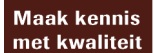


The logo for KWH, consisting of the letters 'KWH' in white, bold, sans-serif font, centered within a blue speech bubble shape pointing downwards.The slogan 'Maak kennis met kwaliteit' in white, sans-serif font, centered within a dark red speech bubble shape pointing upwards.

# **Visitatierapport de Woningstichting**

## **KWH-Visitatie Woningcorporaties**

**Deel I: Maatschappelijke prestaties**

Rotterdam, december 2011

## Colofon

KWH – Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector  
Oostzeedijk 62  
Postbus 4000  
3006 AA ROTTERDAM  
T 010 282 7088  
F 010 213 3727  
E [kwh@kwh.nl](mailto:kwh@kwh.nl)  
W [www.kwh.nl](http://www.kwh.nl)

Visitatiecommissie:

- > Dhr. D.K.J. Tommel (voorzitter)
- > Dhr. S. de Visser (visitator)
- > Mevr. M.E.A. Haffner (secretaris)

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>0 Samenvatting</b>	<b>5</b>
0.1 Beoordeling per perspectief	5
0.2 Beoordeling per prestatievelde	6
0.3 Samenvattende scorekaart	7
0.4 De prestaties van de Woningstichting: een recensie	8
<b>1 Inleiding</b>	<b>11</b>
1.1 Visitaties in de corporatiesector	11
1.2 De KWH-aanpak van visitaties	13
1.3 Leeswijzer	15
<b>2 De Woningstichting: een karakterschets</b>	<b>16</b>
<b>3 Presteren naar eigen Ambities (PnA)</b>	<b>18</b>
3.1 Missie en ambities	18
3.2 Presteren naar eigen Ambities (PnA): Samenvattende beoordeling	20
<b>4 Presteren naar opgaven (PnO)</b>	<b>24</b>
4.1 De maatschappelijke opgaven in het werkgebied van de Woningstichting	24
4.2 Presteren naar Opgaven (PnO): Samenvattende beoordeling	24
<b>5 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)</b>	<b>27</b>
5.1 De belangrijkste belanghebbenden van de Woningstichting	27
5.2 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB): Samenvattende beoordeling	28
5.3 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB): I Prestaties	28
<b>6 Presteren naar Vermogen (PnV)</b>	<b>32</b>
6.1 Introductie	32
6.2 Financiële kerngegevens	33
6.3 Financiële continuïteit	34
6.4 Financieel beheer	36
6.5 Doelmatigheid	38
6.6 Vermogensinzet	39
6.7 Samenvatting beoordeling Prestaties naar Vermogen (PnV)	41
<b>7 Governance</b>	<b>42</b>
7.1 Beschrijving governancestructuur	42
7.2 Besturing	42
7.3 Intern toezicht	45
7.4 Externe legitimatie	47
7.5 Samenvatting beoordeling Governance (Gov)	48
<b>Bijlagen</b>	
I. Visiterende organisatie en visitatiecommissie	
II. Normen voor de beoordeling van prestaties	
III. Bronnenlijst	
IV. Overzicht geïnterviewde personen	
V. Specificatie prestatiebeoordeling	
VI. Checklist Governancecode	
VII. Bestuurlijke reactie	

## Voorwoord

Voor u ligt de rapportage van de maatschappelijke visitatie van de Woningstichting die is uitgevoerd op basis van de KWH-Visitatiemethode. De KWH-Visitatiemethode is gebaseerd op de Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties, versie 4.0. KWH is door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland geaccrediteerd om visitaties uit te voeren. Met behulp van deze visitatiemethode zijn de prestaties van de Woningstichting, de kwaliteit van het maatschappelijk ondernemen en de borging hiervan beoordeeld.

De visitatie van de Woningstichting is in meerdere opzichten bijzonder. Op de eerste plaats heeft de Woningstichting in de afgelopen vijf jaar een cultuuromslag gerealiseerd die een nieuwe zakelijkheid in de bedrijfsvoering mogelijk maakte. Deze ging gepaard met een kwaliteitsslag. De Woningstichting is de eerste 'vier sterren corporatie' van Nederland. In 2010 behaalde zij het KWH-Participatielabel en KWH-Goed Werkgeverschaplabel. Het KWH-Huurlabel en KWH-Goed Bestuurlabel heeft zij al eerder behaald. De meting voor het KWH-Maatschappijlabel, evenals de hernieuwde meting van het KWH-Goed Bestuurlabel, vinden in 2011 plaats.

De Woningstichting heeft zich bijzonder ingespannen om deze visitatie mogelijk te maken. Zij heeft haar 'ramen en deuren opengegooid', de visitatiecommissie toegang gegeven tot haar belanghebbenden, huurdersvertegenwoordigers, interne toezichhouders, medewerkers en niet te vergeten een groot aantal beleidsdocumenten. Zij heeft zich hiermee kwetsbaar durven opstellen. Dit getuigt van durf en ondernemerschap en de bereidheid om te leren en verantwoording af te leggen. Dit is zeker het geval wanneer we bedenken dat de cultuuromslag een flink deel van de aandacht en energie van de organisatie opslokte en dat ook voor de nabije toekomst zal doen, getuige het nieuwe motto dat de Woningstichting heeft gekozen: 'de Woningstichting handelt proactief door te leren en verbeteren'. Gezien het veranderproces waarin de Woningstichting zich bevindt, heeft deze visitatie daarom sterk het karakter van een tussenevaluatie die de weg naar een nieuw ondernemingsplan vrij maakt.

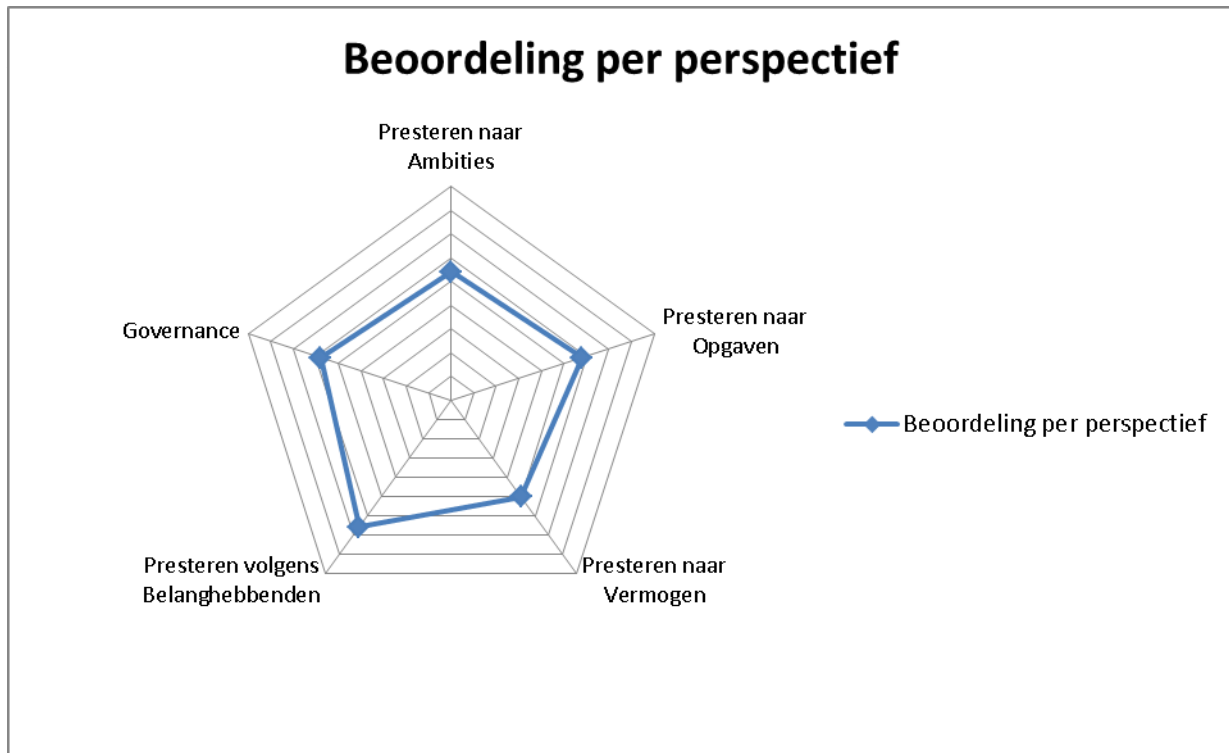
Ik wil de Woningstichting hartelijk danken voor haar bijdrage aan deze KWH-Visitatie en veel succes wensen bij de verdere groei en ontwikkeling van haar maatschappelijk ondernemerschap. De uitkomsten van deze visitatie kunnen daaraan een bijdrage leveren.

mr. Sjoerd Hoofman  
directeur-bestuurder KWH

# 0 Samenvatting

In deze samenvatting leest u in een notendop de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie van de Woningstichting voor de periode 2007 t/m 2010.

## 0.1 Beoordeling per perspectief



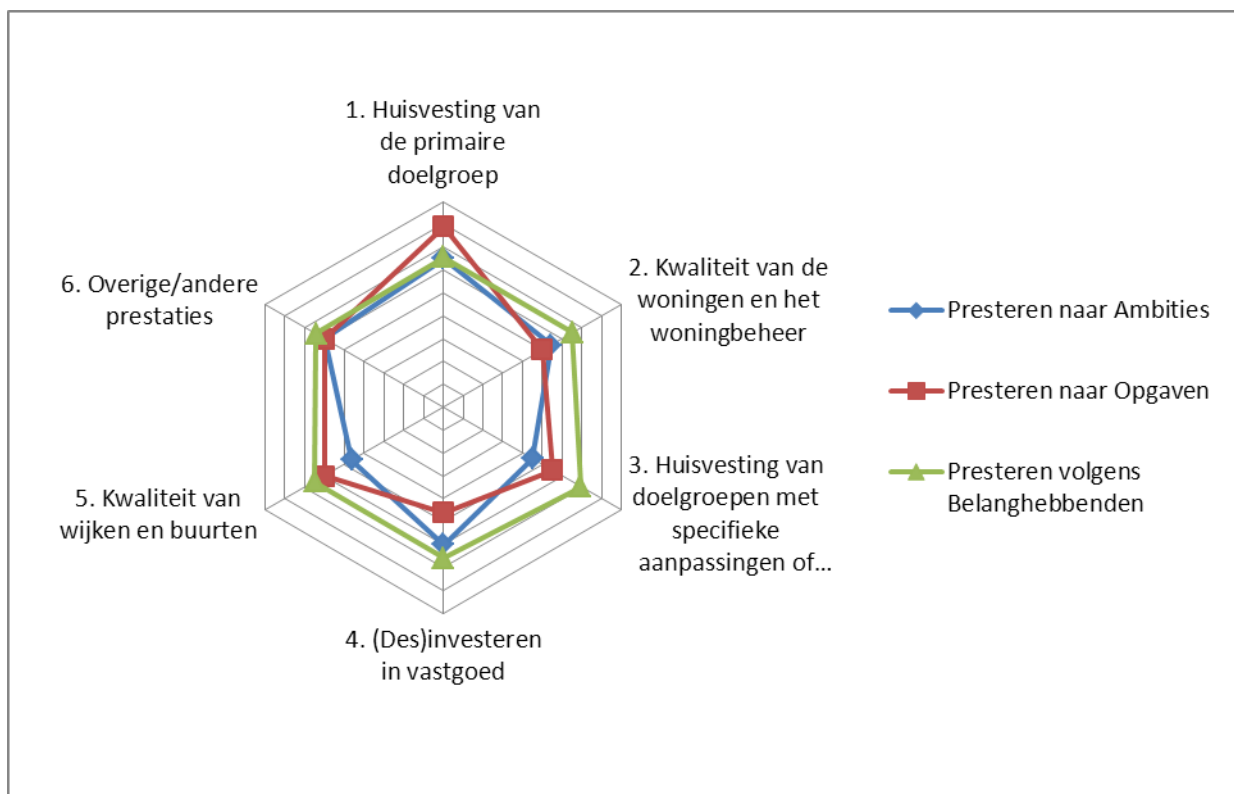
De prestaties van de Woningstichting worden gemiddeld met een 6,7 gewaardeerd. De hoogste score van 7,6 wordt behaald op het perspectief Presteren volgens Belanghebbenden. De laagste score van 6,0 wordt behaald op het perspectief Presteren naar Vermogen.

De samenvattende scorekaart in paragraaf 0.3 toont de aan de perspectieven ten grondslag liggende gemiddelden. Hoe deze gemiddelden tot stand zijn gekomen komt in de hoofdstukken per perspectief (hoofdstukken 3 t/m 7) aan de orde. Paragraaf 0.4 geeft een samenvatting van de uitkomsten van de visitatie.

## 0.2 Beoordeling per prestatieveld

In de onderstaande figuur worden de beoordelingen per prestatieveld getoond. De perspectieven Presteren naar eigen Ambities (PnA), Presteren naar Opgaven (PnO) en Presteren volgens Belanghebbenden (PvB) zijn allen beoordeeld op basis van de volgende prestatievelden:

1. Huisvesting primaire doelgroep
2. Kwaliteit woningen en woningbeheer
3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften
4. (Des-)Investeren in vastgoed
5. Kwaliteit wijken en buurten
6. Overige prestaties



Per saldo blijken de scores van de belanghebbenden over de prestaties van de Woningstichting gemiddeld hoger (7,6) dan de cijfers die gegeven zijn voor het presteren naar de eigen ambities (6,4) en het presteren naar de afgesproken opgaven (6,8). Deze verhoudingen houden in dat de maatschappelijke prestaties van de Woningstichting naar tevredenheid aansluiten bij de verwachtingen van de belanghebbenden, maar dat er bij de prestaties afgezet tegen de afgesproken opgaven en vooral de eigen ambities een slag te maken is om een ruim voldoende te scoren.

De samenvattende scorekaart in paragraaf 0.3 toont de aan de prestatievelden ten grondslag liggende gemiddelden. Hoe deze gemiddelden tot stand zijn gekomen, komt in de hoofdstukken waarin het presteren van de Woningstichting naar de verschillende gezichtspunten (doelstellingen, opgaven en belanghebbenden) wordt besproken (hoofdstukken 3 t/m 5) aan de orde. Paragraaf 0.4 geeft een samenvatting.

### 0.3 Samenvattende scorekaart

In de onderstaande tabel is de beoordeling van de Woningstichting voor de periode 2007 t/m 2010 in meer detail weergegeven. Een toelichting op de diverse onderdelen is opgenomen in de hoofdstukken 3 tot en met 7.

		Gemiddeld cijfer per meetpunten	Gewicht	Score	Gewogen cijfer per perspectief
<b>Presteren naar Ambities</b>					
1. Huisvesting van de primaire doelgroep		7,5	1,0	7,5	6,4
2. Kwaliteit van de woningen en het woningbeheer		6,4	1,0	6,4	
3. Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		5,5	1,0	5,5	
4. (Des)investeren in vastgoed		7,0	1,0	7,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		5,6	1,0	5,6	
6. Overige/andere prestaties		7,0	1,0	7,0	
<b>Presteren naar Opgaven</b>					
1. Huisvesting van de primaire doelgroep		8,9			6,8
2. Kwaliteit van de woningen en het woningbeheer		6,0			
3. Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		6,5			
4. (Des)investeren in vastgoed		5,6			
5. Kwaliteit van wijken en buurten		7,0			
6. Overige/andere prestaties		7,0			
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>					
1. Huisvesting van de primaire doelgroep		7,5			7,6
2. Kwaliteit van de woningen en het woningbeheer		7,5			
3. Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		7,9			
4. (Des)investeren in vastgoed		7,6			
5. Kwaliteit van wijken en buurten		7,5			
6. Overige/andere prestaties		7,4			
<b>Presteren naar Vermogen</b>					
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	8,0	20%	7,7	6,0
	Liquiditeit	7,5			
	Integrale Kasstroomsturing	7,6			
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus	6,8	20%	6,9	
	Treasurymanagement	7,0			
Doelmatigheid			20%	7,4	
Vermogensinzet	Visie	2,0	40%	4,0	
	Mogelijkheden	4,0			
	Maximalisatie	6,0			
<b>Governance</b>					
Besturing	Plan	6,0	33,33%	6,5	6,8
	Check	6,6			
	Act	6,8			
Intern toezicht	Functioneren RvC	7,0	33,33%	6,9	
	Toetsingskader	6,7			
	Toepassing Governancecode	7,0			
Externe legitimatie			33,33%	7,0	
<b>Geïntegreerd Eindoordeel</b>					<b>6,7</b>

## 0.4 De prestaties van de Woningstichting: een recensie

In deze paragraaf geeft de visitatiecommissie een samenvattend oordeel over de prestaties van de Woningstichting op de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. Kortom: doet de Woningstichting de goede dingen en doet ze deze goed? De recensie bestaat uit drie onderdelen: een samenvattend oordeel van de 'harde' maatschappelijke prestaties, een oordeel over de randvoorwaarden voor maatschappelijk presteren en ten slotte een oordeel op de potentie tot het (verder) verbeteren van maatschappelijke prestaties. Gestart wordt met een korte kenschets van de woningstichting.

De Woningstichting is als verhuurder van ca. 5100 woningen een bijzonder belangrijke pijler in het sociale fundament van de stad Wageningen. De afgelopen jaren heeft de corporatie onder leiding van een enthousiast en bijzonder toegewijd directeur-bestuurder een behoorlijke ontwikkeling doorgemaakt. Er wordt prima voldaan aan de primaire doelstelling om in goede huisvesting te voorzien voor mensen die dat zelf minder goed kunnen. De bedrijfsvoering is goed op orde. De corporatie manifesteert zich als een maatschappelijk betrokken partner en gaat moeilijke trajecten niet uit de weg. De samenwerking met andere partijen is een wisselend succes. Met name de relatie met de gemeente roept regelmatig spanning op. Voor de toekomst ligt de uitdaging voor de Woningstichting in het voor zichzelf bepalen wat voor corporatie zij wil zijn en welke opstelling daar bij past ten aanzien van de samenwerking met anderen.

Voordat we inhoudelijk ingaan op de maatschappelijke prestaties, wil de visitatiecommissie allereerst constateren dat er een discrepantie lijkt te zijn tussen de overwegend positieve sfeer van de recensie en de 'harde cijfers' in de visitatie. De oorzaak hiervan is volgens de commissie onder meer gelegen in het feit dat de visitatiemethodiek vereist dat doelstellingen SMART zijn geformuleerd, hetgeen bij de Woningstichting veelal onvoldoende het geval is (geweest). Daarbij komt dat afgesproken prestaties in de tijd niet zijn bijgesteld hoewel hiervoor soms goede redenen waren om het wel te doen.

### A. Gewaardeerde 'harde' maatschappelijke prestaties

De Woningstichting levert over het algemeen goede maatschappelijke prestaties. De doelstelling van het voorzien in goede en voldoende huisvesting voor de primaire doelgroep wordt ruim gehaald. Er is aandacht voor de positie van starters en voor voldoende doorstroming. Wel zou de corporatie in dit kader er scherper op kunnen toezien of door haar genomen maatregelen ook daadwerkelijk effect hebben. De sloop-, verkoop- en nieuwbouwambities zijn over de gevisitieerde periode onder het gewenste niveau gebleven. De economische crisis geldt hiervoor deels (voor de laatste jaren) als verzachtende omstandigheid. Daarnaast is de corporatie bezig met enkele langlopende trajecten (o.a. Rustenburg) waar nu al wel alle voorbereidingen voor worden gedaan, maar die pas over enkele jaren tot forse wijziging van de voorraad leiden.

Op het gebied van energie en duurzaamheid, maakt de Woningstichting vorderingen. Meer vaart zou men overigens kunnen maken met innovatie en het toepassen van nieuwe technieken op het gebied van duurzaamheid.

Het huisvesten van doelgroepen met bijzondere noden, zoals ouderen en zorgbehoeftigen, wordt door de corporatie adequaat ter hand genomen. Voorbeelden zijn het Droomhuis aan de Dijk en het Hospice. Een uitzondering daarop vormt een voorziening voor beschermd wonen, die tot op heden niet is gerealiseerd, mede doordat de gemeente en de Woningstichting niet tot overeenstemming zijn gekomen.

Met betrekking tot leefbaarheid staat de Woningstichting bekend als een partij die maatschappelijk betrokken is en meer doet dan alleen de "stenen". De inzet is veelal input gericht, waarbij een relatie tussen ingezet budget en resultaat niet altijd duidelijk is. Het laat onverlet, dat de inzet zichtbaar is en men op dit vlak een goed imago heeft.



Bij het beoordelen van de prestaties van een corporatie, maakt een visitatiecommissie onderscheid tussen de prestaties volgens eigen ambitie, volgens opgaven en volgens belanghebbenden. Bij de Woningstichting heeft de commissie in dit kader geworsteld met haar oordeel over het presteren naar opgaven. Leidraad voor een dergelijke beoordeling vormen doorgaans de prestatieafspraken met de gemeente. In Wageningen waren deze afspraken er gedurende de te beoordelen periode niet. Het aantal formeel vastgestelde (andere) opgaven dat beoordeeld kon worden, was beperkt. Desalniettemin hebben wij gemeend ons niet van een oordeel te moeten onthouden en datgene wat er wel was in beschouwing te moeten nemen. Voorts merken wij hierbij op dat wij van mening zijn dat het ontbreken van prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie een manco is, dat niet eenzijdig aan één van de partners is te wijten. De commissie constateert dat, hoewel de belanghouders over het algemeen te spreken zijn over de maatschappelijke prestaties van de Woningstichting en men het standpunt ondersteunt dat het de afgelopen jaren lastig zaken doen was met de gemeente, men ook minimaal onderkent dan wel zorgen heeft, dan wel kritiek heeft op het consistent opereren van de Woningstichting. Zoals aangegeven, zijn belanghebbenden over het algemeen ruim tevreden met de prestaties van de Woningstichting.

## **B. Randvoorwaarden voor maatschappelijk presteren**

### **Prestaties naar vermogen**

Haar vermogen zet de corporatie in voldoende mate in. Zij heeft een continuïteitsoordeel A1 van het CFV. Het accountantsoordeel, de voorhanden zijnde financiële ratio's en de meerjarenprognoses vallen eveneens positief uit. Het beeld dat bij de commissie is ontstaan, is er één van degelijkheid en behoudendheid. Desondanks, let de corporatie goed op welke kansen zich er in haar omgeving voordoen. Wanneer er kansen zijn met een groot potentieel voor de Wageningse samenleving, dan toont de corporatie zich bereid om daar haar tanden in te zetten en er vol voor te gaan, zoals met Rustenburg.

Minder goed ontwikkeld, vindt de commissie de visie die de Woningstichting heeft op hoe zij haar eigen vermogen in wil zetten. Welke maatschappelijke investeringen passen wel bij de corporatie en welke niet en waarom? Wat is het toetsingskader en waar is dat op gebaseerd? Een dergelijke lange termijn visie is zowel in de breedte van belang (hoe ver reikt mijn speelveld?) als in de diepte (hoe zie ik de lange termijn vermogensontwikkeling van mijn bezit?). De commissie verwacht dat met de goedkeuring van het Investeringsstatuut in september van 2011 (in het jaar na de visitatieperiode) de Woningstichting wat het Presteren naar Vermogen betreft vorderingen heeft kunnen maken.

### **Belanghebbenden: blijven investeren in de maatschappelijke verankering**

In de afgelopen periode heeft de Woningstichting zich ingezet om de relatie met de belanghebbenden nader te intensiveren. Zo is er een belanghoudersoverleg in het leven geroepen waarin het nieuwe beleid in het binnenkort op te stellen ondernemingsplan sterk maatschappelijk verankerd kan worden. Daarnaast participeert de corporatie in diverse gremia op het gebied van onder meer veiligheid, zorg en wonen.

Vrijwel alle belanghouders vinden dat de corporatie maatschappelijk betrokken is en zich inzet voor de stad Wageningen en haar bewoners. Over de mate waarin en de wijze waarop de corporatie actief de samenwerking zoekt met andere partners, verschillen de meningen. Vanuit onder meer politie, zorg en welzijn is men zeer tevreden over de rol die de Woningstichting als partner in de wijk speelt. Vanuit de gemeente maar ook de andere in Wageningen aanwezige corporatie, is de indruk dat het soms lastig is om op basis van een gelijkwaardige relatie met de Woningstichting samen te werken.

Richting huurders speelt de corporatie een actieve rol. Via de commissies per complex, probeert men de lijnen kort te houden en goed aanspreekbaar te zijn. Het internetpanel dat in maart 2007 voor het eerst plaatsvond lijkt de commissie een goed initiatief dat ook voor de toekomst veel potentie heeft om te peilen wat er leeft in de samenleving.

### **Strategie, sturing en organisatie bijna op orde**

De afgelopen jaren heeft de Woningstichting behoorlijke sprongen gemaakt. De Woningstichting is zakelijker geworden. De interne organisatie is flink op de schop gegaan. Er is geïnvesteerd in kwalitatief goede medewerkers. Er heerst een goede sfeer. De medewerkers zijn trots op wat zij doen en weten dat ook goed uit te dragen, zoals bijvoorbeeld tijdens het Fier Festival. Ook is de relatie goed tussen de OR en de directeur.

In zijn algemeenheid zijn de bedrijfsvoeringsprocessen en de Plan-Do-Check-Act-cyclus op orde. Voor het plannen geldt dat de voornemens meer SMART (bijvoorbeeld in de doelstellingenbegroting) zouden moeten worden geformuleerd. Bovendien zouden doelen die op strategisch niveau zijn geformuleerd beter (directer) moeten worden doorvertaald naar het uitvoeringsniveau.

De ontwikkeling die de corporatie de afgelopen jaren heeft doorgemaakt, is voor een groot deel te danken aan de directeur-bestuurder. Door zijn passie en doortastendheid weet hij mensen te inspireren en de corporatie op koers te houden. Belanghouders signaleren dat een valkuil kan zijn dat de afstand tussen hem en het MT te groot is. Intern kan dat leiden tot kwetsbaarheid als men te veel van één persoon afhankelijk is. Extern geven sommige belanghebbenden aan dat het af en toe lastig is om samen te werken met de Woningstichting, omdat de medewerkers niet altijd voldoende mandaat blijken te hebben.

Nu intern de processen vrij goed lopen, is het van belang dat in strategisch opzicht de corporatie zich duidelijker op haar toekomst bezint. Hoe ziet zij zichzelf over twintig jaar? Wat is dan de schaalgrootte en wie zijn dan de partners? Maar ook, wat te doen met een behoorlijke hoeveelheid appartementen die dan tegen het einde van hun levensduur zijn?

### **Goed ontwikkeld intern toezicht**

Het intern toezicht functioneert naar behoren. De Raad van Toezicht stelt zich actief op, beschikt over adequate expertise en denkt goed mee. Via de Auditcommissie komen onderwerpen als treasury en risicobeheersing in voldoende mate aan de orde. De visitatiecommissie heeft de indruk dat de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht goed aan elkaar gewaagd zijn. De Raad van Toezicht kan daardoor een goede sparringpartner zijn, maar als het nodig is ook kritisch toetsen.

### **C. Uitdagend toekomstperspectief**

Er ligt bij de Woningstichting een stevige basis, waardoor de toekomst met vertrouwen kan worden tegemoet gezien. Wel is het van belang dat de corporatie zich bezint op haar samenwerkingsrelaties met anderen. Met name met de gemeente moet die relatie een stuk beter worden. Om te beginnen vraagt dat van de corporatie (meer) vermogen tot zelfreflectie. Voorts zal geïnvesteerd moeten worden in meer wederzijds begrip voor elkaars situatie. Het verleden leert dat de Wageningse situatie vraagt om een zeer grote mate van politieke sensitiviteit. De visitatiecommissie ziet hierin voor de corporatie en in het bijzonder de directeur-bestuurder, een belangrijk aandachtspunt.

Voorts dient de corporatie zich nader te bezinnen op haar lange termijn strategie. Wat voor corporatie wil men op de lange termijn zijn, wat is daarvoor nodig en hoe verhoudt dat zich tot het huidige bezit? Op basis van de huidige bedrijfscultuur – zich met hart en ziel voor meer dan 100% inzetten voor de Woningstichting – verwacht de visitatiecommissie dat de Woningstichting goed zal slagen om haar weg te vinden.

# 1 Inleiding

## 1.1 Visitaties in de corporatiesector

De samenleving heeft het laatste woord als het gaat over het beoordelen van de maatschappelijke prestaties van corporaties. Niet de overheid, maar ook corporaties zelf niet. Huurders, gemeenten en andere belanghebbenden kunnen nu gefundeerd hun maatschappelijk oordeel uitspreken over prestaties van corporaties. Het systeem van maatschappelijke visitaties voor woningcorporaties biedt daarvoor alle handvatten. Het visitatiestelsel maakt objectief zichtbaar en meetbaar wat corporaties nu en straks kunnen betekenen voor de samenleving.

### Visiteren, hoe werkt dat?

Deelname aan maatschappelijke visitaties is verplicht voor corporaties die lid zijn van brancheorganisatie Aedes. Corporaties dienen zich eenmaal in de vier jaar te laten visiteren. Elke corporatie krijgt tijdens de visitatie een deskundige commissie op bezoek, samengesteld door een voor visitatie geaccrediteerde organisatie. Die commissie licht de corporatie door vanuit het perspectief van de eigen ambities van de corporatie, de opgaven in het werkgebied en vanuit de verwachtingen van gemeente, huurders en andere belanghebbenden. Wat presteert de corporatie werkelijk? Welk vermogen is daarvoor echt beschikbaar? Wordt dat vermogen voldoende benut? Wat vinden belanghebbenden van het presteren van de corporatie? Hoe worden zij in de dagelijkse praktijk betrokken bij het beleid?

De visitatiecommissie maakt haar bevindingen zo veel mogelijk meetbaar en analyseert, beoordeelt en rapporteert volgens een uniforme methodiek in een openbaar visitatierapport.

Een waardering van een ruim voldoende wordt verkregen indien de corporatie precies voldoet aan respectievelijk de eigen ambitie of de afgesproken opgave. De in de tabellen opgenomen normen voor Presteren naar Vermogen en Governance zijn opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland en moeten behaald zijn wil men een ruim voldoende scoren. In bijlage II is in een tabel weergegeven hoe de beoordeling tot stand komt indien deze niet uitkomt op een ruim voldoende. De waardering van de belanghebbenden is niet gekoppeld aan een officiële norm, maar is het cijfer dat belanghebbenden de corporatie geven voor een bepaalde prestatie of een groep van prestaties.

### KWH-Visitatiemethode

De Woningstichting heeft haar prestaties, haar beleids- en bedrijfsproces laten beoordelen op basis van de KWH-Visitatiemethode. Deze methode bestaat uit twee delen. Deel I beoordeelt de prestaties van de Woningstichting conform de methodiek "Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Nederland" versie 4.0. Dit stelsel wordt hieronder nader toegelicht. Deel II geeft concrete aanknopingspunten voor leren en verbeteren vanuit de wensen van de corporatie. Ook de visitatiecommissie kan onderwerpen aandragen voor Deel II, indien deze niet of niet uitputtend in Deel I aan de orde gesteld worden, terwijl deze wel uit de visitatie als belangrijk naar voren komen.

Beide rapportages geven de beoordeling weer van een onafhankelijke visitatiecommissie. KWH stelt bij iedere visitatie een visitatiecommissie samen in overleg met de corporatie. KWH werkt hiervoor met een visitatiepool. Meer informatie over samenstelling van de visitatiecommissie voor de Woningstichting vindt u in bijlage I.

### De perspectieven

De visitatie omvat een transparante en gestructureerde beoordeling van geleverde prestaties, gezien vanuit vijf perspectieven (zie figuur 1). Door het gebruik van de verschillende perspectieven wordt een gelaagd en rijk beeld van de corporatie en haar prestaties geschetst. De perspectieven vertellen elk hun eigen verhaal. Zo kan een corporatie hoog scoren op de prestaties afgezet tegen de eigen ambities, maar laag ten opzichte van de maatschappelijk opgaven in het werkgebied en opgaven en de verwachtingen van belanghebbenden. Dit kan

erop duiden dat de corporatie haar prioriteiten niet goed heeft gesteld of de lat voor haar ambities wat laag heeft gelegd. De visitatiemethodiek biedt de visitatiecommissie de mogelijkheid om het oordeel op Presteren naar Ambitie naar beneden bij te stellen als duidelijk wordt dat het ambitieniveau evident lager is dan wat redelijkerwijs van de corporatie verwacht kan worden.

De perspectieven Presteren naar Vermogen (PnV) en Governance verdiepen het inzicht op de prestaties. Bij PnV wordt niet alleen gekeken naar de mate waarin de corporatie haar financiële vermogen gebruikt voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Van corporaties wordt ook verwacht dat zij hun financiële continuïteit bewaken door een adequaat risicomanagement. De besturing van maatschappelijke organisaties zoals woningcorporaties, moet aan hoge normen voldoen. Deze normen zijn opgenomen in het onderdeel Governance.



**Figuur 1. Structuur ‘Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties versie 4.0’: de 5 perspectieven**

**De prestatievelden**

De door de Woningstichting geleverde prestaties worden ondergebracht in 5 prestatievelden. Deze prestatievelden komen terug in het beoordelen van de perspectieven Presteren naar eigen ambities (PnA), Presteren naar maatschappelijke opgaven (PnO) en naar Presteren volgens belanghebbenden (PvB). Voor prestaties die niet goed binnen de vijf prestatievelden zijn onder te brengen, is een zesde veld ‘overige’ prestaties beschikbaar, mits deze prestaties maatschappelijk relevant zijn. Er wordt gekeken naar de feitelijk door de corporatie in de afgelopen vier jaar geleverde prestaties. Het beoordelen van interne organisatiedoelen vormt geen onderdeel van een maatschappelijke visitatie. In de onderstaande tabel zijn de prestatievelden toegelicht.

Tabel 1 De prestatievelden

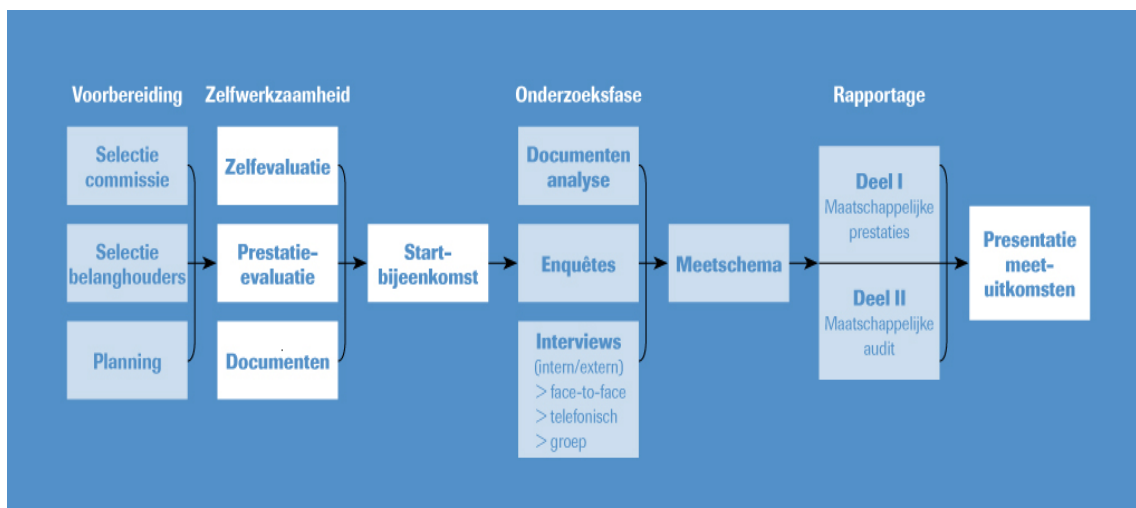
Prestatievelden		Toelichting
1.	Huisvesting primaire doelgroep	Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep. Bevorderen keuzevrijheid en/of eigen woningbezit.
2.	Kwaliteit woningen en woningbeheer	Woningkwaliteit, Dienstverleningskwaliteit, Energie en Duurzaamheid
3.	Huisvesting bijzondere doelgroepen	Huisvesting doelgroepen die specifieke aanpassingen of voorzieningen in huisvesting nodig hebben, zoals ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65) en overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen.
4.	(Des)investeren in vastgoed	Nieuwbouw, sloop en vervangende nieuwbouw, samenvoeging, verkoop, woningverbetering en maatschappelijk vastgoed.
5.	Kwaliteit van wijken en buurten	Leefbaarheid, vitale wijken en buurten, sociale stijging en emancipatie
6.	Overige	Overige maatschappelijk relevante prestaties.

