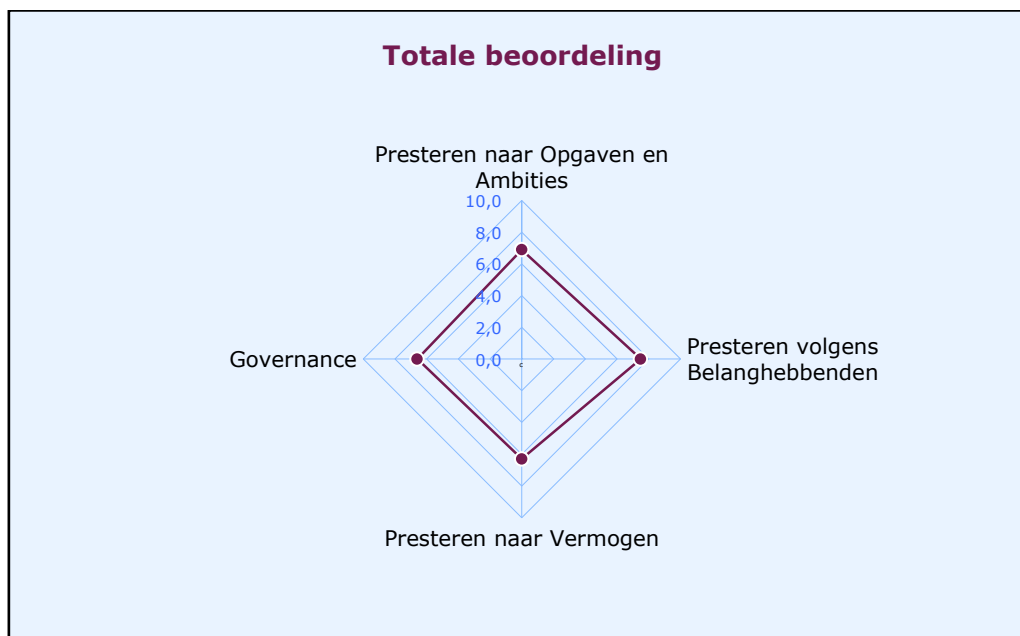
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporaties en vond plaats tussen november en december 2015. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 2 november 2015.

### Korte schets Woningbouwvereniging Lopik

Woningbouwvereniging Lopik is opgericht in 1972. Woningbouwvereniging Lopik beheert circa 650 woningen en werkt in de gemeente Lopik, in de dorpen Cabauw, Jaarsveld, Lopik, Lopikerkapel en Uitweg. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders en de gemeente Lopik. Bij Woningbouwvereniging Lopik werken negen medewerkers; in totaal 7,0 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, die op voordracht van de raad van toezicht door de algemene ledenvergadering worden benoemd.

Raeflex stelt vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

### Beoordelingen Woningbouwvereniging Lopik



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	6,9
Presteren volgens Belanghebbenden	7,5
Presteren naar Vermogen	6,3
Governance	6,6

De commissie komt tot de conclusie dat Woningbouwvereniging Lopik voldoende tot goed presteert.

### **Presteren naar Opgaven en Ambities**

6,9

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een 6,9.

Het (des)investeren doet Woningbouwvereniging Lopik goed. Er zijn meer nieuwbouwwoningen gerealiseerd dan verwacht mocht worden. Ook is het medisch centrum gerealiseerd.

De huisvesting van de primaire en bijzondere doelgroep scoort ruim voldoende.

De toewijzing en de betaalbaarheid is op orde. Er wordt ruim voldoende gewerkt aan het realiseren van geschikte woningen voor zorgbehoevenden.

De kwaliteit van de woningen, het woningbeheer en de inzet op wijken en buurten is ruim voldoende. De dienstverlening scoort in de Aedes Benchmark iets bovengemiddeld. Eind 2014 was het gemiddelde energielabel bij de corporatie label C.

Woningbouwvereniging Lopik reageert actief op overlastklachten.

De ambities van Woningbouwvereniging Lopik zijn voldoende. De ambities zijn grotendeels uitwerkingen van en aanvullingen op de opgaven die in het werkgebied spelen.

### **Presteren volgens Belanghebbenden**

7,5

De huurders en de gemeente beoordelen Woningbouwvereniging Lopik gemiddeld met een 7,5.

Belanghebbenden zijn zeer tevreden over de relatie en de communicatie met Woningbouwvereniging Lopik (cijfer 8,4). De corporatie is mensgericht, heeft een uitnodigende opstelling en de lijnen zijn kort. De mate van invloed op het beleid van de corporatie beoordelen de belanghebbenden met een 6,5.

De kwaliteit van de woningen, de dienstverlening en de prestaties in (des)investeren beoordelen de belanghebbenden als goed. Er is waardering voor de staat van de woningen, de menselijke benadering bij onderhoud en de bouw van woningen en het medisch centrum.

Het huisvesten van de primaire en de bijzondere doelgroep beoordelen belanghebbenden met een 7,5. Bij betalingsproblemen worden huurders goed geholpen.

De corporatie wil haar nek uitsteken om bijzondere doelgroepen te huisvesten.

De prestaties op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten beoordelen belanghebbenden met een 7,0. De corporatie spreekt huurders aan op rommelige tuinen. De corporatie was volgens de gemeente wel terughoudend met inzet op leefbaarheid.

Belanghebbenden adviseren de corporatie de mensgerichtheid te behouden, de woningvoorraad op peil te houden, meer woonruimte voor senioren te realiseren, doortastend te zijn in projectontwikkeling en de inzet op leefbaarheid en overlast te behouden en te vergroten.



## Presteren naar Vermogen

6,3

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen met een 6,3.

De financiële continuïteit van Woningbouwvereniging Lopik is goed. De corporatie is financieel gezond en stuurt bewust op financiële ratio's en risico's.

De doelmatigheid van de corporatie is onvoldoende. De netto bedrijfslasten liggen aan de hoge kant. Pas sinds 2014 wordt vanuit het beleid actiever gestuurd op het verlagen van de netto bedrijfslasten.

De vermogensinzet beoordeelt de commissie als voldoende. Woningbouwvereniging Lopik heeft de inzet van vermogen uitgewerkt in het strategisch voorraadbeleid.

## Governance

6,6

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 6,6.

De besturing volgens de PDCA-cirkel (Plan, Do, Check, Act) scoort een 6,7. De visievorming en de vertaling van doelen naar de jaarplannen is ruim voldoende. Woningbouwvereniging Lopik checkt goed de voortgang van de doelen door een overzichtelijke en complete kwartaalrapportage. Daarnaast evalueert de corporatie projecten regelmatig. Wanneer zij afwijkingen constateert, wordt onvoldoende snel bijgestuurd.

Het interne toezicht bij woningbouwvereniging Lopik scoort ruim voldoende. De raad van toezicht functioneert voldoende. De raad hanteert een strikte scheiding tussen de rollen van toezichthouder en klankbord. Woningbouwvereniging Lopik beschikt over een goed toetsingskader. De corporatie volgt de Governancecode.

Woningbouwvereniging Lopik scoort een 6,5 op het onderdeel externe legitimatie en verantwoording. De corporatie voert regelmatig overleg met huurders en andere belanghebbenden. De openbare verantwoording is ruim voldoende. In het beleidsplan 2015-2019 wordt expliciet verantwoording afgelegd over het vorige beleidsplan.



## D Reactie Woningbouwvereniging Lopik

### Reactie Woningbouwvereniging Lopik op het visitatierapport



Reactie van de directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging Lopik op het visitatierapport 2015.

Woningbouwvereniging Lopik heeft in 2015 aan Raeflex gevraagd om de visitatie uit te voeren.

Woningbouwvereniging Lopik is voor het eerst in 2011 gevisiteerd. Inmiddels is de visitatiemethodiek uit 2011 doorontwikkeld waardoor niet een één op één vergelijking kan worden getrokken tussen de resultaten van 2011 en 2015. De gemiddelde score in 2015 komt uit op 6,8. In 2011 was dit een 7,0.

Omdat bij de visitatiemethodiek de lat hoger ligt dan in 2011 kan worden geconcludeerd dat in het algemeen het presteren van Woningbouwvereniging Lopik voldoende is mee ontwikkeld met de hogere eisen die nu gesteld worden aan woningcorporaties.

De bevindingen van de visitatiecommissie stemmen ons tevreden. Er is in de afgelopen tijd hard gewerkt om de verbeterpunten uit het visitatierapport van 2011 op te pakken. Het visitatierapport van Raeflex bevat een uitgebreide toelichting en onderbouwing van deze beoordeling. In dit rapport worden de sterke punten als ook de verbeter suggesties aan gegeven. Het beeld dat uit het rapport naar voren komt is voor ons herkenbaar.

Tot slot staan wij graag stil bij alle betrokkenen van dit onderzoek. De onderzoekscommissie van Raeflex danken wij voor de gepleegde inspanning om een reëel beeld te krijgen van Woningbouwvereniging Lopik, Wij danken de belanghebbenden dat zij de tijd hebben genomen voor dit onderzoek en dat zij bereid waren om hun complimenten, maar ook hun aandachtspunten met ons te delen.

Wij gaan met de door de commissie aangegeven verbeter suggesties aan de slag. Dat gaan we gezamenlijk met onze fusiepartners Woningbouwvereniging Goed Wonen en Woningbouwvereniging Oudewater uitvoeren.

Lopik, februari 2016

H.W. van Heuven  
Directeur-bestuurder







## Deel 2

# Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



## **Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief**

### **1 Visitatie bij Woningbouwvereniging Lopik**

In juni 2015 heeft Woningbouwvereniging Lopik te Lopik opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen november en december 2015. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 2 november 2015. Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de prestatietabel en de position paper van tevoren toegestuurd aan de belanghebbenden.

De visitatiecommissie bestond uit de heer H.D. Albeda (voorzitter) en de heer drs. ing. R. Dankert (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woningbouwvereniging Lopik de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren om te leren in hoeverre de verbeterpunten uit de vorige visitatie goed zijn opgevolgd en om nieuwe verbeterpunten op een rij te krijgen voor de verdere ontwikkeling van de corporatie.

Op basis van alle door Woningbouwvereniging Lopik verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woningbouwvereniging Lopik, waarna het rapport werd toegelicht en besproken.

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 2011 tot en met 2014.

Vanuit Raeflex constateren wij dat de oordelen in de vorm van rapportcijfers van de verschillende visitatierapporten uit 2010/2011 en nu niet exact vergelijkbaar zijn. Dit komt doordat er in de loop van deze periode verschillende visitatiemethodieken zijn gehanteerd.

Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

## **1.1 Schets Woningbouwvereniging Lopik**

Woningbouwvereniging Lopik is opgericht in 1972. Woningbouwvereniging Lopik beheert circa 650 woningen en werkt in de gemeente Lopik, in de dorpen Cabauw, Jaarsveld, Lopik, Lopikerkapel en Uitweg. Deze dorpen tellen samen inwoners ongeveer 9.500 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders en de gemeente Lopik. In de gemeente Lopik zijn ook Goed Wonen Benschop (circa 290 woningen) en Stichting Woonzorg Nederland (60 woningen) actief.

Bij Woningbouwvereniging Lopik werken 9 medewerkers; in totaal 7,0 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. In 2015 is een interim-bestuurder aangesteld. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, die op voordracht van de raad van toezicht door de algemene ledenvergadering worden benoemd.

## **1.2 Werkgebied Woningbouwvereniging Lopik**

Woningbouwvereniging Lopik is werkzaam in Lopik, provincie Utrecht. Het werkgebied is onderdeel van het Groene Hart en kenmerkt zich als landelijk gebied in de nabijheid van het stedelijk gebied van Utrecht en Gouda.

Lopik kent veel eengezinswoningen: 88 procent van de hele woningvoorraad, de rest is een appartement. Bijna driekwart van de woningen in Lopik is een koopwoning. Iets meer dan 18 procent is een sociale huurwoning. De overige woningen zijn particuliere huurwoningen. De meeste woningen – meer dan 60 procent - in de gemeente Lopik zijn gebouwd tussen 1960 en 2000. Iets meer dan 10 procent van de hele woningvoorraad in Lopik is na 2000 gebouwd.

Aedes deelt deze corporatie in de categorie van corporaties met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen. De referentiegroep waarmee Woningbouwvereniging Lopik wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie. Er zijn 96 corporaties in deze categorie.



## 2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van Woningbouwvereniging Lopik in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. Anderzijds beoordeelt de commissie of Woningbouwvereniging Lopik eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

### 2.1 Beschrijving van de opgaven

De opgave in de gemeente Lopik is op te maken uit convenanten en informele afspraken met de gemeente. Een woonvisie en prestatieafspraken ontbreken nog. Wel is er woningmarktonderzoek uitgevoerd waaruit opgaven naar voren komen. De corporatie heeft daarnaast eigen analyses uitgevoerd bij het schrijven van het ondernemingsplan.

#### Lokale opgave

Er is in Lopik volgens woningmarktonderzoek vooral een opgave in de koopsector.

De corporatie constateert dat in Lopik nauwelijks koopmogelijkheden voor middeninkomens zijn. Uit onderzoeken komt naar voren dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad ook voor de toekomst afdoende is. Wel is een verschuiving naar meer senioren geschikte woningen nodig.

Met de gemeente Lopik is overleg om bij de realisatie nieuwbouwwoningen, daar waar mogelijk is, eventueel met inzet van WMO gelden een aangepaste woning te realiseren. De corporatie constateert in haar ondernemingsplan bovendien dat steeds vaker nieuwe woonvormen worden ingezet voor bijzondere doelgroepen, zoals Thomashuizen.

De gemeente Lopik en Woningbouwvereniging Lopik hebben een overeenkomst over de toepassing van Lokaal Maatwerk. Daarbij geldt dat maximaal 30 procent van het vrijkomende aanbod van woonruimte volgens Lokaal Maatwerk wordt aangeboden.

Op basis van het convenant huisvesting statushouders worden per taakstellingsperiode van een half jaar werkafspraken gemaakt met de gemeente Lopik omtrent de invulling van de taakstelling.

De gemeente Lopik, Woningbouwvereniging "Lopik", Woningbouwvereniging Goed Wonen, Stuurgroep Buurtbemiddeling IJsselstein en de stichting Pulse zijn het convenant Buurtbemiddeling in Lopik overeengekomen.

#### Landelijke opgave

Aedes en de Woonbond beogen met hun landelijke energieconvenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33 procent in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor vooral ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

De prestaties, zoals door Woningbouwvereniging Lopik geleverd, worden beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		<b>7,2</b>	<b>75%</b>
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,0		
4. (Des)investeringen in vastgoed	8,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0		

## 2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,2.

### Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

De sociale huurwoningvoorraad van Woningbouwvereniging Lopik is in de afgelopen jaren stabiel gebleven. Vrijgekomen woningen voor allemaal toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tot € 34.911. Daarmee is de toewijzing op orde.

De gemiddelde wachttijd voor een woning is stabiel rond 5,5 tot 6 jaar. Het aantal reacties per woning is lager dan de regio.

Het aandeel goedkope en betaalbare woningen is afgenomen van 97 procent naar 90 procent. De woningcorporatie vraagt in vergelijking met de referentiecorporaties geen hoge huur en de huurprijs ligt met 59,1 procent van de maximale huur niet hoog.

De corporatie heeft te maken met relatief veel huurachterstand. Tussen 2011 en 2014 kwam de huurachterstand ten opzichte van de bruto jaarhuur niet onder de 1,3 procent. De verklaring lijkt vooral te liggen in het laat actie ondernemen op het ontstaan van huurachterstanden. Eind 2015 is de achterstand teruggebracht naar 0,85 procent.

### **Huisvesting van bijzondere doelgroepen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Nieuwbouwwoningen zijn door Woningbouwvereniging Lopik zoveel mogelijk geschikt gemaakt voor ouderen. In de bestaande woningvoorraad zijn woningen aangepast voor mensen met een zorgbehoefte. Philadelphia Zorg huurde tot eind 2014 twaalf appartementen voor begeleid wonen. Nadat hiervan de huur werd opgezegd heeft de corporatie snel een alternatieve invulling voor bijzondere doelgroepen gevonden.

### **Kwaliteit van de woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

De kwaliteit van de woningen van de corporatie is ruim voldoende. De onderhoudslasten bij Woningbouwvereniging Lopik liggen relatief hoog.

De kwaliteit van de dienstverlening scoorde in de Aedes Benchmark van 2014 iets bovengemiddeld.

Door het toevoegen van nieuwbouwwoningen en door isolatie van bestaande woningen heeft de corporatie een verbetering in de energielabels gerealiseerd. Eind 2014 is het gemiddelde label C bij Woningbouwvereniging Lopik. De woningbouwvereniging plaatste een aantal zonneboilers en onderzoekt of het mogelijk is om zonnepanelen te plaatsen op de daken van de huurwoningen.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Woningbouwvereniging Lopik heeft 8 huurwoningen en 34 koopwoningen opgeleverd. Conform de lokale opgave zijn koopwoningen gebouwd. De opgave is niet gekwantificeerd. Naar de grootte van de corporatie heeft deze hiermee meer gebouwd dan verwacht mocht worden. De eigen ambitie van de corporatie, om minimaal 30 procent van alle nieuwbouw in haar werkgebied te bouwen, werd overtroffen. Voor starters heeft de corporatie vier koopwoningen in Uitweg gebouwd.

Eind 2011 is het Medisch Centrum Lopik opgeleverd. In dit centrum werken twee huisartspraktijken, een tandarts, een praktijk voor fysiotherapie, een psycholoog, een praktijk voor logopedie, de Lopikse apotheek en zorgleverancier Vitras.

Op basis van het strategisch voorraadbeleid is Woningbouwvereniging Lopik vanaf 2014 meer woningen gaan verkopen. Dit past in de opgave om de sociale huurwoningvoorraad te vernieuwen.

## **Kwaliteit van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Woningbouwvereniging Lopik reageert actief op overlastklachten. Waar nodig worden huurders doorverwezen naar buurtbemiddeling.

In het dorp Lopik heeft de corporatie een aantal openbare terreinen in bezit.

Woningbouwvereniging Lopik steunt de buurtbus van Axion Continu die ingezet wordt voor het vervoer van inwoners van Lopik welke zorg nodig hebben of een beroep doen op dagopvang.

## **2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven**

Woningbouwvereniging Lopik heeft voor de periode 2009-2013 een beleidsplan opgesteld. In 2014 is gewerkt aan het beleidsplan 2015-2019.

De missie is in het beleidsplan 2009-2013 verwoord als:

*Woningbouwvereniging Lopik wil met een financieel gezonde en slagvaardige organisatie huishoudens huisvesten die niet in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien, de zogenaamde sociale sector. Het gaat hierbij om mensen met lage inkomens, starters, senioren en mensen met beperkingen. Hierbij worden vanuit een grote maatschappelijke betrokkenheid, met aandacht voor woonomgevingsfactoren, goede kwalitatieve woningen en dienstverlening geboden.*

In het beleidsplan 2015-2019 is de missie als volgt beschreven:

*WBV Lopik investeert in (1) sociale volkshuisvesting, (2) in de kwaliteit van wonen en leven in Lopik en (3) huisvesting bieden aan mensen in een kwetsbare positie.*

In het beleidsplan 2009-2013 geeft de corporatie de volgende strategische doelen weer:

- Lokale woningmarktontwikkelingen vertalen in nieuwbouw en aanpassingen van de bestaande woningen.
- Realiseren van de doelen in samenspraak met de bewoners van de gemeente Lopik.
- Waar wenselijk nieuwe woonconcepten ontwikkelen.
- Minimaal 30 procent van de nieuwbouwplannen in alle kernen van de gemeente Lopik (Uitweg, Jaarsveld, Lopikerkapel en Cabauw), ten uitvoer brengen.
- Het realiseren van bijzondere woonvormen en maatschappelijk vastgoed zoals een medisch centrum.
- Flexibel woningbezit tot stand brengen door verkoop, sloop en nieuwbouw.
- Opstellen van prestatieafspraken met de gemeente Lopik.
- Vasthouden aan het duurzaamheidsprincipe bij de uitvoering van huurprojecten.
- Het voeren van een gezond financieel beleid om de maatschappelijke doelstellingen te waarborgen.

In de position paper geeft Woningbouwvereniging Lopik aan dat de komende jaren volkshuisvestelijke opgaves liggen op het gebied van leefbaarheid, voldoende passende woningen voor de sociale doelgroep en verduurzaming van het bezit.

## 2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat haar ambities passen bij de opgaven in het werkgebied. De ambities, zoals beschreven in paragraaf 2.4, zijn grotendeels uitwerkingen van en aanvullingen op de opgaven die in het werkgebied spelen. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

## 2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt 6,9. Dit cijfer komt tot stand door weging van de beoordelingen Presteren naar Opgaven (75 procent) en Ambities in relatie tot de opgaven (25 procent).