## 1.2 De KWH-aanpak van visitaties

### Het visitatieproces

Het stelsel van corporatievisitaties heeft tot doel om transparant verantwoording af te leggen aan klanten, overheden en andere belanghebbenden. Daarnaast is het instrument bijzonder geschikt om het leren en verbeteren van corporaties te ondersteunen. De KWH-aanpak van visiteren besteedt veel aandacht aan dat leren en verbeteren en heeft dat ingebed in haar visitatiemethodiek. In de ogen van KWH is visiteren niet een activiteit die een corporatie geheel kan uitbesteden. Het zelf als organisatie stilstaan bij de geleverde bijdrage aan maatschappelijke opgaven en de realisatie van eigen ambities, is een essentieel onderdeel van dat leren en verbeteren. Daarom maakt enige mate van zelfwerkzaamheid altijd onderdeel uit van een KWH-visitatie (zie ook figuur 2). Die zelfwerkzaamheid bestaat uit het uitvoeren van een *prestatie-evaluatie* waarin de corporatie zelf de geleverde prestaties afzet tegen de eigen ambities (PnA) en de maatschappelijke opgaven (PnO), zoals die bijvoorbeeld zijn vastgelegd in prestatieafspraken of woonvisies. De corporatie wordt ook uitgenodigd om op alle andere onderdelen van de visitatie haar presteren te evalueren (Presteren naar Vermogen en Governance). Dit wordt meegenomen in de beoordeling door de visitatiecommissie. De corporatie dient prestaties te onderbouwen met documenten, zoals beleidsplannen, managementrapportages en jaarverslagen. In de bijlagen staat een overzicht van alle documenten die voor deze visitatie zijn gebruikt.

De beoordeling door de visitatiecommissie heeft plaatsgevonden op basis van documentanalyses, gesprekken met interne en externe belanghebbenden (zie bijlage IV voor een overzicht van de gesproken personen). De zelfevaluatie door de corporatie en de beoordeling door de visitatiecommissie worden vastgelegd in een meetschema om te komen tot een gestructureerd, transparant en herleidbaar oordeel. Dit meetschema vormt de basis voor de visitatierapportages.



**Figuur 2. Het KWH Visitatieproces**

### Visiteren is maatwerk

KWH stelt de visitatiecommissie samen in overleg met de corporatie. Op deze manier wordt geborgd dat de commissie beschikt over de expertise die nodig is voor het beoordelen van de corporatie. In ieder geval beschikken de visitatoren, zoals voorgeschreven in de visitatiemethodiek, tezamen over visitatie- of auditdeskundigheid, volkshuisvestelijke deskundigheid en deskundigheid op het gebied van financiën en governance. De onafhankelijkheid van de visitatoren is gewaarborgd. Alle leden van de visitatiecommissie hebben daarvoor een verklaring ondertekend die is opgenomen in de bijlagen.

Ter voorbereiding op de visitatie bepaalt KWH samen met de corporatie welke interne en externe belanghebbenden betrokken moeten worden bij het beoordelen van prestaties. Ook wordt vastgelegd op welke wijze deze belanghebbenden worden geraadpleegd: een face-to-face of telefonisch interview, groeps gesprekken en/of een vragenlijst. De selectie interne belanghebbenden omvat in ieder geval de directeur/bestuurder, een substantiële delegatie interne toezichthouders (Raad van Commissarissen of Raad van Toezichthouders) en (indien aanwezig) het managementteam. De selectie externe belanghebbenden omvat in ieder geval een afvaardiging van de wettelijke huurdersvertegenwoordigers en relevante bestuurders, zoals de verantwoordelijke wethouder(s). Eventueel aangevuld met vertegenwoordigers van andere belanghebbenden zoals zorg- en welzijnsorganisaties, de accountant, collega-corporaties, wijk- en dorpsraden en bewonerscommissies.

Visiteren is niet alleen maatwerk, maar de kwaliteit ervan is bovendien mede afhankelijk van de informatieverstrekking van de corporatie. De Woningstichting heeft zich bijzonder ingespannen om deze visitatie mogelijk te maken door de zelfevaluatie serieus in te vullen en de geleverde prestaties in verhouding tot de doelen en afgesproken opgaven compleet een transparant te rapporteren aan de commissie. Dit getuigt van durf en ondernemerschap en de bereidheid om te leren en verantwoording af te leggen. Ook de belanghebbenden hebben we bereid gevonden om mee te werken aan het visitatietraject, meest in groeps gesprekken: huurders en huurdersvertegenwoordiger, vertegenwoordigers van de gemeente, enkele belanghebbenden in de keten wonen-leren-werken, respectievelijk de keten wonen-zorg-welzijn. Daarnaast vonden enkele face-to-face en enkele telefonische interviews plaats.

### 1.3 Leeswijzer

Deze rapportage begint in hoofdstuk 2 met een korte karakterschets van de Woningstichting, het werkgebied, de organisatie, de missie en de ontwikkeling die daarin de afgelopen vier jaar heeft plaatsgevonden. Het schetsen van deze context is belangrijk om de geleverde prestaties te kunnen plaatsen. Hoofdstuk 3 volgt met het beoordelen van geleverde prestaties afgezet tegen de eigen ambities (PnA) van de Woningstichting. In hoofdstuk 4 komt de bijdrage aan de maatschappelijke opgaven in het werkgebied van de Woningstichting (PnO) aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 het oordeel van belanghebbenden (PvB) over de geleverde prestaties weergegeven en in hoofdstuk 6 worden prestaties gerelateerd aan de financiële mogelijkheden (PnV) van de corporatie. In hoofdstuk 7 worden de kwaliteit van het bestuur, het interne toezicht en de mogelijkheden tot beïnvloeding van de Woningstichting door belanghebbenden beoordeeld (Gov).

Dit rapport is zo compact mogelijk gehouden. Een gedetailleerd overzicht van prestaties, afgezet tegen ambities en maatschappelijke opgaven is opgenomen in de bijlagen.

KWH wil dat haar visitatierapporten voor een breed publiek toegankelijk zijn. Daarbij hoort dat jargon wordt vermeden. Het gebruik van enkele complexe begrippen is niet helemaal te voorkomen, daarom hebben wij in de bijlagen een begrippenlijst opgenomen.

**Suggesties om toekomstige rapportages te verbeteren zijn zeer welkom.  
U kunt hiervoor gebruik maken van het volgende emailadres: [kwh@kwh.nl](mailto:kwh@kwh.nl)**

## 2 De Woningstichting: een karakterschets

### Werkgebied

De Woningstichting is gevestigd in Wageningen die zij in haar Jaarverslag 2010 (p.3) omschrijft als een levendige studentenstad met een oude, karakteristieke binnenstad. Wageningen staat bekend om de internationaal befaamde Wageningen UR (University & Research centre) en heeft landelijke bekendheid als 'Stad van de Bevrijding'. De bevolking van Wageningen is samengesteld uit 151 nationaliteiten. De stad is prachtig gelegen tussen de Utrechtse Heuvelrug, de Veluwe en het Rivierenlandschap van de Betuwe. Met ongeveer 5.100 woningen (dat is bijna de helft van alle woningen in de stad) is de Woningstichting de grootste verhuurder in Wageningen. De Woningstichting heeft relatief veel gestapelde bouw uit de zestiger [en zeventiger] jaren van de vorige eeuw." Woningen met het bouwjaar na 1989 zijn met minder dan 10% van het woningbezit duidelijk in de minderheid. Stapelbouw bedraagt 56% van het woningbezit (Jaarverslag 2010, p.133).

Naast Wageningen is de Woningstichting samen met Opella actief in de zorgsector in Ede, stelt de Woningstichting in de zelfevaluatie ten behoeve van de visitatie. Verder omvat het statutaire werkgebied wat het zorgvastgoed betreft de regio Eem en Vallei (Jaarverslag 2010, p.63).

### Beleid

Het Ondernemingsplan (2006, p.19) meldt over de koers van de Woningstichting het volgende: "De Woningstichting wil zich ontwikkelen van een introverte naar een meer extraverte organisatie. Van afwachtend naar proactief, van beheren naar ontwikkelen. Het is onze ambitie om het aanbod van woningen beter te laten aansluiten op de vraag uit de markt. In die zin ligt er een grote herstructureringsopgave in de woningvoorraad. We willen nauwer bij de wensen van onze klanten aansluiten. Dat betekent goed luisteren en op basis van klantwensen continu werken aan een optimale dienstverlening. In termen van rendement willen we een optimaal evenwicht bereiken tussen de inzet van middelen ten dienste van het maatschappelijk rendement en ten dienste van het financiële rendement. ... We willen een professionele organisatie bouwen, ook op het gebied van vastgoed en bij voorkeur zelf zaken uitvoeren (zoals de herstructureringsopgave). We werken met prestatiegerichte medewerkers die lef tonen en met plezier werken. Ten slotte willen we onze belangenhouders actief laten participeren bij het ontwikkelen van beleid." Tot het einde van de visitatieperiode is de koers gelijk gebleven (Jaarverslag 2010, p.3 en p.31).

### Bestuurlijke organisatie en toezicht

De Woningstichting kent het stichtingsmodel als rechtsvorm en heeft geen verbindingen of een nevenstructuur. Het bestuur van de Woningstichting wordt gevormd door één statutair directeur. Het intern toezicht berust bij de Raad van Toezicht die belangrijke bestuursbesluiten, zoals genoemd in de statuten, het directiereglement en de Governance Code Woningcorporatie ter goedkeuring voorgelegd krijgt. De Raad kent drie vaste kerncommissies: de Auditcommissie, de Remuneratiecommissie en de Werving- en Selectiecommissie. In de visitatieperiode 2007-2010 hebben noch veranderingen plaats gehad in rechtsvorm en intern toezicht en noch in de persoon van de bestuurder.

### Werkorganisatie

In het Jaarverslag 2009 is gemotiveerd dat een afdelingsoverschrijdende en integrale bedrijfsvoering geïnitieerd dient te worden. Dit voornemen heeft eind 2010 geleid tot de introductie van de afdeling (Integrale) Bedrijfsvoering. Deze heeft als taak de bedrijfsvoering integraal 'te verbeteren'. De nieuwe matrixorganisatie wordt aangestuurd en geborgd door succesfactoren zoals beschreven in wat de Woningstichting noemt de "luchtfoto". In de luchtfoto worden de succesfactoren onderverdeeld naar strategisch, tactisch en operationeel niveau, ingekaderd door regie, handvatten en actoren. De Woningstichting hanteert de Plan, Do, Check, Act cyclus voor aansturing van het beleidsproces op de kritische succesfactoren. Het nieuwe motto in het Jaarverslag 2010 (p.109) "Leren (Check) en Verbeteren (Act)" vertolkt de intentie om hier in de komende visitatieperiode werk van te maken. De lerende attitude blijkt ook het feit dat de Woningstichting geregeld zich



laat 'toetsen' en vervolgens een verbeterplan opstelt om zich te blijven verbeteren. Dit geldt ook voor de verbeterpunten die naar voren kwamen bij de onderzoeken die uitgevoerd werden in het kader van de KWH-labels.

Naast de afdeling (Integrale) Bedrijfsvoering, die zich concentreert op organisatieontwikkeling en het bevorderen van de deskundigheid van medewerkers, vinden de werkzaamheden plaats in twee afdelingen, te weten de afdeling Vastgoed (beheer, wonen, verhuur en ontwikkeling) en de afdeling Finance, Informatisering & Control. Daarnaast is in 2010 de stafafdeling Bestuurssecretariaat gevormd. In totaal waren er per 31 december 55 medewerkers verdeeld over 52 formatieplaatsen. Het aantal formatieplaatsen is sinds 2005 met drie afgenomen.

De medewerkers van de Woningstichting kenschetsen de bedrijfscultuur als een dynamische organisatie, waarbinnen een sterk gevoel van eenheid heerst. De cultuuromslag – weg van de familiecultuur, de beheersorganisatie en de scheiding tussen front- en backoffice – die het Ondernemingsplan (2006) inluidde, is inmiddels gerealiseerd. Hoewel men inmiddels zakelijker met elkaar omgaat, ging dit niet ten koste van de enorme *drive* binnen de organisatie.

## 3 Presteren naar eigen Ambities (PnA)

### 3.1 Missie en ambities

In het Ondernemingsplan inclusief activiteitenplan (2006, p.13) wordt de missie als volgt verwoord: “De Woningstichting biedt als maatschappelijk ondernemer kwalitatief goede huisvesting, draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving in aansluiting op de woonwensen met vooral bijzondere aandacht voor mensen die minder goed in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien. Dit doen we op een transparante, maatschappelijke en financieel verantwoorde manier.” Het bijbehorende motto dat tegelijkertijd de titel is van het Ondernemingsplan luidt: De Woningstichting maakt woonwensen waar.

Op basis van de missie koos de Woningstichting in het Ondernemingsplan (2006) een positie gebaseerd op drie thema's: de woonwensen van bewoners, het actief zijn in bouwen en ontwikkelen en de cultuuromslag naar een actieve corporatie.

De zeven speerpunten van beleid van de Woningstichting die in het Ondernemingsplan (2006, p.14/5) uit de positionering van de Woningstichting voortvloeien zijn:

1. Het meer in evenwicht brengen van vraag en aanbod: de transformatieopgave van het woningbezit.
2. Het samen optrekken met de gemeente.
3. Het voortdurend afstemmen op de markt en op basis daarvan de vastgoedopgave en het beleid bijsturen via het Dynamisch Vastgoed Management om de kwaliteit van de woning en woonomgeving beter te laten aansluiten bij de wensen van de bewoners.
4. Het nog meer dan in het verleden actief betrekken van belanghouders en klanten bij de koers en de visie van de Woningstichting: transparantie.
5. Het vergroten van het maatschappelijk vastgoed met minimaal één object per jaar.
6. Het investeren in de efficiency van de werkprocessen en de professionalisering van de medewerkers om de verschuiving in de richting van actief vastgoedmanagement mogelijk te maken.
7. Het introduceren in 2007 van een risicobeheer instrument ten behoeve van een betere risicobeheersing.

Ook wordt in het Ondernemingsplan (2006, p.25 e.v.) aangegeven dat het verhuren van vrijkomende woningen één van de belangrijkste kerntaken blijft, dat de Woningstichting het samenwerken op het gebied van leefbaarheid belangrijk vindt en dat men aandacht heeft voor mensen met bijzondere woonbehoeften op het terrein van wonen en zorg.

In het Jaarverslag 2010 (p.3 en 67) doet de missie zoals in 2006 opgesteld nog opgeld en wordt het handelen van de Woningstichting vastgelegd in het volgende “statement” dat de wijze van acteren moet omschrijven: "Wij werken Samen in een Ondernemende organisatie, willen daarbij Open en Betrouwbaar zijn in ons gedrag en communicatie, zijn ons Bewust van onze omgeving en streven naar kwaliteit door Integer, Deskundig, Resultaat- en Klantgericht te werken in gezamenlijke Verantwoordelijkheid".

Verder is de positionering in het Jaarverslag 2010 (p.64/5) ongewijzigd ten opzichte van het Ondernemingsplan (2006) en zijn ook de speerpunten in grote lijnen hetzelfde gebleven (andere volgorde). Bij wat hierboven speerpunt 6 is, is er nu sprake van het bewerkstelligen van een cultuuromslag binnen de organisatie en bij speerpunt 7 wordt op de prestatieafspraken met de directeur gewezen dat een integraal systeem van risicobeheersing is te implementeren in de jaren 2010 en 2011.

Het Jaarverslag 2010 (p.66) noemt als hoofddoelstelling “het leveren van optimale volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties tegen zo laag mogelijke kosten. De prestaties vormen het maatschappelijke rendement, dat we bezien in samenhang met het financiële rendement...” Om het maatschappelijke rendement te kunnen interpreteren heeft de Woningstichting in 2010 een doelstellingenbegroting ingericht waarin de missie

van het ondernemingsplan is vertaald in doelstellingen, voorgenomen activiteiten en benodigde middelen op negen werkgebieden. In het document Beleidsmatige begroting 2010 (november 2009) wordt gesteld dat de Woningstichting zal streven om het maatschappelijke rendement voor deze negen werkgebieden in beeld te brengen en te verantwoorden (zie ook Jaarverslag 2010, p.66):

1. Bevorderen slaagkansen en keuzemogelijkheden qua huisvesting van kwetsbare groepen.
2. Bevorderen voldoende voorraad betaalbare huurwoningen met daarbij passende kwaliteit.
3. Bevorderen passend kunnen wonen van bijzondere groepen.
4. Versterken samenhang tussen woon- en zorgdiensten.
5. Bevorderen goede afstemming met woonwensen van bewoners.
6. Verbeteren of behouden van leefbaarheid.
7. Milieubewust bouwen, verbouwen en onderhouden van vastgoed, gericht op duurzaamheid en beperking CO<sub>2</sub>-uitstoot.
8. Participatie van bewoners.
9. Bevorderen interactieve beleidsvorming met (lokale) belanghouders en transparante verantwoording.

Hoewel de meeste van de werkgebieden als doelstellingen zijn geformuleerd, duidt de Woningstichting deze niet als doelstellingen aan en wordt ook niet verantwoord waarom het maatschappelijke rendement voorkomt uit het werken op deze 'werkterreinen'. Ook gebruikt men deze terreinen niet om de Beleidsmatige begroting 2010 verder door te vertalen naar specifieke doelen. Hoe sturend zijn daarmee deze werkterreinen voor de activiteiten van de Woningstichting? Om de sturende werking te verbeteren zou men zich kunnen voorstellen dat het eerste werkterrein als doelstelling wordt opgevat, het bevorderen van slaagkansen, etc. die men dan vervolgens uiteenrafelt in een reeks meer meetbare doelstellingen voor de woonruimteverdeling in relatie tot de kernvoorraad.

In plaats van te kiezen voor het ontwerpen van een dergelijke doelstellingshiërarchie die ook aansluit bij de missie van de corporatie, kiest de Woningstichting voor een aantal onderwerpen (die voor het merendeel overeenkomen met de BBSH-velden) die telkens met een kort beleidsperspectief – soms aangeduid als "algemeen beleidsverhaal uit ondernemingsplan" – worden geïntroduceerd. De introducerende teksten bevatten de volgende informatie:

- Algemeen
 

Het Statement met de kernwaarden en organisatiecompetenties wordt weergegeven, evenals enkele activiteiten, zoals het maken van een nieuw ondernemingsplan en het voorbereiden op veranderende wetgeving over maatschappelijk ondernemerschap.
- Kwaliteit van het woningbezit
  - > Het verkrijgen van dynamiek in de vastgoedportefeuille.
  - > Het zorg dragen voor goede huisvesting die aansluit bij de marktvraag.
  - > Het beperken van energielasten voor huurders.
- Verhuur
  - > Het zorgen voor voldoende en betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid.
  - > Het zorgen voor meer evenwicht in de prijs-kwaliteitsverhouding van het bezit.
  - > Het creëren van extra inkomsten voor onrendabele toppen en om de door de overheid extra opgelegde heffingen te compenseren.
- Betrekken van huurders bij beheer en beleid
  - > Met de bewonerscommissies op verschillende manieren aan tafel gaan.
- Leefbaarheid
  - > Het realiseren en in stand houden van een aantrekkelijk woonmilieu en een goede verhuurbaarheid door het versterken van sociale cohesie bij bewoners, veiligheid en kwaliteit woonomgeving met het oog op handhaving of verhoging van de waarde van het woningbezit.
- Wonen en Zorg
  - > Het inspelen op de trend in de zorg om mensen zo lang mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving te laten wonen.

- Organisatie & Personeel
  - > Het zorgen voor leren en proactief anticiperen op ontwikkelingen in de volkshuisvesting.
  - > Het verder uitwerken van de procesgeoriënteerde organisatie.
  - > Het zorgen voor goed werkgeverschap.
  - > Het zorgen voor tevreden werknemerschap.
- Financiën
  - > Het waarborgen van financiële continuïteit ten behoeve van het optimaal kunnen blijven uitvoeren van de maatschappelijke opdracht.

Binnen elk beleidsveld worden vervolgens onderwerpen onderscheiden die wederom niet aan een subdoel worden opgehangen maar aan een activiteit waaraan vervolgens doelstellingen (de prestatie-indicatoren) en de benodigde middelen worden gekoppeld. De conclusie moet zijn dat er een knip lijkt aangebracht tussen missie en activiteiten die met de invoering van een transparante doelstellingenhiërarchie kan worden gesloten, verwacht de visitatiecommissie.

### 3.2 Presteren naar eigen Ambities (PnA): Samenvattende beoordeling

Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar (2007 t/m 2010). Deze prestaties worden beoordeeld in het licht van de voorgenomen ambities van de corporatie in die periode. De prestaties zijn voor deze beoordeling zoveel mogelijk gerangschikt naar de zes prestatievelden.

De visitatiecommissie beoordeelt, op basis van de door de corporatie uitgevoerde prestatie-evaluatie en de beschikbare managementdocumenten, hoe de feitelijke prestaties zich verhouden tot de geformuleerde ambities en kent hier met behulp van de meetschaal een rapportcijfer aan toe.

Indien de corporatie geen (externe) ambities of doelen heeft geformuleerd, is een beoordeling niet mogelijk. Indien de corporatie de voorgenomen ambities en doelen niet Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden (SMART) heeft geformuleerd, zal de visitatiecommissie de geleverde prestaties interpreteren op basis van de kenmerken van de corporatie en de opgaven in het werkgebied.

De visitatiecommissie kan door middel van het toekennen van een gewicht het eindcijfer voor het presteren naar eigen ambities naar beneden bijstellen als zij gefundeerd van oordeel is dat de ambities niet passen bij de opgaven in het werkgebied, de corporatie niet ambitieus genoeg is of alleen interne ambities formuleert. Dit kan dan ook resulteren in een lager eindcijfer.

Bij het beoordelen van de ambities van de Woningstichting heeft de visitatiecommissie moeten vaststellen dat veel ambities weinig SMART zijn geformuleerd. In een dergelijk geval kan de visitatiecommissie niet meer doen dan constateren dat de Woningstichting een ruim voldoende bijdrage levert aan de geformuleerde doelstelling onder meer op basis van de gesprekken met belanghebbenden en/of het oordeel dat de prestaties redelijkerwijs aansluiten bij de kenmerken van de corporatie en de opgaven in het werkgebied. Een dergelijke redenering geldt ook als de doelstelling niet SMART geformuleerd is, zoals bij het voorrang verlenen aan zittende huurders, en er vervolgens ook niet gerapporteerd wordt over het aantal zittende huurders dat op deze wijze is geholpen. Daarmee worden niet de 'echte' prestaties beoordeeld, maar de poging om tot prestaties te komen. Als het gaat om alleen 'interne' doelstellingen of doelstellingen die een middel vormen om maatschappelijke prestaties te bereiken, hebben we deze dan ook niet beoordeeld. Verder zijn onder meer onbeoordeeld gebleven de doelstellingen die in het Bod op de Woonvisie, waarvan de eerste versie januari van 2010 het licht zag, zijn opgenomen, als deze ook niet al waren afgesproken met een externe belanghebbende voor de te visiteren periode (2007 t/m 2010).

Op basis van de geleverde prestaties in verhouding tot de eigen ambities van de Woningstichting komt de visitatiecommissie tot de onderstaande beoordeling voor de periode 2007 tot en met 2010. Een korte toelichting op de uitkomsten volgt in dit hoofdstuk. De nadruk ligt op de uitschieters naar boven en naar beneden. De uitgebreide toelichting op de beoordeling van de prestaties is te vinden in Bijlage V.A. Presteren naar eigen Ambities



#### Samenvattend oordeel Presteren naar Ambities

Prestatieveld		Beoordeling
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,5
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,4
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	5,5
4	(des-)Investeren in vastgoed	7,0
5	Kwaliteit wijken en buurten	5,6
6	Overige prestaties	7,0
<b>Totaal</b>		<b>6,4</b>

#### Toelichting:

De Woningstichting levert veel maatschappelijk gewaardeerde prestaties, ook afgezet tegen haar eigen ambities, terwijl de Woningstichting tegelijkertijd hard gewerkt heeft aan het verbeteren – het efficiënter en effectiever maken – van de organisatie. Men zou kunnen stellen dat de winkel open is gebleven, terwijl men intern de zaken grotendeels op orde heeft gebracht. Vooral bij de kerntaak van woningcorporaties, het voorzien van voldoende en betaalbare woningen voor de primaire doelgroep, scoort de Woningstichting ruim voldoende. Men heeft immers een grote voorraad goedkope en betaalbare woningen in bezit en men heeft ook diverse andere doelstellingen die betrekking hebben op het huisvesten van de primaire doelgroep. De Woningstichting scoort een bijna voldoende als het gaat om het huisvesten van andere doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften, bijvoorbeeld voor woon- en zorgbehoeftigen. Men heeft ook aandacht voor de positie

van de starters en voor voldoende doorstroming. Tevens scoort de Woningstichting goed bij het renoveren van woningen en voldoende bij het realiseren van de doelstellingen van de vervangende nieuwbouw. De prestaties op het terrein van leefbaarheid worden met een ruim voldoende beoordeeld. Bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed scoort de Woningstichting een goed. *Last, but not least* draagt men de duurzaamheid een warm hart toe.

Bij de behaalde maatschappelijke prestaties in relatie tot de eigen doelen van de Woningstichting blijkt dat de doelstellingen grotendeels niet zijn aangepast sinds 2006. Daarmee doet de Woningstichting zichzelf tekort. Voor de toekomst is een bepaalde mate van flexibiliteit in de doelstellingen als reactie op veranderende (markt)omstandigheden dan ook gewenst.

### **1. Huisvesting primaire doelgroep**

Het prestatieveld Huisvesting primaire doelgroep scoort met een 7,5 gemiddeld het hoogst wat betreft het oordeel over de behaalde prestaties op basis van de eigen doelstellingen van de Woningstichting. Het feit dat de Woningstichting een zeer grote kernvoorraad heeft, heeft een flinke invloed op dit gemiddelde. De overige prestaties zijn meest met een ruim voldoende gewaardeerd: de betaalbaarheid en de keuzevrijheid van de consument. De doelstelling van het bevorderen van het eigenwoningbezit scoort met een voldoende het laagst vanwege het niet behalen van de verkoopdoelstelling (voldoende). Het cijfer is gecorrigeerd voor de verslechterde marktomstandigheden als gevolg van de economische crisis die in 2007 op de Amerikaanse huizenmarkt zijn aanvang nam. Het introduceren van de Starters Renteregeling is ook meegenomen: de genoemde prestatie van vier leningen in 2009 en 2010 levert een bijdrage aan het doel, maar omdat het doel niet SMART is geformuleerd kan de visitatiecommissie niet beoordelen hoe groot die bijdrage is, waardoor het oordeel niet hoger kan uitkomen dan op een ruim voldoende.

### **2. Kwaliteit woningen en woningbeheer**

Voor het prestatieveld Kwaliteit woningen en woningbeheer kan de Woningstichting wat betreft het behalen van de doelen de grootste vooruitgang boeken, als men het tempo van het opwaarderen van de woningen voor ouderen weet op te voeren (dan wel de doelstelling expliciet bijstelt). Voor dit doel scoort de Woningstichting het laagst van alle genoemde doelen op dit prestatieveld. Bij het renoveren van de woningen ligt de Woningstichting goed op schema. Wat betreft energie en duurzaamheid kan de winst gehaald worden in het leveren van prestaties bij de doelstelling over het toepassen van de nieuwste technieken. Ook kan men vooruitgang boeken bij het opschrijven van het tempo bij het verbeteren van woningen qua energielabel.

### **3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften**

Voor het prestatieveld Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften blijken de prestaties gemiddeld op een bijna voldoende uit te komen, vooral omdat het project voor dak- en thuislozen niet is gerealiseerd in de visitatieperiode. Het cijfer is gecorrigeerd in verband met het niet kunnen realiseren van de medewerking van de gemeente. De wonen en zorg prestaties op het terrein van extramuralisering komen uit op een ruime voldoende.

### **4. (des-)Investeren in vastgoed**

Bij het prestatieveld Investeren en desinvesteren in vastgoed scoort de Woningstichting een goed wat de investeringen betreft in maatschappelijk vastgoed. De grootste stap in de richting van een ruim voldoende oordeel over de prestaties kan de Woningstichting maken als men in staat is de doelstellingen voor sloop en de vervangende nieuwbouw van huurwoningen realistisch te kunnen vast- dan wel te kunnen bijstellen.

### **5. Kwaliteit wijken en buurten**

Bij het prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten kan de Woningstichting de grootste stap maken in het verbeteren van het oordeel als de prestaties in overeenstemming worden gebracht met de doelstellingen voor wat betreft de bijdragen aan het Leefbaarheidsfonds en de realisatie van de ontmoetingsplekken. Per saldo is de Woningstichting betrokken bij veel activiteiten.

## **6. Overige prestaties**

Bij overige prestaties beoordeelt de visitatiecommissie de overname van woonwagens en standplaatsen van de gemeente Wageningen met een ruime voldoende. De visitatiecommissie waardeert dat lang niet alle woningcorporaties voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt tussen Aedes en de VNG toen de Woonwagenvet werd afgeschaft eind jaren negentig.

## 4 Presteren naar opgaven (PnO)

### 4.1 De maatschappelijke opgaven in het werkgebied van de Woningstichting

In het kader van de eigen prestatie-evaluatie levert de corporatie een overzicht aan van maatschappelijke opgaven in het werkgebied op elk van de prestatievelden. Per prestatieveld benoemt de corporatie de opgaven, geeft aan waar (in welke documenten) de visitatiecommissie deze opgaven kan terugvinden en in welke mate prestaties zijn gerealiseerd die bijdragen aan het oplossen van deze opgaven.

Maatschappelijke opgaven op het terrein van wonen – maar dat geldt voor alle opgaven in de publieke sector – zijn moeilijk objectief te maken. De benoeming van een bepaalde situatie tot een maatschappelijke opgave en een aandachtspunt voor het woonbeleid vergt altijd een besluitvormingsproces waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor democratisch gelegitimeerde instellingen. Op het gebied van wonen is dit vooral de gemeenteraad. Voor het beoordelen van de prestaties naar opgaven hebben we aansluiting gezocht bij gemeentelijke beleidsdocumenten.

### 4.2 Presteren naar Opgaven (PnO): Samenvattende beoordeling

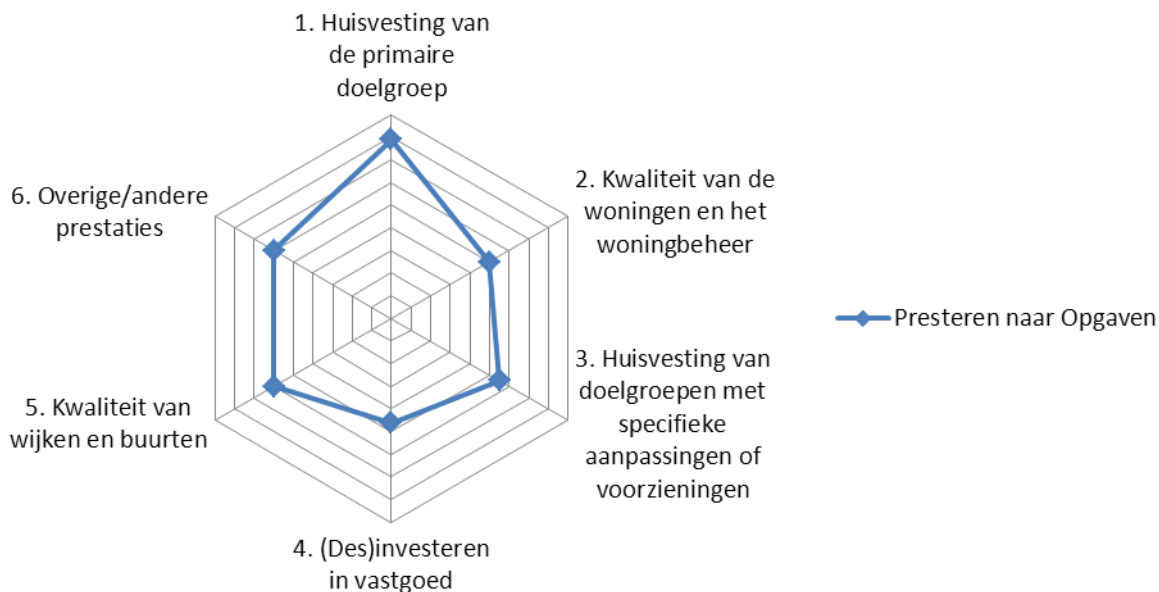
Net als bij het beoordelen van het presteren naar eigen ambities, zijn ook voor het presteren naar opgaven de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar maatgevend. Deze worden beoordeeld in het licht van de extern afgesproken opgaven van de corporatie. De maatschappelijke opgaven worden normaliter ontleend aan prestatieafspraken die een corporatie in kwestie heeft afgesloten met de gemeente in kwestie.

Aangezien de relatie met de gemeente in Wageningen in de visitatieperiode moeizaam is geweest, is een van de directe gevolgen dat er geen prestatieafspraken zijn gemaakt. Aangezien er geen prestatieafspraken waren gemaakt voor de te visiteren periode (2007 t/m 2010), heeft de visitatiecommissie ervoor gekozen om toch voor zover mogelijk het Presteren naar Opgaven in beeld te brengen door gebruik te maken van afspraken die in andere documenten zijn gemaakt, niet alleen met de gemeente, maar ook met andere belanghebbenden zoals zorg- en welzijnsorganisaties. De belangrijkste documenten zijn de Woonvisie 2008-2015 van de gemeente Wageningen van augustus 2008 en de Raamovereenkomst wonen van januari 2009. Ondertekenaars van de Raamovereenkomst waren in mei 2009 naast de gemeente Wageningen, de Woningstichting en Idealis (de studentenhuisvester in Wageningen). Een complete lijst van de hier gebruikte documenten is te vinden in Bijlage V.B.

De prestaties zijn gerangschikt onder de in het vorige hoofdstuk genoemde 6 prestatievelden. Op basis van de door de Woningstichting geleverde prestaties in verhouding tot de maatschappelijke opgaven in haar werkgebied, komt de visitatiecommissie tot de onderstaande beoordeling voor de periode 2007 tot en met 2010. Een korte toelichting op de uitkomsten volgt in dit hoofdstuk. Voor een uitgebreide toelichting op de oordelen wordt de lezer verwezen naar Bijlage V.B.



## Presteren naar Opgaven



### Samenvattend oordeel Presteren naar Opgaven

Prestatieveld		Beoordeling
1	Huisvesting primaire doelgroep	8,9
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	6,5
4	(des-)Investeren in vastgoed	5,6
5	Kwaliteit wijken en buurten	7,0
6	Overige prestaties	7,0
<b>Totaal</b>		<b>6,8</b>

### Toelichting:

Hoewel de Woningstichting gewaardeerde maatschappelijke prestaties levert, doet zij zichzelf tekort, doordat zij vaak onvoldoende zichtbaar weet te maken in welke mate haar doelen en activiteiten aansluiten bij de maatschappelijke opgaven. Een deel van deze 'onzichtbaarheden' zal verdwijnen als de prestatieafspraken met de gemeente definitief zullen zijn vastgesteld. De afspraken zijn zodanig nauwkeurig voor de komende vier jaar, dat men de flexibiliteit van de afgesproken opgaven echter niet uit het oog zou moeten verliezen bij veranderende (markt)omstandigheden.

Een ander deel van de 'onzichtbaarheid' van de maatschappelijke prestaties zal verdwijnen als de Woningstichting transparant de afgesproken opgaven integreert in de eigen doelstellingen en vervolgens ook doorvertaalt naar jaarplannen en activiteiten die worden gemonitord. Thans lijken de opgaven onvoldoende te zijn geborgd in de organisatie, omdat de afspraken met de externe belanghouders niet terugkomen in de interne rapportages waardoor op dit punt de sturingskracht en de bijsturing van activiteiten en medewerkers voor verbetering vatbaar is.

## 1. Huisvesting primaire doelgroep

Het prestatieveld Huisvesting primaire doelgroep scoort met een 8,9 gemiddeld het hoogst wat betreft de waardering over de behaalde prestaties op basis van de doelstellingen van de woningcorporatie. Evenals bij de ambities draagt de omvang van de kernvoorraad bij tot de hoge score. Dit geldt ook voor de nieuwbouw die royaal meer dan gepland voor de primaire doelgroep heeft plaatsgevonden. Overigens wil de visitatiecommissie opmerken dat het hier gaat om de relatieve verhouding tussen bouwen voor de doelgroep en bouwen in het hogere segment en niet om de absolute aantallen nieuwbouw die onder opgave 4 worden beoordeeld.

## 2. Kwaliteit woningen en woningbeheer

Een ruim beter oordeel op het prestatieveld Kwaliteit woningen en woningbeheer valt te behalen bij een 'betere' dan wel een op meer flexibele leest geschoeide inschatting van het aantal op te plussen woningen als opgave. Dit geldt in iets mindere mate ook bij de opgave over energetische verbeteringen van woningen. De opgave om het woningbezit qua energielabel in 10 jaar tijd met twee labelstappen te verbeteren wordt flink onderschreden. Echter, omdat de commissie constateert dat de Woningstichting vorderingen maakt op dit terrein komt de waardering uit op een onvoldoende.

## 3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften

Aangezien een aantal grote en complexe projecten, waarin doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften (onder meer ouderen) nu mede door de vasthoudendheid van de Woningstichting op de rails staan en deze tot en met 2015 gepland staan om gerealiseerd te worden, waardeert de visitatiecommissie de prestaties met een voldoende. Een ruim voldoende waardering is er voor het levensloopbestendig bouwen en het toewijzen van een substantieel deel van de woningen aan bijzondere doelgroepen.

## 4. (des-)Investeren in vastgoed

Wat de investeringen betreft in maatschappelijk vastgoed scoren de prestaties ruim voldoende. Echter, de score voor het prestatieveld Investeren en desinvesteren in vastgoed wordt flink negatief beïnvloed door de score voor het achterblijven van de verkoop van woningen in vergelijking met de opgave. Hier heeft de visitatiecommissie rekening gehouden met de veranderde marktomstandigheden, evenals bij de achterblijvende prestaties bij sloop en nieuwbouw uitgedrukt in aantallen woningen. Hier wreekt zich dat opgaven niet flexibeler zijn afgesproken dan wel dat de prestatieafspraken veel later ondertekend worden dan oorspronkelijk gedacht. In een dergelijke situatie waar de marktomstandigheden zo veel ongunstiger worden, had de Woningstichting de flexibiliteit in principe ook in kunnen bouwen door de afspraken eenzijdig op te zeggen in afwachting van de af sluiten prestatieafspraken.

## 5. Kwaliteit wijken en buurten

Voor het prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten zijn de opgaven zodanig geformuleerd dat de prestaties van de Woningstichting altijd een bijdrage tot de opgave vormen. De visitatiecommissie meent te mogen stellen dat de prestaties ruim voldoende aansluiten bij de opgaven in het werkgebied. Het convenant Drugsoverlast dat mede door de Woningstichting werd ondertekend, werd door het Ministerie van VROM in 2008 als voorbeeld van *best practice* aangehaald.

## 6. Overige prestaties

Bij overige prestaties wordt de overname van woonwagens en standplaatsen van de gemeente Wageningen met een ruime voldoende beoordeeld. Hier geldt dezelfde redenatie, zoals opgenomen bij de ambities.

## 5 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)

### 5.1 De belangrijkste belanghebbenden van de Woningstichting

In de zelfevaluatie die de Woningstichting als onderdeel van de visitatie heeft opgesteld maakt de Woningstichting sinds 2009 bij de belanghebbenden onderscheid naar gekwalificeerde en overige belanghouders. De gekwalificeerde belanghouders zijn:

- Opella, een zorginstelling,
- RIBW en Solidez, maatschappelijke organisaties op het gebied van zorg en welzijn,
- Wageningen Ondernemerscontact, het bedrijfsleven
- diaconaal WMO platform Wageningen,
- Wageningen UR en Trivium, onderwijsinstellingen.

De Woningstichting heeft de gekwalificeerde belanghouders geïnterviewd over hun verwachtingen van het gemeenschappelijk overleg drie keer per jaar, hun verbondenheid met de Woningstichting en haar werkzaamheden. Met deze gekwalificeerde belanghouders bestrijkt de Woningstichting het gehele maatschappelijke krachtenveld in Wageningen en hoopt zij uit te groeien tot het Maatschappelijk Ondernemersoverleg in Wageningen (Jaarverslag 2009). De Woningstichting heeft met deze belanghouders begin 2010 haar Bod op de Woonvisie besproken. Er geldt formeel dat de Woningstichting alleen beargumenteerd kan afwijken van het advies van het Belanghoudersoverleg. De commissie constateert dat deze wijze van vorm geven van het overleg een ver gevorderde manier is om horizontaal input te verkrijgen.

Uit de gesprekken die de visitatiecommissie voerde bleek dat men het overleg als een goed initiatief heeft ervaren van de Woningstichting. Men is steeds beter in staat om elkaars kernfuncties te onderscheiden en daar invulling aan te geven. Door elkaar goed te kennen en een gemeenschappelijke ambitie voor ogen te hebben, lukt het steeds beter om elkaar te vinden. Echter, er wordt ook aangegeven dat het meer een structureel gemeenschappelijk overleg zou moeten worden, waaraan de actoren deelnemen die iets voor elkaar kunnen betekenen in plaats van dat het overleg blijft hangen in het bespreken van thema's met elkaar. Een frequentie van drie keer per jaar wordt dan als te gering ervaren.

Het contact met de huurders loopt sinds 2009 via de bewonerscommissies, sinds de Huurdersparticipatiecommissie zich vanwege te weinig draagvlak in 2008 heeft opgeheven (Jaarverslag 2010, p.135). Er zijn verschillende overlegvormen. De bewonerscommissies hebben regulier overleg met de woonconsulent over onderwerpen die met de woonomgeving te maken hebben. Aan het eind van elk jaar wordt de samenwerking geëvalueerd. Beleidsthema's komen in beginsel eerst aan de orde in het internetpanel dat tweejaarlijks wordt afgenomen. De uitkomsten van het internetpanel worden in themabijeenkomsten verder uitgewerkt met een afvaardiging van de bewonerscommissieleden tot een advies aan het bestuur van de Woningstichting. Daarnaast worden verplichte thema's via een zogenaamde themawerkgroep – een afvaardiging van de bewonerscommissieleden – ook tot een advies uitgewerkt. De themawerkgroep wordt ondersteund door de Woonbond.

Naast de contacten met de gekwalificeerde belanghouders en de huurders onderhoudt de Woningstichting contacten met de gemeente Wageningen, de Provincie Gelderland, de collega corporaties en anderen, zoals de politie. De verhoudingen tussen deze belanghebbenden en de Woningstichting zijn goed. De samenwerking met de gemeente is desalniettemin langdurig moeizaam gebleken, met name op het terrein van ruimtelijke ordening, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat de prestatieafspraken niet van de grond zijn gekomen.

## 5.2 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB): Samenvattende beoordeling

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie. Het oordeel is gebaseerd op de door de belanghebbenden ingevulde vragenlijsten; het is niet bijgesteld door de commissie. De waardering van de prestaties wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

## 5.3 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB): I Prestaties

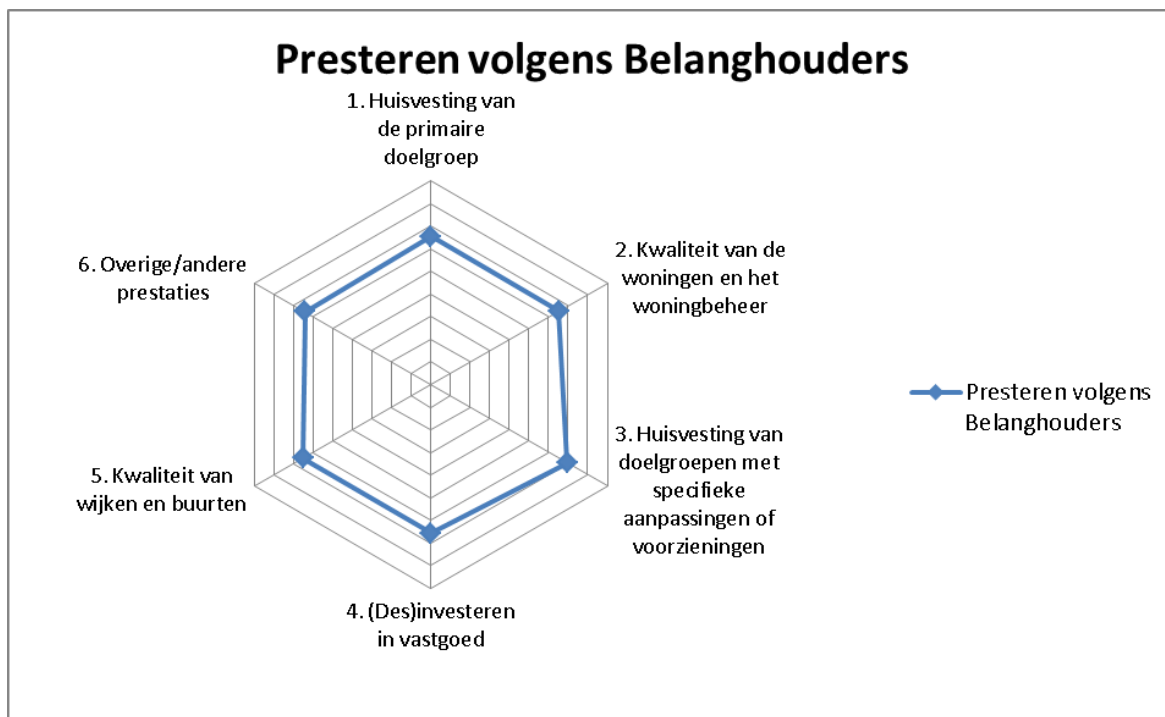
De scores in onderstaande tabel en spinnenweb komen uit de vragenlijsten die aan belanghebbenden worden voorgelegd. Eén van de vragen gaat over de waardering voor prestaties van de corporatie op elk van de prestatievelden. De score is gebaseerd op het gemiddelde van de ondervraagde belanghebbenden waarbij de vijf ondervraagde huurders en huurdersvertegenwoordiger als één belanghebbende meetellen. Het gaat hier immers niet om een representatief bewonerstevredenheidsonderzoek.

Aangezien de gemiddelde cijfers zoals opgenomen in de tabel niets zeggen over de spreiding van de antwoorden, wordt bij de toelichting onder de tabel gebruik gemaakt van de citaten en/of toelichtingen die zijn gegeven bij het beantwoorden van de vragenlijsten. Zij zijn alleen bedoeld ter illustratie van de bandbreedte van de antwoorden. Indien informatie langs deze weg over het maatschappelijk presteren ontbreekt, wordt het een en ander nog toegelicht op basis van de gesprekken die de commissie voerde (zie Bijlage IV).

Belanghebbenden scoren de Woningstichting voor de in onderstaande tabel genoemde prestatievelden gemiddeld met een 7,6. Daarbij scoort het beleidsterrein van de bijzondere doelgroepen met een 7,8 het hoogst. Naast de bijzondere doelgroepen bleek uit de gesprekken die de visitatiecommissie voerde dat de belanghouders vinden dat de Woningstichting vooral op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid goed bezig is.

In de interviews kwam diverse malen aan de orde dat men de Woningstichting als proactief ervaart op velerlei terreinen (belanghoudersoverleg, het Fier Festival, het wijkgericht werken, in de herontwikkeling van projecten, duurzaamheid en het omgaan met problemen bij huurders). Ook wordt de Woningstichting aangeduid als “meewerkende speler”. Anderzijds waren er ook tegengestelde berichten te beluisteren zoals verwoord in het volgende citaat: “De corporatie toont geen lef en daadkracht. Ze zitten in corporatieland echt in de staart. Ze zijn degelijk en behoudend, maar ze doen niets nieuws... en over leuke ideeën viel met ze nooit te praten.”

Verder werd er als minder sterke punten in de interviews diverse malen genoemd dat men de organisatie als te afhankelijk ervaart van de bestuurder. Men pleit voor meer eigen verantwoordelijkheid voor het management en het bijbehorende zelfvertrouwen. Ook bij de woonconsulenten werd het hebben van onvoldoende bevoegdheden gesignaleerd. Bovendien signaleert men dat de Woningstichting niet altijd een even bestendige koers vaart.



Prestatieveld		Waardering die belanghebbenden geven aan prestaties van afgelopen jaren	
		Cijfer	Aantal belanghebbenden*
1.	Huisvesting primaire doelgroep	7,5	13
2.	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5	13
3.	Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	7,9	14
4.	(des-)Investeren in vastgoed	7,6	15
5.	Kwaliteit wijken en buurten	7,5	15
6.	Overige prestaties	7,4	7
<b>Totaal</b>		<b>7,5</b>	

\*) De afgevaardigden van de huurders tellen mee als één belanghebbende.

### Toelichting

Bij de beoordeling van de prestatievelden geldt dat de huurders gezamenlijk met de huurdersadviseur consequent het presteren van de Woningstichting gemiddeld met minimaal een volledig cijfer lager scoren. Uitzondering hierop is het prestatieveld huisvesting van bijzondere doelgroepen waar het verschil minder (0,6) bedraagt.

Als het gaat om de tevredenheid over de dienstverlening volgens het KWH-Huurlabel, dan scoort de Woningstichting gemiddeld een 7,59 voor de gemeten onderdelen en komt daarmee op plek 150 van de ruim 170 corporaties die het KWH-Huurlabel hebben behaald ([http://www.ikwilzorgelooshuren.nl/html/content\\_corp.aspx?corp\\_id=564&page\\_id=40](http://www.ikwilzorgelooshuren.nl/html/content_corp.aspx?corp_id=564&page_id=40)). Van de 25 woningcorporaties met een KWH-Huurlabel in de grootteklasse 4.000 tot 10.000 woningen en in (zeer) stedelijke regio staat de Woningstichting op een 19<sup>e</sup> plaats.

Via het WAGENINGENPANEL. EERSTE PEILING. Beleving van communicatie, imago, dienstverlening en beleid onder huurders van de Woningstichting (2007) is in opdracht van de Woningstichting de mening van 161 huurders (die de vragenlijst compleet invulden) ook in beeld gebracht. Enkele uitkomsten worden hieronder geciteerd (pagina 7 en verder):

- “De huurders hebben ... gereageerd op enkele algemene stellingen rond het imago van de Woningstichting. Zij geven hierbij aan dat het voor hen niet duidelijk is hoe de Woningstichting haar geld besteedt en dat zij hier graag meer over zouden willen weten. Verder vinden de huurders dat het aanbod van huur- en koopwoningen in Wageningen niet in balans is. Ook vinden zij de rol van de Woningstichting bij nieuwbouwactiviteiten te klein. Wel is het duidelijk dat de Woningstichting geen onderdeel van de gemeente Wageningen is. Over de mate van inzet van de Woningstichting voor leefbaarheid en veiligheid in de wijken zijn de meningen verdeeld.”
- “De huurders is gevraagd hoe wenselijk zij verschillende huidige activiteiten van de Woningstichting vinden. Meest wenselijk vinden de huurders het om meer betrokken te worden bij het ontwikkelen van beleid. Ook het handhaven van investeringen in leefbaarheid, extra investeren in de binnenkant van bestaande woningen en het bouwen voor zorgbehoevenden worden als zeer wenselijk ervaren. Minder wenselijk vinden de huurders het doneren van geld voor huisvestingsprojecten in het buitenland en het uitbreiden van de woningvoorraad middels nieuwbouwwoningen in het duurdere segment. [Als het gaat om toekomstige activiteiten:] Het belangrijkste vinden de huurders de bouw van huurwoningen in alle prijssegmenten. Het minst belangrijk vinden zij het huisvesten van maatschappelijke organisaties, zoals welzijnsinstellingen, politie of algemeen maatschappelijk werk.”

Het presteren van de Woningstichting volgens belanghebbenden wordt nu per beleidsveld nader toegelicht.

### **1. Huisvesting primaire doelgroep**

De beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep waarderen de geënquêteerde belanghebbenden van de Woningstichting gemiddeld met een 7,5. Uit de interviews die de visitatiecommissie voerde bleek dat belanghebbenden waarderen dat de Woningstichting een echte corporatie is met een focus op de doelgroep. Het commentaar dat bij dit punt van de vragenlijst wordt gegeven gaat hier ook op in, evenals op het goede aanbod. Verder wordt aangegeven dat de Woningstichting weet wat er speelt omdat men regelmatig contact heeft met de huurders. Daarnaast wordt als positief punt genoemd dat het aantal uitzettingen minimaal is. Een respondent noemt de zorg dat het nieuwe huurbeleid volgens de nieuwe richtlijnen de keuzevrijheid van huurders vermindert.

### **2. Kwaliteit woningen en woningbeheer**

Voor het beleidsterrein kwaliteit van woningen en woningbeheer scoort de Woningstichting volgens de belanghebbenden gemiddeld een 7,5 voor haar prestaties. Als positief wordt ervaren dat de Woningstichting veel investeert in de openbare ruimte, de sociale cohesie en de renovatie en isolatie van woningen. Ook wordt gemeld dat oude woningen geheel of gedeeltelijk gerenoveerd worden en dat het planmatig onderhoud op tijd plaatsvindt. De Woningstichting is daarmee “zichtbaar in de stad; hoor je ook van sommige bewoners”. Een respondent waardeert dat “er is een team van medewerkers die daar volgens protocollen, systematisch op toeziet/werkt”. Een respondent complimenteert de Woningstichting dat deze streeft naar de hoogste kwaliteit van de woningen middels haar investeringen.

Twee andere respondenten daarentegen uiten de zorg dat niet voldoende regelmatig wordt geïnvesteerd in woningen (wel bij acute problemen). Enerzijds meent men dat de kwaliteitsstap na een renovatie te groot wordt. Anderzijds wordt gesteld dat het erg lang duurt voordat woningen die niet voldoen (lekkages, tocht, hoge stookkosten) worden aangepakt.

### **3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften**

Prestaties op het terrein van het huisvesten van doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften springen er wat belanghebbenden betreft met gemiddeld een 7,9 boven uit. De toelichting bij deze vraag heeft betrekking op het aanwezig zijn van voldoende aangepaste woningen dan wel op de mogelijkheid om deze woningen snel aan te passen. Een keer wordt genoemd dat er veel bijzondere doelgroepen in Wageningen worden gehuisvest. Ook wordt er gesteld dat er een aparte functionaris is voor de beoordeling van de gevallen en dat er korte lijnen zijn afgesproken met de gemeente in het kader van de WMO-aanvragen. Tevens wordt aangegeven dat de Woningstichting hier haar rol neemt en dat de Woningstichting goed ingaat op de vragen uit de samenleving en van de partners.

### **4. (des-)Investeren in vastgoed**

De prestaties op het beleidsterrein investeren in woningen en maatschappelijk vastgoed leveren de Woningstichting een 7,6 op volgens de belanghouders. In de interviews wordt de Woningstichting gekarakteriseerd als degelijke of “ouderwets-degelijke” corporatie die vooral is georiënteerd op het ontwikkelen van vastgoed. Zij doet dit goed en met veel aandacht voor de kwaliteit.

Uit de antwoorden op de vragenlijst bleek dat belanghouders waarderen dat de Woningstichting een duidelijke portefeuillestrategie heeft voor de komende tien jaar, evenals dat het beleid gebalanceerd is: “Men zoekt steeds weer naar nieuwe bouwprogramma’s, maar ook geeft ... [de Woningstichting] de gelegenheid om woningen te (laten) kopen door bewoners.” Daarnaast zijn de respondenten positief over de investeringen in het maatschappelijk vastgoed en de “open houding” van de Woningstichting “en de bereidheid mee te zoeken naar mogelijkheden.” Tot slot stelt een respondent dat de Woningstichting “vooruitziend en doorpakkend [is] in een lastige tijd waarin anderen afhaken.” Die laatste opmerkingen weerklonken ook in de interviews die de visitatiecommissie heeft gehouden. Een respondent daarentegen merkt op dat door de Woningstichting in de herstructurering meer wordt gepraat dan gedaan, “ondanks een goede financiële positie”.

### **5. Kwaliteit wijken en buurten**

De belanghouders scoren de Woningstichting voor activiteiten op het terrein van leefbaarheid, bouwen aan vitale buurten en wijken en sociale stijging en emancipatie gemiddeld met een 7,5. Men stelt dat de samenwerking met het welzijnswerk en de gemeente op deze terreinen goed is. Tevens wordt als toelichting bij het antwoord gegeven dat men de gerichte en praktische “no-nonsens aanpak” van de woningcorporatie waardeert, waaronder het aanstellen van huismeesters. Tevens wordt de Woningstichting gecompimenteerd met haar bredere aanpak voor de leefbaarheid en de wijken dan alleen de zorg dat de woning conform de eisen wordt opgeleverd. Ook bij de gesprekken die de visitatiecommissie voerde, kwam naar voren dat de Woningstichting zeer actief is in de buurtbemiddeling en het mee zoeken naar oplossingen.

### **6. Overige prestaties**

De overige prestaties worden met een 7,4 gewaardeerd. De prestatievelden die hier elk een keer genoemd worden zijn leefbaarheid, energiemaatregelen, contacten met zoveel belanghouders en afstemming met zorg- en welzijnsinstellingen. De Woningstichting wordt gecompimenteerd met het “verantwoordelijkheidsgevoel” voor sociale cohesie dat sterk verankerd is bij alle geledingen van de corporatie.

## 6 Presteren naar Vermogen (PnV)

### 6.1 Introductie

In het onderdeel presteren naar vermogen (PnV) wordt door de commissie een oordeel gevormd over de mate waarin de corporatie haar vermogen maximaal aanwendt ten behoeve van maatschappelijke prestaties zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Het onderdeel PnV is verdeeld in vier thema's:

1. Financiële continuïteit  
De corporatie heeft haar financiële continuïteit voldoende gewaarborgd waardoor zij langdurig in staat is haar maatschappelijke functie te continueren.
2. Financieel beheer  
De corporatie plant professioneel, checkt dat zij doet wat zij zich financieel voorneemt en stelt bij indien noodzakelijk. De corporatie heeft haar treasury op orde en verankerd.
3. Doelmatigheid  
De corporatie werkt efficiënt en stuurt actief bij indien er afwijkingen ten opzichte van het plan worden geconstateerd.
4. Vermogensinzet  
De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor het leveren van maatschappelijke prestaties en heeft kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en de vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor PnV zoveel mogelijk aangesloten bij al beschikbare gegevens op dit vlak, zoals die door het CFV, WSW en accountants worden gepresenteerd.

De tabellen in dit hoofdstuk waarin de prestaties voor de periode 2007 t/m 2010 op de genoemde thema's worden beoordeeld bevatten de ijkpunten of de visitatienormen, zoals opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, om een ruim voldoende te scoren. De corporatie voldoet dan precies aan de norm. De ruim voldoende worden dan ook niet altijd toegelicht in de tekst, tenzij daar aanleiding toe is. Voor de terminologie die ten grondslag ligt aan andere cijfers dan een zeven wordt verwezen naar Bijlage II.

Als op deze wijze de individuele prestaties zijn gewaardeerd, worden deze vervolgens opgeteld en gemiddeld. Omdat het thema vermogensinzet het belangrijkste criterium is, volgens de Stichting, omdat het aangeeft in hoeverre de corporatie in staat is haar financiële mogelijkheden zo maximaal mogelijk in te zetten voor maatschappelijke prestaties, krijgt dit thema het zwaarste gewicht: 40%. De eerste drie onderwerpen zijn belangrijk omdat zij het voortbestaan van de corporatie op korte en langere termijn borgen en worden meegenomen in de eindbeoordeling met een gewicht van 20%.



## 6.2 Financiële kerngegevens

In de onderstaande tabel worden enkele kerngegevens gepresenteerd die een rol kunnen spelen bij de beoordeling van de prestaties verderop in dit hoofdstuk.

	Beoordelings- jaar	de Woningstichting	Referentie	Landelijk
<b>Woningbezit en woningbeheer</b>				
Huur per huurwoning per maand (per jaar)	2009	410 (4.892)	399 (4.779)	411 (4.911)
Huur in percentage van de maximale huur	2009	69,7	71,6	71,5
Gemiddeld aantal punten woningwaardering	2009	133	126	130
Onderhoud per woning (klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud) per jaar	2009	1.594	1.449	1.445
WOZ-waarde per woning	2009	171.911	156.815	159.816
<b>Financiële continuïteit</b>				
Solvabiliteitsoordeel CFV	2009	Voldoende	Ook voldoende in 2008 en 2007	
Continuïteitsoordeel CFV	2009	A1	C in 2008 en 2007	
Kredietwaardigheidsoordeel WSW	2010	Positief	Onveranderd in de 3 voorafgaande jaren	
Rentedekkingsgraad	2009	2,0	1,3	1,5
Loan to value (op basis van WOZ-waarde)*	2009	11%	18%	19%
<b>Doelmatigheid</b>				
Netto bedrijfslasten (in € per VHE)	2009	1.203	1.462	1.396
Ontwikkeling netto bedrijfslasten in procenten	2006 t/m 2009	0,2	23,3	19,5
Aantal VHE per FTE	2009	108	85	88
Personeelskosten per FTE	2009	72.082	60.407	61.818
<b>Vermogensinzet</b>				
Volkshuisvestelijk vermogen (in % van het balanstotaal)	2009	50,2	26,6	29,3
Volkshuisvestelijk vermogen (in € per vhe)	2009	19.431	10.280	13.400
	2014	20.821	14.159	16.132
De gegevens in deze tabel zijn ontleend aan de Corporatie in Perspectief rapportage van het CFV (Analyse CFV 2010) dit met uitzondering van het kredietwaardigheidsoordeel van het WSW en de oordelen van het CFV voor de eerdere jaren. *) Hier wordt de variabele nominale waarde langlopende leningen per VHE gedeeld door de variabele WOZ-waarde per huurwoning.				

## 6.3 Financiële continuïteit

		Cijfer
<b>De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie (4.1.1)</b>		<b>8,0</b>
a	De corporatie heeft een continuïteitsoordeel A van het CFV.	8,0
b	De corporatie heeft een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde.	8,0

### Toelichting

- > **a** Het CFV beoordeelt de continuïteit van de Woningstichting per ultimo 2009 met een voldoende (A1). Bij dit oordeel wordt verondersteld dat alle door de Woningstichting voorgenomen activiteiten op basis van vermogen de komende vijf jaar financieerbaar zijn. Op basis van het door het Fonds uitgevoerde onderzoek is het oordeel dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2010 tot en met 2014 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de Woningstichting (oordeel 8,0).
- > Per ultimo 2008 en 2007 kwam het oordeel nog uit op een C, omdat het CFV vond dat het volkshuisvestelijke vermogen hoger zou zijn dan minimaal noodzakelijk en dat de voorgenomen activiteiten van de Woningstichting zouden kunnen leiden tot een onvoldoende inzet van de financiële middelen. Gezien het dreigend overschot van verouderde woningen, kan men daar een kanttekening plaatsen, meent ook de visitatiecommissie. Echter, ook op dit onderwerp is het van belang om op vrij korte termijn te komen tot een realistische visie en financiële onderbouwing.
- > **b** De Woningstichting hanteert een vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde. Deze is gesteld op ten minste 20% volgens de CFV-grondslagen voor de bedrijfswaarde. Voor sociale huurwoningen voldoet een eis van ten minste 15% terwijl de Woningstichting voor activiteiten met hoger risicoprofiel een bandbreedte van tussen 30% tot 40% hanteert. Als de visitatiecommissie het solvabiliteitsoordeel van het CFV in beschouwing neemt, heeft de Woningstichting de solvabiliteitsdoelstelling ruim voldoende onderbouwd. Het onderscheid naar type investering waardeert de visitatiecommissie met een goed. De verdere verfijning van de doelstellingen naar type vastgoed, waaronder maatschappelijk vastgoed is gepland met de ontwikkeling van het Investeringsstatuut in 2011 dat inmiddels op 11 september is goedgekeurd door de Raad van Toezicht.

		Cijfer
<b>De corporatie heeft voldoende middelen (4.1.2)</b>		<b>7,5</b>
a	De corporatie heeft een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het WSW.	7,0
b	De corporatie heeft inzichtelijk gemaakt welke middelen (deposito's, kredietlijnen en/of Faciliteringsvolume) beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen.	8,0

### Toelichting

- > **a** De visitatienorm maakt geen onderscheid naar een sterke of minder sterke financiële positie; de waardering komt aldus uit om een ruim voldoende.
- > **b** In de communicatie van 26 oktober 2011 voorziet de Woningstichting de commissie van informatie over de middelen die beschikbaar zijn om geplande uitgaven te kunnen betalen. Daarmee kan de Woningstichting goed haar strategie bepalen op basis van een integraal beeld over de beschikbare middelen.

		Cijfer
<b>De corporatie stuurt op alle kasstromen (4.1.3)</b>		<b>7,6</b>
<b>a</b>	<b>De corporatie heeft scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken en minimaal 5 jaar vooruit kijken.</b>	<b>8,0</b>
<b>b</b>	<b>Operationele kasstromen:</b>	<b>8,0</b>
>	De corporatie heeft de komende 5 jaar een positief exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.	7,0
>	De corporatie heeft de komende 5 jaar een rentedekkingsgraad van minimaal 1.3.	10,0
>	De corporatie hanteert een direct rendementseis (= de operationele kasstroom uitgedrukt in een % van de bedrijfswaarde).	7,0
<b>c</b>	<b>Portfoliokasstromen:</b>	<b>6,0</b>
>	De corporatie hanteert een IRR-rendementseis (Internal Rate of Return) voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.	6,0
>	De corporatie waardeert de vastgoedportefeuille tegen bedrijfswaarde (niet op basis van historische kostprijs), en kijkt daarbij minimaal 10 jaar vooruit.	6,0
<b>d</b>	<b>Financieringskasstromen:</b>	<b>8,5</b>
>	De corporatie hanteert een investerings- / financieringsratio die aangeeft in welke mate investeringen worden gefinancierd met extern vermogen.	7,0
>	De corporatie heeft een maximale loan to value (o.b.v. de WOZ-waarde) van 50%.	10,0

### Toelichting

- > **a** De Woningstichting hanteert standaard meerjarenprognoses van vijf jaar voor de investeringsprogramma's in het rekenprogramma GO van ORTEC en maakt jaarlijks met WALS gevoeligheidsanalyses bij de beleidskeuzen tot en met het jaar 2020. Omdat de Woningstichting de geavanceerde programma's WALS en GO heeft geïmplementeerd (2004/2010) vanwege de mogelijkheden om scenario's en verschillende risico's (risicowolken) door te rekenen, komt de waardering uit op een goed.
- > De Woningstichting verwacht de komende vijf jaar een positief exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (Financiële begroting 2011, pagina 18).
- > PWC (2011) stelt dat een Interest Coverage Ratio van 1,25-1,35 generiek acceptabel is omdat gemeten in kasstromen de Woningstichting dan voldoet aan de winstgevendheid van de exploitatie; met een gemiddelde ICR van 2,2 (Financiële begroting 2011, pagina 18) overschrijdt de Woningstichting de PWC-norm met ruim 60%.
- > De directe rendementseis is gemiddeld ruim 4% vanaf 2010.
- > **c** Aangezien de Woningstichting voornemens is om in het Investeringsstatuut in 2011 de IRR-rendementseis verder uit te werken naar type vastgoed, kan de visitatiecommissie dit meetpunt met een voldoende beoordelen.
- > Aangezien de Woningstichting volgens de Zelfevaluatie voornemens is om vanaf boekjaar 2012 gehoor te geven aan de nieuwe grondslag (waardering van de vastgoedportefeuille tegen bedrijfswaarde) als gevolg van de wijziging van de richtlijn voor de jaarverslaglegging, zal de Woningstichting niet binnen een jaar na de visitatieperiode voldoen aan de norm en kwam de visitatiecommissie uit op het cijfer van een bijna voldoende (onvoldoende). Deze waardering was mede ook gebaseerd op de informatie in het Jaarverslag 2010 en de Jaarrekening 2010 die niet aangeeft dat de Woningstichting voldoet aan de visitatienorm. Omdat in het document Gevoeligheidsanalyse Begroting 2011, Prognose 2012-2020 dat eind oktober 2010

(aan het einde van de te visiteren periode) tot stand is gekomen met de bedrijfswaarde 10 jaar vooruit wordt gekeken, komt de waardering uit op een 6,0. **d** De Woningstichting hanteert een loan to value van maximaal 75% van de bedrijfswaarde volgens de normen van het CFV.

- > Met een portefeuille van bijna 95 mln. euro aan langlopende schulden en bijna 16 mln. euro aan kortlopende schulden per 31 december 2010, blijft de Woningstichting royaal onder de loan to value van 50% op basis van de WOZ-waarde van ruim 400 mln. euro.