<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>			
		<b>Cijfer</b>	<b>Weging</b>
Prestaties in het licht van de opgaven		<b>7,2</b>	<b>75%</b>
Ambities in relatie tot de opgaven		<b>6,0</b>	<b>25%</b>
<b>Gemiddelde score</b>		<b>6,9</b>	



### 3 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 Woningbouwvereniging Lopik.

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal vier face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningbouwvereniging Lopik. In dit hoofdstuk zijn alleen de oordelen van de externe belanghebbenden, de huurders en de gemeente, weergegeven.

#### 3.1 De belanghebbenden van Woningbouwvereniging Lopik

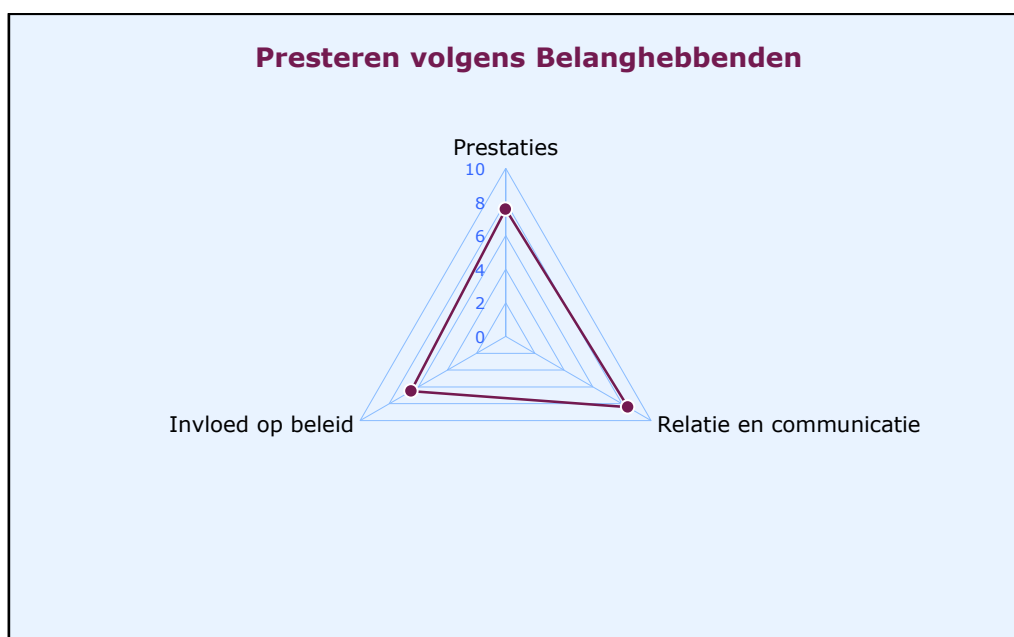
##### Huurders

De huurders worden bij het beleid van de corporatie betrokken via de jaarlijkse algemene ledenvergadering en het huurdersoverleg. De commissie heeft gesproken met individuele huurders die in de afgelopen jaren regelmatig contact hadden met de corporatie.

##### Gemeente Lopik

De corporatie overlegt regelmatig met de gemeente Lopik, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau. Gespreksonderwerpen waren onder meer: de huisvesting van statushouders, aanleg van glasvezel, nieuwbouw en Wmo aanpassingen in woningen. Vanaf 2014 wordt met de gemeente en collega-corporatie Goed Wonen gesproken over het opstellen van prestatieafspraken.

#### 3.2 Beoordeling belanghebbenden



<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>			
	<b>Cijfer</b>	<b>Cijfer</b>	<b>Weging</b>
Prestaties		<b>7,6</b>	<b>50%</b>
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,5		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,5		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,9		
4. (Des)investeringen in vastgoed	8,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0		
Relatie en communicatie		<b>8,4</b>	<b>25%</b>
Invloed op beleid		<b>6,5</b>	<b>25%</b>
<b>Gemiddelde score</b>		<b>7,5</b>	

<b>Detailbeoordeling belanghebbenden</b>	<b>Huurders</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Gemiddelde cijfer</b>
<b>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie</b>			
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	8,0	7,0	<b>7,5</b>
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	8,0	7,0	<b>7,5</b>
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,7	7,0	<b>7,9</b>
4. (Des)investeringen in vastgoed	-	8,0	<b>8,0</b>
5. Kwaliteit van wijken en buurten	8,0	6,0	<b>7,0</b>
<b>Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie</b>	8,8	8,0	<b>8,4</b>
<b>Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie</b>	7,0	6,0	<b>6,5</b>

### 3.3 Conclusies en motivatie

De belanghebbenden hebben hun oordeel gegeven op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Gemiddeld scoort Woningbouwvereniging Lopik een 7,5 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

#### a. Maatschappelijke prestaties

Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een oordeel op de vijf prestatievelden. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een oordeel.



### **Huisvesting van de primaire doelgroep**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

De huurders vinden dat de corporatie op dit onderdeel goed presteert. De corporatie wijst woningen alleen toe aan huishoudens met lage inkomens. Bij problemen met het betalen van de huur wordt veelal voorkomen dat mensen uitgezet moeten worden. Huurders die aangeven financiële problemen te hebben worden goed geholpen.

De gemeente beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende. De primaire doelgroep wordt volgens de gemeente door de corporatie te eng gedefinieerd, uitsluitend op basis van inkomens.

### **Huisvesting van bijzondere doelgroepen**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

De huurders geven aan dat verzoeken voor aanpassingen in woningen veelal worden gehonoreerd. Ook waarderen de huurders dat de corporatie haar nek heeft uitgestoken om de vrijgekomen woningen van Philadelphia weer een nieuwe bestemming voor bijzondere doelgroepen te geven. Als senioren verhuizen naar gelijkvloerse woningen, staat de corporatie open voor aanpassingen in de nieuwe woning op aanvraag van de nieuwe huurder.

Het overleg met de gemeente over bijzondere doelgroepen verloopt soepel. Het duurde volgens de gemeente wel lang voordat er na het opzeggen door Philadelphia een nieuwe huurder gevonden was voor de zorgwoningen. De gemeente waardeert de realisatie van het medisch centrum.

### **Kwaliteit van de woningen en woningbeheer**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,9.

De huurders beoordelen dit onderdeel als goed tot zeer goed. De kwaliteit van de woningen is volgens de huurders heel goed. Reparatieverzoeken worden snel verholpen.

De medewerkers die hierbij betrokken zijn kennen de huurders goed. De corporatie doet volgens de huurders haar best om oudere woningen te isoleren. Er is waardering voor de plannen om zonnepanelen te plaatsen.

Maatregelen op het gebied van duurzaamheid blijven volgens de gemeente in de afgelopen jaren nog achter. De gemeente is met de huurders van oordeel dat de kwaliteit van de woningen hoog is. Over de dienstverlening hoort de gemeente geen klachten van bewoners.

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

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

De gemeente geeft aan dat de corporatie binnen de beperkte mogelijkheden goed gepresteerd heeft. Het bouwen van koopwoningen was logisch vanuit historisch perspectief. Herontwikkeling van woningen is goed gelukt. De gemeente vindt het een gemiste kans dat de corporatie niet deelneemt in de centrumontwikkeling.

De huurders hebben zich op dit onderdeel van een cijfermatig oordeel onthouden. Wel geven zij aan dat renovaties goed worden uitgevoerd. Ook hebben zij waardering voor de investering in het medisch centrum.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De huurders geven aan dat rommel in tuinen steeds vaker voorkomt. De corporatie spreekt huurders hier goed op aan. De huurders waarderen het dat de corporatie bij mutatie zelf ook tuinen opruimt. De inzet van buurtbemiddeling vinden de huurders goed. De gemeente geeft aan dat de afgelopen jaren gezamenlijk de leefbaarheid in De Weide is opgepakt. Volgens de gemeente is de corporatie in de afgelopen jaren terughoudend geweest met inzet op leefbaarheid. De gemeente ziet wel dat de corporatie hier nu vaker het initiatief neemt om leefbaarheidsproblemen met de gemeente te bespreken en aan te pakken.

### **b. Relatie en wijze van communicatie met de corporatie**

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 8,4.

De huurders hebben goede tot zeer goede ervaringen met Woningbouwvereniging Lopik. Huurders kunnen altijd bij de corporatie terecht. De corporatie denkt bovendien niet vanuit het vastgoed, maar vanuit de mensen. De lage opkomst op de algemene ledenvergadering komt volgens de huurders vooral omdat mensen geen klachten hebben.

De gemeente is van oordeel dat de corporatie een uitnodigende opstelling heeft. De corporatie is open over wat zij wel en niet kan. Er zijn korte lijnen tussen de corporatie en de gemeente.

### **c. Mate van invloed op het beleid van de corporatie**

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 6,5.

De huurders geven aan dat de invloed op het beleid ruim voldoende is. Tijdens de algemene ledenvergadering wordt het jaarplan besproken. Naar aanleiding van vragen van huurders is de corporatie strenger geworden bij het handhaven van de regels over tuinonderhoud. De gemeente geeft aan dat de invloed beperkt is.

## **3.4 Verbeterpunten belanghebbenden**

Belanghebbenden zijn gevraagd om verbeterpunten mee te geven aan de corporatie. De door belanghebbenden genoemde verbeterpunten zijn hieronder weergegeven.

#### *Algemeen*

- De huurders waarderen dat de corporatie niet vanuit het vastgoed maar vanuit de mensen denkt. Zij geven mee om dit te behouden.
- De gemeente vraagt de corporatie om vastgesteld beleid terug te koppelen naar de gemeente.

### *Woningvoorraad*

- De huurders bevelen aan meer nulredenwoningen te realiseren.
- Ook zien de huurders graag dat de doorstroming van eengezinswoningen naar seniorenwoningen wordt vergroot.
- De huurders vinden het van belang dat inkomsten uit de verkoop van woningen worden geïnvesteerd in nieuwe sociale huurwoningen.
- De gemeente beveelt aan om doortastend te zijn bij projectontwikkeling. Ook als de corporatie een ontwikkeling niet voor zijn rekening kan nemen ziet de gemeente graag dat hierover snel duidelijkheid is.

### *Leefbaarheid*

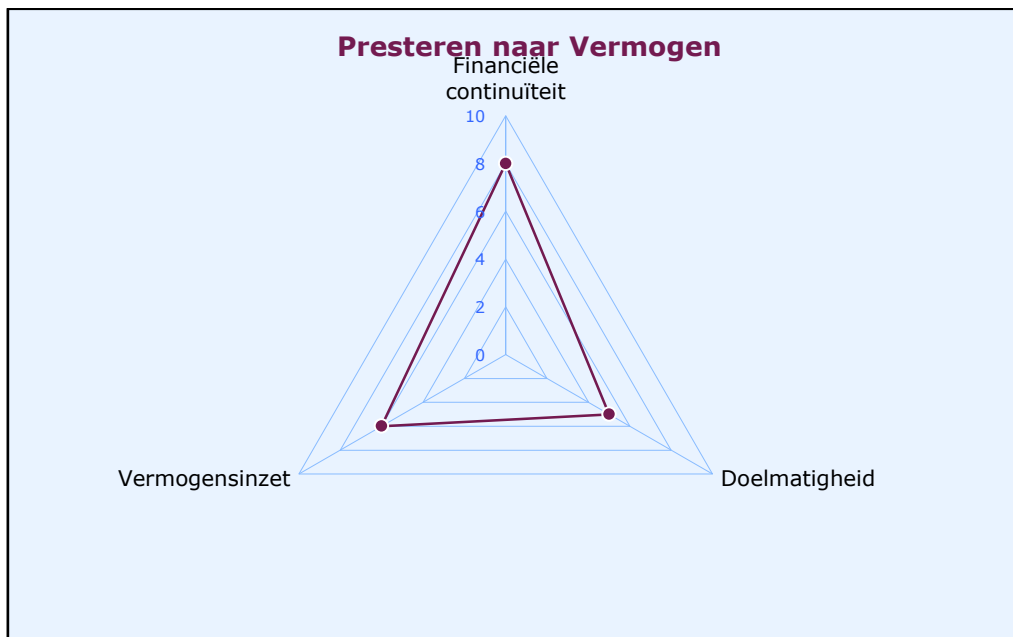
- De huurders vinden dat de corporatie door moet gaan met het aanspreken van mensen die overlast veroorzaken.
- De gemeente ziet de toenemende diversiteit van bewoners in enkele buurten als een opgave voor de komende jaren.
- Ook het verhogen van de kwaliteit van de erfafscheidingen is volgens de gemeente een opgave.



## 4 Presteren naar Vermogen

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

### 4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	8,0	30%
Doelmatigheid	5,0	30%
Vermogensinzet	6,0	40%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,3</b>	

### 4.2 Conclusies en motivatie

#### Financiële continuïteit

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie financieel gezien waarborgen heeft om langdurig in staat te blijven haar maatschappelijke functie uit te oefenen. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- De corporatie heeft een financieel kader vastgesteld waarin voor relevante financiële ratio's doelen zijn gesteld.
- Woningbouwvereniging Lopik heeft scenario's ontwikkeld om de ontwikkeling van de financiële ratio's te analyseren.
- Het risicomanagement is goed op orde. Dit is onder meer uitgewerkt in het investeringsstatuut, de analyse van scenario's en het beleidsplan 2015-2019.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (nu Autoriteit woningcorporaties) heeft de continuïteit en solvabiliteit van Woningbouwvereniging Lopik tussen 2011 en 2014 steeds als voldoende beoordeeld.

Voor de beoordeling van het WSW zijn de rentedekkingsgraad (ICR), de loan to value (LTV) en de schuldverdienratio (DSCR) belangrijke meetpunten. Ook hier voldoet Woningbouwvereniging aan de normen.

Meetpunt WSW	Wbv. Lopik (2013)	Norm WSW
Rentedekkingsgraad (ICR) Hoe vaak kan uit de operationele kasstroom de rente over aangetrokken leningen worden betaald?	2,0 keer	Minimaal 1,4 keer (was 1,3)
Loan to value (LTV) Het bedrag dat de corporatie leent als percentage van de bedrijfswaarde van het vastgoed.	52,3%	Maximaal 75%
Schuldverdienratio (DSCR) Hoe vaak kan uit de operationele kasstroom de rente én aflossing van aangetrokken leningen betaald worden?	1,9 keer	Minimaal 1,0 keer

Bron: Woningbouwvereniging Lopik, WSW

### Doelmatigheid

Woningbouwvereniging Lopik voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende. De corporatie streeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering na, maar heeft in vergelijking met corporaties in de referentiegroep toch hoge kosten. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 5.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe (2013)	€ 1.812	€ 1.330	€ 1.366
Toename netto bedrijfslasten (2011-2013)	14,9%	5,3 %	
Aantal vhe per fte (2013)	94	104	97
Personeelskosten per fte (2013)	€ 74.167	€ 72.426	€ 72.305

Bron: Aedes, *Corporatie in Perspectief 2014*

Zowel de personeelslasten als de overige bedrijfslasten liggen hoger dan bij de referentiegroep. Het aantal vhe per fte is met 94 lager dan de referentiecorporatie. Het aantal vhe per fte is in de afgelopen jaren gedaald. De hoge netto bedrijfslasten worden gedeeltelijk veroorzaakt door een te hoge toerekening van kosten. Dit is voor de cijfers over 2014 hersteld in de Aedes Benchmark. Volgens deze cijfers zijn de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten bij de corporatie euro 1.169 per vhe. Dat is ruimschoots hoger dan het landelijk gemiddelde van euro 925 per vhe.

De commissie constateert dat de corporatie tot 2014 niet actief op het verlagen van de bedrijfslasten heeft gestuurd. Vanaf 2014 zijn in de jaarplannen wel doelen opgenomen om de netto bedrijfslasten te laten dalen. Deze voornemens zijn beperkt uitgewerkt in concrete besparingen.

### **Vermogensinzet**

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties.

De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

De inzet van het vermogen wordt door de corporatie uitgewerkt in het strategisch voorraadbeleid. Hierin worden de speerpunten benoemd waarop de corporatie haar investeringen richt.

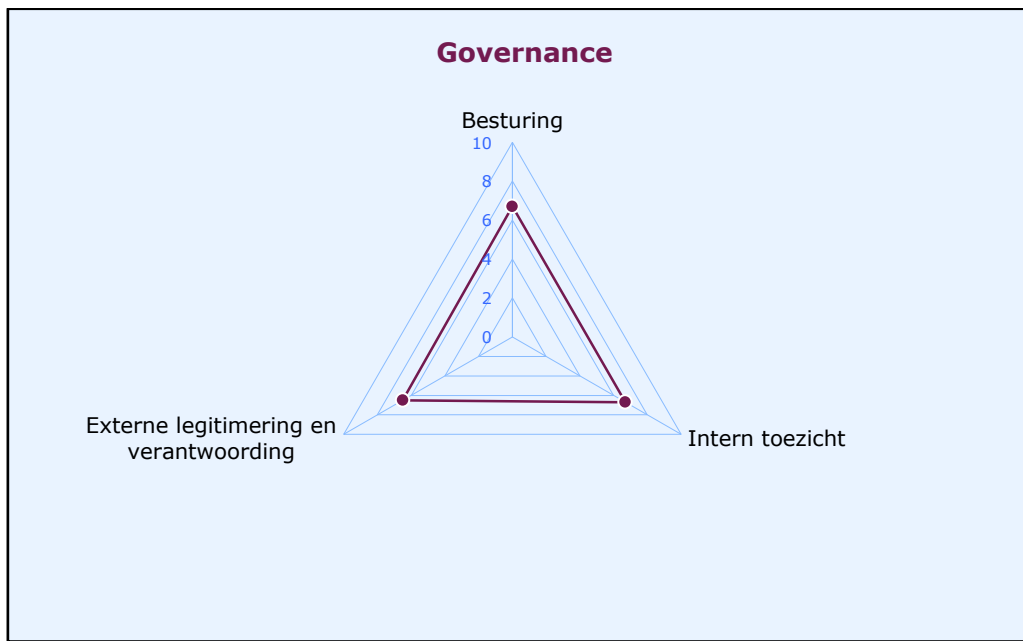




## 5 Governance

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.

### 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance			
	Cijfer	Cijfer	Cijfer
<b>Besturing</b>			<b>6,7</b>
- Plan		7,0	
<i>Visie</i>	7		
<i>Vertaling doelen</i>	7		
- Check		8,0	
- Act		5,0	
<b>Intern toezicht</b>			<b>6,7</b>
- Functioneren RvC		6,0	
<i>Samenstelling van de RvC</i>	6		
<i>Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord</i>	6		
<i>Zelfreflectie</i>	6		
- Toetsingskader		8,0	
- Toepassing Governancecode		6,0	
<b>Externe legitimering en verantwoording</b>			<b>6,5</b>
- Externe legitimatie		6,0	
- Openbare verantwoording		7,0	
<b>Gemiddelde score</b>			<b>6,6</b>

## 5.2 Conclusies en motivatie

### Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

### Plan

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0. Dit subonderdeel bestaat uit twee meetpunten: visie en vertaling doelen.

#### • Visie

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Deze visie is vastgelegd in het beleidsplan. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van het volgende pluspunt:

- De corporatie onderbouwt haar visie uitgebreid. Dit doet zij op basis van evaluaties van eerder beleid, gesprekken met belanghebbenden en een analyse van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

#### • Vertaling doelen

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij haar beleidsplan heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- In de jaarplannen worden de doelen uit het beleidsplan SMART vertaald naar meetbare doelen. Hierdoor is het makkelijk om de voortgang van de doelen te volgen.

### Check

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende.

De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering) vorderen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- De kwartaalrapportages van Woningbouwvereniging Lopik volgen de indeling van de jaarplannen. Daardoor is ruim voldoende inzichtelijk hoe de doelen uit het jaarplan vorderen.
- De voortgang van de doelen uit de jaarplannen wordt overzichtelijk weergegeven in de kwartaalrapportages door middel van de stoplichtmethode.
- De corporatie evalueert projecten uitgebreid. Een voorbeeld daarvan is de evaluatie van het proces om tot een huurdersraad te komen.

## **Act**

Woningbouwvereniging Lopik voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende. De corporatie stuurt niet altijd (snel) bij wanneer zij afwijkingen heeft geconstateerd. Een voorbeeld hiervan is dat het de organisatie niet is gelukt om snel bij te sturen op de hoge huurachterstanden en de hoge bedrijfslasten. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

## **Intern toezicht**

De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 6,7. Dit onderdeel bestaat uit drie meetpunten: Het functioneren van de raad van toezicht, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

## **Functioneren RvC**

De commissie beoordeelt het functioneren van de raad met een 6,0. Dit onderdeel bestaat uit drie meetpunten: het gaat om de samenstelling van de RvC, de rolopvatting van de RvC en de wijze van zelfreflectie.

- **Samenstelling van de RvC**

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de profielschets van de raad past bij de aard en activiteiten van de corporatie, de raad nieuwe leden buiten de eigen kring werft en aandacht besteedt aan de deskundigheid van zijn leden. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

Twee leden van de raad die, volgens de normen van de huidige governancecode, inmiddels te lang zitting hadden in de raad zijn vervangen door nieuwe leden. Bij de vernieuwing heeft de raad invulling gegeven aan de profielschets. Daarmee is de raad verder geprofessionaliseerd.