## 6.4 Financieel beheer

		Cijfer
<b>De corporatie heeft haar financiële planning en controletyclus op orde (4.2.1)</b>		<b>6,8</b>
a	De corporatie maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven (incl. SVB, desinvesteringen etc.) in meerjarenramingen van minimaal 5 jaar.	6,0
b	De eerstejaarscijfers bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan (begrote activiteiten zijn transparant verwerkt in de bedrijfswaarde).	7,0
c	Er is, indien noodzakelijk, een zichtbare en door de RvC goedgekeurde bijsturing.	7,0
d	Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig dat de rapportages binnen 1 maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee maanden besproken met de RvC.	8,0
e	Er is een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van de interne financiële beheer.	6,0
f	De (financiële) planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.	7,0

### Toelichting

- > **a** Aangezien de meerjarenramingen hiervoor al aan de orde zijn geweest, zijn de relevante punten bij dit ijkpunt volgens de visitatiecommissie of de Woningstichting een transparante vertaling van ambities en opgaven heeft. Vooropgesteld kan worden dat de Woningstichting in haar financiële planning en controletyclus (plan-do-check-act) grote stappen heeft gezet in de te visiteren periode met het maken van een beleidsmatige of doelstellingenbegroting. Deze is in 2010 voor het eerst opgesteld (zie paragraaf 3.1) en is met de versie van 2011 verder vervolmaakt door ook het monitoren van de voortgang van de activiteiten mogelijk te maken. Deze nieuwe aanpak is transparant in zoverre dat per BBSH-veld plus de velden financiën en organisatie & personeel de beleidsmatige relevantie wordt aangegeven, alvorens per onderwerp binnen een (BBSH of ander) veld de voorgenomen activiteiten (met doelstelling of eigenlijk prestatie-indicator) en middelen worden gekoppeld. Tevens vindt er een koppeling plaats met de begroting. De intentie was dat de Woningstichting daaraan koppelt een meerjarenramingen van minimaal vijf jaar. Gezien het feit dat de beleidsbegroting eind 2010 voor het eerst is opgesteld, zal de hele cyclus nog niet in de te visiteren periode zijn gerealiseerd.
- > De doelstellingenbegroting kan als een transparante benadering worden beschouwd als het gaat om het benoemen van de te ondernemen activiteiten (en de daaraan gekoppelde budgetten, etc.) , maar de Woningstichting voldoet volgens de visitatiecommissie niet volledig aan het criterium van een transparante vertaling van ambities en opgaven, waardoor het oordeel niet hoger kan uitkomen dan een voldoende.
  - > Op de eerste plaats ontbreekt een transparante doelstellingshiërarchie, te weten de vertaalslag van missie via de speerpunten of strategische doelstellingen naar de doelstellingen op een lager niveau (zie paragraaf 3.1). In plaats van een doelstellingshiërarchie presenteert de Woningstichting enerzijds een missie met negen werkgebieden en anderzijds activiteiten op de BBSH-velden zonder dat er een transparante en sturende relatie wordt gelegd tussen beide. Vanuit welke strategische doelstelling valt

bijvoorbeeld het opstarten van minimaal vijf projecten per jaar te verantwoorden, zoals één van de doelstellingen in de doelstellingenbegroting luidt?

- > Ten tweede blijft de inbreng van stakeholders en de afgesproken opgaven onduidelijk. Deze opgaven zou de Woningstichting in een belanghoudersboekhouding transparant kunnen bijhouden als men aangeeft welke wensen iedere belanghouder heeft en op welke wijze men rekening houdt met deze wensen in de eigen doelstellingen. Als deze wensen vertaald worden in de eigen doelstellingen, horen ze ook thuis in de doelstellingenbegroting. Dan kunnen ze tevens gemonitord worden.
- > **b** In de communicatie van 26 oktober 2011 stelt de Woningstichting: “de Woningstichting laat sinds 1994, als één van de weinige corporaties, de meerjarenbegroting toetsen door de externe accountant, waarbij ... de aansluiting van de meerjarenbegroting met de bedrijfswaarde (en de aannemelijkheid ervan) één van de belangrijkste controledoelen is.” Derhalve voldoet de Woningstichting aan de visitatienorm.
- > **c** De Woningstichting rapporteert in de Zelfevaluatie voor de visitatie dat bijsturing voornamelijk plaatsvindt tijdens het besluitvormingsproces in de overleggen van bestuurder en voorzitter van de Raad van Toezicht en van de kerncommissies. Deze werkwijze impliceert dat de Raad van Toezicht, weliswaar goedkeuring geeft aan de bijsturing, maar dat deze bijsturing niet altijd even zichtbaar zal zijn in de zin dat er eerst een voorstel is waarop de Raad van Toezicht een reactie geeft, meende de commissie. Echter, in de communicatie van 26 oktober stelt de Woningstichting dat de Raad van Toezicht altijd zichtbaar bijstuurt en dat dat ook gebeurt in de kerncommissies. De vraag blijft of de Woningstichting expliciet op de wijze definieert, zoals in de visitatienorm bedoeld (niet verslagen van vergaderingen voor alle leden beschikbaar, maar expliciet bijsturen in het kader van toezicht in plaats van gezamenlijke meningsvorming). Aangezien er wel voorbeelden te vinden zijn van bijsturing in de verslagen, wordt de waardering een ruim voldoende.
- > **d** De Woningstichting rapporteert dat de kwartaalrapportages bijzonder snel worden opgeleverd (rond de tiende werkdag van de volgende maand). De kans is dan ook groot dat deze binnen twee maanden worden besproken met de RvT die vier tot vijf keer per jaar in een reguliere vergadering bij elkaar komt.
- > **e** Er is weliswaar een positief accountantsoordeel voor het jaar 2010 voorhanden. Daarin worden echter ook tekortkomingen genoemd, waardoor de visitatiecommissie voor dit ijkpunt niet hoger kan gaan dan een voldoende oordeel. Vanwege redenen van geheimhouding vraagt de Woningstichting per communicatie van 26 oktober dat de visitatiecommissie niet citeert uit het accountantsverslag. De punten worden aldus niet nader toegelicht. De accountant wordt door de visitatiecommissie als de expert gezien. Aangezien deze tekortkomingen constateert, neemt de visitatiecommissie dat oordeel over.
- > **f** Ook bij dit ijkpunt, baseert de visitatiecommissie zich op het oordeel van de accountant. De Woningstichting voldoet hier ruim aan.

		Cijfer
<b>De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde (4.2.2)</b>		<b>7,0</b>
a	De corporatie heeft de kasstromen voor de komende 10 jaren in beeld en de daaruit voortvloeiende financieringsbehoefte.	7,0
b	De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.	7,0
c	Er is een actueel, door RvC goedgekeurd, treasurystatuut waarin ook spelregels zijn opgenomen voor financiële instrumenten.	7,0
d	Er is een actueel, door de RvC goedgekeurd, treasuryjaarplan.	7,0

#### Toelichting

- > De Woningstichting voldoet ruim aan de professionele maatstaven van de visitatie wat betreft de treasury.

## 6.5 Doelmatigheid

		Cijfer
<b>De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie (4.3.1)</b>		<b>7,4</b>
a	De corporatie heeft doelstellingen geformuleerd voor het vergroten van de efficiëntie in de organisatie en streeft deze aantoonbaar na.	7,0
b	De corporatie onderneemt actie indien er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de geformuleerde ( efficiëntie) doelstellingen.	7,0
c	De volgende CiP indicatoren zijn gelijk of lager dan de referentiegroepen, dan wel de corporatie kan de visitatiecommissie aannemelijk maken waarom de scores afwijken: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Netto bedrijfslasten per VHE 8,0</li> <li>&gt; Ontwikkeling netto bedrijfslasten in afgelopen vier jaar 10,0</li> <li>&gt; Aantal VHE per FTE 9,0</li> <li>&gt; Personeelskosten per FTE 6,0</li> </ul>	8,3

### Toelichting

- > **a** De doelstelling luidt dat de beheerkosten lager moeten zijn dan de Aedex-norm voor beheer. Daarnaast is de organisatie aangepast in de richting van een procesorganisatie vanwege efficiëntiedoelstellingen. Derhalve voldoet de Woningstichting aan de visitatienorm.
- > **b** De Woningstichting meldt actie te ondernemen als er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de geformuleerde (doelmatigheids)doelstellingen. In de maandrapportages, die tien werkdagen na afloop van elke maand beschikbaar zijn voor het bestuur, worden vele financiële indicatoren direct geconfronteerd met de begroting en of per maand met elkaar vergeleken. Dit gebeurt ook in de kwartaalrapportages en de jaarverslagen. Met het gebruik van voortgangsmaten in de doelstellingenbegroting vanaf 2011 zal de Woningstichting een verbeteringslag weten te maken in de structurele en transparante rapportage over de voortgang van alle activiteiten.
- > **c** Het oordeel voor dit ijkpunt komt tot stand door het samengestelde oordeel over de volgende indicatoren die allen terug te vinden zijn in de eerste tabel in dit hoofdstuk:
  - > De netto bedrijfslasten van de Woningstichting zijn bijna 18% lager dan de lasten van de referentiegroep (goed).
  - > De netto bedrijfslasten per VHE van de Woningstichting zijn in de periode 2006-2009 met 0,2% slechts een fractie gestegen van de gemiddelde stijging van de referentiegroep (23,3%; uitmuntend).
  - > Het aantal verhuureenheden per full time eenheid is bij de Woningstichting 27% hoger dan bij referentiegroep (zeer goed).
  - > De personeelskosten per full time eenheid zijn weliswaar bijna 20% hoger dan de gemiddelde personeelskosten per full time eenheid van de referentiegroep (bijna voldoende), echter de Woningstichting hanteert bewust beleid om hooggeschoold personeel in dienst te nemen en laaggeschoolde activiteiten uit te besteden (voldoende).

## 6.6 Vermogensinzet

		Cijfer
<b>De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in (4.4.1)</b>		<b>2,0</b>
a	De corporatie heeft een goed onderbouwde visie met betrekking tot de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement. (b.v. Maatschappelijke Kosten/Baten analyses, Transparantiemethodiek, Effectenarena).	2,0

### Toelichting

- > Op de vraag in de Zelfevaluatie ten behoeve van de visitatie Heeft u een onderbouwde visie met betrekking tot de inzet van de middelen van de corporatie naar maatschappelijk rendement (maatschappelijke kosten/baten analyses, transparantiemethodiek, effectenarena)? gaf de Woningstichting het volgende antwoord: "Er zijn geen specifieke instrumenten geïmplementeerd. Met betrekking tot maatschappelijk rendement hanteren we de uitkomsten van de aeDex, die ons bewust maakt welk deel van ons rendement als beleidseffect kan worden aangemerkt. Dit wordt met name veroorzaakt door de korting die we op de huurprijzen geven. Aangezien we deze korting ook geven ongeacht de hoogte van het inkomen, kan er sprake zijn van "verspilling". In 2008 hebben we van 866 kwalitatief goede woningen (label 4 en 5) de streefhuur bepaald op 100% maximaal redelijk. Maatschappelijke verspilling kan hiermee worden beperkt. Bij de realisatie van maatschappelijk vastgoed gaan we uit van de alternatieve aanwendbaarheid van het vastgoed, met het doel om bij gewijzigde omstandigheden met beperkte investeringen het vastgoed verder te exploiteren."
- > Dit antwoord (en de informatie uit de gesprekken die dit bevestigden) heeft de visitatiecommissie gebruikt om tot haar waardering te komen, een slecht. Dit cijfer geeft volgens Bijlage II aan dat de corporatie zich niet bewust is dat op dit punt van haar prestaties worden verwacht. Het is de commissie immers niet gebleken dat de Woningstichting een visie heeft ontwikkeld op dit punt. De norm heeft betrekking op een visie die onderbouwd wordt (expliciet is gemaakt) met bijvoorbeeld technieken waarmee een afweging gemaakt kan worden over het maatschappelijke rendement bij de inzet van middelen. Het gaat volgens de Stichting om het kunnen maken van expliciete, beleidsmatige keuzen voor onrendabele investeringen, omdat men daar als corporatie maatschappelijk rendement mee beoogt.

		Cijfer
<b>De corporatie heeft de mogelijkheden om het vermogen te verruimen onderzocht (4.4.2)</b>		<b>4,0</b>
a	De corporatie heeft een visie en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop zij de inzet van haar vermogen kan vergroten (b.v. gebruik faciliteringsvolume, beperken verkleinen risicobuffers, vergroten verdien capaciteit via huurharmonisatie of verkoop of grotere efficiency).	4,0

### Toelichting

- > De Woningstichting geeft in haar Zelfevaluatie ten behoeve van de visitatie niet aan dat men een visie en beredeneerde doelstelling heeft met betrekking tot de wijze waarop zij de inzet van haar vermogen kan vergroten. Het antwoord in de Zelfevaluatie luidde: "Ja, er wordt echter geen specifiek instrument toegepast. Met betrekking tot ons financieel beleid streven we naar een evenwicht tussen baten en lasten, kasstromen, rendement en risico's. In 2010 zijn voorbereidingen getroffen om de Europese beschikking (december 2009) te implementeren. Als gevolg daarvan zijn voorbereidingen getroffen om het huurbeleid aan te passen, hetgeen neerkomt op het verhogen van de streefhuren naar de maximaal redelijke huur, het gebruik van de huurtoeslag te optimaliseren, gezinnen met kinderen bijzondere aandacht te geven, en budgetadviesgesprekken geïntroduceerd. Het overleg met de huurdersorganisaties is overigens nog niet afgerond. We maximaliseren de "onrendabele top" tot € 25K of € 40K per woning. Daarbij wordt opgemerkt

dat op het moment van oplevering altijd een nog te realiseren waardesprong aanwezig moet zijn (indirect rendement aeDex). Dat gebeurt overigens ook bij grootonderhoudsprojecten, zoals Einthovenstraat e.o. in 2010). We zijn er ons bewust van dat door de bezuinigingen van het kabinet Rutte vanaf 2014 een heffing van circa € 300 per woning wordt opgelegd. (€1.500K).”

- > Uit dit antwoord heeft de commissie afgeleid dat men streeft in het financiële beleid naar een evenwicht tussen baten en lasten, kasstromen, rendementen en risico's. Men lijkt zich reactief op te stellen, door de gevolgen van mogelijk nieuw beleid door te nemen. Daarnaast zijn er ad hoc acties en ideeën, zoals het vergroten van de verdien capaciteit door meer dan voorheen de maximaal redelijke huur te vragen en het aangeven dat met de geplande projecten in combinatie met de verwachte lastenverzwaring er geen financiële ruimte meer is. De conclusie moet zijn dat er het een en ander gebeurt, maar niet in het kader van een visie en beredeneerde doelstellingen. De waardering komt uit op een ruim onvoldoende.

		Cijfer
<b>De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties (4.4.3)</b>		<b>6,0</b>
a	De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties.	6,0

#### Toelichting

- > De Woningstichting geeft aan te sturen op financiële kengetalen (ICR, solvabiliteit, etc.) zonder dat de plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties helder is geworden voor de visitatiecommissie. Men wenst flexibel te kunnen inspringen op mogelijkheden die zich voordoen. Omdat hiervoor bleek dat de Woningstichting onder andere de aeDex gebruikt en het een en ander doet ten aanzien van het in beeld brengen van het maatschappelijk rendement, komt de waardering voor dit ijkpunt uit op een voldoende.



## 6.7 Samenvatting beoordeling Prestaties naar Vermogen (PnV)

Onderdeel	Meetpunt	Cijfer		Weging
<b>Financiële continuïteit</b>	Vermogenspositie	8,0	<b>7,7</b>	20%
	Liquiditeit	7,5		
	Integrale Kasstroomsturing	7,6		
<b>Financieel beheer</b>	Planning- en controlcyclus	6,8	<b>6,9</b>	20%
	Treasurymanagement	7,0		
<b>Doelmatigheid</b>		<b>7,4</b>		20%
<b>Vermogensinzet</b>	Visie op vermogensinzet	2,0	<b>4,0</b>	40%
	Visie op verruiming vermogen	4,0		
	Maximale inzet vermogen	6,0		
<b>Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gewogen gemiddelde)</b>		<b>6,0</b>		

### Toelichting

- > De Woningstichting scoort ruim voldoende op de onderdelen financiële continuïteit en doelmatigheid. De RvT en het bestuur nemen het prestatieveld financiële continuïteit serieus, om met de woorden van de accountant te spreken (Accountantsverslag voor het jaar 2010).
- > De Planning- en controlcyclus kan worden versterkt door een relatie te leggen tussen enerzijds de missie en de strategische doelstellingen/werkterreinen en anderzijds de doelstellingenbegroting. De cyclus kan eveneens worden versterkt door structureel de afspraken met belanghouders mee te nemen.
- > Wat de vermogensinzet betreft kan de Woningstichting een verbeterslag maken door een onderbouwing te maken over de vermogensinzet en een visie op te stellen over de mogelijkheden om de vermogensinzet te verruimen en de inzet van het vermogen te maximaliseren voor maatschappelijke doeleinden.

## 7 Governance

Voor het onderdeel governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over de besturing, het interne toezicht en de externe legitimatie van de corporatie. Het interne toezicht wordt beoordeeld in het licht van de VTW-criteria en de Governancecode. Bij de externe legitimatie beoordeelt de commissie het belanghebbendenmanagement. Waar in de tekst gesproken wordt over de corporatie worden zowel de Raad van Commissarissen (RvC) als de directie/bestuurder(s) bedoeld als verantwoordelijken voor de gehele organisatie.

### 7.1 Beschrijving governancestructuur

De Woningstichting kent het stichtingsmodel als rechtsvorm. Het bestuur van de Woningstichting wordt gevormd door één statutair directeur. Het intern toezicht berust bij de Raad van Toezicht (RvT) die belangrijke bestuursbesluiten, zoals genoemd in de statuten, het directiereglement en de Governance Code Woningcorporaties ter goedkeuring voorgelegd krijgt. De Raad kent drie vaste kerncommissies: de Auditcommissie, de Remuneratiecommissie en de Werving- en Selectiecommissie. In de visitatieperiode 2007-2010 hebben noch veranderingen plaats gehad in de rechtsvorm en het interne toezicht, noch in de persoon van de bestuurder.

### 7.2 Besturing

De besturing wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiesturing. Het gaat hierbij om Plan, Check en Act. 'Do' is al beoordeeld bij Presteren naar Ambities (PnA), Presteren naar Opgaven (PnO) en Presteren volgens Belanghebbenden (PvB).

Bij het onderdeel 'Plan' wordt beoordeeld of de corporatie kennis heeft *van* en een visie heeft *op* relevante omgevingsontwikkelingen (inclusief kansen en bedreigingen), risico's (risicoverkenning), de opgaven en de eigen sterkten en zwakten en op basis hiervan een realistische vertaling maakt van strategische doelen naar tactische doelen en operationele activiteiten die kunnen worden gemonitord. Bij de beleidsvorming wordt beoordeeld of de corporatie actief belanghebbenden betreft en zorg draagt voor een gedeelde visie in de gehele corporatie.

Bij het onderdeel 'Check' wordt beoordeeld of de corporatie nauwlettend bewaakt of zij ook doet wat zij zich voorneemt. Bij 'Act' kijkt de visitatiecommissie in welke mate de corporatie actief bijstuurt indien er afwijkingen ten opzichte van de voornemens worden geconstateerd.

Als het oordeel van de visitatiecommissie uitkomt op een ruime voldoende, voldoet de Woningstichting aan het in de visitatiemethodiek gestelde ijkpunt en wordt er geen toelichting gegeven op het oordeel, tenzij het oordeel een toelichting behoeft.

		Cijfer
<b>PLAN</b>		<b>6,0</b>
<b>De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (5.1.1)</b>		<b>6,0</b>
a	De corporatie beschikt over een managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit (samenwerking-) afspraken met derden zijn beschreven.	2,0
b	De corporatie betreft actief de belanghebbenden bij de strategievorming. Jaarlijks worden er één of meer belanghebbendenbijeenkomsten gehouden waarin input voor de plannen wordt opgehaald en de realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.	7,3
c	De corporatie laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt de resultaten in haar beleid.	7,0
d	De corporatie heeft haar beleidscyclus omschreven en/of maakt deze zichtbaar door een managementinformatiesysteem waarin de vertaling van de missie/visie en de invloed van relevante omgevingsvariabelen en risico's naar jaarlijkse strategische plannen is opgenomen en de daarvan afgeleide meetbare doelen en activiteiten per jaar, kwartaal en/of maand (afh. van noodzakelijke sturing).	6,0
e	De corporatie brengt op gestructureerde wijze omgevings- en operationele risico's in kaart.	6,0
f	De corporatie werkt vanuit een door de RvC en bestuur goedgekeurde en gedeelde visie.	7,0
g	De (beleids)planningen worden ook getoetst door resp. besproken met de RvC.	7,0

### Toelichting

- > **a** Als alle opgaven en afspraken met derden zijn opgenomen in de doelstellingenbegroting, dan zijn deze niet transparant opgenomen in deze begroting in de zin dat het de visitatiecommissie niet helder blijkt dat het gaat om afspraken die met belanghouders worden gemaakt. Er wordt bijvoorbeeld niet verwezen naar de afspraken die voortvloeien uit de Raamovereenkomst uit 2009 (de te realiseren nieuwbouw of sloop) of andere overeenkomsten waaronder de Woningstichting haar handtekening heeft gezet. En als er staat dat er een onderzoek uitgevoerd moet worden naar nieuwe energiebronnen met anderen is niet helder of dit een afspraak is of een intentie van de Woningstichting om andere partijen te betrekken bij dit thema.
- > **b** De Woningstichting onderhoudt een actieve relatie met de belanghebbenden bij de strategievorming. Er wordt regelmatig overlegd met de gemeente, de bewonerscommissies en de gekwalificeerde belanghouders. De opzet voor het overleg met de laatste groep kan met innovatief worden aangeduid. De Woningstichting heeft het Belanghoudersoverleg in het leven geroepen. Men heeft ook afgesproken dat alleen gemotiveerd afgeweken mag worden van het advies van de gekwalificeerde belanghouders (goed). Wat betreft de terugkoppeling naar de bewoners (ruim voldoende) en de gemeente (ruim voldoende) toe is het de visitatiecommissie niet gebleken dat dit structureel gebeurt. Het maandelijkse overleg met de wethouder verantwoordelijk voor volkshuisvesting in Wageningen is daarnaast niet als formeel te categoriseren. Het gemiddelde van de drie genoemde cijfers komt uit op een 7,3. Dit is het cijfer waarmee gerekend wordt om het gemiddelde cijfer voor het planningsproces te bepalen.
- > **c** De Woningstichting heeft het KWH-Huurlabel behaald (zie paragraaf 5.3). Daarnaast participeert zij in de pilot after sales reparatieverzoeken en woning betrekken. Met de verkregen input stuurt de Woningstichting tussentijds bij op aspecten als informatievoorziening, gedrag van medewerkers en processen om de dienstverlening te verbeteren. Daarnaast wordt nazorg geboden indien de klanttevredenheid niet voldoende was.
- > **d** De Woningstichting heeft de beleidscyclus omschreven. Op grond van ervaringen van het voorgaande jaar, het geldende ondernemingsplan, de externe ontwikkelingen, waaronder veranderende wettelijke regelgeving, worden in het tweede kwartaal van elk jaar de uitgangspunten voor de meerjarenbegroting (voor zes jaar) gemaakt. Deze worden vertaald in de meerjarenbegroting. Per BBSH-veld worden activiteitenplannen opgesteld. Zoals ook elders gemeld in dit rapport, is het de visitatiecommissie niet gebleken dat de Woningstichting een doelstellingenhiërarchie hanteert om te komen van missie naar

strategische doelstellingen die men vervolgens doorvertaalt in de doelstellingenbegroting. De relatie tussen de missie en strategische doelstellingen enerzijds en de activiteitenbegroting anderzijds is niet transparant gemaakt voor de visitatiecommissie. De visitatiecommissie beschouwt de doelstellingenbegroting overigens als een transparant middel waarin de voortgang van activiteiten (gekoppeld aan prestatie-indicatoren en middelen) in beeld wordt gebracht. De link met de sturing vanuit de strategie wordt echter niet duidelijk gemaakt. De waardering komt uit op een voldoende.

- > **e** De Woningstichting gebruikt de risicomanagement scan van PWC. De commissie baseert zich voor haar oordeel op het accountantsverslag, de expert in deze (zie paragraaf 6.4, ijkpunt e). Deze constateert tekortkomingen.

		Cijfer
<b>CHECK</b>		
<b>De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren. (5.1.2)</b>		<b>6,6</b>
a	De corporatie beschikt over een managementinformatiesysteem dat aansluit op de gedeelde visie, het strategisch plan en het jaarplan en dat de voortgang van de plannen periodiek inzichtelijk maakt.	7,0
b	De corporatie heeft de voorgenomen prestaties vertaald in meetbare eenheden (die aansluiten bij de doelen).	6,0
c	De corporatie kan zowel alle opgaven als de efficiency in de bedrijfsvoering op reguliere basis volgen/meten.	6,0
d	De periode van monitoren vertoont een relatie met de mate van risico's voor de corporatie.	7,0
e	De corporatie verantwoordt de voorgenomen én gerealiseerde prestaties in samenhang in een goed leesbaar, transparant jaarverslag (of andere openbare publicatie), waarbij ook de afwijkingen worden toegelicht/verantwoord.	7,0

#### Toelichting

- > **b** De visitatiecommissie is van mening dat de Woningstichting de systematiek van de doelstellingshiërarchie niet consequent heeft doorgevoerd: de vertaling van de missie naar strategische doelstellingen die vervolgens worden doorvertaald naar de organisatie middels bijvoorbeeld het instrument van een doelstellingbegroting.
- > **c** Het is de visitatiecommissie niet gebleken dat de Woningstichting de voortgang op alle opgaven in de bedrijfsvoering op reguliere basis kan volgen en meten, maar verwacht dat deze relatief eenvoudig in de doelstellingenbegroting opgenomen kunnen worden. Deze mening is gebaseerd op de volgens de visitatiecommissie ontbrekende transparante relatie tussen overeengekomen opgaven en strategische doelstellingen, evenals tussen strategische doelstellingen en activiteitenbegroting.

		Cijfer
<b>ACT</b>		
<b>De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen t.o.v. het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij. (5.1.3)</b>		<b>6,8</b>
a	De corporatie kan overtuigend aantonen dat, indien zij afwijkingen heeft geconstateerd, er bijsturing heeft plaats gevonden. Dit geldt voor zowel de meerjarenstrategie als de jaarlijkse plannen.	7,0
b	Bij onvoldoende presteren wordt een verbeterprogramma opgesteld.	7,0
c	Belanghebbenden die worden geraakt door het achterblijven van de prestaties of ingrijpende bijstellingen worden adequaat geïnformeerd.	6,0
d	De genomen besluiten worden regelmatig door bestuurder en Raad van Commissarissen gemonitord en over afwijkingen legt het bestuur verantwoording af.	7,0

### Toelichting

- > **c** De visitatiecommissie neemt aan dat de Woningstichting de beste intenties heeft bij de communicatie met belanghebbenden die worden geraakt. Uit de gesprekken met de belanghebbenden bleek dat het de Woningstichting niet altijd lukt om de betrokken partijen adequaat te informeren.

## 7.3 Intern toezicht

Bij de beoordeling van het interne toezicht kijkt de visitatiecommissie of de Raad van Commissarissen goed functioneert, of besluitvorming op een professionele wijze tot stand komt en in welke mate het toezicht adequaat wordt uitgeoefend. Beoordelingspunten zijn gebaseerd op de criteria van de VTW.

		Cijfer
<b>HET FUNCTIONEREN VAN DE RVC</b>		
<b>De Raad van Commissarissen is een goed functionerend team, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand kan komen en het toezicht op professionele wijze kan worden uitgeoefend. (5.2.1)</b>		<b>7,0</b>
<b>Open cultuur</b>		<b>7,0</b>
a	Uit de verslagen van de vergaderingen van de RvC en uit de gesprekken blijkt dat er sprake is van een open cultuur waarin afwijkende meningen gehoord worden. Kritische vragen en verschillen van mening kunnen op tafel komen.	7,0
<b>Zelfreflectie</b>		<b>7,0</b>
b	Jaarlijks vindt er een zelfevaluatie plaats en één keer per twee jaar gebeurt dat onder begeleiding van een externe.	7,0
c	De RvC is actief betrokken bij het onderwerp integriteit. Jaarlijks is integriteit en belangenverstremming onderwerp van gesprek tussen RvC en bestuur, blijkend uit agenda en verslaglegging	7,0
<b>Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord</b>		<b>7,0</b>
d	Uit de verslagen van de vergaderingen van de RvC en uit de gesprekken blijkt dat de RvC zich goed bewust is van haar rollen. Waarbij zij zich primair ziet als toezichthouder en werkgever van de bestuurder.	7,0
e	<i>Toezicht:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Er is een effectieve toezichtrelatie tussen RvC en bestuurder.</li> <li>&gt; De RvC is in staat tot zelfstandige informatiegaring.</li> </ul>	7,0

		Cijfer
f	<i>Werkgever:</i> De RvC beoordeelt periodiek of de competenties van de bestuurder passend zijn bij de opgave van de corporatie.	7,0
<b>Samenstelling</b>		<b>7,0</b>
g	De RvC werft actief nieuwe leden buiten de eigen kring (bijvoorbeeld door het plaatsen van advertenties of door het inschakelen van een w&s bureau).	7,0
h	De RvC heeft hiervoor een profielschets vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie.	7,0
i	De daadwerkelijke samenstelling van de RvC voldoet aan de profielschets.	7,0

#### Toelichting

- > f De RvT heeft na vier jaar de exercitie doorgevoerd, hoewel de bestuurder een aanstelling voor onbepaalde tijd heeft.
- > i Bij elke benoeming en herbenoeming wordt de profielschets geactualiseerd.

		Cijfer
<b>TOETSINGSKADER</b>		
<b>De RvC hanteert een actueel toetsingskader (o.a. gericht op risicomanagement) (5.2.2)</b>		<b>6,7</b>
a	De RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader. Dit kader is beschreven, actueel en wordt daadwerkelijk gehanteerd.	6,0
b	Dit toetsingskader past bij de visie en strategie van de corporatie.	7,0
c	Uit de agenda en verslagen van RvC blijkt dat regelmatig expliciete risicoanalyses mbt verbindingen, grote investeringen en/of projectontwikkeling worden besproken en getoetst aan het vastgestelde toetsingskader.	7,0

#### Toelichting

- > a De RvT hanteert geen beschreven vast toetsingskader. Bij zogenoemde twijfeltaken wordt flink met elkaar overlegd op basis van Wet- en regelgeving, statuten, ondernemingsplan en missie, begroting, treasurystatuut en treasuryjaarplan, prestatieafspraken bestuur, reglement directie en RvT, KWH-labels en benchmarks. Op de agenda voor 2011 staat het ontwerp van een Investeringsstatuut waardoor men investeringsbeslissingen meer gestructureerd te lijf zal kunnen gaan, is de verwachting.

		Cijfer
<b>GOVERNANCECODE</b>		
<b>De corporatie past de Governancecode toe, of legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt) (5.2.3)</b>		<b>7,0</b>
a	De corporatie heeft, blijkend uit de invulling van de (VTW-)checklist van de Governancecode en de visitatiegesprekken, de Governancecode – volledig toegepast c.q. in relevante gevallen uitgelegd waarom daarvan is afgeweken.	7,0
b	Afwijkingen van de Governancecode worden toegelicht in het jaarverslag en op de website.	7,0
c	De corporatie hanteert de honoreringscode voor de RvC.	7,0
d	De corporatie hanteert de beloningscode voor haar bestuurder(s).	7,0

#### Toelichting

- > a en b Behalve de visitatie waarvoor de Woningstichting dispensatie heeft gekregen en het punt van volledig aanwezig zijn bij het overleg met belanghouders (dat de visitatiecommissie ook niet meeweegt),

past zij de Governancecode volledig toe, legt uit waarom wordt afgeweken of is een bepaalde situatie nog nooit voorgekomen. In Bijlage VI geeft de Woningstichting aan hoe zij voldoet aan de Governancecode.

- > **c** De VTW-honoreringcode voor de RvC die per 1 juli 2010 is ingegaan maakt nog geen deel uit van de door de Woningstichting sinds 2007 gehanteerde beloningscode. Men heeft toen besloten om de vergoeding met een zekere tijdsvertraging vast te stellen op het landelijke gemiddeld bedrag voor intern toezicht van corporaties van vergelijkbare grootte (Jaarverslag 2010, p.48). In 2011 zal de RvT naar verwachting besluiten over het gebruik van de nieuwe honoreringcode VTW.
- d** De Woningstichting past de adviesregeling arbeidsvoorwaarden statutair directeur toe die tot 1 juli 2010 gold. In 2011 vindt er tussen de RvT en de bestuurder overleg plaats over de nieuwe sectorbrede beloningscode die per 1 juli 2010 in werking is getreden.

## 7.4 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie omgaat met haar belanghebbenden: in welke mate wordt aan hen verantwoording afgelegd, met hen overlegd, is er sprake van een dialoog en kunnen belanghebbenden het beleid ook daadwerkelijk beïnvloeden?

		Cijfer
<b>Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden (5.3.1)</b>		<b>7,0</b>
a	Er wordt voldaan aan de vereisten die de Governancecode stelt aan de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden, namelijk:	<b>7,0</b>
>	Er is een belanghebbendenregister op de website (V.1.2);	7,0
>	Er is minimaal 1 x per jaar overleg met belanghebbenden, door bestuur vastgesteld en door RvC goedgekeurd (V.2.1);	7,0
>	Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening, het jaarverslag, de strategie en het beleid (V.2.2);	7,0
>	Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij het belanghebbendenoverleg (V.2.3);	7,0
>	Het bestuur maakt een verslag van het belanghebbendenoverleg en plaatst dit binnen 3 maanden op de website (V.2.4);	7,0
>	Het visitatierapport wordt besproken in het belanghebbendenoverleg op basis van het standpunt van bestuur en RvC (V.3.3).	7,0
b	Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen verhuurders en huurders zoals vastgelegd in de Overlegwet.	<b>7,0</b>

### Toelichting

- > De Woningstichting voldoet aan de hier genoemde eisen van de Governancecode (zie Bijlage VI).
- > **a: V.2.3** De visitatiecommissie is het eens met het argument dat het praktisch gezien onmogelijk is dat de RvT voltallig aanwezig is bij het belanghebbendenoverleg.
- > **a: V.3.3** De visitatiecommissie waardeert dat de Woningstichting de visitatie uitgebreid aankondigt op haar website en neemt aan dat niet alleen een verbeterplan wordt opgesteld, zoals aangekondigd, maar dat ook de uitkomsten van de visitatie met de belanghebbenden besproken zullen worden.
- > **b** Conform het nieuwe overlegmodel, waarin er geen centrale bewonersorganisatie meer bestaat nadat deze zichzelf heeft opgeheven, heeft de Woningstichting afspraken gemaakt met de bewonerscommissies en per contract vastgelegd over het overleg tussen en de taken en plichten van corporatie en huurders. Daarnaast worden er via het internetpanel geregeld meningen opgehaald bij klanten en niet-klanten. Deze gebruikt de Woningstichting als input voor de themabijeenkomsten die de Woningstichting organiseert met de huurders.

## 7.5 Samenvatting beoordeling Governance (Gov)

Onderdeel	Meetpunt	Cijfer	Weging	
<b>Besturing</b>	<i>Plan</i> Professioneel planningsproces	6,0	<b>6,5</b> 33,33%	
	<i>Check</i> Periodieke monitoring Verantwoording in openbare publicatie	6,6		
	<i>Act</i> Actieve monitoring	6,8		
<b>Intern toezicht</b>	Functionerenen RvC:	7,0	<b>6,9</b> 33,33%	
	- Open Cultuur			7,0
	- Zelfreflectie			7,0
	- Rolopvatting			7,0
	- Samenstelling			7,0
	Toetsingskader			6,7
Toepassing Governancecode	7,0			
<b>Externe legitimatie</b> Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden		<b>7,0</b>	33,33%	
<b>Eindcijfer voor Governance (gewogen gemiddelde)</b>		<b>6,8</b>		

### Toelichting


- > De externe legitimatie is volgens de eisen van Governancecode ruim voldoende verankerd in de organisatie.
- > In de governance valt voor de Woningstichting de meeste winst te behalen door een consistente doelstellingenhiërarchie te ontwerpen die sturend is voor de activiteiten van de organisatie. Vooral van een transparante vertaling en dus sturende werking van de strategische doelen voor de activiteiten is de visitatiecommissie weinig gebleken. De doelstellingenbegroting beschouwt de visitatiecommissie als een zeer bruikbaar instrument in deze als de sturende functie daarin vanuit de missie en de strategische doelen wordt versterkt.
- > Bij het intern toezicht zal het ontwerp van een Investeringsstatuut in 2011 de Woningstichting bij het meer gestructureerd toetsen van investeringsbeslissingen helpen een stap voorwaarts te nemen.



## Bijlage I Visiterende organisatie en visitatiecommissie

### 1. Onafhankelijkheidsverklaring visiterende organisatie

KWH verklaart dat de visitatie van de Woningstichting in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. KWH heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft KWH geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal KWH geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de Woningstichting op beleidsterreinen die de visitatie raken.

	Plaats	Datum	Naam	Handtekening
KWH	Rotterdam	15-2-2012	S.F. Hooftman	

### 2. Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

De visitatoren verklaren dat de visitatie van de Woningstichting in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. De visitatoren hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie hebben de visitatoren geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zullen de visitatoren geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de Woningstichting.

	Plaats	Datum	Naam	Handtekening
Voorzitter	Amersfoort	11-2-2012	D.K.J. Tommel	
Visitator	Rotterdam	6-2-2012	S. de Visser	
Secretaris	Delft	8-2-2012	M.E.A. Haffner	

### 3. Samenstelling visitatiecommissie en CV's van de visitatoren

#### **Dhr. D.K.J. Tommel**

Dick Tommel vervult verschillende bestuursfuncties op het gebied van volkshuisvesting en duurzaam bouwen. Hij is onder meer president-commissaris van woningcorporatie Com.wonen en voorzitter van Vastgoedbelang (vereniging van particuliere beleggers in vastgoed). Tussen 1994 en 1998 was hij staatssecretaris van VROM.

#### **Dhr. S. de Visser**

Michel de Visser is bedrijfseconoom en werkzaam als zelfstandig adviseur. Hiervoor is hij bijna zes jaar deelgemeentewethouder geweest in Kralingen-Crooswijk, Rotterdam. Hij is er verantwoordelijk geweest voor het project Nieuw-Crooswijk, de grootste binnenstedelijke herstructurering in Nederland. Hij heeft tijdens zijn bestuursperiode onder meer de portefeuilles ruimtelijke ordening, welzijn en financiën gedaan. Daarvoor is hij werkzaam geweest als management consultant bij Cap Gemini Ernst & Young, waar hij zich vooral heeft bezig gehouden met bedrijfsvoerings- en organisatievraagstukken in de publieke sector.

#### **Mevr. M.E.A. Haffner**

Marietta Haffner is als gepromoveerde onderzoeker verbonden aan het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft. Zij voert onderzoek uit, waaronder de taken van acquisitie, uitvoering, rapportage en kennisoverdracht. Veelal is het onderzoek Europees vergelijkend en vanuit een financieel-economische invalshoek. Recente projecten over de huursector hebben betrekking op de mogelijkheden van competitie in de huursector, de stimulering van de particuliere huursector en de regulering van huren. Tevens voert zij regelmatig onderzoek uit naar de betaalbaarheid van het wonen en het beleid en instrumentarium voor de verschillende sectoren op de woningmarkt.

## Bijlage II Normen voor de beoordeling van prestaties

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie Afwijking ten opzichte van ambitie of opgave:	Kwalitatieve prestatie	
10	Uitmuntend	+35% of meer	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	De corporatie overstijgt met haar prestatie de norm op een inventieve en creatieve manier en is 'best-in class'.
9	Zeer goed	+20% tot 35%	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	De corporatie overstijgt met haar prestatie de norm en is een inspirerend voorbeeld voor anderen.
8	Goed	+5% tot 20%	De prestatie overtreft de norm	De corporatie voldoet geheel aan de norm en is bezig haar prestatie nog verder te verbeteren.
7	Ruim voldoende	-5% tot +5%	De prestatie is gelijk aan de norm	De corporatie voldoet aan de norm.
6	Voldoende	-5% t/m -15%	De prestatie is wat lager dan de norm	De corporatie voldoet gedeeltelijk aan de norm, en voert maatregelen door om binnen een jaar geheel aan de norm te voldoen.
5	Onvoldoende	-15% tot -30%	De prestatie is significant lager dan de norm	De corporatie voldoet niet aan de norm, maar is bezig met het doorvoeren van verbeteringen.
4	Ruim onvoldoende	-30% tot -45%	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	De corporatie voldoet niet aan de norm, maar overweegt maatregelen om haar prestaties te verbeteren.
3	Zeer onvoldoende	-45% tot -60%	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	De corporatie voldoet in het geheel niet aan de norm en is zich hiervan bewust.
2	Slecht	-60% tot -75%	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	De corporatie is zich niet bewust dat op dit punt van haar prestaties worden verwacht.
1	Zeer slecht	-75% of meer	Er is geen prestatie geleverd	De corporatie onttrekt zich bewust aan het leveren van prestaties op dit terrein.

## Bijlage III Bronnenlijst

Nr	LITERATUURLIJST VISITATIE DE WONINGSTICHTING WAGENINGEN (alfabetische volgorde)
1	Aanzet vertaalslag
2	AC2 Rustenburg definitieve versie (nagezonden 12 augustus 2011)
3	Accountantsselectie aanwijzing accountant
4	Accountantsverslag 18-03-2011
5	Accountantsverslag 2010
6	Accountantsverslag 2010 (nagezonden 12 augustus 2011)
7	Afdelingsdoelstellingen 2011 Bedrijfsvoering
8	Afdelingsdoelstellingen 2011 Bedrijfsvoering-Communicatie
9	Afdelingsdoelstellingen 2011 Bestuurssecretaris
10	Afdelingsdoelstellingen 2011 Directie
11	Afdelingsdoelstellingen 2011 Financiën Control
12	Afdelingsdoelstellingen 2011 Financiën Finance
13	Afdelingsdoelstellingen 2011 Financiën Informatisering
14	Afdelingsdoelstellingen 2011 Interne Ondersteuning
15	Afdelingsdoelstellingen 2011 Vastgoed
16	Afdelingsdoelstellingen 2011 Vastgoed Ontwikkeling
17	Afdelingsdoelstellingen 2011 Vastgoed Ontwikkeling Makelaar
18	Afdelingsdoelstellingen 2011 Vastgoed Wonen Verhuur
19	Afdelingsdoelstellingen 2011 Vastgoed Wonen Woonconsulenten
20	Afdelingsplannen 2011 Bedrijfsvoering-Communicatie
21	Afdelingsplannen 2011 Bedrijfvoering
22	Afdelingsplannen 2011 Bestuurssecretaris
23	Afdelingsplannen 2011 Directie
24	Afdelingsplannen 2011 Financiën Control
25	Afdelingsplannen 2011 Financiën Finance
26	Afdelingsplannen 2011 Financiën Informatisering
27	Afdelingsplannen 2011 Interne Ondersteuning
28	Afdelingsplannen 2011 Vastgoed Beheer
29	Afdelingsplannen 2011 Vastgoed Ontwikkeling
30	Afdelingsplannen 2011 Vastgoed Ontwikkeling Makelaar
31	Afdelingsplannen 2011 Vastgoed Wonen Verhuur
32	Afdelingsplannen 2011 Vastgoed Wonen Woonconsulenten
33	Agenda 88e RvT vergadering dd 30-03-2011
34	Algemene profielschets RvT
35	Begroting 2008
36	Begroting 2010
37	Begroting 2011
38	Beheerovereenkomst voor woonwagens en standplaatsen april 1997
39	Beleid 3e kwartaal 2010
40	Beleidsmatige Begroting 2011
41	Bijlagen Aanpak woonoverlast en verloedering
42	Bod op de woonvisie 18 april 2011
43	Bouw 3e kwartaal 2010 inclusief bijlage projectenoverzicht
44	Brief Aedes over verlening dispensatie visitatie dd 071210
45	Brief verkoop huurwoning met folder
46	Checklist Volkshuisvestelijkverslag 2010
47	Continuïteitsoordeel A1 CFV 2010
48	Convenant Energiebesparing Corporatiesector 102008

49	Convenant Openbare Geestelijke Gezondheidszorg
50	Corpo Data 2010
51	Corporatie in perspectief 2009
52	Corporatie in perspectief 2010
53	De Krachtmotor Wageningen
54	Definitieve vaststelling verkoopprijzen 27 appartementen Doldersebrink (nagezonden 12 augustus 2011)
55	Dienstverleningsovereenkomst Corporaties WERV-woningnet
56	Directiereglement
57	Doelstellingenbegroting 2010
58	Doelstellingenbegroting 2011
59	Drugsconvenant
60	Enquête nameting (nagezonden 12 augustus 2011)
61	Europa en staatsteun
62	Evaluatieformulier bewonerscommissies
63	Financiële Begroting 2011-2016
64	Financiën 3de kwartaalrapportage 2010
65	Financiën 3e kwartaal 2010
66	Financiën 3e kwartaalrapportage 2008
67	Formatieoverzichten
68	Functiebeschrijving
69	Gevoeligheidsanalyse begroting 2011
70	Gevoeligheidsanalyse op basis van bedrijfswaarde totaal
71	Gezond en toekomstgericht bouwen, regio de Vallei 2005 2007
72	Governance structuur op website
73	Huisvestingsverordening WERV-Wageningen
74	Huurbeleid geldend 2010
75	Informatiefolder Groot onderhoud 121 (nagezonden 12 augustus 2011)
76	Integriteitcode 24 juni 2008
77	Integriteitscode
78	Jaarrekening 2007 DWS
79	Jaarrekening 2008 DWS
80	Jaarrekening 2009 DWS
81	Jaarrekening 2010 DWS
82	Jaarverslag 2007
83	Jaarverslag 2008
84	Jaarverslag 2009
85	Jaarverslag 2010
86	Klokkenluideregeling 24 juni 2008
87	Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume, WSW
88	Kwartaalrapportage 4e RvT 24-11-2010 Beleid 3e kwartaal 2010 samenvatting doelstellingen
89	Kwartaalrapportage bouw eerste halfjaar 2011 RvT 21-09-2011 (nagezonden 12 augustus 2011)
90	Kwartaalrapportage risicobeheersing tbv RvT
91	KWH GW 2010 MTO (nagezonden 12 augustus 2011)
92	KWH rapport Goed Bestuur januari 2009 inclusief bijlagen
93	Lijst met gekwalificeerde belanghouders
94	Maandrapportage 2007-12
95	Maandrapportage 2008-12
96	Maandrapportage 2009-12
97	Maandrapportage 2010-10
98	Maandrapportage augustus 2009
99	Maandrapportage maart 2011
100	Managementletter 2007 (nagezonden 12 augustus 2011)

101	Managementletter 2008 (nagezonden 12 augustus 2011)
102	Managementletter 2009 (nagezonden 12 augustus 2011)
103	Mandatering en betalingsregeling
104	MT vaststelling verkoopprijzen 2e fase Kolkakkerweg 071007 (nagezonden 12 augustus 2011)
105	Nameting Groot Onderhoud cpl 11727384 (nagezonden 12 augustus 2011)
106	Notitie en voorstel zelfevaluatie RvT 24-11-2010
107	Notitie inzake Raad voor de Jaarverslaglegging, verslagleggingsrichtlijnen
108	Notitie rapportage overleg stakeholders RvT 30-09-09
109	Notitie RvT 12-03-2008 Samenwerkingsov Opella
110	Notitie RvT 17-09-2008 Overleg met de huurders en Stakeholders
111	Notitie RvT 26-11-2008 Benoeming stakeholders, overlegstructuur belanghouders
112	Notitie RvT 29-09-2010 Visitatie en bureaukeuze
113	OenP-plan deel 1 'Oog voor kwaliteit en toekomst'
114	Ondernemingsplan 2007-2011 +activiteitenoverzicht
115	Ondernemingsplan (IK)
116	Ondertekende goedkeuring RvT jaarverslag en jaarrekening 2009
117	Ondertekende goedkeuring RvT jaarverslag en jaarrekening 2010
118	Onderzoeksrapport bij begroting 2008
119	Onderzoeksrapport bij begroting 2009
120	Onderzoeksrapport bij begroting 2010
121	Onderzoeksrapport bij begroting 2011
122	Oordeelsbrief 2008
123	Oordeelsbrief 2009
124	Oordeelsbrief 2010
125	Opleidingsoverzicht
126	Opplussen 2009-2014 (nagezonden 12 augustus 2011)
127	Overzicht besparing gas per complex (nagezonden 12 augustus 2011)
128	Overzicht functiecompetenties dWS
129	Overzicht labelstappen 2007-2008 GO (nagezonden 12 augustus 2011)
130	Overzicht labelstappen 2009-2010 GO (nagezonden 12 augustus 2011)
131	Participatiebeleid juni 2009
132	Planning jaarstukken 2010
133	Pop, functionerings- en beoordelingscyclus inclusief voorbeeld
134	Presentatie concept huurbeleid 2011 bewonerscommissies
135	Presentatie Grootonderhoud complex 2010 (nagezonden 12 augustus 2011)
136	PriceWaterhouseCoopers, 2011, Financiële sturing, transparantie, verantwoordelijkheid en soliditeit
137	Programma Kleine Stedenbeleid 2
138	Raadsbesluit 30112009 kadernota Rustenburg
139	Raamovereenkomst wonen Wageningen
140	Rapportage Benchmark overhead Woningcorporaties, Berenschot
141	Rapportage fiscaliteit 3e kwartaal 2010
142	Rapportage overleg stakeholders RvT 30-09-09
143	Reglement Auditcommissie
144	Reglement bewonerscommissies
145	Reglement Remuneratiecommissie
146	Reglement RvT 26-09-2007
147	Reglement Werving- en Selectiecommissie
148	Remuneratierapport
149	Samenvatting evaluatieformulier 2010
150	Samenwerkingsovereenkomst Opella en de Woningstichting
151	Sociaal plan Irene
152	Sociaal plan Kolkakkerweg

153	Stand van zaken risicobeheersing 3e kw 2010
154	Statuten de Woningstichting
155	Taakstelling statushouders oude VW en 2e halfjaar 2009
156	Themabijeenkomst risicomanagement en dWS dd 201010 verslag en sheets
157	Trainingen Managementdevelopment
158	Transactievoorstellen financiering DWS Wageningen Treasuryscan 2010
159	Treasury 4e kwartaal 2010
160	Treasuryjaarplan 2010
161	Treasuryrapportage 3e kwartaal 2010 tbv RvT
162	TreasuryStatuut 2009 herzien
163	Vaststelling verkoopprijzen 12 koopwoningen Irene (nagezonden 12 augustus 2011)
164	Verkoopbrochure Irene
165	Verslag bijeenkomst gekw belanghouders 05-10-2010
166	Verslag 2009 GAC
167	Verslag 84e vergadering RvT 29-09-2010
168	Verslag 85e vergadering RvT 20-10-2010
169	Verslag 86e vergadering RvT
170	Verslag Auditcommissie dd 02-03-2010
171	Verslag Auditcommissie dd 201010 inzake accountantsselectie incl preadvies
172	Verslag belanghouders 05-10-2010
173	Verslag op hoofdlijnen bestuurlijk overleg jaarverslag 2009 d d 14-02-2011
174	Verslag overleg gemeente 27-01-2011
175	Verslag Raad van Toezicht 25-11-2009
176	Verslag RvT eerste themabijeenkomst Rustenburg 9 mei 2009
177	Verslag RvT nevenstructuur en Vpb
178	Verslag RvT Starters Renteregeling
179	Verslag RvT tweede themabijeenkomst Rustenburg 8 juni 2009
180	Verslag vergadering Remuneratiecommissie d d 250111
181	Vierjaarlijkse beoordeling bestuurder
182	Voormeting GO cpl 11727384 (nagezonden 12 augustus 2011)
183	Vragenlijst 2011 leefbaarheid (nagezonden 12 augustus 2011)
184	Woonvisie versie sept 2008
185	WOZ 2010

## Bijlage IV Overzicht geïnterviewde personen

### CORPORATIE

Naam	Functie
Dhr. W.J. van der Schaik	Voorzitter RvT
Dhr. H.Th. Boersma	Vice Voorzitter RvT
Dhr. K.H. Spiering	Lid RvT
Dhr. J. Meijer	Lid RvT
Dhr. J. Kalisvaart	Lid RvT
Dhr. L.J.P.M. Janssen	Directeur bestuurder
Mevr. L.C. Groeneveld	Manager Bedrijfsvoering
Dhr. C.W. Schaap	Manager Financiën
Dhr. R.H.A.M. Coenen	Manager Vastgoed
Dhr. H.S. Wassink	Bestuurssecretaris
Mevr. M.A.J.H. van der Aa	Stafmedewerker communicatie
Mevr. M.T.M. Görlach	Hoofd Verhuur
Dhr. E. Davelaar	Hoofd Control
Dhr. J.J.W. Biere	Woonconsulent
Dhr. L. van Eldik	Servicemedewerker
Dhr. R. van der Haas	Voorzitter OR
Dhr. A.M. Bogers	Vice Voorzitter OR
Mevr. N.P.M. van der Slikke	Lid OR



**BELANGHEBBENDEN**

Naam	Functie	Organisatie
Dhr. J. Bakker	Bestuursvoorzitter	Diaconaal WMO Platform Wageningen
Dhr. P. van den Berg	Unitchef	Politie Renkum-Wageningen
Mevr. C.M.H.M. van Doormalen	Algemeen directeur	Solidez
Mevr. S. Efdé	Wethouder Sport, Zorg en Welzijn	Gemeente Wageningen
Dhr. G.J.J. Geurts	Zelfstandig adviseur	Woonbond
Dhr. A. Groen	Beleidsdirecteur Corporate Education & Research	Wageningen UR
Dhr. K. Hazelaar	Voorzitter Raad van Bestuur	Stichting Opella
Dhr. A. Hoefsloot	Wethouder Klimaat, Economie, Financiën en Cultuur	Gemeente Wageningen
Dhr. T. Huijbers	Interim procesmanager stadsontwikkeling	Gemeente Wageningen
Mevr. H. Jansen	Directeur	RIBW Arnhem & Veluwe Vallei
Dhr. K.L.O. de Kroon	Bestuursvoorzitter	Wagenings Ondernemers Contact
Mevr. G.C. van Leeuwen	Projectmanager	Provincie Gelderland
Dhr. H. van Medenbach	Directeur/bestuurder	Woningcorporatie Idealis
Dhr. M. Meijerink	Lid	Bewonerscommissie Riemsdijkstraat
Dhr. T. Peters	Voorheen Gedeputeerde	Provincie Gelderland
Mevr. C. van Soest	Senior beleidsmedewerker Wonen	Gemeente Wageningen
Dhr. W. Sterkenburg	Directeur/bestuurder	Woningcorporatie Woonstede
Dhr. R.A.G. Turkenburg	Accountant/Partner PwC	PwC
Dhr. M. Uitdehaag	Wethouder Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid	Gemeente Wageningen
Mevr. A.M.E. Wijntje	Contactpersoon	Bewonerscommissie Olympiaplein Oud

## Bijlage V Specificatie prestatiebeoordeling

De ambities en doelen en de daaraan verbonden prestaties die de Woningstichting aan de visitatiecommissie heeft aangeleverd en die in deze bijlage zijn opgenomen in de tabellen, zijn leidraad voor de prestatiebeoordeling van de Woningstichting naar eigen ambities. Als de tekst in vet is weergegeven is dat een toevoeging van de tekst dan wel een verschuiving van de tekst die met de Woningstichting per 26 oktober is afgestemd.

### A. Presteren naar eigen Ambities (PnA): Specificatie per prestatieveld

#### 1. Huisvesting primaire doelgroep

Ambities	Prestaties	Beoordeling
a.	<p>Beschikbaarheid:</p> <p>De Woningstichting zorgt voor voldoende goedkope en betaalbare woningen (huur tot € 548,18 (2010)) voor de primaire doelgroep: 2.500. Dit is 49% van de huidige voorraad.</p>	<p>Gerealiseerd.</p> <p>We voldoen hier ruimschoots aan.</p> <p>2007: goedkoop 1381, betaalbaar 3384, 2008: goedkoop 1115, betaalbaar 3556, 2009: goedkoop 1178, betaalbaar 3469, 2010: goedkoop 1169, betaalbaar 3452.</p> <p>10</p>
b.	<p>Doorstroming:</p> <p>De Woningstichting wil doorstroming op gang brengen in de bestaande woningvoorraad. Huurders moeten meer mogelijkheden krijgen om binnen ons woningbestand wooncarrière te kunnen maken. Dat wil zeggen, te kunnen verhuizen naar een gewenste woning die op een bepaald moment bij de persoonlijke (financiële) mogelijkheden hoort. We gaan het volgende regelen om doorstroming te realiseren:</p> <p><b>1</b> voorrang voor zittende huurders bij toewijzing van bestaande en nieuwe koopwoningen;</p> <p><b>2</b> nieuwbouwwoningen realiseren in een hoger huursegment, waarbij zittende huurders voorrang krijgen op deze nieuwe huurwoningvoorraad;</p> <p><b>3</b> actief sturen naar een meer gedifferentieerde woningportefeuille in prijs en kwaliteit.</p>	<p>Deels gerealiseerd.</p> <p><b>1</b> Voorrang zittende huurders:</p> <p>in de sociale plannen van de projecten herstructurering Kolkakkerweg en herstructurering Irenebuurt.</p> <p>De zittende huurders met contracten voor onbetaalde tijd kregen de status van wijkvernieuwingurgenten, waarbij ze het recht kregen terug te keren naar een woning in de vernieuwde wijk, zoals geregeld in het sociaal plan.</p> <p>Terugkerende bewoners in de Irenebuurt kregen de koopwoningen als eerste aangeboden, daarna de bewoners van de wijk, waarvan groot onderhoud aan de woning werd verricht en vervolgens huurders van de Woningstichting.</p> <p><b>De huur van de teruggebouwde huurwoningen in de Irenebuurt</b> is relatief laag, zowel voor de terugkerende huurders als voor de nieuwe bewoners. Na mutatie wordt de huur van deze woningen geharmoniseerd tot de maximaal redelijke huur/ markthuur, hiermee wordt voldaan aan de behoefte aan de wat duurdere huurwoningen in de wijk.</p> <p><b>2</b> Nieuwbouwwoningen in een hoger huursegment, waarbij zittende huurders voorrang krijgen: Zowel in de herstructurering Irenebuurt als Kolkakkerweg zijn eengezinswoningen gerealiseerd met wws punten ver boven de grens van 142 punten (huurgrens). De aan niet-terugkerende huurders toegewezen woningen worden verhuurd</p> <p>7</p> <p>b.1 7</p> <p>b.2 7</p> <p>b.3 7</p>

Ambities	Prestaties	Beoordeling
	<p>tegen de marktprijs en blijken geliefd (geen leegstand).</p> <p><b>3</b> Actief sturen op gedifferentieerde portefeuille prijs/ kwaliteit realiseren we door woningen met meer dan 142 wws punten (huurgrens) te harmoniseren tot de markthuur, in veel gevallen 100% van de maximaal redelijke huur. Om de prijs/kwaliteitsverhouding van onze kwalitatief goede woningen te verbeteren hebben we van 1149 woningen het streefhuurpercentage verhoogd naar 100% van de maximaal redelijke huur, hetgeen we realiseren bij mutatie.</p>	
<p>c. Betaalbaarheid:</p> <p><b>0</b> Betaalbare woningen zijn appartementen en eengezinswoningen met een huurprijs beneden de aftoppingsgrens (2010: € 548,52). Voor de Woningstichting betekent dit dat er ten minste 2500 betaalbare woningen beschikbaar zijn, zie ook 1a.</p> <p><b>1 Overgeheveld van prestatie: Streefhuurpercentages voor de betaalbare voorraad beperken tot 90%.</b></p> <p>Beperken woonlasten.</p> <p><b>2</b> Energie wordt een steeds belangrijker component in de woonlasten. Bij groot onderhoud worden energiebesparende maatregelen genomen zonder huurverhoging om zo de woonlasten te beperken.</p> <p><b>3</b> Ook op verzoek van de huurder kunnen tegen huurverhoging energiebesparende maatregelen worden aangebracht.</p>	<p><b>0</b> Gerealiseerd. Ultimo 2010 door huurharmonisatie is er een verschuiving ontstaan van goedkope naar betaalbare woningen. Het aantal betaalbare woningen blijft ruim binnen onze ambitie. (Zie voor aantallen antwoord op 1a).</p> <p><b>1</b> Op grond van het huidige huurbeleid variëren de streefhuurpercentages van 70 tot 90% voor de betaalbare voorraad.</p> <p><b>2 Overgeheveld van ambitie: Bij groot onderhoud worden energiebesparende maatregelen genomen zonder huurverhoging om zo de woonlasten te beperken.</b></p> <p><b>3 Geen prestatie gerapporteerd.</b></p>	<p>7</p> <p>c.0 niet beoordeeld (dubbel)</p> <p>c.1 7</p> <p>c.2 7</p> <p>c.3 niet beoordeeld</p>
<p>d. Woningtoewijzing:</p> <p><b>1</b> De vrijkomende primaire voorraad zo veel als mogelijk toewijzen aan de primaire doelgroepen van beleid.</p> <p><b>2</b> Om woningzoekenden meer keuzevrijheid te bieden en het systeem van woonruimteverdeling transparanter te laten verlopen ontwikkelt de WERV-regio (Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal) zich tot één woningmarkt. Woningzoekenden uit deze gemeenten krijgen toegang tot alle huurwoningen die in de regio vrijkomen. Het systeem is uniform, transparant en heeft minder strenge regels en toewijzingscriteria. De klant krijgt hierdoor meer te kiezen. Een belangrijke dienstverleningstaak is het faciliteren van de klant in zijn zoektocht naar een nieuwe woning.</p> <p><b>3 Starters sneller in huisvesting voorzien op basis van doelstelling in Raamovereenkomst (2009, p.21): “aandacht voor behoud en instroom van de groep</b></p>	<p><b>1</b> Gerealiseerd.</p> <p>2007: 91% passend gehuisvest,</p> <p>2008: 89%,</p> <p>2009: 71%.</p> <p><b>2010: ontbreekt, maar niet relevant</b></p> <p>Passend huisvesten betekent: een juiste verhouding tussen de huurprijs en het inkomen.</p> <p><b>2</b> De woonruimteverdeling vindt regionaal plaats via Huiswaarts.nu.</p> <p>Wij hanteren zowel het aanbod- als lotingmodel.</p> <p><b>3</b> In 2010 is het aantal lotingwoningen uitgebreid met 654 om starters sneller in huisvesting te voorzien.</p>	<p>7</p> <p>d.1 niet beoordeeld</p> <p>d.2 7</p> <p>d.3 7</p>

Ambities	Prestaties	Beoordeling
starters”		
<p>e. Bevorderen eigen woningbezit:</p> <p><b>1</b> Ons dynamisch vastgoedmanagementprogramma voorziet in de verkoop over een periode van 10 jaar van 330 woningen uit het bestaande bezit (vooral portiek etagewoningen jaren 50), met name bedoeld voor starters. De verkoopprijs is de getaxeerde leegwaarde. Er worden geen kortingen verstrekt.</p> <p><b>2</b> Bij nieuwbouwprojecten wordt een aandeel sociale koopwoningen gepland.</p> <p><b>3</b> Ter stimulering van de verkoop voor personen met lagere inkomens: implementeren we de Starters Renteregelingen.</p>	<p><b>1</b> Gedeeltelijk gerealiseerd, uitgaande van de verkoop van gemiddeld 33 woningen per jaar in de bestaande voorraad: verkoop 2007-2010: 131 (70 bestaand en 64 nieuw). In de eerste vier jaar zijn er derhalve 62 minder verkocht uit de bestaande voorraad dan gepland.</p> <p><b>2 Geen prestatie gerapporteerd, irrelevant.</b></p> <p><b>3</b> Starters Renteregeling is geïmplementeerd in 2009, als verkoopbevorderende maatregelen voor Dolderse Brink Noord. Inmiddels hebben vier personen hiervan gebruik gemaakt</p>	<p>6,5</p> <p>e.1 6</p> <p>e.2 niet beoordeeld</p> <p>e.3 7</p>
<b>Gemiddelde beoordeling prestatieveld</b>		7,5

### Toelichting:

- a. Als de ambitie wordt beoordeeld in termen van voldoende betaalbare woningen die beschikbaar zijn, dan heeft de Woningstichting er in 2010 circa 85% meer dan nodig wordt geacht. Daarmee wordt de norm royaal overschreden.
- b. De Woningstichting wenst de doorstroming binnen haar voorraad beter op gang te brengen om huishoudens de kans te bieden zich beter passend te huisvesten. Als doelen zijn geformuleerd de intentie om zittende huurders voorrang te verlenen en de duurdere voorraad te vergroten. Daartoe heeft de Woningstichting drie maatregelen genomen die de visitatiecommissie voor de langere termijn met een ruim voldoende kan beoordelen.
- b.1 en b.3 De zittende huurders blijken in alle gevallen voorrang te krijgen en ook is de woningportefeuille meer gedifferentieerd qua prijs en kwaliteit.
- b.2 Het doel om nieuwbouwwoningen te realiseren in een hoger huursegment is niet altijd omgezet in de praktijk voor de eerste huurder, maar wordt wel tot uitvoering gebracht op de langere termijn (na mutatie). De visitatiecommissie neemt aan dat de Woningstichting daarom aangeeft dat de prestatie deels gerealiseerd is. Maar omdat deze op de langere termijn geheel wordt gerealiseerd, beoordeelt de visitatiecommissie deze prestatie ook met een ruim voldoende.
- De visitatiecommissie plaatst hier echter de kanttekening dat de ‘echte’ prestaties, zoals het aantal huurders dat daadwerkelijk voorrang krijgt, hier buiten beeld blijven. De Woningstichting zou, niet alleen bij dit doel, de uitkomsten beter kunnen monitoren om te achterhalen of de door haar genomen maatregelen ook daadwerkelijk effect sorteren.
- c. c.0 De genoemde ambitie betreffende het aantal betaalbare woningen wordt hier niet opnieuw beoordeeld (zie ambitie a). Deze doelstelling spreekt overigens ook doelstelling c.1 tegen. Bovendien zal een verschuiving van goedkope naar betaalbare woningen, zoals gerapporteerd bij de prestaties, niet leiden tot beter betaalbare woningen voor de primaire doelgroep.
- c.1 Als de ambitie luidt (zoals gemeld bij de prestaties) dat de streefhuren voor de betaalbare woningvoorraad worden vastgesteld op maximaal 90% (toegevoegd door visitatiecommissie), kan de visitatiecommissie het beleid met een ruime voldoende beoordelen. Immers, in alle gevallen waarbij de Woningstichting het initiatief heeft genomen om elementen te vervangen en het energetische niveau van het element te verbeteren zijn geen huurverhogingen doorberekend (Jaarverslag 2010, p. 151).

- c.2 Als het doel van de Woningstichting is het beperken van de woonlasten bij het nemen van energiebesparende maatregelen, kunnen de volgende prestaties (die nu bij de doelen staan) worden onderscheiden: "Bij groot onderhoud worden energiebesparende maatregelen genomen zonder huurverhoging om zo de woonlasten te beperken." Aangezien de Woningstichting al haar groot onderhoudswerkzaamheden (Jaarverslag 2010, p.137) uitvoert zonder huurverhoging, wordt ruim voldaan aan het eerste deel van het citaat.
- c.3 In welke mate op verzoek van de huurders en tegen huurverhoging energiebesparende maatregelen zijn aangebracht die lagere bijkomende lasten (energielasten) tot gevolg hebben, maakt de Woningstichting niet duidelijk, waardoor dit doel niet kan worden beoordeeld.
- d.
- d.1 De Woningstichting geeft aan het doel te hebben om de vrijkomende primaire voorraad zo veel als mogelijk toe te wijzen aan de primaire doelgroepen van beleid onder verwijzing naar het Ondernemingsplan (2006). In het ondernemingsplan staat: Doelgroepen zijn regulier woningzoekenden (primaire en secundaire doelgroep), medisch en sociaal urgenten en specifieke doelgroepen. Het is de visitatiecommissie dan ook niet gebleken dat de Woningstichting een doelstelling op het vlak van passend huisvesten van de primaire doelgroep middels de relatie tussen inkomen en huurprijs heeft geformuleerd. Ook in het Jaarverslag 2010 wordt niet gerapporteerd over een dergelijke doelstelling (alleen over een werkterrein en dan voor alle primaire doelgroepen). Daarmee zijn voor de periode 2007 t/m 2010 het genoemde doel en de genoemde prestaties niet met elkaar te vergelijken.
- d.2 De invoering van het regionale woonruimteverdelingssysteem heeft de keuzevrijheid voor de woningzoekende vergroot. Daarmee voldoet de Woningstichting aan haar doel om woningzoekenden meer keuzevrijheid te bieden.
- d.3 De veronderstelling is hier dat door het uitbreiden van het aantal lotingwoningen starters sneller in huisvesting worden voorzien; aldus kan het oordeel op een ruime voldoende uitkomen.
- e.
- e.1 De Woningstichting heeft het doel van verkoop van gemiddeld 33 woningen uit bestaand bezit met 19% onderschreden. Daarmee is de prestatie significant lager dan het doel (bijna voldoende). Vanwege de onduidelijkheden rondom de invoering van de integrale vennootschapsbelasting en het tijdelijk opschorten van de verkoop, zoals de Woningstichting meldt, gelden hier geen verzachtende omstandigheden, meent de visitatiecommissie, maar gezien de veranderde woningmarktomsomstandigheden wel en zou het oordeel op een voldoende uit kunnen komen. Aangezien het concrete programma uitgaat van een verkoop van 330 woningen over 10 jaar (2007 t/m 2016), is het zeer wel mogelijk om de onderschrijding nog in te halen en blijft het oordeel een voldoende.
- e.2 Aangezien de Woningstichting bij dit doel geen prestaties heeft beschreven, kan de visitatiecommissie hier geen oordeel uitspreken. Aangezien het bij de doelstelling gaat om het plannen en niet het leveren van maatschappelijke prestaties (zoals het verkopen van sociale koopwoningen) heeft de commissie geen nadere toelichting over de prestaties bij de Woningstichting opgevraagd.
- e.3 Ter stimulering van de verkoop voor personen met lagere inkomens heeft de Woningstichting de Starters Renteregeling in 2009 geïntroduceerd. De genoemde prestatie van vier leningen in 2009 en 2010 levert een bijdrage aan het doel, maar omdat het doel niet SMART is geformuleerd kan de visitatiecommissie niet beoordelen hoe groot die bijdrage is, waardoor het oordeel niet hoger kan uitkomen dan op een ruim voldoende.