- **Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord**

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad zich bewust is van zijn rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

De samenwerking tussen de raad van toezicht en de organisatie was in de afgelopen jaren niet optimaal. De relatie tussen de raad en de directeur-bestuurder is sterk geformaliseerd. Mede naar aanleiding van de vorige visitatie heeft de raad werk gemaakt van het scheiden van zijn klankbordrol en zijn toezichthoudende rol. Dit heeft geleid tot een zeer strakke scheiding van de rol van toezichthouder en klankbord. Daarnaast heeft de raad, vanuit zijn rol als toezichthouder, er de afgelopen jaren op aangedrongen om de corporatie sterker extern gericht te maken en de financiële processen te verbeteren.

- **Zelfreflectie**

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad zijn functioneren eenmaal per jaar evalueert, buiten aanwezigheid van de bestuurder. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

### **Toetsingskader**

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad van toezicht een actueel toetsingskader hanteert dat onder meer gericht is op risicomanagement. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- Woningbouwvereniging Lopik beschikt over een zeer compleet toetsingskader. In de afgelopen jaren heeft corporatie onder meer het strategisch voorraadbeleid, een investeringsstatuut, het treasurybeleid en het risicomanagement geactualiseerd.
- De raad hanteert het toetsingskader intensief bij het invullen van zijn toezichthoudende taak. Voorstellen die aan de raad worden voorgelegd worden getoetst aan het toetsingskader. Wanneer er afwijkingen zijn stelt de raad kritische vragen.

### **Toepassing Governancecode**

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de Governancecode toepast en in de jaarverslagen uitlegt waar en waarom zij daarvan afwijkt bij de maximale benoemingsduur van de directeur-bestuurder. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

In het jaarverslag is toegelicht dat de bestuurder voor onbepaalde tijd is benoemd gezien de schaalgrootte van de organisatie en om de continuïteit te waarborgen.

### **Externe legitimering en verantwoording**

Bij externe legitimering en verantwoording beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Dit oordeel valt uiteen in twee onderdelen: Externe legitimatie en Openbare verantwoording.

#### **Externe legitimatie**

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet.

De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

Huurders zijn tevens lid van de woningbouwvereniging. Via de jaarlijkse algemene ledenvergadering worden huurders betrokken bij het beleid van de corporatie. Ondanks pogingen van de corporatie om tot een huurdersraad te komen is de participatie van huurders relatief beperkt. Woningbouwvereniging Lopik zoekt regelmatig het contact met de lokale collega corporatie en de gemeente.

#### **Openbare verantwoording**

Woningbouwvereniging Lopik voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat ze haar prestaties in het jaarverslag en op andere wijzen presenteert en daarbij de afwijkingen toelicht.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- Woningbouwvereniging Lopik heeft bij het opstellen van het beleidsplan 2015-2019 expliciet de niet-gerealiseerde doelen uit het vorige beleidsplan in kaart gebracht.

## Deel 3

# Bijlagen bij het rapport





## Deel 3 Bijlagen bij het rapport

# Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

## Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex



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 : Woningbouwvereniging Lopik

Jaar visitatie : 2015

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 twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woningbouwvereniging Lopik hebben.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 30 november 2015

Handtekening : .....

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'W' followed by a horizontal line and a vertical stroke at the end.



## Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

### Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Lopik te Lopik

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

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 H.D. Albeda

Geboortedatum : 20/2/1959

Handtekening : 

Datum : 23/7/2015



**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Lopik te Lopik

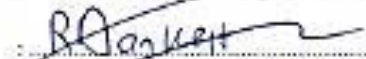
verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

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 dr.ing. R. Dankert

Geboortedatum : 11-3-1981

Handtekening : 

Datum : 16-7-2015



## **Bijlage 2    Curricula vitae**

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.

## Voorzitter

### H.D. Albeda (Hein)



#### Korte kennismaking

Als zelfstandig adviseur houd ik me vooral bezig met burgerparticipatie en verantwoording voor gemeentes. Ik publiceer regelmatig over vraagstukken op het snijvlak tussen individueel belang en collectief belang. Sinds 2011 richt ik me ook op de verantwoording en de governance van verzekeraars. Als adviseur bij gemeentes hoor en zie ik meestal hoe gemeentes tegen corporaties aankijken; als visitator bij woningcorporaties zie ik het omgekeerde. Ik vind het belangrijk dat de maatschappij ziet wat corporaties voor elkaar krijgen. Als corporaties het beter kunnen doen, dan moet dat ook zichtbaar zijn. Als corporaties het goed doen, hoort daar de erkenning van de maatschappij bij.

#### Visitaties

Visitaties zijn belangrijk voor de verantwoording van de corporaties en voor de ontwikkeling van corporaties. Ik vind het verantwoorden minstens zo belangrijk als het leereffect dat visitaties teweeg brengt. In mijn gesprekken focus ik op beide elementen. Vanuit mijn achtergrond als adviseur let ik scherp op de governance en de financiële bedrijfsvoering van corporaties. Verder kijk ik naar de wijze waarop corporaties hun maatschappelijke omgeving meenemen in het formuleren van hun beleidsagenda. Daarbij gaat het niet alleen om de inbreng van de belanghebbenden op de doelstellingen van de corporaties, maar ook of corporaties goed gebruik maken van de kennis van belanghebbenden op verschillende terreinen, zoals zorg en welzijn. De kwaliteit van de relatie met belanghebbenden is daarmee voor mij ook een belangrijk aandachtspunt in de visitaties.

#### Reeds gevisiteerd

2005 De Woonschakel Westfriesland, Medemblik  
2005 Woningstichting Eerbeek, Eerbeek  
2007 Wetland Wonen, Vollenhove  
2007 Woonmij Dinkelborgh, Denekamp  
2008 Gemeente Hoorn, Hoorn  
2009 Hestia Groep, Landgraaf  
2009 Woonstade, Groningen  
2010 Domaas, Limburg  
2010 Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp  
2010 Woningstichting Kessel, Kessel  
2010 Woningstichting Roermond, Roermond  
2010 Woningstichting St. Joseph, Stramproy  
2010 Woningvereniging Nederweert, Nederweert  
2010 Woningvereniging Ubach over Worms, Landgraaf  
2011 Alphons Ariëns, Druten  
2011 Wetland Wonen, Vollenhove  
2011 Woningstichting Wittem, Mechelen  
2012 Lyaemer Wonen, Lemmer  
2012 Valburg (Midterm Review), Zetten

- 2012 VitaalWonen, Limbricht
- 2012 Woningstichting Naarden, Naarden
- 2012 Goed Wonen (Midterm Review), Gemert
- 2013 Woonwaard, Alkmaar
- 2013 wonenCentraal, Alphen a/d Rijn
- 2013 De Woonschakel, Medemblik
- 2014 Stek, Lisse
- 2014 Eemland Wonen, Baarn
- 2014 Woonstichting Vooruitgang, Sassenheim
- 2014 Woonstede, Ede
- 2014 Ressort Wonen, Rozenburg
- 2014 De Goede Woning, Apeldoorn
- 2014 De Woonmensen, Apeldoorn
- 2014 Ons Huis, Apeldoorn
- 2015 Standvast Wonen, Nijmegen
- 2015 Dudok Wonen, Hilversum
- 2015 Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Wassenaar
- 2015 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
- 2015 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
- 2015 Wbv. De Goede Woning Driemond, Amsterdam
- 2016 Woningstichting Maasvallei Maastricht, Maastricht

#### Specifieke deskundigheid

- Bestuurservaring door het vervullen van diverse bestuursfuncties. Het meest recentelijk als voorzitter van stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers
- Uitgebreide kennis van burgerparticipatie en overheidsverantwoording, ondermeer door de functie van directeur bij de stichting Rekenschap, gecombineerd met financiële deskundigheid

#### Kort CV

- Geboren in 1959
- Opleiding: Kandidaats en leraaropleiding Wiskunde; diverse trainingen strategisch wetgeven, governance, gespreksvaardigheden
- 1982-1990 Fractiemedewerker bij de PPR, later GroenLinks, eerst in de gemeenteraad van Amsterdam, vanaf 1986 bij de Tweede Kamer
- 1990-1999 Beleidsfuncties ondermeer bij de Consumentenbond en als consultant bij Andersson, Elfers en Felix
- 1999-2005 Directeur Stichting Rekenschap, een stichting die zich ten doel stelde de verantwoording over overheidsuitgaven aan burgers te verbeteren
- 2005-heden Zelfstandig adviseur

#### Nevenfuncties

- 2006-heden Bestuurslid Stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers
- 2008-2012 Voorzitter VVE de Kersentuin
- 2012-2013 Lid Monitoring Governance Verzekeraars
- 2013-heden Voorzitter commissie Advies Stichting Toetsing Verzekeraars

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/hein-albeda/0/369/a48>

## Secretaris

### Dr. ing. R. Dankert (Ritske)



#### Korte kennismaking

In mijn werk houd ik me bezig met onderzoek, advisering en training op het brede terrein van ruimte en wonen. Gemeenten en vooral corporaties behoren tot mijn opdrachtgevers. Ik heb bij corporaties veel ervaring en kennis in de praktijk van de volkshuisvesting opgedaan. Ik heb als onderzoeker en adviseur gewerkt bij onder meer het OTB in Delft en Companen in Arnhem. Een van de opdrachten bij het laatste bureau betrof het houden van een evaluatieonderzoek naar het woonbeleid in opdracht van het ministerie. Daarnaast heb ik onderzoek gedaan naar buurtgericht werken door corporaties, onderzoek naar energiebesparingsmaatregelen en het ontwikkelen van strategisch voorraadbeleid bij corporaties. In 2011 ben ik gepromoveerd. Ik heb een proefschrift geschreven over de implementatie het Strategisch Voorraadbeleid met als titel 'Balanceren tussen uitvoering en bewuste afwijking van het beleid'. Vanaf 2012 werk ik als zelfstandig onderzoeker/adviseur in mijn eigen bureau. Daarnaast schrijf ik regelmatig blogs over corporaties en de ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

#### Visitaties

Bij visitatiecommissies vervul ik de rol van secretaris. Ik bewaak de voortgang van het visitatietraject. Mijn taak is om ervoor te zorgen dat een traject goed verloopt en de commissie over voldoende informatie beschikt om tot een goed oordeel te komen. Ten slotte ben ik penvoerder van het rapport. Mijn ervaring als onderzoeker en adviseur in ruimte en wonen komt mij bij visitaties van pas. Ik beschik over voldoende kennis om de gegevens snel te kunnen doorgronden en de commissie te ondersteunen bij haar oordeelsvorming. Visitaties hebben een dubbele functie: verantwoording, gericht op de buitenwereld en verbetering, gericht op de eigen organisatie. Mijn motivatie om te visiteren ligt vooral in de mogelijkheid tot verbetering die visitaties bieden, hoe belangrijk ik verantwoord ook vind.