## 2. Kwaliteit woningen en woningbeheer

Ambities	Prestaties	Beoordeling
<p>a. Woningkwaliteit</p> <p>Voor de periode 2007-2016 (10 jaar) zijn de volgende ambities <b>geformuleerd</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. slopen 600 woningen;</li> <li>2. verkoop 330 woningen;</li> <li>3. vervangende nieuwbouw huur 345 woningen;</li> <li>4. vervangende nieuwbouw koop 170;</li> <li>5. renoveren van 750 woningen;</li> <li>6. opwaarderen van 500 woningen voor de doelgroep ouderen;</li> <li>7. opwaarderen tijdens mutatie van 1750 woningen naar het gewenste kwaliteitsniveau.</li> </ol>	<p>Gedeeltelijk gerealiseerd, aangezien we in de woningproductie een planninghorizon van 10 jaar hebben gehanteerd.</p> <p>Voor de periode 2007 - 2010:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sloop 160 woningen (Irene en Kolkakkerweg).</li> <li>2. Verkoop: 131 woningen, zie 1e.</li> <li>3. Vervangende nieuwbouw huur. In de herstructureringsprojecten Irene en Dolderse Brink hebben we 98 nieuwbouwwoningen gebouwd.</li> <li>4. Vervangende nieuwbouw koop (Irene, Kolkakkerweg en Agrodome) 65 woningen.</li> <li>5. Tot en met 2010 zijn 335 woningen gebracht op het standaardkwaliteitsniveau label 3.</li> <li>6. In 2008 en 2009 hebben we 137 woningen opgewaardeerd voor ouderen.</li> <li>7. Bij elke mutatie worden de woningen standaard naar het beoogde kwaliteitsniveau gebracht. In de periode 2007-2010 heeft labelverhoging 134 maal plaatsgevonden.</li> </ol>	<p>6,7</p> <p>a.1 elders beoordeeld</p> <p>a.2 elders beoordeeld</p> <p>a.3 elders beoordeeld</p> <p>a.4 elders beoordeeld</p> <p>a.5 8</p> <p>a.6 4</p> <p>a.7 8</p>
<p>b. Kwaliteit van de dienstverlening: voldoen aan de eisen van KWH-Huurlabel alsmede implementatie van KWH after sales (pilot reparatie uitvoeren en woning betrekken).</p>	<p>Gerealiseerd. Het KWH-Huurlabel is in 2010 opnieuw verlengd. Verder hebben we deelgenomen aan de pilot KWH after sales, waarbij we de onderdelen "reparatie uitvoeren" en "woning betrekken" hebben gemeten.</p>	<p>7</p>
<p>c. Energie en duurzaamheid.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In 10 jaar tijd (<b>periode 2008 tot 2018</b>) ons woningbezit gemiddeld qua energielabel te verbeteren naar B of minimaal 2 stappen vooruit <b>bij ingrijpende woningverbetering (Jaarverslag 2009, p. 118)</b>.</li> <li>2. Deelnemen aan experimenten op het gebied van duurzaamheid, in samenwerking met kennispartners, zoals de WUR.</li> <li>3. Het toepassen van de nieuwste technieken op het gebied van duurzaamheid, zoals warmte koude-opslag.</li> </ol>	<p>Gedeeltelijk gerealiseerd.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tijdens de groot onderhoudsprojecten brengen we standaard energetische voorzieningen aan zonder huurverhoging. Bijvoorbeeld in 2008 zijn 178 woningen verhoogd van label F naar D. Tot en met 2010 zijn 335 woningen energetisch verbeterd tijdens het groot onderhoud. Bij natuurlijke momenten hebben we de volgende maatregelen genomen: standaard dubbelglas aanbrengen bij kozijn vervanging, dakisolatie bij dakvervanging, cv's vervangen door HR installaties, led-verlichting aanbrengen, gasabsorptiepompen installeren, na-isolatie spouwmuren.</li> <li>2. Gerealiseerd.</li> </ol> <p>In samenwerking met de WUR, gemeente, projectontwikkelaar, Senter Novem en stichting Robinia hebben we Agrodome ontwikkeld (vier ecologische woningen gerealiseerd).</p>	<p>5,7</p> <p>c.1 5</p> <p>c.2 7</p> <p>c.3 5</p>

Ambities	Prestaties	Beoordeling
	3. Nog te realiseren. In nieuwbouwprojecten wordt warmte oude-opslag toegepast (Nieuw Kortenoord en Rustenburg).	
<b>Gemiddelde beoordeling prestatievel</b>		<b>6,4</b>

**Toelichting:**

- a. Volgens de Handleiding Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties gaat het bij het kopje Woningkwaliteit om de doelstellingen van de woningcorporatie op de onderwerpen prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand en tevredenheid over de woning. Op het eerste en laatste onderwerp noemt de Woningstichting geen doelstellingen. De doelstellingen a.5, a.6 en a.7 hebben te maken met het verbeteren van de conditie van de woning en worden derhalve hier beoordeeld. De overige doelstellingen, komen elders aan bod (meest onder het kopje 4. (Des)investeren in vastgoed, ambitie a). Dit geldt voor a.1, a.3 en a.4. De doelstelling van verkoop van woningen (a.2), beoordeelt de visitatiecommissie bij de doelstelling bevorderen van eigenwoningbezit (zie 1.e.1).
- Bij de doelstellingen a.5 t/m a.7 meldt de Woningstichting dat er bijna geen overlap plaatsvindt tussen de doelstellingen; hooguit als het gaat om de binnenkant van de woningen bij a.5 en a.7. De doelstelling worden dan ook als op zichzelf staand beoordeeld.
- a.5 Het geformuleerde doel heeft betrekking op het renoveren van 750 woningen in tien jaar tijd (periode 2007-2016). Naar verhouding gaat het om 300 woningen in de periode 2007-2010. De Woningstichting rapporteert 335 woningen te hebben gebracht op het standaardkwaliteitsniveau label 3. Daarmee is het doel met ruim 11% overschreden en komt het oordeel uit op een goed.
- a.6 Het doel is het opwaarderen van 500 woningen voor de doelgroep ouderen in de periode 2007-2016. Volgens een mondelinge toelichting van de Woningstichting is dit doel niet helemaal correct opgenomen in het Ondernemingsplan (2006), aangezien de periode van realisatie al in 1999 van start ging (Planning opplussen 2007-2011), dus ruim voor de visitatieperiode. Voor de visitatieperiode moesten nog 217 van de 500 woningen worden aangepakt, terwijl er daadwerkelijk 137 woningen zijn opgeplust. Met een prestatie van 137 woningen onderschrijft de Woningstichting dit doel aanzienlijk (met bijna 40%) waardoor het oordeel een ruim onvoldoende wordt.
- a.7 De Woningstichting wenst 1.750 woningen naar het gewenste kwaliteitsniveau op te waarderen tijdens mutatie. In haar brief van 26 oktober 2011 meldt de Woningstichting dat er 1924 verhueringen hebben plaatsgevonden in de periode 2007 t/m 2010. Daarmee wordt de doelstelling met 10% overschreden. Echter, de Woningstichting licht toe in een eerdere correspondentie (8 augustus 2011) over de prestatie: "Wel is het zo dat bij het opwaarderen bij mutatie ook woningen alleen aan de binnenkant worden opgewaardeerd, die binnen nu en drie jaar voor een groot onderhoudsbeurt gepland staan. Dit doen we om de bewoners niet twee keer overlast te bezorgen door binnen drie jaar nogmaals het hele huis op z'n kop te moeten zetten. Hier kan het voorkomen dat woningen, en dan hebben we het alleen over de binnenkant van de woning, dubbel in de telling komen. Het exacte aantal is niet concreet aan te geven." Omdat het aantal verhueringen daarmee niet exact overeenkomt met het aantal opwaarderingen, is de mate van overschrijding van het doel niet exact te bepalen. Aangezien de Woningstichting daarnaast 134 labelverhogingen die boven het standaardniveau uitgaan, heeft gerealiseerd, komt de waardering uit op een goed.
- b. Het KWH-Huurlabel is behouden en de Woningstichting is bezig haar klantgerichtheid nog beter in beeld te brengen door deel te nemen aan twee KWH pilots over het beoordelen van de after sales dienstverlening (reparatie uitvoeren en woning betrekken).

- c. c.1 De Woningstichting rapporteert als doel om in 10 jaar tijd (periode 2008 tot 2018) haar woningbezit gemiddeld qua energielabel te verbeteren naar B of minimaal 2 stappen vooruit. De Woningstichting rapporteert dat men in de visitatieperiode van 335 woningen het energielabel heeft verbeterd. Met het tempo van de 335 woningen wordt echter de eigen doelstelling niet gehaald, constateert de visitatiecommissie. Omdat de Woningstichting wel aangeeft dat men energetische verbeteringen doorvoert, en omdat uit het Jaarverslag 2010 (p.137) een duidelijke verlaging blijkt van het aandeel van de labels G, F en E sinds 2008, waardeert de visitatiecommissie deze prestatie met een onvoldoende.
- c.2 De Woningstichting rapporteert deel te willen nemen aan experimenten op het gebied van duurzaamheid, in samenwerking met kennispartners, zoals de WUR. In het kader van dergelijke experimenten zijn vier ecologische woningen gerealiseerd. Daarmee wordt de realisatie van de woningen als maatschappelijke prestatie met een ruim voldoende gewaardeerd en niet de deelname aan de experimenten. De deelname vormt immers geen onderdeel van de maatschappelijke visitatie, omdat deze als middel kan dienen om te komen tot het leveren van maatschappelijke prestaties.
- c.3 De Woningstichting noemt als doelstelling dat men de nieuwste technieken op het gebied van duurzaamheid (waar warmte-koude-opslag niet toe wordt berekend volgens de visitatiecommissie), toepast, maar zegt tegelijkertijd dat men dit nog niet heeft gerealiseerd. Daarmee lijken enerzijds de duurzaamheidseisen voor nieuwbouwwoningen laag te zijn vastgelegd. Anderzijds rapporteert de Woningstichting niet hoe ver men is met de voorbereidingen om dit doel te realiseren, waardoor de de visitatiecommissie de prestatie niet hoger dan met een zeer onvoldoende kan waarderen. In de correspondentie van de Woningstichting van 26 oktober 2011 geeft de Woningstichting aan dat men in Kortenoord 54 woningen plant te realiseren met de nieuwste technieken. Aangezien deze niet gerealiseerd zijn binnen een jaar na de visitatie, komt de waardering uit op een onvoldoende.

### 3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften

Ambities	Prestaties	Beoordeling
<p>a. Wonen en zorg:</p> <p>Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte.</p> <p>1. We dragen bij aan de extramuralisering en decentralisatie van diverse specifieke doelgroepen (lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, ex-psychiatrische patiënten, sociaal zwakkeren, ex-delinquenten en jongeren in de hulpverlening).</p> <p>2. We bemiddelen deze groepen naar woonruimte.</p> <p>3. Bij locatieontwikkeling en plannen voor nieuwbouw zetten we 70% van de beschikbare grond in voor de reguliere groep woningzoekenden, 15% voor de specifieke doelgroepen en 15% voor de doelgroep ouderen. Hiermee vangen we de maatschappelijke tendensen vergrijzing, decentralisatie en de druk op de reguliere woningmarkt op.</p>	<p>1. Gerealiseerd.</p> <p>Droomhuis aan de Dijk, huisvesting voor 9 meervoudig gehandicapte jongeren, inclusief woning voor het zorggezin. Crocusstraat 51 a-b-c (2007) 2 groepsappartementen met in totaal 12 eenheden en een dagbestedingsruimte voor verstandelijk gehandicapte volwassenen. Kolkakkerweg, huisvesting uitgeprocedeerde asielzoekers in 23 woningen (Ons Pardon).</p> <p>2. Gerealiseerd.</p> <p>Het beschikbaar stellen van 61 woningen voor verschillende instellingen, zoals SIZA Dorpgroep, St. Philadelphia Zorggroep, RIBW, Plurijn Werkenrode groep en 's Heeren Loo Midden Nederland.</p> <p>3. Gerealiseerd.</p> <p>Door bij de planvorming er mee rekening te houden.</p> <p>Rustenburg, 18 buidelappartementen, 49 plaatsen verpleegd wonen, PG, (32 % van het totale programma),</p> <p>Ireneschool, 18 samenwoon-appartementen,</p> <p>Ede West, 28 PG appartementen, 23</p>	<p>7</p> <p>a.1 7</p> <p>a.2 niet beoordeeld</p> <p>a.3 niet beoordeeld</p>



Ambities	Prestaties	Beoordeling
	eenheden somatiek (76%). Crocusstraat 51 a-b-c, 2 groepswoningen met in totaal 12 eenheden (100%), (Ver)nieuwbouw Droomhuis aan de Dijk, huisvesting voor 9 meervoudig gehandicapte jongeren, inclusief woning voor het zorggezin.	
b. Voor dak- en thuislozen: Voor de doelgroep dak- en thuislozen realiseren we in de binnenstad een voorziening 'Beschermd Wonen' voor 28 plaatsen met een dagbestedingsruimte. Dit doen we in samenwerking met het RIBW Arnhem & Veluwe Vallei.	Niet gerealiseerd. Een woonvoorziening voor daklozen (OGGZ) is nog niet gerealiseerd omdat de voorwaarden die de gemeente stelde, het voor ons onmogelijk maakten dit vastgoed verantwoord te exploiteren. We hebben dit onderwerp overigens wel in de prestatieafspraken "bod op de woonvisie" opgenomen.	4
<b>Gemiddelde beoordeling prestatieveld</b>		<b>5,5</b>

**Toelichting:**

- a.
  - a.1 De Woningstichting rapporteert bij te willen dragen aan de extramuralisering en decentralisatie van diverse specifieke doelgroepen (lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, ex-psychiatrische patiënten, sociaal zwakkeren, ex-delinquenten en jongeren in de hulpverlening). Uit de genoemde prestaties blijkt dat de Woningstichting op dit terrein een aantal projecten heeft gerealiseerd. Aangezien de mate van de bijdrage van de prestatie niet is af te meten aan de doelstelling die daarmee onvoldoende SMART is geformuleerd, baseert de visitatiecommissie zich bij beoordeling van deze bijdrage op de gesprekken met de belanghouders en komt tot een ruim voldoende.
  - a.2 Bij deze doelstelling wordt aangegeven dat men de bij de vorige doelstelling genoemde groepen bemiddelt naar woonruimte. De Woningstichting lijkt te bedoelen dat men woningen ter beschikking stelt aan instellingen. Deze prestatie behoeft dan naast a.1 niet apart te worden beoordeeld.
  - a.3 De Woningstichting noemt als doel dat bij locatieontwikkeling en het plannen voor nieuwbouw 70% van de beschikbare grond wordt ingezet voor de reguliere groep woningzoekenden, 15% voor de specifieke doelgroepen en 15% voor de doelgroep ouderen. Daarmee wil de Woningstichting de maatschappelijke tendensen vergrijzing, decentralisatie en de druk op de reguliere woningmarkt opvangen. De Woningstichting presenteert ook een aantal projecten als prestaties en stelt dat dit doel is gerealiseerd. Aangezien het hier gaat om een interne doelstelling die niet geformuleerd is in termen van geleverde prestaties aan klanten, spreekt de visitatiecommissie hier geen oordeel uit.
- b. Een woonvoorziening voor daklozen (OGGZ) heeft de Woningstichting nog niet gerealiseerd omdat de Woningstichting en de gemeente niet tot overeenstemming zijn gekomen over de voorwaarden. Aangezien het doel in het Bod op de Woonvisie (2010) is opgenomen waarmee de intentie tot uiting komt dat het plan alsnog moet worden gerealiseerd, komt de visitatiecommissie tot een onvoldoende (verbeteracties worden ontwikkeld, maar zijn nog niet gestart) als oordeel voor deze prestatie.

## 4. (des-)Investeren in vastgoed

Ambities	Prestaties	Beoordeling
<p>a. Dynamisch Vastgoed Management.</p> <p>Ons Dynamisch Vastgoed Management bepaalt hoe we de komende tien jaar met ons woningbezit omgaan. De maatregelen die we gaan uitvoeren zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uitvoeren van regulier onderhoud,</li> <li>- verbeteren van de kwaliteit van woningen,</li> <li>- verkopen van woningen,</li> <li>- slopen en nieuw bouwen van woningen. Het is van belang dat het vastgoedmanagement flexibel/dynamisch is. De projecten die we voor de transformatieopgave zullen realiseren zullen door allerlei invloeden versnellen en vertragen. Daarop kunnen we met het nieuwe DVM inspringen. Het concrete programma 2007 - 2016 (10 jaar):</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. slopen van 600 woningen;</li> <li>2. verkopen van 330 woningen;</li> <li>3. vervangende nieuwbouw van 345 woningen in de huursector;</li> <li>4. vervangende nieuwbouw van 170 woningen in de koopsector;</li> <li>5. renoveren van 750 woningen (buitenschil en binnenrefits);</li> <li>6. opwaarderen van 500 woningen voor de doelgroep ouderen als antwoord op de vergrijzing;</li> <li>7. opwaarderen tijdens mutatie van 1750 woningen naar het door ons gewenste kwaliteitsniveau.</li> </ol>	<p>Gedeeltelijk gerealiseerd.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sloop 160 woningen (Irene en Kolkakkerweg).</li> <li>2. Verkoop: 131 woningen, zie 1e.</li> <li>3. Vervangende nieuwbouw huur. In de herstructureringsprojecten Irene en Dolderse Brink hebben we 98 nieuwbouwwoningen gebouwd. In Irene: 44 grondgebonden woningen, Dolderse Brink 12 grondgebonden woningen en 42 appartementen.</li> <li>4. Vervangende nieuwbouw koop (Irene, Kolkakkerweg en Agrodome) 65 woningen.</li> <li>5. Tot en met 2010 zijn 335 woningen gebracht op het standaardkwaliteitsniveau label 3.</li> <li>6. In 2008 en 2009 hebben we 137 woningen opgewaardeerd voor ouderen.</li> <li>7. Bij elke mutatie worden de woningen standaard naar het beoogde kwaliteitsniveau gebracht. Labelverhoging heeft in de periode 2007- 2010 134 maal plaatsgevonden.</li> </ol>	<p>6</p> <p>a.1 5</p> <p>a.2 elders beoordeeld</p> <p>a.3 6</p> <p>a.4 7</p> <p>a.5 elders beoordeeld</p> <p>a.6 elders beoordeeld</p> <p>a.7 elders beoordeeld</p>
<p>b. Maatschappelijk vastgoed.</p> <p><b>Jaarlijks 1 maatschappelijke investering realiseren:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bouwen van groepswoningen voor specifieke doelgroepen,</li> <li>2. wijk- en buurtcentra realiseren.</li> <li>3. kantoorhuisvesting voor sociaal maatschappelijke organisaties,</li> <li>4. specifieke woonvormen tussen zelfstandig wonen en intramurale zorg.</li> <li>5. dagbestedingaccommodaties voor zorginstellingen,</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gerealiseerd.</li> </ol> <p>Droomhuis aan de Dijk, huisvesting voor 9 meervoudig gehandicapte jongeren, inclusief woning voor het zorggezin. Crocusstraat 51 a-b-c (2007) 2 groepswoningen met in totaal 12 eenheden en een dagbestedingsruimte voor verstandelijk gehandicapte volwassenen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Gerealiseerd.</li> </ol> <p>Wijk- en buurtcentra Ons Huis (huisvesting maatschappelijke instellingen en kerkgenootschap).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Gerealiseerd.</li> </ol> <p>Buurtseweg, huisvesting voor RIBW, May mi bath, vriendendienst Nederveluwe. Agrodome (infocentrum stichting Robinia) alsmede verbouw kantoorruimte Vilende tbv de Melkweg 2.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Gerealiseerd.</li> </ol> <p>Hospice Wageningen- Renkum aan de Melkweg.</p>	<p>8</p>

Ambities	Prestaties	Beoordeling
	5. Gerealiseerd. Crocusstraat 51 a-b-c dagbesteding via Zideris, Buurtseweg, dagbesteding Kristal, 's Heeren Loo de Vallei.	
<b>Gemiddelde beoordeling prestatievel</b>		<b>7,0</b>

### Toelichting:

- a. De Woningstichting verzuimt hier aan te geven waarom men de diverse activiteiten als doel heeft gesteld van het beleid; het doel kan immers niet zijn –zoals hier geformuleerd– dat het Dynamisch Vastgoed Management bepaalt hoe er met het vastgoed wordt omgegaan. In het Ondernemingsplan (2006) staat precies dezelfde tekst zonder dat uitgelegd wordt hoe de Woningstichting is gekomen tot het concrete programma (slopen van 600 woningen, etc.). Het basisidee dat wel genoemd wordt is dat de woningmarkt in Wageningen van het slot moet. Er moet weer verhuisd kunnen worden door doorstroming te realiseren naar nieuwbouw met een hogere kwaliteit dan aanwezig in de woningvoorraad. Daarnaast moeten voor de primaire doelgroep woningen binnen de bestaande woningvoorraad worden opgewaardeerd.

De opwaardeerdoelstellingen (a.5 t/m a.7) worden onder het kopje 2. Kwaliteit woningen en woningbeheer beoordeeld. De overige doelstellingen komen hier aan bod.

a.1 Als vanaf 2007 tot en met 2016 600 woningen gesloopt moeten worden, gaat het om 240 woningen in de periode 2007-2010, terwijl er 160 woningen zijn gesloopt. Een onderschrijding van ruim 30% levert een onvoldoende (cijfer van 4) beoordeling op. Vanwege tegenvallende omstandigheden (zoals de economische crisis en de verwerving en beschikbaarheid van gronden die volgens de Woningstichting hebben geleid tot een afname van het investeringsvermogen en een verlaging van het herstructurerings tempo) beoordeelt de visitatiecommissie de prestatie met een bijna voldoende (cijfer van 5).

a.2 Om dubbeltelling te voorkomen, komt de doelstelling van verkoop van woningen bij de ambitie bevorderen van eigenwoningbezit aan de orde (1.1.e).

a.3 De vervangende nieuwbouw van 345 huurwoningen in tien jaar tijd (periode 2007 t/m 2016), betekent een vervangende nieuwbouw van huurwoningen van 34 woningen per jaar en 138 woningen in de periode 2007-2010. De realisatie van 98 huurwoningen in de te visiteren periode, betekent een onderschrijding van 29% van het gestelde doel. Daarmee wordt de prestatie met een bijna voldoende beoordeeld. Vanwege de hiervoor genoemde tegenvallende omstandigheden beoordeelt de visitatiecommissie de prestatie met een voldoende.

a.4 De vervangende nieuwbouw van 170 koopwoningen in tien jaar tijd, betekent een vervangende nieuwbouw van 17 woningen per jaar en 68 woningen in de periode 2007-2010. De realisatie van 65 huurwoningen in de te visiteren periode, betekent een onderschrijding van 9% van het gestelde doel. Daarmee wordt de prestatie met een voldoende beoordeeld. Als gevolg van hiervoor genoemde tegenvallende omstandigheden, komt de visitatiecommissie tot een ruim voldoende.

- b. De Woningstichting levert een ruim voldoende bijdrage aan haar doelstelling om maatschappelijk vastgoed te realiseren. Er zijn vijf projecten gerealiseerd in vier jaar tijd. Als de Woningstichting hier haar doel opvoert uit het Ondernemingsplan (2006) om jaarlijks één maatschappelijke investering te realiseren, komt het uit oordeel op een goed.

## 5. Kwaliteit van wijken en buurten

Ambities	Prestaties	Beoordeling
<p>a. Leefbaarheid bij de Woningstichting:</p> <p>Niet alleen de woning zelf, maar juist de kwaliteit van de woonomgeving is van belang bij het accepteren van een woning. Zorg voor leefbaarheid in de wijken is voor ons een belangrijke kerntaak, maar ook een belangrijke investering voor de toekomstige verhuurbaarheid en marktwaarde van onze woningen. Op het gebied van leefbaarheid consolideren we onze activiteiten en initiatieven.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. We handhaven onze investeringen voor het Leefbaarheidfonds,</li> <li>2. Projecten gericht op het vergroten van sociale veiligheid (zoals achterpadverlichting en huismeester),</li> <li>3. Het budget honorering bewonerswensen.</li> <li>4. Wijkgericht werken: verbeteren van de bestaande structuur van wijkteams en bewonersplatforms door samenwerking met partijen (bewoners, de gemeente, politie en welzijnsorganisatie Solidez).</li> <li>5. Het realiseren van drie ontmoetingsplekken voor bewoners in Oost, West en Centrum.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gerealiseerd. In 2007 en 2008 hebben we een financiële bijdrage (2007: € 30.000, 2008: € 25.000) geleverd aan initiatieven van huurders(organisaties) maar ook van particulieren en organisaties in de stad.</li> <li>2. Gerealiseerd. We hebben uitgegeven: in 2007 € 80.000, 2008: € 80.000, 2009 € 54.000 en 2010 € 74.000. Voor de complexen Riemsdijkstraat en Pomona/ Asterstraat zetten we gratis een huismeester in.</li> <li>3. Gerealiseerd. Jaarlijks investeren we voor prettig, schoon, veiliger en mooier wonen zoals burendag, wijkfeesten, kerstmarkt, opmulderdag, plaatsen camera's, opschoonacties, aanwezigheid bij evenementen, opruimactie rond jaarwisseling, plaatsen rookmelders, beperken rattenoverlast. 2007: € 100.000, 2008: € 107.000, 2009: € 160.000, 2010: € 50.000</li> <li>4. Gerealiseerd. Structuur aangepast: van buurtplatforms naar wijkpanels, waar rollen en verantwoordelijkheden helder zijn gemaakt. Dit resulteerde in concrete activiteiten, zoals aanpak verkeersveiligheid, parkeerproblematiek. Verder is de Krachtmotor gerealiseerd: project om de sociale samenhang in de wijk te versterken door zoveel mogelijk de bewoners zelf bij hun wijk en buurt te betrekken. Hiermee wordt mede beoogd dat de bewoners minder beroep zullen doen op de professionals.</li> <li>5. Gedeeltelijk gerealiseerd. Wijkcentrum Nude, bestaand in Wageningen West, de Nude en Oost: aankoop en verbouw Ons Huis. Het laatste wijkcentrum moet nog worden gerealiseerd.</li> </ol>	<p>5,6</p> <p>a.1 3</p> <p>a.2 7</p> <p>a.3 7</p> <p>a.4 7</p> <p>a.5 4</p>
<b>Gemiddelde beoordeling prestatieveld</b>		<b>5,6</b>

**Toelichting:**

- a. a.1 Onder het kopje Leefbaarheid meldt de Woningstichting als doel dat men de investeringen voor het Leefbaarheidsfonds handhaaft. Bij de prestaties neemt het bedrag in 2008 ten opzichte van 2007 met 5.000 euro af en worden er geen stortingen voor 2009 en 2010 genoemd. Het doel lijkt met meer dan de helft te worden onderschreden waardoor het oordeel dan ook niet hoger uit kan komen dan op een zeer onvoldoende.
- a.2 De Woningstichting heeft als doel projecten te realiseren die gericht zijn op het vergroten van sociale veiligheid (zoals achterpadverlichting en huismeester) en noemt als prestatie budgetten en projecten. De conclusie moet zijn dat de Woningstichting een bijdrage heeft geleverd aan het doel, maar dat vanwege het niet SMART formuleren van het doel de mate van de bijdrage niet kan worden bepaald waardoor het oordeel moet blijven steken op een ruim voldoende.
- a.3 De Woningstichting honoreert budgetverzoeken voor het realiseren van bewonerswensen. Aan de genoemde bedragen kan worden afgelezen dat de Woningstichting een bijdrage levert aan het geformuleerde doel, maar de grootte van de bijdrage kan niet worden bepaald. Het oordeel blijft steken op een ruim voldoende.
- a.4 De doelstelling luidt in termen van verbeteren van structuren wijkteams en bewonersplatforms door samenwerking. De Woningstichting rapporteert dat de structuren zijn aangepast waardoor het oordeel van de visitatiecommissie op een ruim voldoende uitkomt.
- a.5 Bij de doelstelling van het realiseren van drie ontmoetingsplekken voor bewoners in Oost, West en Centrum rapporteert de Woningstichting dat twee van de drie zijn gerealiseerd. Een onderschrijding van het doel met 33% levert als oordeel een onvoldoende op.

**6. Overige prestaties**

Ambities		Prestaties	Beoordeling
a.	Overname van woonwagens en standplaatsen van de gemeente Wageningen.	Gerealiseerd. Aankoop van gemeente 14 standplaatsen en 5 woonwagens aan de Droevendaalsesteeg. Opslagruimte en werkplaats voor musicalvereniging Sempre Sereno.	7,0
<b>Gemiddelde beoordeling prestatieveld</b>			<b>7,0</b>

- a. De overname van woonwagens en standplaatsen van de gemeente Wageningen wordt met een ruime voldoende beoordeeld omdat de visitatiecommissie meent dat lang niet alle woningcorporaties voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt tussen Aedes en de VNG toen de Woonwagenvet werd afgeschaft eind jaren negentig.

## B: Presteren naar Opgaven (PnO): Specificatie per prestatieveld

Aangezien er geen prestatieovereenkomst is gesloten die relevant is voor de te visiteren periode (2007-2010) tussen de gemeente Wageningen en de Woningstichting, zijn de opgaven die de visitatiecommissie in deze paragraaf kan beoordelen de opgaven die zijn afgesproken met externe belanghouders in de volgende documenten die op chronologische volgorde genoemd zijn:

1. Beheerovereenkomst voor woonwagens en standplaatsen d.d. 2 april 1997.
2. WAGENINGEN ACTIEF! Programma Kleine Stedenbeleid 2. 2008 t/m 2011, opgesteld in december 2007 door de gemeente Wageningen, Sector Ruimte.
3. Samenwerkingsovereenkomst wonen en zorg Opella en de Woningstichting van 7 april 2008.
4. Convenant aanpak drugsoverlast woningen, opgesteld op 7 juli 2008 door onder meer de Woningstichting, de gemeente en andere partijen.
5. Concept Wageningen Woont !! Woonvisie 2008-2015. Kwaliteit en Doorstroming dd. 19 augustus 2008. De korte samenvatting van de Woonvisie is goedgekeurd door de gemeenteraad in april 2009. Bij de evaluatie van de geleverde prestaties in het licht van de afgesproken opgaven is de visitatiecommissie uitgegaan van de situatie alsof de Woonvisie in zijn geheel door de gemeente Wageningen is goedgekeurd.
6. Raamovereenkomst wonen d.d. januari 2009. Ondertekenaars zijn naast de gemeente Wageningen de Woningstichting en Idealis (de studentenhuusvester in Wageningen). Deze is op 7 mei 2009 door de partners ondertekend en heeft betrekking op de periode 2009-2015 (persbericht n.a.v. de Woonvisie).

Het Bod op de Woonvisie dat de Woningstichting volgens een aantal belanghouders die de visitatiecommissie heeft gesproken verrassend in haar eentje heeft uitgebracht begin 2010 en dat voor de te visiteren periode niet heeft geleid tot prestatieafspraken kan niet worden gebruikt om de prestaties van de Woningstichting in de periode van 2007 t/m 2010 te beoordelen.