#### Reeds gevisiteerd

- 2014 Wovesto, Sint-Oedenrode
- 2014 Woningstichting Putten, Putten
- 2014 Heuvelrug Wonen, Doorn
- 2014 Woonstichting SSW, De Bilt
- 2014 Ressort Wonen, Rozenburg
- 2014 Oosterpoort, Groesbeek
- 2014 Random Wonen, Pijnacker
- 2014 Rhenense Woningstichting, Rhenen
- 2015 Patrimonium woonservice, Veenendaal
- 2015 Woonborg, Vries
- 2015 l'escaut woonservice, Vlissingen
- 2015 Veenendaalse Woningstichting, Veenendaal
- 2015 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
- 2015 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
- 2015 Woningstichting SWZ, Zwolle

#### Specifieke deskundigheid

- Kennis van (beleids)processen bij corporaties
- Brede blik op het terrein van ruimtelijke ordening en wonen opgedaan door opdrachten bij corporaties, gemeenten, projectontwikkelaars, provincie en Rijksoverheid.

#### Kort CV

- Geboren in 1981
- 1998-2002 Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de NHTV internationale hogeschool Breda
- 2002-2005 Sociale Geografie en Planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen
- 2006-2010 Onderzoeker/adviseur bij het OTB, TU Delft
- 2010-2012 Onderzoeker/adviseur bij Companen, Arnhem
- 2011 gepromoveerd op implementatie strategisch voorraadbeleid
- 2012-2014 Docent Ruimtelijke Ordening Hogeschool Utrecht
- 2012-heden Eigenaar/adviseur bij De Corporatiestrategie in Nijmegen

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





## Bijlage 3 Bronnenlijst

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Position paper</li> <li>• Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</li> <li>• Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan</li> <li>• Jaarverslagen</li> <li>• Volkshuisvestingsverslagen</li> <li>• Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid, et cetera)</li> <li>• Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)</li> <li>• Eigen wijkvisies</li> <li>• Strategisch voorraadbeleid (SVB)</li> <li>• Verkoopbeleid bezit</li> <li>• Eigen woningmarktgegevens</li> <li>• Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)</li> <li>• Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied</li> <li>• Prestatieafspraken met belanghebbenden</li> <li>• Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten</li> <li>• Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten</li> </ul>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documenten met opvattingen van belanghebbenden</li> <li>• Verslagen van overleg met belanghebbenden</li> <li>• Onderzoeken naar klanttevredenheid</li> <li>• <u>Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden</u></li> </ul>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief</li> <li>• De Oordeelsbrief van de minister van BZK</li> <li>• Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin</li> <li>• Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief</li> <li>• Jaarrekeningen en jaarverslag</li> <li>• Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen</li> <li>• Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen</li> <li>• Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet</li> <li>• Van accountant: Managementletters, verslagen en brieven</li> </ul>
Governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documenten over alle opgaven</li> <li>• Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties</li> <li>• Position paper</li> <li>• Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)</li> <li>• Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen</li> <li>• Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC</li> <li>• Toepassing Governancecode (zie voor checklist ook <a href="http://www.visitaties.nl">www.visitaties.nl</a>)</li> <li>• Toepassing overlegwet (zie voor wettekst: <a href="http://www.visitaties.nl">www.visitaties.nl</a>)</li> </ul>



## **Bijlage 4    Lijst geïnterviewde personen**

### **Geïnterviewde personen**

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal vier face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningbouwvereniging Lopik.

#### Raad van toezicht

- De heer R. van Batenburg
- Mevrouw M. Sijbrandij
- De heer J. Overeem

#### Directeur/bestuurder

- De heer H. Van Heuven (interim bestuurder vanaf 1 april 2015)
- De heer M. Schrijver (bestuurder tot 1 april 2015)

#### Gemeente Lopik

- De heer G. Spelt (wethouder)
- Mevrouw. V. Sijm (beleidsmedewerker)

#### Huurdersdelegatie

- Mevrouw M. van Schaik – van Elteren
- Mevrouw J. de Groot
- Mevrouw M. Tebbens
- Mevrouw R. Broekhuizen
- De heer H. van de Hoogen



## Bijlage 5 Prestatietabel

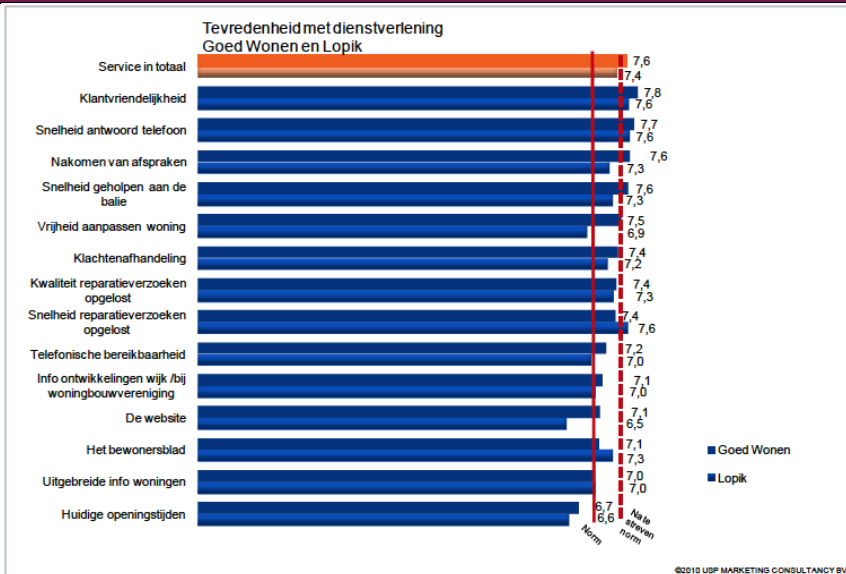
Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011 - 2014					Cijfer
<b>1. Huisvesting van de primaire doelgroep</b>					<b>7</b>
<b>Woningtoewijzing en doorstroming</b>					
• Beschikbaarheid woningen					
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur < Liberalisatie-grens	Duur > liberalisatie-grens	Totaal
2011	18%	79%	3%	0%*	656
2012	17%	78%	5%	0%*	655
2013	16%	77%	7%	0%*	653
2014	15%	75%	10%	0%*	646
* betreft 2 woningen					
Bron: Woningbouwvereniging Lopik					
• Passend toewijzen (huurtoeslaggrenzen)					
	Passend	Te goedkoop	Te duur	Totaal	
2011	28	2	10	40	
2012	16	3	16	35	
2013	27	0	25	52	
Bron: Aedes					
	Toegewezen aan inkomens tot € 34.911				
2011	100,0%				
2012	100,0%				
2013	100,0%				
2014	100,0%				
Bron: Woningbouwvereniging Lopik					
• Wachtlijst/slaagkans					
	Aantal mutaties		Mutatiegraad		
2011	45		6,9%		
2012	36		5,5%		
2013	59 (inclusief 7 contractwijzigingen)		9,0%		
2014	51 (inclusief 2 contractwijzigingen)		7,0%		
Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Lopik					
De huurwoningen worden aangeboden via WoningNet. Woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de gemeente Lopik (huisvestingsverordening gemeente Lopik), kunnen na inschrijving zelf reageren op het vrijgekomen woningaanbod.					
De gemeente Lopik en Woningbouwvereniging Lopik hebben een overeenkomst aangaande de toepassing van Lokaal Maatwerk. Ook voor 2010 geldt dat maximaal 30% van het vrijkomende aanbod van woonruimte volgens Lokaal Maatwerk wordt aangeboden.					
• Wachtijd in jaren in de gemeente Lopik					
Woningtype	2011	2012	2013	2014	
Appartement	6,9	3,7	4,1	6,7	
Benedenwoning	4,9	4,2	6,5	5,3	
Bovenwoning	4,2	6,7	4,3	5,9	
Eengezinswoning	5,8	5,8	6,6	5,8	
Eindtotaal	5,6	5,4	6,1	5,8	
Bron: Woningnet					
• Leegstand (derving door leegstand)					
2011: € 14.618					
2012: € 20.662					
2013: € 41.288					

Geleverde prestaties op de prestatievelDEN 2011 - 2014	Cijfer																				
<p>2014: € 24.576</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Starters In de kern Uitweg heeft WBV Lopik in 2014 vier koopwoningen gerealiseerd specifiek voor starters.</li> <li>Statushouders Op basis van het convenant huisvesting statushouders worden per taakstellingsperiode van een half jaar werkafspraken gemaakt met de gemeente Lopik omtrent de invulling van de taakstelling. In 2011 en 2012 is de taakstelling volledig gerealiseerd. In 2013 en 2014 is de taakstelling niet volledig gerealiseerd (beide jaren 2 personen te weinig).</li> </ul>																					
<p><b>Betaalbaarheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Huurprijsbeleid <table border="1" data-bbox="204 678 679 819"> <thead> <tr> <th></th> <th>Gemiddelde huurprijs / maand</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>439,72</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>452,12</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>466,74</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>489,99</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Lopik</p> </li> <li>Jaarlijkse huurverhoging 2011: huurverhoging van 1,3% (inflatievolgend) 2012: huurverhoging van 2,3% (inflatievolgend) 2013: huurverhoging van 4,0% 2014: huishoudens met een inkomen tot € 34.085,- gaan totaal maximaal 4% aan huurverhoging betalen, huishoudens met een inkomen tussen € 34.085,- en €43.602,- betalen totaal maximaal 4,5% aan huurverhoging en huishoudens met een inkomen boven € 43.602,- betalen maximaal 6,5% aan huurverhoging.</li> <li>Aanpak huurachterstanden <table border="1" data-bbox="204 1137 711 1296"> <thead> <tr> <th></th> <th>Huurachterstand t.o.v. bruto jaarhuur %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>1,47</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>1,30</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Lopik</p> </li> </ul> <p>Woningbouwvereniging Lopik voert een actief incassobeleid. Door een actief beleid ten aanzien van huurachterstanden te voeren, probeert de administratie probleemgevallen zo spoedig mogelijk te lokaliseren. Cliënten met huurachterstand worden zo snel mogelijk uitgenodigd voor een gesprek omtrent de gerezen problemen. Daar waar mogelijk stelt de administratie voor een betalingsregeling met betrokkene te treffen.</p>		Gemiddelde huurprijs / maand	2011	439,72	2012	452,12	2013	466,74	2014	489,99		Huurachterstand t.o.v. bruto jaarhuur %	2011	1,36	2012	1,34	2013	1,47	2014	1,30	
	Gemiddelde huurprijs / maand																				
2011	439,72																				
2012	452,12																				
2013	466,74																				
2014	489,99																				
	Huurachterstand t.o.v. bruto jaarhuur %																				
2011	1,36																				
2012	1,34																				
2013	1,47																				
2014	1,30																				
<b>2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen</b>	<b>7</b>																				
<p><b>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</b></p> <table border="1" data-bbox="204 1568 1197 1680"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ouderen- en gehandicaptenwoningen</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>Eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Toegankelijke woningen (nultredenwoningen)</td> <td>105</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Aedes</p> <p>Een gedeelte van de woningen welke gerealiseerd worden in de nieuwbouw worden zodanig ontworpen dat zij op relatief eenvoudige wijze aan te passen zijn voor bewoning door rolstoelgebruikers of anderszins minder validen. Met name de seniorenwoningen worden volgens de eisen en richtlijnen van het WoonKeur ontwikkeld. Met de gemeente Lopik is overleg om bij de realisatie nieuwbouwwoningen, daar waar mogelijk is, eventueel met inzet van WMO gelden een aangepaste woning te realiseren.</p>		2013	Ouderen- en gehandicaptenwoningen	77	Eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	20	Toegankelijke woningen (nultredenwoningen)	105													
	2013																				
Ouderen- en gehandicaptenwoningen	77																				
Eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	20																				
Toegankelijke woningen (nultredenwoningen)	105																				
<p><b>Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking</b></p> <p>Stichting Philadelphia Zorg huurde tot eind 2014 aan de Rietkraag 15 -17 een appartementengebouw met huisvesting voor 12 bewoners in de vorm van begeleid wonen. Tevens zijn door Philadelphia 10 appartementen gehuurd voor bewoners welke beperkte zorg en toezicht nodig hebben.</p>																					