### 1. Huisvesting primaire doelgroep

Opgaven	Prestaties	Beoordeling
a. Beschikbare woningen: De kernvoorraad voor de primaire doelgroep bedraagt 2500 woningen, exclusief studenteneenheden. Dat betreft de goedkope en betaalbare woningvoorraad, overeenkomstig de norm die VROM hanteert.	Gerealiseerd. De Woningstichting heeft ruim voldoende woningen om te voorzien in de huisvesting van de doelgroepen van beleid (Bron 4). Volgens CIP 2010: 2007: goedkoop 1381, betaalbaar 3384. 2008: goedkoop 1115, betaalbaar 3556, 2009: goedkoop 1178 en betaalbaar 3469. 2010: goedkoop 1169, betaalbaar 3452.	10
b. <b>0.</b> Woningtoewijzing is geregeld in de huisvestingsverordening voor de toewijzingsregels voor de woningen onder huurtoeslaggrens. Met de WERV-corporaties is de woningtoewijzing in het WERV-gebied overeengekomen door middel van de website huiswaarts.nu (Woningnet). 1. Speciale aandacht voor starters op de woningmarkt in zowel het huur- als koopsegment. 2. 10% van de totale mutaties vindt plaats aan bijzondere doelgroepen. 3. Taakstelling vanuit de overheid. Het betreft	<b>0.</b> Reguliere toewijzingen: gerealiseerd. In 2007 91% passend gehuisvest, 2008: 89%, 2009: 71%, (passend huisvesten betekent: een juiste verhouding tussen de huurprijs en het inkomen). De woonruimteverdeling vindt regionaal plaats via Huiswaarts.nu. Wij hanteren zowel het aanbod- als lotingmodel. 1. In 2010 is het aantal lotingwoningen uitgebreid met 654 om starters sneller in huisvesting te voorzien. 2. Bijzondere toewijzingen, gedeeltelijk gerealiseerd. 2007: 13% (62), 2008: 1%	6,7 b.0 niet beoordeeld b.1 6 b.2 niet beoordeeld b.3 7 b.4 7

Opgaven	Prestaties	Beoordeling
<p>het huisvesten van statushouders, dat jaarlijks wordt bepaald.</p> <p>4. Toewijzing woningen aan huurders die vallen binnen de categorie OGGZ schakel 4.</p>	<p>(6), 2009: 4% (20), 2010: 10% (42).</p> <p>3. Gerealiseerd. In de periode 2007 tot en met 2010 zijn 55 statushouders gehuisvest en daarmee hebben we de doelstellingen die het ministerie oplegt gerealiseerd.</p> <p>4. Gerealiseerd. Via RIBW verhuurt de Woningstichting overeenkomstig de bepalingen uit het OGGZ convenant. In 2009 en 2010 zijn respectievelijk 3 en 9 personen gehuisvest.</p>	
<p>c. De afspraak is gemaakt dat in de periode 2008-2015 30% van het totaal van de nieuwbouw gerealiseerd wordt in het segment goedkoop/bereikbaar.</p>	<p>Gerealiseerd.</p> <p>Project Kolkakkerweg, herstructurering: fase 1: 40 huureenheden &lt; € 652 (van de 40) en 12 ( van de 12) koopwoningen &lt; € 240.000 (100%).</p> <p>Project Irene, herstructurering: 44 huurwoningen &lt; € 652 (van de 56) (78%) <b>en 23 koopwoningen met prijzen tot 219.500 euro.</b></p> <p>Project Kolkakkerweg, fase 2, herstructurering, 14 eenheden &lt; € 652.</p> <p>Dolderse Brink Noord: 27 appartementen gemiddelde koopprijs € 182.000 (100%).</p>	10
<p>d. Bevorderen eigen woningbezit.</p> <p>1. In ons bod op de woonvisie willen we met de gemeente Wageningen overeenkomen om jaarlijks 30 a 40 woningen uit de bestaande voorraad voor starters te koop aan te bieden.</p> <p>2. In het bod op de woonvisie (concept) is weergegeven dat de gemeente Wageningen bereid is om daarvoor startersleningen beschikbaar te stellen om het eigen woningbezit voor starters te stimuleren (bod 27).</p> <p>3. Verder hebben we in de Raamovereenkomst Wonen afspraken gemaakt over de opgave van de sociale huur- en koopvoorraad (nieuwbouw). Dit is verder uitgewerkt in een concreet programma en opgenomen in de gebiedsgerichte opgave zoals vermeld in het bod op de woonvisie , hoofdstuk 6.</p> <p>4. De Woningstichting biedt de startersrenteregeling aan jonge starters op de koopmarkt aan (bod 27).</p>	<p>1. Gedeeltelijk gerealiseerd.</p> <p>Verkoopprogramma van bestaande woningen (voornamelijk portiek- etage-appartementen) voor starters. 2007: 26, 2008: 0 (ivm onzekerheid vennootschapsbelasting) , 2009: 18 en 2010: 26.</p> <p>2. Gerealiseerd.</p> <p>De gemeente Wageningen heeft aan starters leningen verstrekt.</p> <p>3.Omvang voorraad sociale koop. gedeeltelijk gerealiseerd.</p> <p>Voor herstructurering Irene en Kolkakkerweg, zie 1 c. In voorbereiding is plan Rustenburg (30 koopwoningen) en Ireneschool, waarin een aandeel sociale koopwoningen (22 woningen) is opgenomen.</p> <p>4. Gerealiseerd.</p> <p>In 2009 is de startersrenteregeling ten behoeve van het appartementencomplex Dolderse Brink Noord geïmplementeerd. Tot en met 2010 zijn er 4 leningen verstrekt.</p>	<p>Niet beoordeeld</p> <p>d.1 niet beoordeeld</p> <p>d.2 niet beoordeeld</p> <p>d.3 niet beoordeeld</p> <p>d.4 niet beoordeeld</p>
<b>Gemiddelde beoordeling prestatieveld</b>		<b>8,9</b>

## Toelichting:

- a. Als de opgave wordt beoordeeld in termen van voldoende betaalbare woningen die beschikbaar zijn, dan heeft de Woningstichting er in 2010 circa 85% meer dan nodig wordt geacht. Daarmee wordt de norm royaal overschreden.
- b.
  - b.0 De Woningstichting rapporteert in het Jaarverslag 2010 (p.160) dat in de regionale huisvestingverordening de hoogte van het inkomen geen rol moet spelen bij toewijzing. Dit impliceert dat er geen opgave geformuleerd kan zijn voor het passend huisvesten van de doelgroep. Derhalve is de genoemde prestatie irrelevant.
  - b.1 In de door de Woningstichting genoemde bronnen wordt niet duidelijk waar deze opgave is gesteld. Hij staat niet in de Dienstverleningsovereenkomst Corporaties WERV – Woningnet (2007); hij is ook niet te vinden in de Huisvestingverordening WERV Wageningen (2006). De doelstelling wordt wel genoemd in het Bod op de Woonvisie, maar het Bod is geen basis voor de evaluatie van de prestaties over de afgelopen vier jaar. In de Raamovereenkomst Wonen (2008, p.21) die niet genoemd wordt door de Woningstichting staat: “En aandacht voor behoud en instroom van de groep starters op de woningmarkt“. Als dit de basis is voor de beoordeling, is de uitbreiding van het aantal lotingwoningen in de voorraad voor de groep starters te prijzen; echter de Woningstichting rapporteert niet hoe de aandacht voor de koopwoningmarkt is versterkt voor starters. Derhalve kan de prestatie niet hoger worden beoordeeld dan met een voldoende.
  - b.2 De Woningstichting rapporteert niet in welk document deze opgave is afgesproken. Tevens is de vraag in hoeverre er overlap is met b.1, aangezien in de Raamovereenkomst Wonen (2009) de starters genoemd worden bij de specifieke aandachtsgroepen van beleid. Een opgave die niet onderbouwd wordt, kan niet tot een beoordeelbare prestatie leiden.
  - b.3 De Woningstichting rapport te hebben voldaan aan de doelstellingen die het ministerie jaarlijks oplegt in de periode 2007-2011 (cijfer 7).
  - b.4 Idem, maar dan voor de periode 2009-2010 (cijfer 7).
- c. In totaal heeft de Woningstichting 162 woningen gerealiseerd, waarvan 98 in het goedkope/bereikbare segment. Voor koop is dit segment afgebakend tot een koopprijs van 170.000 euro (Concept Woonvisie 2008, p.37). De overschrijding van de doelstelling van ruim 60%, levert een uitmuntend op. Geconstateerd moet worden dat het hier gaat om een verhouding voor nieuwbouw tussen goedkoop/bereikbaar en de overige prijsklassen, terwijl de nieuwbouwdoelelstelling in aantallen niet is gehaald, zoals onder 4 wordt meegenomen.
- d.
  - d.1 Er is geen opgave genoemd voor de periode 2007-2010. Derhalve is geen oordeel mogelijk over geleverde prestaties.
  - d.2 De taak van de gemeente is geen opgave voor de Woningstichting.
  - d.3 In de Raamovereenkomst Wonen (2009, p.18) heeft de visitatiecommissie geen concrete afspraken gevonden die zij als opgaven voor de Woningstichting kan beoordelen.
  - d.4 Deze taak heeft de visitatiecommissie niet gevonden als opgave voor de afgelopen vier jaar en derhalve kan zij deze opgave niet beoordelen.



## 2. Kwaliteit woningen en woningbeheer

Opgaven	Prestaties	Beoordeling
<p>a. Woningkwaliteit.</p> <p>In de woonvisie is de opgave opgenomen voor de Woningstichting voor de periode tot 2017 naar aantallen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Opplussen (500),</li> <li>Sloop (600) ,</li> <li>Vervangende nieuwbouw (450) . Voor de nieuw te bouwen woningen is een procentuele verdeling gemaakt naar prijsklassen: goedkoop/bereikbaar (30% huur &lt; € 621, koop &lt; € 170.000), middelduur (35% koop € 170.000 &lt;&gt; € 233.000), duur (30% koop € 233.000 &lt;&gt; € 400.000) en exclusief (5% koop &gt; € 400.000). In ons bod op de woonvisie zijn deze aantallen aangehouden.</li> <li>Verkoop (800).</li> <li>Verder ziet de Woningstichting het als haar taak om de bestaande voorraad in een optimale conditie te houden en te brengen naar de eisen van deze tijd zoals vastgelegd in het ondernemingsplan.</li> <li>Volgens CIP 2010 liggen 1942 woningen (38% ) in zwakke wijken en 2992 (58%) woningen in gemiddelde wijken, wat een toekomstige herstructurering inhoudt.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Deels gerealiseerd.</li> </ol> <p>In 2008 en 2009 hebben we 137 woningen opgewaardeerd voor ouderen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Deels gerealiseerd.</li> </ol> <p>In de herstructureringsgebieden Irene en Dolderse Brink zijn 160 woningen gesloopt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Deels gerealiseerd.</li> </ol> <p>In de herstructureringsprojecten Irene en Dolderse Brink hebben we 98 nieuwbouwwoningen gebouwd. Voor de terugkeerders een huurprijsniveau onder de huurtoeslaggrens. In Irene: 44 grondgebonden woningen, gemiddelde huurprijs € 513 en gemiddelde WWS punten 165. Wat Dolderse Brink betreft: de 12 grondgebonden woningen hebben gemiddeld 183 WWS punten (maximaal redelijke huur € 850). De appartementen hebben gemiddeld 133 WWS punten (maximaal redelijke huur € 593). Voor de niet-terugkeerders zijn de woningen verhuurd tegen marktprijs (maximaal redelijke huur).</p> <p><b>4. Prestatie ontbreekt hier; irrelevant.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Gerealiseerd.</li> </ol> <p>Tot en met 2010 zijn 335 woningen op het kwaliteitsniveau gebracht tijdens het groot onderhoud. Voor de jaren t/m 2016 geven we € 56 miljoen aan onderhoud (€ 8 miljoen per jaar) en voor grootonderhoudsinvesteringen: € 72 miljoen (gemiddeld € 12 miljoen per jaar).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Gerealiseerd.</li> </ol> <p>De Woningstichting is zich bewust van de herstructureringsopgave en heeft daartoe voldoende middelen beschikbaar (volkshuisvestelijk vermogen 2014 € 20.821 per vhe, referentie € 14.159 per vhe.</p>	<p>6</p> <p>a.1 4</p> <p>a.2 elders beoordeeld</p> <p>a.3 elders beoordeeld</p> <p>a.4 elders beoordeeld</p> <p>a.5 8</p> <p>a.6 niet beoordeeld</p>
<p>b. Kwaliteit van de dienstverlening.</p> <p>Er ontbreekt een opgave van derden. De Woningstichting heeft zichzelf daarom die opgave opgelegd aangezien er een tucht van de markt ontbreekt als stimulator om de kwaliteit van de dienstverlening te optimaliseren. Het voldoen aan KWH vindt de Woningstichting een goede maatstaf voor de kwaliteit van de dienstverlening.</p>	<p>Gerealiseerd.</p> <p>Wij streven naar een hoogwaardige kwaliteit van onze dienstverlening aan klanten maar ook aan medewerkers, partners en belanghouders. Om onze kwaliteit voortdurend te verbeteren maken we gebruik van instrumenten zoals het INK managementmodel. Daarnaast zijn wij aangesloten bij het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het KWH baseert zich op het INK managementmodel en is gespecialiseerd</p>	<p>Niet beoordeeld</p>

Opgaven	Prestaties	Beoordeling
	<p>in het meten van kwaliteit, in de ruimste zin, van woningcorporaties. Als een corporatie aan de kwaliteitseisen voldoet dan verstrekt het KWH een kwaliteitslabel met een beperkte geldigheidsduur. Op deze wijze krijgen wij inzicht in onze (maatschappelijke prestaties) door het "Vergelijken, Leren en Verbeteren". Vol trots kunnen we zeggen dat onze organisatie als eerste in Nederland over vier KWH-labels (vier sterren) beschikt. We hebben de volgende KWH-labels gehaald: Goed Bestuur-label; Huur-label; Participatielabel; Goed Werkgeverschaplabel.</p>	
<p>c. Energie en duurzaamheid.</p> <p>De Woningstichting is gehouden aan het convenant duurzaam bouwen en heeft overeenstemming bereikt over maximale CO2 reductie. Bij nieuwbouwlocaties worden afspraken gemaakt over klimaat neutraliteit, duurzaamheid en energiebesparing. Dit is door de Woningstichting als volgt geïnterpreteerd.</p> <p>1. In 10 jaar tijd ons woningbezit gemiddeld qua energielabel te verbeteren naar B of minimaal 2 stappen vooruit.</p> <p>2. In de nieuwbouw deelnemen aan (eco)experimenten op het gebied van duurzaamheid, in samenwerking met kennispartners, zoals de WUR, ook al zijn die niet rendabel.</p>	<p>1. Gerealiseerd.</p> <p>Bij projecten houden we ons aan de afspraken gemaakt in het convenant duurzaam bouwen. Concreet betekent dit dat we tijdens natuurlijke momenten isolerende voorzieningen aanbrengen tijdens groot onderhoud zonder huurverhoging.</p> <p>2. Gerealiseerd.</p> <p>We realiseren projecten in het kader van duurzaam bouwen (voorbeeldproject Agrodôme). Tevens spannen we ons in om gezamenlijk met partijen de mogelijkheden rondom energiebesparing te onderzoeken en toe te passen in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.</p>	<p>6</p> <p>c.1 5</p> <p>c.2 7</p>
<b>Gemiddelde beoordeling prestatieveld</b>		<b>6,0</b>

### Toelichting:

- a. Volgens de Handleiding Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties gaat het bij het kopje Woningkwaliteit om de afgesproken opgaven van de woningcorporatie op de onderwerpen prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand en tevredenheid over de woning. Op het eerste en laatste onderwerp noemt de Woningstichting geen opgaven. De opgaven a.1 en a.5 hebben te maken met het verbeteren van de conditie van de woning en worden derhalve hier beoordeeld. De overige doelstellingen, komen elders aan bod (meest onder het kopje 4. (Des)investeren in vastgoed, opgave a). Dit geldt voor a.2, a.3 en a.4. die de Woningstichting ook onder dat kopje opvoert.
- a.1 De afgesproken opgave luidt: het opwaarderen van 500 woningen voor de doelgroep ouderen in de periode 2007-2016 (Woonvisie 2008-2015, p.50; Raamovereenkomst, 2009, p.22). Dat betekent dat er 50 woningen per jaar gemiddeld onder handen genomen zouden moeten worden en 200 in de te visiteren periode. Met een prestatie van 137 woningen onderschrijft de Woningstichting dit doel met ruim 30%, waardoor het oordeel op een onvoldoende blijft steken.
- a.5 De geformuleerde opgave heeft betrekking op het renoveren van 750 woningen (Raamovereenkomst, 2009, p.22). Bij de ambities in dezelfde tabel worden de 335 woningen daar immers aan gekoppeld. Het doel van 750 woningen laat zich vertalen naar 300 woningen voor de periode 2007-2010, waarvan er 335 zijn gerealiseerd. De overschrijding van het doel met ruim 11% levert een goede prestatie op volgens de visitatiemethodiek.

- a.6 De Woningstichting formuleert hier geen ambitie op het beleidsterrein kwaliteit. Het reserveren van budget voor de toekomst kan niet als prestatie worden beoordeeld voor de periode 2007-2010.
- b. Aangezien opgaven per definitie met derden zijn afgesproken en er hier geen afspraken gemaakt zijn met derden, kan de prestatie niet worden beoordeeld.
- c. c.1 De Woningstichting heeft het Convenant Duurzaam bouwen vertaald naar de opgave dat de woningvoorraad met minimaal twee label stappen in tien jaar tijd verbeterd moet worden. Onder ambitie 2.c.1 geeft de Woningstichting aan dat men 335 woningen heeft aangepakt om deze doelstelling te realiseren. De Woningstichting meldt in vier jaar tijd 335 woningen te hebben verbeterd qua energetisch niveau (597 labelstappen). In dit tempo lijkt de doelstelling niet haalbaar voor de Woningstichting. Dat zou betekenen dat de Woningstichting jaarlijks ongeveer 500 woningen met 1000 labelstappen zou moeten verbeteren. De onderschrijding van de doelstelling moet dan ook als flink worden beschouwd. In het Jaarverslag 2010 (p.137) is echter een duidelijke verlaging van het aandeel van labels G, F en E waar te nemen sinds 2008. Dat betekent dat de Woningstichting wel vorderingen maakt en dat de visitatiecommissie deze prestatie met een onvoldoende beoordeelt.
- c.2 De door de Woningstichting opgevoerde opgave om in de nieuwbouw deel te nemen aan (eco)experimenten op het gebied van duurzaamheid, in samenwerking met kennispartners, zoals de WUR, ook al zijn die niet rendabel, kan worden afgeleid uit afspraak 27 van de Raamovereenkomst Wonen (blz. 13), waarin, staat omschreven dat partijen bij nieuwbouwlocaties voorafgaand afspraken maken over ambities etc. Men zou op basis van deze afspraak kunnen afleiden dat als er afspraken gemaakt worden dat de verwachting is dat er ook deelgenomen gaat worden. Daarmee voldoet de Woningstichting ruim aan de opgave.

### 3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften

Opgaven	Prestaties	Beoordeling
<p>a. Huisvesten ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte.</p> <p>4- Samenwerking Opella.</p> <p>De Woningstichting is zich zeer bewust van de vergrijzingsproblematiek en de ontwikkelingen rond de scheiding van wonen en zorg. Met zorgverlener Opella uit Ede is een exclusieve samenwerkingsovereenkomst gesloten om een samenhangend en naadloos aanbod van wonen en zorg te realiseren. Wij zien ons als exclusieve partners in het naadloos en in samenhang antwoord geven op de vraagstukken, zoals druk op de woningmarkt, de veranderende vraag naar moderne vormen van wonen, zorg en welzijn. De vraagstukken van diverse doelgroepen met specifieke behoeften en trends als decentralisatie en extramuralisering, als mede de ontwikkelingen in de samenleving rond jeugd, gezin en vergrijzing.</p>	<p>Gerealiseerd.</p> <p>De samenwerkingsovereenkomst is gesloten op 7 april 2008. Rechtstreekse voortvloeisels hieruit zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- project Rustenburg. Daarin zijn circa 48 verpleeghuisplaatsen (21% van het programma), inclusief 2500 m2 zorggerelateerde functies en appartementen in de sociale, middeldure en dure huur en 40 stadskoopwoningen.</li> <li>- project Ireneschool, waar samenwonen appartementen zullen worden gerealiseerd.</li> </ul>	<p>6</p>
<p>b. Huisvesten van personen jonger dan 65 met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte (lichamelijke of geestelijke beperking).</p> <p>Wij realiseren ons de maatschappelijke ontwikkeling dat jongeren met specifieke</p>	<p>1. Gedeeltelijk gerealiseerd.</p> <p>Twee kleinschalige woonvormen voor meervoudig gehandicapte kinderen zullen worden gerealiseerd in het project Rustenburg.</p>	<p>6,5</p> <p>b.1 6</p> <p>b.2 7</p>

Opgaven	Prestaties	Beoordeling
<p>zorgbehoeften huisvesting op maat nodig hebben. Er is geen beeld van de omvang, maar anticiperen op de vraag. In de Woonvisie is opgenomen dat de gemeente en de corporaties zich inspannen om:</p> <p>1. innovatieve en kleinschalige woonvormen te ontwikkelen,</p> <p>2. bij nieuwbouw en herstructurering levensloopbestendig te bouwen,</p>	<p>2. Gerealiseerd.</p> <p><b>2a.</b> Het project Droomhuis is in 2007 gerealiseerd voor 9 verstandelijk en lichamelijk gehandicapte jongeren als gevolg van een ouder-initiatief.</p> <p><b>2b.</b> Aan de Crocusstraat zijn twee groepswooningen met 6 eenheden inclusief dagbestedingsruimte gerealiseerd voor gehandicapten volwassenen in samenwerking met Heimerstein.</p>	
<p>c. <b>Woningen opplussen voor ouderen dan wel geschikt maken voor specifieke zorgbehoevende doelgroepen. Huisvesten van overige personen die zorg of begeleiding nodig hebben en eisen stellen aan hun woning.</b></p>	<p>Gerealiseerd.</p> <p>De afgelopen jaren zijn 137 woningen opgeplust volgens ons opplusprogramma.</p>	7
<b>Gemiddelde beoordeling prestatieveld</b>		<b>6,5</b>

#### Toelichting:

- a. Bij de projecten die de Woningstichting noemt betreft het projecten voor het huisvesten van ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte die nog gerealiseerd moeten worden. Als de opgave moet worden opgevat als het huisvesten van ouderen, zijn er geen prestaties gerealiseerd in de te visiteren periode (2007 t/m 2010), maar staat er nu veel op de rails. De realisatie van het complexe project Rustenburg staat gepland voor de periode 2010-2015 en het project Ireneschool staat gepland te worden gerealiseerd voor de periode 2011-2014. Aangezien het reëel is dat deze projecten uitgevoerd gaan worden en voortvarend ter hand worden genomen, beoordeelt de visitatiecommissie de prestatie met een voldoende.
- b. b.1 Een redentatie zoals bij 3.a levert een voldoende prestatie op.  
b.2 Met het realiseren van twee projecten levert de Woningstichting een bijdrage aan opgave 'bij nieuwbouw en herstructurering levensloopbestendig te bouwen'. Aangezien de mate van de bijdrage niet kan worden beoordeeld door de wijze waarop de opgave is geformuleerd, blijft het oordeel steken op een ruime voldoende.
- c. Aangezien het opplussen van woningen voor ouderen niet synoniem is met het huisvesten van ouderen in deze woningen, kan de prestatie niet worden beoordeeld. Het opplussen *an sich* is bij opgave 2. Kwaliteit van woningen beoordeeld. Per communicatie van 26 oktober 2011 heeft de Woningstichting gemeld dat een substantieel deel van de woningen wordt toegewezen aan de bijzondere doelgroepen. Op basis van de cijfers die genoemd worden in de tabellen op de bladzijden 162, 164 en 165 van het Jaarverslag 2010 berekent de commissie dat 17% van de verhuringen van vhe's gaat naar de bijzondere doelgroepen. De prestatie wordt met een ruim voldoende gewaardeerd.

## 4. (des-)Investeren in vastgoed

Opgaven	Prestaties	Beoordeling
a. Nieuwbouw. In de woonvisie en ons bod op de woonvisie zijn de volgende afspraken gemaakt: in de periode 2008-2015 zal de Woningstichting 450 nieuwbouwwoningen realiseren.	Deels gerealiseerd. Nieuwbouw: 2008: 54 woningen Irene, 40 woningen 1e fase Kolkakkerweg, 3 woningen Agrodôme, 2009: 37 woningen 2e fase Kolkakkerweg, 2010: 27 woningen Dolderse Brink Noord.	6
b. Sloop en samenvoeging. In aansluiting op antwoord 4a is onze opgave geformuleerd in de woonvisie voor de periode 2008-2015 (sloop 600 woningen).	Deels gerealiseerd. Sloop/samenvoegen: 2007-2010: 160 woningen (projecten Irene en Kolkakkerweg).	5
c. Verkoop woningbezit. Verkoop van 800 woningen (in de periode 2008-2015) uitgaande van gemiddeld 80 per jaar. Het ritme is mede afhankelijk van het tempo van de sloop en de nieuwbouwrealisatie in de uitbreidingsgebieden.	Deels gerealiseerd. Verkoop bestaand bezit. 2007: 26 woningen, 2009: 18 woningen, 2010: 26 woningen.	3
d. 1. Verbetering bestaand bezit. In het kader van woningverbetering zijn geen concrete opgaven geformuleerd met derden. De Woningstichting ziet het wel als haar taak om de bestaande voorraad in een optimale conditie te houden en te brengen naar de eisen van deze tijd zoals vastgelegd in het ondernemingsplan. 2. Daarnaast is in het bod op de woonvisie geformuleerd dat het huidige energielabel van de woningvoorraad gemiddeld met twee labelstappen vooruit gaat de komende 10 jaar bij woningverbeteringsprojecten.	1. Gerealiseerd. Verbetering bestaand bezit 2007-2008: 174 woningen, 2009: 106 woningen en 2010: 55 woningen. 2. Deels gerealiseerd. Dit heeft geresulteerd in een energetische verbetering van de woningen sinds 2008 van gemiddeld E naar D (over het totaal bezit)	7 d.1 7 d.2 niet beoordeeld
e. 1. Maatschappelijk vastgoed. In de raamovereenkomst is overeengekomen dat de corporatie investeert in maatschappelijk vastgoed. 2. Dit is in het bod op de woonvisie nader uitgewerkt, zoals het realiseren van zorgservicepunten en een mini dierenpark (dagbesteding voor personen met een beperking). 3. Verder is in het OGGZ convenant bepaald dat Wageningen 28 RIBW woningen zal realiseren voor dak- en thuislozen. 4. Daarnaast is in het ondernemingsplan concreet omschreven dat de Woningstichting haar bezit jaarlijks met minimaal 1 maatschappelijk vastgoedobject vergroot.	Gerealiseerd: Maatschappelijk vastgoed 2007: Droomhuis aan de Dijk (wonen), Crocusstraat (wonen en dagbesteding). 2008: Agrodome (infocentrum stichting Robinia), 2010: Ons Huis (huisvesting maatschappelijke instellingen en kerkgenootschap), Hospice en overname van gemeente standplaatsen en woonwagens Droevendaalsesteeg. Reinwaterkelder (opslag- en werkruimte musicalvereniging).	7 e.1 7 e.2 niet beoordeeld. e.3 niet beoordeeld e.4 niet beoordeeld
<b>Gemiddelde beoordeling prestatieveld</b>		<b>5,6</b>

**Toelichting:**

- a. Met een opgave van 450 nieuw te bouwen woningen in acht jaar (2008 t/m 2015; Woonvisie, 2008), ligt het gemiddelde op 56 woningen per jaar. Daaraan voldoet de Woningstichting met 54 woningen alleen bijna in 2008, maar niet in 2009 en 2010. De Woningstichting meldt hierover: “De werkelijkheid loopt achter op de gestelde opgave. De oorzaak hiervan betreft met name het verwerven van geschikte locaties en het maken van prestatieafspraken met de gemeente. Daarnaast speelt de huidige economische crisis een rol van betekenis. Toch zijn voorbereidingen in volle gang voor de realisatie van nieuwe projecten onder andere Rustenburg 167 woningen en Nieuw Kortenoord 193 woningen.” Aangezien de periode voor de afspraken loopt tot 2015, en Rustenburg tot 2015 is gepland (Bod op de Woonvisie, 2011, p.28) en voor Nieuw Kortenoord de eerste 54 woningen in 2011 worden opgeleverd en de rest tot en met 2014 meent de visitatiecommissie de prestaties met een voldoende te kunnen beoordelen.
- b. Als vanaf 2007 tot en met 2016 600 woningen gesloopt moeten worden, gaat het om 240 woningen in de periode 2007-2010, terwijl er 160 woningen zijn gesloopt. Een onderschrijding van ruim 30% levert een onvoldoende beoordeling op (cijfer van 4). Vanwege tegenvallende economische omstandigheden en het feit dat de Woningstichting inmiddels voor zichzelf en voor Bod op de Woonvisie (april 2011) dit aantal heeft bijgesteld volgens haar toelichting op deze prestatie– beoordeelt de visitatiecommissie de prestatie met een bijna voldoende (cijfer van 5).
- c. De Woningstichting citeert hier exact de tekst in de Concept Woonvisie 2008-2015 (2008) wat betreft het aantal van 800 woningen te verkopen in acht jaar tijd (2008-2015). Met 44 verkochte woningen in de periode 2008 t/m 2010 (2007 irrelevant voor opgave), ligt het tempo niet op de 80 gewenste woningen (zouden dat er niet 100 moeten zijn om de opgave te realiseren?) per jaar, maar te laag. Met 44 woningen als aandeel van 240 woningen (80 voor elk 2008, 2009 en 2010), wordt het doel met ruim 80% onderschreden (oordeel zeer slecht). Vanwege de veranderde woningmarktomsomstandigheden (die de Woningstichting ook ertoe hebben aangezet de doelstelling bij te stellen)<sup>1</sup> corrigeert de visitatiecommissie dit oordeel waardoor het uitkomt op een zeer onvoldoende omdat de Woningstichting zich bewust is van de onderschrijding. Met een voor de commissie verifieerbare melding naar de gemeente waarmee de afspraak is gemaakt, over de veranderende omstandigheden had de Woningstichting de opgave in het kader van de visitatie kunnen doen vervallen.
- d. d.1 In de communicatie van 26 oktober 2011 meldt de Woningstichting dat het Bod op de Woonvisie dat de Woningstichting als bron noemt in de Zelfevaluatie in het verlengde ligt van de Raamovereenkomst en dat er derhalve concrete ambities met derden zijn afgesproken. Op pagina. 23 van de Raamovereenkomst wordt als opgave genoemd het op kwaliteit brengen en herstructureren van de huidige kernvoorraad. Ook wordt genoemd dat in het vervolg op de Woonvisie de partijen gezamenlijk bekijken wat mogelijk is. In het verlengde daarvan kan het op peil houden en brengen van de huidige voorraad als opgave worden beschouwd. Omdat de opgave niet SMART is geformuleerd, komt de waardering uit op een ruim voldoende.
- d.2 Deze opgave zou men op dezelfde wijze kunnen beoordelen als bij 4.d.1, maar in verband met doublures (zie 2.c.1) wordt deze opgave hier niet nogmaals gewaardeerd..

---

<sup>1</sup> In het Ondernemingsplan (2006) van de Woningstichting was het doel 330 woningen te verkopen in de periode 2007 t/m 2016 (zie hiervoor ambities). In de Woonvisie (2008) is het aantal van 800 opgenomen, maar het lijkt te gaan over de periode 2007-2017. In de Raamovereenkomst (2009) is het aantal woningen iets naar beneden bijgesteld, naar 750 woningen voor de periode 2007-2017. In het Bod op de Woonvisie (2011) gaat het om 30 woningen per jaar.

- e. e.1 De Woningstichting levert een bijdrage aan het investeren in maatschappelijk vastgoed. Aangezien de opgave niet SMART is geformuleerd blijft het oordeel steken op een ruim voldoende.
- e.2 Een overeenkomst om iets te gaan doen kwalificeert niet als opgave of prestatie in het kader van de visitatie.
- e.3 De Woningstichting rapporteert niet in hoeverre de opgave van 28 RIBW woningen is gerealiseerd.
- e.4 Het ondernemingsplan is bij uitstek het document waarin een woningcorporatie haar doelstellingen (al dan niet op basis van afspraken met externen) opneemt. De Woningstichting rapporteert niet met welke externe partij deze opgave is afgesproken. Derhalve kan de doelstelling niet als opgave fungeren waarvoor prestaties gewaardeerd kunnen worden.

## 5. Kwaliteit van wijken en buurten

Opgaven	Prestaties	Beoordeling
<p>a. Bevorderen van de leefbaarheid van wijken en buurten door de versterking van de interactie tussen burgers, maatschappelijke instellingen en gemeente en bevorderen van de participatie van bijzondere doelgroepen. Dit is te realiseren door:</p> <p>Wijkgericht werken</p>	<p>Wijkgericht werken:</p> <p>Samen met relevante partners (gemeente, welzijnsinstelling, politie, bewoners en de Woningstichting) signaleren en gezamenlijk bevorderen van leefbaarheid in de wijken.</p> <p>Honorering bewonerswensen: Leefbaarheidsactiviteiten, diverse activiteiten uitgevoerd in het kader van "prettig, schoon, veilig en mooi wonen", zoals burendag, wijkfeesten, kerstmarkt, opmulderdag, achterpadverlichting, plaatsen camera's en opschoonacties.</p>	7
<p>b. Bevorderen van de leefbaarheid van wijken en buurten door de versterking van de interactie tussen burgers, maatschappelijke instellingen en gemeente en bevorderen van de participatie van bijzondere doelgroepen. Dit is te realiseren door:</p> <p>Buurtbemiddeling.</p> <p>Het probleemoplossend vermogen van bewoners versterken en het gevoel van sociale veiligheid in de buurt verbeteren. In het programma "leefbare wijk" wil de gemeente Wageningen gebruik maken van de opgebouwde kennis en structuren binnen het project buurtbemiddeling en deze verder uitbouwen. De Woningstichting subsidieert jaarlijks € 25.000.</p>	<p>Gerealiseerd.</p> <p>Financiële bijdrage verstrekt aan Solidez ter ondersteuning van dit project van jaarlijks € 25.000.</p>	7
<p>c. Bevorderen van de leefbaarheid van wijken en buurten door de versterking van de interactie tussen burgers, maatschappelijke instellingen en gemeente en bevorderen van de participatie van bijzondere doelgroepen. Dit is te realiseren door:</p> <p>Zorgwekkende zorgmijders.</p> <p>Opsporen en begeleiden van mensen die voor zichzelf of anderen een bedreiging zijn. In het programma "leefbare wijk" wil de gemeente Wageningen gebruik maken van de</p>	<p>Gerealiseerd.</p> <p>Financiële bijdrage verstrekt aan Solidez en Vilente ter ondersteuning van dit project van jaarlijks € 25.000</p>	7

Opgaven	Prestaties	Beoordeling
opgebouwde kennis en structuren binnen het project Zorgwekkende Zorgmijders en deze verder uitbouwen. De Woningstichting subsidieert het project met €25.000.		
d. Bevorderen van de leefbaarheid van wijken en buurten door de versterking van de interactie tussen burgers, maatschappelijke instellingen en gemeente en bevorderen van de participatie van bijzondere doelgroepen. Dit is te realiseren door: Sociaal programma bij herstructurering.	Gerealiseerd. Krachtmotor: project om de sociale samenhang in de wijk te versterken door de bewoners zoveel mogelijk zelf bij hun wijk en buurt te betrekken. Hiermee wordt mede beoogd dat de bewoners minder beroep zullen doen op de professionals.	7
e. Beperken drugsoverlast. Gericht om de veiligheid en de leefbaarheid in de woonwijken te verbeteren werken de gemeente, politie, openbaar ministerie en de corporaties samen. De samenwerking bestaat uit het meewerken aan de integrale aanpak, om de aanvoer, verkoop, voorhanden hebben en daarmee samenhangende criminele activiteiten te beperken. De rol van de Woningstichting betreft de uitwisseling van informatie.	Gerealiseerd. Het drugsconvenant is getekend in 2008 en werkt in de praktijk. Verder wordt dit convenant als praktijkvoorbeeld genoemd in een brochure van de VROM inspectie.	7
<b>Gemiddelde beoordeling prestatieveld</b>		<b>7,0</b>

**Toelichting:**

Aan alle opgaven is een bijdrage geleverd. Aangezien de opgaven weinig SMART zijn geformuleerd, blijft het oordeel op een ruim voldoende steken.

**6. Overige prestaties**

Opgaven	Prestaties	Beoordeling
a. Overdracht van woonwagens en woonwagenstandplaatsen aan de Droevendaalsesteeg van de gemeente aan de Woningstichting in het kader van de volkshuisvestelijke visie van de gemeente.	De overdracht van 14 standplaatsen en 5 woonwagens Droevendaalsesteeg heeft in november 2010 plaatsgevonden	7
<b>Gemiddelde beoordeling prestatieveld</b>		<b>7,0</b>

**Toelichting:**

- a. De overname van de woonwagens en woonwagenstandplaatsen is weliswaar flink doorgeschoven sinds het ondertekenen van de Beheerovereenkomst voor woonwagens en standplaatsen in 1997, maar kan worden beschouwd als een voldoende prestatie. Het toen afgesloten contract maakte reguliere verlenging mogelijk tot het moment van de overdracht. De overname van woonwagens en standplaatsen van de gemeente Wageningen wordt met een ruime voldoende beoordeeld. Omdat de visitatiecommissie meent dat lang niet alle woningcorporaties voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt tussen Aedes en de VNG toen de Woonwagenwet eind jaren negentig werd afgeschaft.



## Bijlage VI Checklist Governancecode

De checklist is ingevuld door de Woningstichting, als onderdeel van de Zelfevaluatie die de Woningstichting in voor de visitatie heeft uitgevoerd.