<b>Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011 - 2014</b>	<b>Cijfer</b>																																			
<p>Woningbouwvereniging Lopik heeft diverse woningen in bezit die geschikt zijn voor minder validen. Op dit moment worden een zestal woningen aangepast voor minder validen, 34 woningen zijn geschikt te maken voor minder validen en de volgende woningen zijn door hun aard geschikt voor bewoning van minder validen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Juliana van Stolberglaan (aantal woningen: 15)</li> <li>• Rolafweg Noord (aantal woningen: 4)</li> <li>• Wilgestraat, complex 23 (begane grond) (aantal woningen: 5)</li> <li>• Mondriaanlaan, complex 25 (begane grond) (aantal woningen: 8)</li> <li>• Mondriaanlaan, complex 26 (begane grond) (aantal woningen:4)</li> <li>• Nobelaerweg (6 senioren woningen)</li> <li>• Ferdinand Bollaan (aantal woningen: 2)</li> <li>• Rietkraag 15 en 17 (12 stuks zorgeenheden)</li> <li>• Kooiker (aantal woningen: 4)</li> <li>• Mandenmaker (aantal woningen: 3)</li> <li>• Pottenbakker (aantal woningen: 6)</li> <li>• Mandenmaker (aantal woningen: 6)</li> </ul>																																				
<b>3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer</b>	<b>7</b>																																			
<p><b>Woningkwaliteit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prijs-kwaliteitverhouding</li> </ul> <table border="1" data-bbox="240 898 1241 1061"> <thead> <tr> <th></th> <th>gem. puntprijs niet-DAEB (eur)</th> <th>gem. puntprijs DAEB (Eur)</th> <th>Huur als % van WOZ- waarde</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td></td> <td></td> <td>2,98</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td></td> <td></td> <td>3,13</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>3,70</td> <td>2,82</td> <td>3,47</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>onbekend</td> <td>2,95</td> <td>3,85</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Lopik</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conditie en onderhoudstoestand</li> </ul> <p>Het beleid is erop gericht bij mutatie, indien nodig, de woning volledig aan te passen aan de eisen van deze tijd. Te denken valt hierbij aan de installatie van centrale verwarming, de aanpassing van sanitair en keuken en het optimaliseren van de isolatie en ventilatiemogelijkheden.</p> <table border="1" data-bbox="240 1272 1252 1473"> <thead> <tr> <th></th> <th>Planmatig onderhoud, renovaties e.d.</th> <th>Niet-planmatig onderhoud (reparatieverzoeken, mutatieonderhoud, servicecontract, sociaal beheer e.d.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>€ 815.235</td> <td>€ 349.861</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>€ 895.126</td> <td>€ 213.997</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>€ 919.334</td> <td>€ 403.521</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>€ 475.863</td> <td>€ 242.955</td> </tr> </tbody> </table>		gem. puntprijs niet-DAEB (eur)	gem. puntprijs DAEB (Eur)	Huur als % van WOZ- waarde	2011			2,98	2012			3,13	2013	3,70	2,82	3,47	2014	onbekend	2,95	3,85		Planmatig onderhoud, renovaties e.d.	Niet-planmatig onderhoud (reparatieverzoeken, mutatieonderhoud, servicecontract, sociaal beheer e.d.)	2011	€ 815.235	€ 349.861	2012	€ 895.126	€ 213.997	2013	€ 919.334	€ 403.521	2014	€ 475.863	€ 242.955	
	gem. puntprijs niet-DAEB (eur)	gem. puntprijs DAEB (Eur)	Huur als % van WOZ- waarde																																	
2011			2,98																																	
2012			3,13																																	
2013	3,70	2,82	3,47																																	
2014	onbekend	2,95	3,85																																	
	Planmatig onderhoud, renovaties e.d.	Niet-planmatig onderhoud (reparatieverzoeken, mutatieonderhoud, servicecontract, sociaal beheer e.d.)																																		
2011	€ 815.235	€ 349.861																																		
2012	€ 895.126	€ 213.997																																		
2013	€ 919.334	€ 403.521																																		
2014	€ 475.863	€ 242.955																																		
<b>Kwaliteit dienstverlening</b>																																				

**Geleverde prestaties op de prestatievelden  
2011 - 2014**

**Cijfer**



Bron: USP (2010)

Aedes Benchmark (2015)	Wbv. Lopik
Totaal score	7,4
Deelscore nieuwe huurders	7,6
Deelscore huurders met reparatieverzoeken	7,6
Deelscore vertrokken huurders	6,5

Bron: Wbv. Lopik (2015).

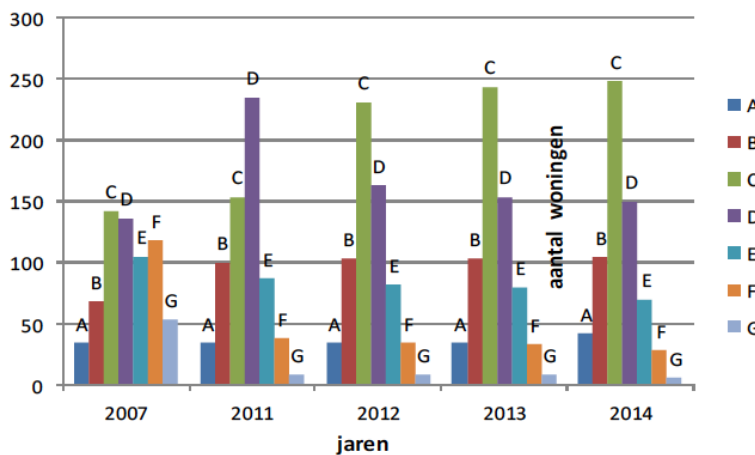
Tussen 2011 en 2014 zijn bij de klachtencommissie 0 klachten binnengekomen.

De woningbouwvereniging houdt de huurders door het verzenden van een infobulletin en nieuwsflitsen en het plaatsen van berichten op de eigen website, op de hoogte van belangrijk nieuws. Het gaat om het verstrekken van informatie over het gevoerde beleid, ontwikkelingen van de nieuwbouw en planmatig onderhoud projecten.

Reparatieverzoeken kunnen op werkdagen telefonisch, per mail of via de website van WBV Lopik worden doorgegeven aan de woningbouwvereniging. Buiten de kantooruren en in het weekend kunnen spoedeisende reparatieverzoeken rechtstreeks doorgegeven worden aan bedrijven die het onderhoud verzorgen aan de woningen.

**Energie en duurzaamheid**

- Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels



Label	1-10-2015
-------	-----------



Geleverde prestaties op de prestatievelen 2011 - 2014			Cijfer
	%	#	
A	7%	42	
B	16%	103	
C	37%	241	
D	24%	156	
E	11%	70	
F	4%	27	
G	1%	5	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen</li> </ul> <p>Woningbouwvereniging Lopik past bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud onderdelen van het pakket duurzaam bouwen. O.a.: het toepassen van duurzame (gemodificeerde) naaldhoutsoorten in het geveltimmerwerk en waar mogelijk hout met FSC milieukeurmerk.</p> <p>In 2012 zijn 100 woningen voorzien van vloerisolatie in de kruipruimte. Tevens is de kruipruimte voorzien van (vochtwerende) kleikorrels en geïsoleerde vloerluiken. In 2013 is bij 6 woningen de kruipruimte voorzien van isolatie.</p>			
<b>4. (Des)investeringen in vastgoed</b>			<b>8</b>
<b>Nieuwbouw</b>			
	Nieuwbouw		
	Huur	Koop	
2011	0	24	
2012	0	5	
2013	0	0	
2014	8	5	
Bron: Woningbouwvereniging Lopik			
<b>Sloop, samenvoeging</b>			
2013: 1 woning gesloopt in verband met de nieuwbouwplannen in de kern Uitweg.			
<b>Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)</b>			
Er zijn geen grootschalige verbeteringen of renovaties doorgevoerd tussen 2011 en 2014. De laatste jaren is woningbouwvereniging Lopik zich meer gaan richten op de binnenzijde van de woningen. Te denken valt aan planmatig uitvoeren van doucherenovaties, keukenverbetering en het verbeteren van ventilatiemogelijkheden.			
<b>Maatschappelijk vastgoed</b>			
Eind 2011 is het Medisch Centrum Lopik opgeleverd en aan de gebruikers overgedragen. In dit centrum werken twee huisartspraktijken, een tandarts, een praktijk voor fysiotherapie, een psycholoog, een praktijk voor logopedie, de Lopikse apotheek en zorgleverancier Vitras.			
<b>Verkoop</b>			
	Verkoop bestaand bezit		
2011	0		
2012	1		
2013	1		
2014	14		
Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Lopik			
Vanaf 2014 voert de corporatie een actief verkoopbeleid.			
<b>5. Kwaliteit van wijken en buurten</b>			<b>7</b>
<b>Leefbaarheid</b>			
Woningbouwvereniging Lopik neemt deel aan het platform Lopik-dorp waar behalve de gemeente Lopik ook verschillende belangenverenigingen en bevolkingsgroepen aan deelnemen. Het doel van dit platform is onder meer het tijdig signaleren van negatieve ontwikkelingen en deze gezamenlijk proberen op te lossen.			

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011 - 2014	Cijfer
<p>Woningbouwvereniging Lopik steunt de buurtbus van Axion Continu die ingezet wordt voor het vervoer van inwoners van Lopik welke zorg nodig hebben of een beroep doen op dagopvang.</p>	
<p><b>Wijk- en buurtbeheer</b></p> <p>Woningbouwvereniging Lopik heeft actief zitting in de klankbordgroep van de ontwikkeling van het Centrumplan te Lopik.</p> <p>In het dorp Lopik onderhoud de woningbouwvereniging een aantal openbare terreinen welke in eigendom zijn.</p>	
<p><b>Aanpak overlast</b></p> <p>De gemeente Lopik, Woningbouwvereniging Lopik, Woningbouwvereniging Goed Wonen, Stuurgroep Buurtbemiddeling IJsselstein en de stichting Pulse zijn het convenant Buurtbemiddeling in Lopik overeengekomen. Buurtbemiddeling is structureel ingezet voor het oplossen van relatief eenvoudige conflicten en overlastklachten tussen burens.</p>	

## Bijlage 6 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 5.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelen te weten:

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

Cijfer	Benaming
1	zeer slecht
2	slecht
3	zeer onvoldoende
4	ruim onvoldoende
5	onvoldoende
6	voldoende
7	ruim voldoende
8	goed
9	zeer goed
10	uitmuntend

Voor de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gebruik gemaakt van bovenstaande uniforme meetschaal met rapportcijfers van 1-10. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt zij in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt (plus-/minpunten).

Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

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

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	> -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
<b>6</b>	<b>voldoende</b>	<b>de prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven</b>	<b>-5% tot -15%</b>
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	> +35%



## Bijlage 7 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Woningbouwvereniging Lopik  
d.d. 22-12-2015.

- 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 risicomanagement 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).

### 11.2 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.

#### Uitwerking

- 1 Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).
- 2 De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.
- 3 De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.
- 4 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. 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

#### *Uitwerking*

- 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

#### *Uitwerking*

- 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 toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.

### III.2. Onafhankelijkheid

#### *Uitwerking*

- 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 voorafgaande 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 belangenbehartigings-organisaties 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;
  - n. 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

#### *Uitwerking*

- 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 volkshuisvestingsaangelegenheden.
- 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

#### *Uitwerking*

- 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

#### *Uitwerking*

- 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 atzonderlijke 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.

#### *Auditcommissie*

- 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.

Selectie- en remuneratiecommissie

- 10** De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:
- a. het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur;
  - 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. 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.
- 5** 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.

### III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

**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.**



#### *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.



#### 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 bevestigd 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.



#### IV.3 Interne controle functie

##### *Uitwerking*

- 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*

- 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, discussie-punten 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*

- 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

##### **De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.**

##### *Uitwerking*

- 1 Visitatie heet 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.



### Position paper woningbouwvereniging Lopik

Datum: 10 september 2015

#### Verankerd in Lopik

Woningbouwvereniging "Lopik" (WBV Lopik) is opgericht in 1972 en werkt uitsluitend binnen de gemeente Lopik. We verhuren ongeveer 645 woningen in de kernen Cabauw, Jaarsveld, Lopik, Lopikerkapel, en Uitweg. Op een aantal onzelfstandige eenheden na, bestaat ons woningbezit uit eengezinswoningen en appartementen. Verder heeft WBV Lopik in het dorp een medisch centrum gerealiseerd en verhuurt dit aan verschillende zorgleveranciers.

Bij WBV Lopik werken op dit moment 9 medewerkers (7 fte).

WBV Lopik is een woningcorporatie die verankerd is in de gemeente Lopik. Wij weten wat er leeft en speelt in ons werkgebied. Wij zijn laagdrempelig benaderbaar voor onze klanten en belanghouders en kennen korte communicatielijnen. Onze financiële middelen zetten wij sober en doelmatig in en zo realiseren wij een optimaal resultaat voor onze klanten.

Als toegelaten instelling heeft WBV Lopik de opdracht zich in te zetten voor de volkshuisvesting in haar werkgebied. In onze missie onderscheiden we drie elementen waar we voor staan:

#### Investeren in sociale volkshuisvesting

Het gaat om maatschappelijk verantwoorde investeringen in de sociale volkshuisvesting om zo de kwaliteit van wonen in de gemeente Lopik te waarborgen.

#### Investeren in de kwaliteit van wonen en leven in Lopik

Een goed onderhouden duurzame woning met een bruikbaar woonprogramma en een plezierige, veilige en schone woonomgeving met een toereikend voorzieningenniveau.

Daarbij wordt aandacht besteed aan een zo goed mogelijke verhouding tussen de sociale huurprijs en kwaliteit.

#### Mensen in een kwetsbare positie

WBV Lopik wil een brede doelgroep bedienen. Zij ziet als primaire taak het bieden van huisvesting aan mensen in kwetsbare posities. WBV Lopik richt zich daarbij met name op mensen aan de onderkant van de woningmarkt, mensen met een bijzondere woonbehoefte en mensen uit de lagere inkomensgroepen.

### **Goede beoordeling met aandachtspunten**

In 2011 is WBV Lopik voor het eerst gevisiteerd. De visitatiecommissie sprak hierin veel waardering uit voor de prestaties van Woningbouwvereniging Lopik in haar werkgebied. Aandachtspunten waren er ook: het ontbreken van een strategisch voorraadbeleid en verkoopbeleid, een duidelijke visie op de inzet van het vermogen inclusief communicatie aan belanghebbenden en de rolopvatting tussen bestuur en toezicht.

De afgelopen jaren zijn we aan de slag gegaan om deze verbeterpunten op te pakken. Eind 2013 is ons strategisch voorraadbeleid vastgesteld. Hierin is ook beleid met betrekking tot de verkoop van woningen opgenomen. De rolopvatting tussen bestuur en toezicht is in de vergaderingen regelmatig onderwerp van gesprek geweest, hierin zijn de noodzakelijke stappen gezet. Het blijft echter de uitdaging om met elkaar naar de juiste balans te zoeken. Tot slot hebben we met het nieuwe beleidsplan, SVB, treasurystatuut, en financieel beleid onze visie op de inzet van ons vermogen verder vormgegeven.

### **Hard gewerkt aan onze opgave**

Uit onze (dagelijkse) contacten met huurders blijkt dat zij tevreden zijn over de prestaties van WBV Lopik. De afgelopen jaren hebben wij hard gewerkt om dit zo te houden. We betrekken huurders door middel van de jaarvergadering en het huurdersoverleg bij ons beleid. Om de stem van onze huurders nog beter te borgen hebben we gepoogd een huurdersraad op te richten. Door een gebrek aan belangstelling is dit helaas niet gelukt.

WBV Lopik is er voor het huisvesten van kwetsbare mensen, een betaalbare huurwoning is hierbij van groot belang. De afgelopen jaren had 90% van onze woningvoorraad een 'goedkope' of 'betaalbare' huurprijs. Daarnaast hebben wij 100% van onze vrijgekomen woningen toegewezen aan de sociale doelgroep. In de periode van visitatie heeft WBV Lopik een tweetal nieuwbouwprojecten opgeleverd, namelijk het Medisch Centrum Lopik en het nieuwbouwproject in de kern Uitweg. Om in de toekomst ook te blijven investeren, zijn ongeveer 70 woningen aangewezen om te verkopen. De opbrengst hiervan investeren we weer in sociale huisvesting door het plegen van nieuwbouw en het verbeteren en energetisch opwaarderen van de bestaande woningvoorraad. Recent heeft de Raad van Toezicht met het oog daarop goedkeuring gegeven aan een meerjarig investeringsplan dat voorziet in een relatief grootscheepse inzet van vermogen t.b.v. nieuwbouw, grootschalige renovatie en energiebesparende maatregelen.

Als kleine organisatie hebben we de afgelopen jaren gemerkt dat we kwetsbaar zijn. Het is belangrijk onszelf te blijven ontwikkelen. In samenspraak met de Raad van Toezicht is daarom ingezet op verdere professionalisering. Het nieuwe beleidsplan dient hierbij als kader. De verschillende actiepunten hebben we beschreven in een plan van aanpak en verder uitgewerkt in onze jaarplannen.

### **Onze koers voor de komende jaren**

Als WBV Lopik vinden we dat prettig wonen verder gaat dan de woning alleen. Wij zetten daarom ook in op leefbare en vitale wijken en kernen. Omdat wij dit niet alleen kunnen realiseren werken we daarbij actief samen met onze belanghouders. De komende periode zijn onze belangrijkste doelstellingen:

- Het doen van lokale maatschappelijke wooninvesteringen in Lopik om de kwaliteit van wonen en leven te verbeteren, om de leefbaarheid / voorzieningen te handhaven en de zelfredzaamheid van de bewoners in de kernen te versterken.
- Zorgdragen voor voldoende passende woningen (en diversiteit), die terecht komen bij de sociale doelgroep.
- Werken aan de verduurzaming van het bezit en daarmee (mede) voorzien in duurzame levensloopbestendige woningen.
- Borgen van de financiële continuïteit, zonder winstoogmerk.
- Goede samenwerking met belanghouders. Zowel de gemeente, maatschappelijke partners en collega corporaties in de regio.

### *Intentie tot fusie*

In het afgelopen jaar zijn diverse gesprekken gevoerd, met collega corporaties uit de regio, om de mogelijkheden voor samenwerking te verkennen. Het doel van samenwerking is voor ons om de kwetsbaarheid in de bedrijfsvoering te beperken en de professionaliteit te versterken. Uitkomst van deze 'ronde' is dat WBV Lopik voornemens is met woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop en woningbouwvereniging Oudewater te fuseren.

De visitatie komt gelet op deze recente ontwikkelingen, op een voor ons gunstig moment. Temeer omdat onze fusiepartners ook rond dezelfde tijd worden geïnterviewd. Opmerkingen uit de drie visitaties gebruiken we dan ook als input voor de mogelijke fusie.

### **Tot slot: de visitatie zelf**

Dit position paper geeft een beeld van wie we zijn, waarvoor we staan en wat we willen bereiken. Het is voor ons niet mogelijk om alle onderwerpen in dit paper op te sommen, we beperken ons daarom tot de kern. In de gesprekken die komen, leveren we graag (mede op basis van dit paper) een inhoudelijke verdieping, en geven de benodigde toelichting. Mochten er nog vragen zijn, dan vernemen we deze graag.

Met vriendelijke groet,

Henk van Heuven  
directeur