Zelfevaluatie door corporatie				
Uitwerking	Beoordeling status: Toegepast = Groen, Actiepunt = Geel, Uit te leggen = Rood, Bepreekpunt raad van commissarissen = Blauw en N.v.t. = Wit	Beargumenteer in welke mate uw corporatie aan deze norm voldoet	Ondersteunende documenten: naam document en paginanummer(s)	
<b>I Naleving en handhaving van de code</b>				
1.a.	Hoofdpijnen governancestructuur worden in jaarverslag uiteengezet.	Toegepast	Volledig. Hoofdpijnen governancestructuur zijn in afzonderlijk hoofdstuk van het jaarverslag beschreven; zie hoofdstuk Governance, risico's en risicobeheersing	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 63-100
1.b.	De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.	Toegepast	Volledig. Tenminste één keer per jaar actualisatie. Na vaststelling door bestuur en goedkeuring door RvT van het jaarverslag wordt de actuele volledige governancestructuur op de website geplaatst; zie website	v I-1b; gehele document Governance Structuur voor website
2	Opvolging en uitwerking governance code is aangegeven (principe "pas toe of leg uit").	Toegepast	Volledig. Toepassing AedesCode en Governance Code Woningcorporaties, mogelijke afwijkingen plus uitleg zowel in jaarverslag (bijlage bij hoofdstuk Governance, risico's en risicobeheersing) opgenomen als op de website (2 bijlagen bij beschrijving governancestructuur) geplaatst	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag 99-100 v I-2; document GS website, bijlagen
3	Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd.	Toegepast	Volledig. Bijvoorbeeld RvT 17-09-08 nieuwe structuur overleg stakeholders en RvT 26-11-08 benoeming stakeholders	v I-3; notities RvT-vergaderingen 17-09-2008 en 26-11-2008
<b>II Het bestuur</b>				
<b>II.1 Taak en werkwijze</b>				
1	Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de raad van commissarissen:			
a	de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen.	Toegepast	Volledig. Bijvoorbeeld het Ondernemingsplan 2007-2011 inclusief het activiteitenoverzicht	v II.1-1a; Ondernemingsplan 2007-2011, met name bijlage activiteitenoverzicht pag. 33-37
b	de operationele en financiële doelstellingen.	Toegepast	Volledig. Bijvoorbeeld het Ondernemingsplan 2007-2011 inclusief het activiteitenoverzicht	v II.1-1a; Ondernemingsplan 2007-2011, met name bijlage activiteitenoverzicht pag. 33-37
c	de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen.	Toegepast	Volledig. Bijvoorbeeld het Ondernemingsplan 2007-2011 inclusief het activiteitenoverzicht	v II.1-1a; Ondernemingsplan 2007-2011, met name bijlage activiteitenoverzicht pag. 33-37
d	de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd.	Toegepast	Volledig. Bijvoorbeeld het Ondernemingsplan 2007-2011 inclusief het activiteitenoverzicht	v II.1-1a; Ondernemingsplan 2007-2011, met name bijlage activiteitenoverzicht pag. 33-37

e	wijze van vormgeving horizontale verantwoording.	Toegepast	Volledig. Nieuwe overlegstructuur met belangenhouders ter goedkeuring aan RvT voorgelegd; zie notities RvT 17-09-08 en 30-10-08	v l-3; notities RvT-vergaderingen 17-09-2008 en 26-11-2008
f	indien aanwezig het bestuursreglement.	Toegepast	Volledig. Het Directiereglement is in de RvT-vergadering 26-09-2007 door de RvT goedgekeurd en ondertekend door de voorzitter en vicevoorzitter RvT en door de bestuurder.	v ll.1-1f; Directiereglement 26-09-2007
g	De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	Toegepast	Volledig. Zie bijvoorbeeld jaarverslag 2010, verslag Raad van Toezicht	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 31-34
2	Het bestuur legt ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.	Toegepast	Volledig. De jaarstukken en de begroting worden door het bestuur vastgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvT. De goedkeuringspagina in het jaarverslag wordt door alle leden van de RvT ondertekend. De Woningstichting heeft geen deelnemingen; het uitoefenen van stemrecht daarin is dus niet aan de orde	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 211, v ll.1-2; jaarrekening 2010, pag. 44, begroting 2011 (beleidsmatig) begroting 2011 (financieel) begroting 2011 Preadvies
3	Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de raad van commissarissen:			
a	het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon.	Toegepast	Volledig. De samenwerking met de regionale zorginstelling Opella te Ede	v ll.1-3a; Samenwerkingsovereenkomst met Opella d.d. 07-04-2008 en notitie RvT-vergadering 12-03-2008
b	een voorstel tot wijziging van de statuten.	Toegepast	Volledig. De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 20 mei 2003	v ll.1-3b Statuten de Woningstichting
c	een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie.	Niet van toepassing	Er is geen voorstel tot ontbinding van de Woningstichting gedaan.	0
d	aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling.	Niet van toepassing	Er is geen aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling door de Woningstichting gedaan.	0
e	beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek.	Niet van toepassing	Er heeft zich geen beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek voorgedaan.	0
f	ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie.	Niet van toepassing	Er heeft zich geen ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de Woningstichting voorgedaan.	0
g	de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie.	Toegepast	Volledig. In de RvT-vergadering van 29-09-2010 is het voorstel ter goedkeuring voor het geven van de opdracht tot het uitvoeren van visitatie en het bureau dat de visitatie zal uitvoeren aan de RvT voorgelegd. Verslaglegging visitatie volgt na visitatie.	v ll.1-3g; notitie RvT-vergadering 29-09-2010, visitatie en bureaukeuze. Verslag RvT-vergadering 29-09-2010 pag. 3
4.	Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig (in ieder geval):			
a)	risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen.	Toegepast	Volledig. Gevoeligheidsanalyse bij begroting. Themabijeenkomst RvT / bestuur over risico's en risicobeheersing. Afzonderlijk hoofdstuk in het jaarverslag (Governance, risico's en risicobeheersing). Onderwerp van accountantscontrole en rapportage. In control verklaring bestuur in jaarverslag.	v ll.1-4a; Accountantsverslag 18-03-2011, pag. 18-21. v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 92-98. v ll.1-4a Verslag RvT 20-10-2010. v ll.1-4a; Gevoeligheidsanalyse begroting 2011

b)	een integriteitcode, geplaatst op de website.	Toegepast	Volledig. Nadat de integriteitcode op 24-06-2008 is vastgesteld is deze geplaatst op de website van de Woningstichting.	v II.1-4b; Integriteitcode 24-06-2008, printscreen website pagina integriteitcode
c)	kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie.	Toegepast	Volledig. De Woningstichting werkt met de kwaliteitlabels van KWH, bijvoorbeeld met het label Goed Bestuur. De Woningstichting is een viersterrencorporatie, nl. in bezit van de KWH-labels Huur, Participatie, Goed Werkgeverschap en Goed Bestuur.	v II.1-4c; gehele KWH rapport Goed Bestuur januari 2009
d)	handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures.	Toegepast	Volledig. We vervaardigen de jaarstukken volgens opgestelde planning en op basis van de richtlijnen RJ 645 en PwC en op basis van wet- en regelgeving en Governance.	v II.1-4d; Planning jaarstukken 2010, richtlijnen PwC (accountant), RJ 645
e)	een systeem van periodieke monitoring en rapportering.	Toegepast	Volledig. Elk kwartaal wordt er aan de RvT gerapporteerd over de onderwerpen Financien, Treasury, Bouw (incl. projectenoverzicht) en Beleid (voortgang doelstellingenbegroting).	v II.1-4e; Kwartaalrapportage RvT 24-11-2010 (financien, treasury, bouw (incl. projectenoverzicht) en beleid)
5.	In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.	Toegepast	Volledig. Zie hoofdstuk Governance, risico's en risicobeheersing	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 92-98
6.a	Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.	Toegepast	Volledig. De Woningstichting heeft een eigen klokkenluiderregeling die zowel op het eigen intranet als op de eigen website van de Woningstichting is gepubliceerd.	v II.1-6a; gehele Klokkenluiderregeling 24-06-2008, printscreen pagina Intranet de Woningstichting
b	Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.	Toegepast	Volledig. In de klokkenluiderregeling staat opgenomen hoe vermeende onregelmatigheden die het functioneren van de bestuurder betreffen gerapporteerd kunnen worden aan de voorzitter van de RvT. Er hebben zich geen vermeende onregelmatigheden voorgedaan.	v II.1-6a; Klokkenluiderregeling 24-06-2008, blz 4
c	Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.	Toegepast	Volledig. Nadat de Klokkenluiderregeling op 24-06-2008 is vastgesteld is deze ook op de website van de Woningstichting geplaatst. Na de invoering van de website Meldpunt Integriteit Woningcorporaties door VROM is deze ook opgenomen op de website van de Woningstichting.	v II.1-6a; gehele Klokkenluiderregeling 24-06-2008, v. II.1-6c; printscreen website pagina klokkenluiderregeling en meldpunt VROM
7.	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).	Toegepast	Volledig. De woningcorporaties in de WERV-regio (Wageningen, Ede, Rheden en Veenendaal) hebben een gezamenlijke klachtencommissie als bedoeld in het BBSH: de WERV Geschillenadviescommissie (GAC). Het jaarverslag van de GAC wordt geagendeerd voor de RvT-vergadering en ook gepubliceerd op de website. In het jaarverslag 2010 wordt een overzicht gegeven van de klachten en de afhandeling ervan.	v. II.1-7; gehele jaarverslag WERV Geschillenadviescommissie 2009 behandeld in RvT-vergadering 02-06-2010, v I-1a; vermelding Jaarverslag 2010 pag. 115-116.
<b>II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur</b>				
1.	Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk). De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.	Uit te leggen	Benoeming: Uit te leggen. De bestuurder is in 2005 voor onbepaalde tijd benoemd, dus vóór de invoering van de governancecode. Deze bepaling geldt niet voor zittende bestuurders. In 2010 heeft wel de 4-jaarlijkse beoordeling plaatsgevonden of de bestuurder nog de juiste persoon is om de corporatie de komende vier jaar te besturen. Jaarlijkse beoordeling bestuurder door RvT: Volledig. Elk jaar na de	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 31-35 en pag. 56-60 (remuneratierapport)

			goedkeuring van het jaarverslag vindt de beoordeling van de bestuurder door de Remuneratiecommissie plaats; die beoordeling wordt ter goedkeuring aan de gehele RvT voorgelegd.	
2.	De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.	Toegepast	Volledig. Wordt ook in het jaarverslag verklaard: Verslag RvT en Remuneratierapport	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 30 en pag. 58-60
3.a	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.	Toegepast	Volledig. Zie Remuneratierapport, opgenomen in het jaarverslag en geplaatst op de website	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 56-60
b	Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.	Toegepast	Volledig. Zie Remuneratierapport, opgenomen in het jaarverslag en geplaatst op de website	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 56-60
c	Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.	Toegepast	Volledig. Zie Remuneratierapport, opgenomen in het jaarverslag en geplaatst op de website	v Jaarverslag 2010, pag. 56-60
4.	Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen.	Toegepast	Volledig. Zie Remuneratierapport, opgenomen in het jaarverslag en geplaatst op de website	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 56-60
5	De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst.	Toegepast	Volledig. Zie website	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 56-60, v II.2-5; printscreen website pagina remuneratierapport
<b>II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur</b>				
1.	Een bestuurder zal:			
a	niet in concurrentie treden met de woningcorporatie.	Toegepast	Volledig. Nevenfuncties bestuurder hebben goedkeuring RvT en zijn in jaarverslag vermeld; leveren geen tegenstrijdige belangen / concurrentie met de Woningstichting op. Accountantsrapport: van fraude niet gebleken. In control verklaring bestuurder in jaarverslag.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 30 (verklaring RvT en onkosten bestuurder geaccordeerd door vz RvT), pag. 98 (in control verklaring bestuurder), pag. 29 (nevenfuncties bestuurder), v II.1-4a; Verslag accountant 18-03-2010, pag. 21 (fraude niet gebleken)
b	geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (inclusief familie).	Toegepast	Volledig. Accountantsrapport: van fraude niet gebleken. In control verklaring bestuurder in jaarverslag.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 30 (verklaring RvT en onkosten bestuurder geaccordeerd door vz RvT), pag. 98 (in control verklaring bestuurder), pag. 29 (nevenfuncties bestuurder), v II.1-4a; Verslag accountant 18-03-2010, pag. 21 (fraude niet gebleken)
c	ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen.	Toegepast	Volledig. Accountantsrapport: van fraude niet gebleken. In control verklaring bestuurder in jaarverslag.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 30 (verklaring RvT en onkosten bestuurder geaccordeerd door vz RvT), pag. 98 (in control verklaring bestuurder), pag. 29 (nevenfuncties bestuurder), v II-4a; Verslag accountant 18-03-2010, pag. 21 (fraude niet gebleken)
d	geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (inclusief familie).	Toegepast	Volledig. Accountantsrapport: van fraude niet gebleken. In control verklaring bestuurder in jaarverslag.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 30 (verklaring RvT en onkosten bestuurder

				geaccordeerd door vz RvT), pag. 98 (in control verklaring bestuurder), pag. 29 (nevenfuncties bestuurder), v II-4a; Verslag accountant 18-03-2010, pag. 21 (fraude niet gebleken)
2.a	Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie.	Niet van toepassing	Niet voorgekomen	0
b	De raad van commissarissen besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of er sprake is van tegenstrijdig belang.	Niet van toepassing	Niet voorgekomen	0
3.	Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij een lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	Niet van toepassing	Niet voorgekomen	0
4.a	Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring van de raad van commissarissen en worden gepubliceerd in het jaarverslag	Niet van toepassing	Niet voorgekomen	0
b	Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting	Niet van toepassing	Niet voorgekomen	0
<b>III Raad van commissarissen</b>				
<b>III.1 Taak en werkwijze</b>				
1.a	De taakverdeling van de raad van commissarissen, alsmede werkwijze is neergelegd in een reglement.	Toegepast	Volledig. In het reglement RvT dat op 26-09-2007 door de RvT is vastgesteld en voor akkoord is ondertekend door de voorzitter en vicevoorzitter RvT zijn de taakverdeling van de RvT alsmede de werkwijze opgenomen.	v III.1-1a; gehele reglement RvT
b	De raad van commissarissen neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de ondernemingsraad.	Toegepast	Volledig. Omgang met bestuur: directiereglement artikel 4 (aanspreekpunt en contacten bestuur en RvT), artikel 7 (verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden bestuur) en artikel 9 (rechten en verplichtingen RvT en bestuur). Omgang met OR: directiereglement artikel 14 lid 8 (overleg RvT met OR tenminste eenmaal per jaar) en lid 9 (voorzitter OR eerste aanspreekpunt voor RvT en bestuur). Praktijk is dat de voorzitter van de RvT eenmaal per jaar als toehoorder een overlegvergadering van de OR en de directeur/ bestuurder bijwoont.	v III.1-1a; Reglement RvT, pag. 4,5 en 7. v II.1-1f; Directiereglement pag. 3 en 7
c	Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	Toegepast	Volledig. Het reglement RvT, alsmede de reglementen van de kerncommissies Remuneratiecommissie, Auditcommissie en Werving- en Selectiecommissie, staan vermeld op de website van de Woningstichting	v III.1-1c; Printscreen website pagina reglement RvT, remuneratiecommissie, auditcommissie, WenScommissie
2.	In jaarstukken is het RvC-verslag opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de governancecode verlangen.	Toegepast	Volledig. Zie verslag RvT in jaarverslag 2010.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 27-60
3.	Van elk lid van de raad van commissarissen wordt in het RvC-verslag opgave gedaan van:			

a	Geslacht	Toegepast	Volledig. In het jaarverslag van de Woningstichting is een overzicht opgenomen van de samenstelling van de RvT en het rooster van aftreden. In dit overzicht staan geslacht, naam, geboortedatum en hoofdfunctie in de RvT opgenomen.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 41
b	Leeftijd	Toegepast	Volledig. In het jaarverslag van de Woningstichting is een overzicht opgenomen van de samenstelling van de RvT en het rooster van aftreden. In dit overzicht staan geslacht, naam, geboortedatum en hoofdfunctie in de RvT opgenomen.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 41
c	Hoofdfunctie	Toegepast	Volledig. In het jaarverslag van de Woningstichting is een overzicht opgenomen van de samenstelling van de RvT en het rooster van aftreden. In dit overzicht staan geslacht, naam, geboortedatum en hoofdfunctie in de RvT opgenomen.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 41
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.	Toegepast	Volledig. In het jaarverslag van de Woningstichting is opgenomen welk beroep en welke nevenfuncties de leden van de RvT uitoefenen. Eventuele andere toezichthoudende taken staan hier ook vermeld.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 41
e	Tijdstip van eerste benoeming en eventuele herbenoeming.	Toegepast	Volledig. In het jaarverslag van de Woningstichting is in het overzicht over de samenstelling van de RvT ook de datum eerste benoeming opgenomen en is aangegeven welke leden er nog herbenoembaar zijn.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 41
f	De lopende termijn waarvoor hij/zij is benoemd.	Toegepast	Volledig. In het jaarverslag van de Woningstichting is in het overzicht over de samenstelling van de RvT ook de datum eerste benoeming opgenomen en is aangegeven welke leden er nog herbenoembaar zijn.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 41
g	Het lidmaatschap van een kerncommissie van de raad van commissarissen.	Toegepast	Volledig. In het jaarverslag van de Woningstichting worden de drie kerncommissies uitvoerig behandeld en wordt in een overzicht aangegeven welke leden in deelnemen aan de betreffende kerncommissie.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 45-47
h	de vaststelling of het lid onafhankelijk is.	Toegepast	Volledig. De RvT stelt jaarlijks vast dat de leden van de RvT onafhankelijk zijn en verklaart dat ook in het jaarverslag (verslag RvT). Bij de werving- en selectie van nieuwe leden voor de RvT hanteert de RvT de onafhankelijkheidscriteria volgens de governancecode. Bijvoorbeeld: een huurder van de Woningstichting is volgens de governance in formele zin niet onafhankelijk en kan daarom niet lid zijn van de RvT van de Woningstichting.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 42
4.	Bij frequent afwezig bij vergaderingen worden leden van de raad van commissarissen daarop aangesproken.	Toegepast	Volledig. Het is niet voorgekomen dat een lid van de RvT frequent afwezig is bij vergaderingen. In het reglement RvT is opgenomen dat een lid van de RvT wegens verwaarlozing van zijn taken kan worden geschorst danwel worden ontslagen door de RvT.	v III.1-1a; Reglement RvT, pag. 3
5.	Een lid van de raad van commissarissen treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de raad van commissarissen is geboden.	Toegepast	Volledig. Het is niet voorgekomen dat een lid van de RvT tussentijds is afgetreden wegens onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen.	v III.1-1a; Reglement RvT, pag. 3
6.	Het toezicht van de raad van commissarissen op het bestuur omvat in ieder geval:			
a	De realisatie van de doelstellingen.	Toegepast	Volledig. Met kwartaalrapportage RvT Financiën, Treasury, Bouw (incl. Projectenoverzicht) en Beleid	v III.1-4e; Kwartaalrapportage doelstellingenbegroting 3e

			(conform Doelstellingenbegroting)	kwartaal 2010
b	De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten.	Toegepast	Volledig. Invoering geïntegreerde en gestructureerde risicobeheersing volgens risicomanagementscan van PwC is een prestatieafspraken van de RvT met de bestuurder (risicobeheersing geïntegreerd in processen). Op 20 oktober 2010 themabijeenkomst RvT over risicobeheersing en intern toezicht. In de kwartaalrapportage: risico's (knelpunten) zijn ook onderdeel van bijvoorbeeld de kwartaalrapportage Bouw.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 35-40, pag. 70-71.  v III.1-4e; Kwartaalrapportage Bouw, geheel. Verslag 85e vergadering RvT 20-10-2010, geheel.
c	De opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen.	Toegepast	Volledig. Invoering geïntegreerde en gestructureerde risicobeheersing volgens risicomanagementscan van PwC is een prestatieafspraken van de RvT met de bestuurder (risicobeheersing geïntegreerd in processen). Op 20 oktober 2010 themabijeenkomst RvT over risicobeheersing en intern toezicht. In de kwartaalrapportage: risico's (knelpunten) zijn ook onderdeel van bijvoorbeeld de kwartaalrapportage Bouw. Onderwerp in accountantsverslag d.d. 18 maart 2011, Interne beheersing, de kwaliteit van interne beheersing is toegenomen.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 36-40, pag. 70-71, pag. 92-98 v II.1-4a; Accountantsverslag 18 maart 2010, pag. 18-23
d	het kwaliteitsbeleid.	Toegepast	Volledig. De Woningstichting werkt met de kwaliteitslabels van KWH (labels Huur, Participatie, Goed Bestuur en Goed Werkgeverschap in bezit; voor het Maatschappijlabel worden we in 2011 gemeten). Bovendien nemen we deel aan de volgende benchmarks: IPD European Social Property Services (voorheen aeDex), Bedrijfsproces van Atrienensis, KWH-Prestatie-Index, Corporaties in perspectief van CFV en Woningborg (Garantie Instituut Woningbouw). De KWH-labels en de benchmarks verschaffen de RvT een goed instrument voor het toezicht op kwaliteit.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 27, pag. 85-87
e	de kwaliteit van de maatschappelijk verantwoording.	Toegepast	Volledig. Na de invoering van het nieuwe overlegmodel met de belanghebbenden heeft het bestuur in september 2009 de RvT uitgebreid gerapporteerd over de werking van het nieuwe model. Bovendien wordt in het jaarverslag uitgebreid verslag gedaan van de maatschappelijke verantwoording.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 50-52, pag. 78-85.  v III.1-6e; Notitie rapportage overleg stakeholders RvT-vergadering 30-09-09, geheel
f	het financiële verslaggeving proces.	Toegepast	Volledig. Voorbereidend werk door de Auditcommissie. Het verslag van de Auditcommissie wordt ter goedkeuring aan de gehele RvT voorgelegd.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45
g	de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.	Toegepast	Volledig. Voorbereidend werk door de Auditcommissie. Het verslag van de Auditcommissie wordt ter goedkeuring aan de gehele RvT voorgelegd.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45
7.a	De raad van commissarissen bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de raad van commissarissen en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.	Toegepast	Volledig. Elk jaar één RvT-vergadering zonder bestuur, de zogeheten zelfevaluatie, over functioneren RvT, voorafgegaan door individuele functioneringsgesprekken met de leden RvT. Bij zelfevaluatie 2010 gebruik gemaakt van de handreiking van de VTW (Evaluatie van de Raad van Commissarissen en zijn leden). Bij de zelfevaluatie 2011	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 53-54. v III.1-1a; Reglement RvT pag. 5 (artikel 10.4) v III.1-7a; Notitie RvT zelfevaluatie 24-11-2010 (incl bijlage), geheel

			zal conform besluit RvT gebruik gemaakt worden van een onafhankelijke externe gespreksleider (verbeterpunt). Van de zelfevaluatie RvT wordt, inclusief de conclusies, verslag gedaan in het verslag van de RvT in het jaarverslag.	
b	De raad van commissarissen vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.	Toegepast	Volledig. De visie van het bestuur wordt uitdrukkelijk gevraagd en ook vermeld in het verslag van de RvT in het jaarverslag.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 53
c	Tevens wordt het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de raad van commissarissen besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.	Toegepast	Volledig. Het gewenste profiel, de samenstelling en de competenties komen bij de zelfevaluatie aan de orde. Overigens wordt hier ook naar gekeken bij het ontstaan van vacatures in de RvT, alvorens een werving- en selectieprocedure te starten. Conclusie RvT: de beste kandidaat voor de functie wordt benoemd (geen voorkeurbeleid); de RvT wil een professionele en kwalitatief hoogwaardige RvT, die onafhankelijk is en het interne toezicht goed kan uitoefenen.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 53.
d	De raad van commissarissen bepreekt 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 bestuurders.	Toegepast	Volledig. Bij de RvT-vergadering zonder bestuur wordt ook het functioneren van het bestuur / de bestuurder besproken. Daarvan wordt verslag gedaan in het verslag van de RvT in het jaarverslag.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 53-54
8.	De raad van commissarissen heeft eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de raad van commissarissen behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.	Toegepast	Volledig. M.b.t. de accountant bijvoorbeeld aandachtspunten bij controle 2010.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49. v ll.1-1f; Directiereglement pag. 5-7
<b>III.2 Onafhankelijkheid</b>				
1.a	De raad van commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van de RvC-leden naar haar oordeel in formele zin onafhankelijk is.	Toegepast	Volledig. De RvT hanteert daartoe de onafhankelijkheidscriteria, zoals genoemd in de governancecode. Alle leden RvT zijn onafhankelijk. Daarom ook geen huurder van de Woningstichting als lid van de RvT.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49
b	De raad van commissarissen maakt hiervan melding in het jaarverslag	Toegepast	Volledig. In verslag RvT in jaarverslag wordt verklaard dat de leden RvT onafhankelijk zijn en integer handelen.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49
2.	De raad van commissarissen 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 raad van commissarissen ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de raad van commissarissen rust ook op commissarissen waarvan de raad vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de raad van commissarissen, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerd 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 bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest.	Toegepast	Volledig. Leden RvT zijn geen werknemer / lid van het bestuur van de Woningstichting geweest.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49. v l-1b; Statuten de Woningstichting
b	een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan vergoeding voor de als lid van de raad van commissarissen verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in normale uitoefening van bedrijf.	Toegepast	Volledig. Zie verklaring in verslag RvT in jaarverslag. Leden RvT ontvangen uitsluitend een maatschappelijk verantwoorde vergoeding als intern toezichthouder en absoluut geen andere persoonlijke financiële vergoedingen.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49. v l-1b; Statuten de Woningstichting



c	bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de raad van commissarissen is.	Toegepast	Volledig. Leden RvT zijn geen bestuurslid van een vennootschap / rechtspersoon waarin de bestuurder lid is van de RvT. Zie functies en nevenfuncties van leden RvT en bestuur, zoals vermeld in het jaarverslag.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49. v l-1b; Statuten de Woningstichting
d	in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft/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.	Toegepast	Volledig. Leden RvT hebben nimmer een belangrijke zakelijke relatie met de Woningstichting gehad. De Woningstichting heeft geen nevenstructuur (dus geen gelieerde rechtspersonen).	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49. v l-1b; Statuten de Woningstichting
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.	Toegepast	Volledig. De leden van de RvT zijn geen lid van de gemeenteraad of Provinciale Staten en evenmin daarbij in dienst.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49. v l-1b; Statuten de Woningstichting
f	werkzaam is bij het ministerie van VROM of bij het CFV, het WSW of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingsaangelegenheden.	Toegepast	Volledig. Geen enkel lid is bij genoemde instanties / organisaties feitelijk betrokken bij de volkshuisvesting. Eén (inmiddels voormalig) lid RvT is werkzaam bij het ministerie van BZK (voorheen VROM) als juridisch adviseur bij de Rijksgebouwendienst. Eén lid RvT is werkzaam bij het ministerie van EL&I als procesmanager Dienst Landelijk Gebied, Ontwikkelingsbedrijf Groene Ruimte.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49. v l-1b; Statuten de Woningstichting
g	Huurder is van de woningcorporatie.	Toegepast	Volledig. Geen enkel lid RvT is huurder van de Woningstichting.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49. v l-1b; Statuten de Woningstichting
h	Aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is.	Toegepast	Volledig. We hebben geen nevenstructuur cq gelieerde vennootschappen of rechtspersonen. Komt dus niet voor.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49. v l-1b; Statuten de Woningstichting
i	gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders.	Toegepast	Volledig. Geen enkel lid RvT heeft tijdelijk voorzien in het bestuur van de Woningstichting.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49. v l-1b; Statuten de Woningstichting
<b>III.3 Deskundigheid en samenstelling</b>				
1a	De raad van commissarissen heeft profielschets van zijn omvang en samenstelling.	Toegepast	Volledig. De RvT heeft haar omvang vastgesteld op 6 leden (statuten: 5 tot 7 leden); 2 leden worden op bindende voordracht van de huurders benoemd cq herbenoemd. Profiel en gewenste deskundigheden: financieel / economisch, bestuurskundig / bedrijfseconomisch, sociaal / maatschappelijk, bedrijfskundig / organisatorisch en juridisch bestuurlijk. Leden RvT zijn bij voorkeur op enigerlei wijze betrokken bij Wageningen (locale binding). De algemene eisen aan een lid RvT zijn in de profielschets vastgelegd.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 40-41, pag. 69.  v III.3-1a; Algemene profielschets RvT

b	De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.	Toegepast	Volledig. De profielschets is op de website geplaatst.	v III.3-1b; Profiel RvT op website (printscreen)
2	Minimaal één RvC-lid heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.	Toegepast	Volledig. De langer zittende leden RvT (thans 3) hebben ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.	v III.3-2; Afdruk pagina website samenstelling en deskundigheid RvT
3	minimaal één RvC-lid is zogenoemde financieel expert.	Toegepast	Volledig. De voorzitter, het lid RvT, die actuaaris is en het per 30 maart 2011 nieuw benoemde lid, die AA accountant is.	v III.3-2; Afdruk pagina website samenstelling en deskundigheid RvT
4a	Alle commissarissen volgen na benoeming introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaglegging door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris.	Toegepast	Volledig. Het inwerkprogramma voor nieuwe leden omvat de genoemde onderwerpen door middel van gesprekken met voorzitters RvT en kerncommissies RvT, het bestuur, MT / interne controller en bestuurssecretaris. Bovendien de VTW-workshop 'De wereld van de woningcorporatie'. Verder mogelijk een programma op maat in overleg met het nieuwe lid.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 53
b	De raad van commissarissen beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de raad van commissarissen gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.	Toegepast	Volledig. Bij individuele functioneringsgesprekken met leden RvT en bij de zelfevaluatie RvT.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 53
5	Een lid van de raad van commissarissen kan maximaal driemaal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de raad van commissarissen.	Toegepast	Volledig. Volgens statuten de Woningstichting: tweemaal een periode van 4 jaar (eventueel één jaar verlenging als niet in de vacature kan worden voorzien)	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 69. v I-1b; Statuten de Woningstichting
6a	De raad van commissarissen heeft een rooster van aftreden om zo veel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de raad van commissarissen tegelijk aftreden.	Toegepast	Volledig. Vermeld in het verslag RvT in het jaarverslag.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 41
6b	Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	Toegepast	Volledig. Samenstelling RvT en rooster van aftreden is gepubliceerd op onze website.	v III.3-2; Afdruk pagina website samenstelling en deskundigheid RvT
<b>III.4 Rol van de voorzitter van de rad van commissarissen</b>				
1	De voorzitter van de raad van commissarissen ziet erop toe dat:			
a	de leden van de raad van commissarissen tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak.	Toegepast	Volledig. Vergaderingen RvT worden door voorzitter, vicevoorzitter en bestuur voorbereid. De agenda en stukken worden veertien dagen voorafgaande aan de vergadering verzonden, zodat de leden RvT voldoende tijd hebben om zich voor te bereiden.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 54
b	voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de raad van commissarissen.	Toegepast	Volledig. Naast reguliere vergaderingen eenmaal per kwartaal daarom ook jaarlijkse themabijeenkomsten om onderwerpen eens goed uit te diepen. De reguliere vergaderingen RvT worden goed voorbereid met agenda, met duidelijke stukken en voorgestelde besluiten cq stukken ter informatie; er is voldoende tijd voor beraadslaging en besluitvorming.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 54
c	de commissies van de raad van commissarissen naar behoren functioneren.	Toegepast	Volledig. Blijkt uit de verantwoording van de commissies in het verslag van de RvT in het jaarverslag.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 43-48, pag. 54
d	de leden van het bestuur en de leden van de raad van commissarissen ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren.	Toegepast	Volledig. Jaarlijkse en 4-jaarlijkse beoordeling bestuur door Remuneratiecommissie; verslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan gehele RvT. Jaarlijks individuele functioneringsgesprekken door voorzitter en vicevoorzitter met leden RvT.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 31-35
e	de contacten van de raad van commissarissen met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren	Toegepast	Volledig. Over deze en andere zaken overleggen de voorzitter en het bestuur periodiek, d.w.z. maandelijks.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 52

	verlopen.			
f	de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen.	Toegepast	Volledig. Verantwoording daarover in het verslag RvT in het jaarverslag.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 42-43, pag. 53-55
2	De voorzitter van de raad van commissarissen is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie	Toegepast	Volledig. Geen enkel lid RvT en dus ook de voorzitter niet is voormalig bestuurder van de Woningstichting.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 49
<b>III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen</b>				
1	De raad van commissarissen 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.	Toegepast	Volledig. De Woningstichting kent 3 kerncommissies: Auditcommissie, Remuneratiecommissie en Werving- en Selectiecommissie. Elke commissie heeft haar eigen reglement met omschrijving rol, verantwoordelijkheid, samenstelling en taken. De reglementen zijn op de website gepubliceerd.	v III.5-1; Reglement Auditcommissie, reglement Remuneratiecommissie, reglement WenScommissie
2	De raad van commissarissen vermeldt in haar jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.	Toegepast	Volledig. Samenstelling, aantal vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen van elke commissie zijn beschreven in het verslag RvT in het jaarverslag.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 43-48
3	De raad van commissarissen ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.	Toegepast	Volledig. De RvT ontvangt ter goedkeuring van elke commissie het verslag van de beraadslagingen en bevindingen.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 43
<b>Auditcommissie</b>				
4	de auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:			
a	De werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode	Toegepast	Volledig. Behoort tot de taken van de Auditcommissie en wordt ook in praktijk gebracht. Zie verslag Auditcommissie in verslag RvT in jaarverslag. Bijvoorbeeld interne controle rapportages (de Auditcommissie is ook betrokken bij het opstellen van het werkplan van de controller) en de rapportage risicobeheersing. Bijvoorbeeld ook naleving wet- en regelgeving: Europa. Elk kwartaal wordt er gerapporteerd of zich wel of geen schendingen van de integriteitcode hebben voorgedaan in de organisatie	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45 en pag. 27-28
b	De financiële informatieverzorging (keuze van accounting policies, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake enzovoort)	Toegepast	Volledig. Behoort tot de taken van de Auditcommissie en wordt ook in praktijk gebracht. Zie verslag Auditcommissie in verslag RvT in jaarverslag. Voorbeelden: het plan van aanpak 'Implementatie beschikking EU van 15-12-2009', interne controle rapportages en 4-jaarlijkse beoordeling externe accountant (op advies van Auditcommissie is deze door de RvT herbenoemd voor 4 jaar).	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45
c	De naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants	Toegepast	Volledig. Behoort tot de taken van de Auditcommissie en wordt ook in praktijk gebracht. Zie verslag Auditcommissie in verslag RvT in jaarverslag. Bij belangrijke onderwerpen: de opvolging van opmerkingen in de accountantsrapporten 2009.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45
d	De voorgeschreven financiële informatieverzorging aan de externe toezichthouder	Toegepast	Volledig. Behoort tot de taken van de Auditcommissie en wordt ook in praktijk gebracht. Zie verslag Auditcommissie in verslag RvT in jaarverslag. Bijvoorbeeld Corporatie in Perspectief en Continuïteitsoordeel, beide van CFV.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45

			En natuurlijk de tijdige oplevering van het jaarverslag / jaarrekening 2010 voor de externe toezichhouders CFV, ministerie van BZK en WSW.	
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.	Toegepast	Volledig. Deze situatie heeft zich niet voorgedaan.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44
6	Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie	Toegepast	Volledig. Geen enkel lid van de RvT is voormalig lid van het bestuur, dus ook de voorzitter van de Auditcommissie niet.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 45
7	Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.	Toegepast	Volledig. Twee leden: de heer Van Schaik en de heer Spiering.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 45.  v III.3-2; Afdruk pagina website samenstelling en deskundigheid RvT, rooster van aftreden, nevenfuncties etc.
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	Toegepast	Volledig. De externe accountant is aanwezig bij de bespreking van het jaarverslag en de jaarrekening door de Auditcommissie. De bestuurder en de interne controller zijn aanwezig bij de vergaderingen van de Auditcommissie. Wel heeft de Auditcommissie / RvT buiten aanwezigheid van de bestuurder en interne controller een gesprek met de externe accountant in de vergadering waarin de jaarstukken worden besproken.	v III.5-1; Reglement Auditcommissie, pag. 4.  v III.5-8; Verslag vergadering Auditcommissie 02-03-2011 (aanwezigen bij vergadering)
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	Toegepast	Volledig. De Auditcommissie / RvT overlegt buiten aanwezigheid van bestuur met de externe accountant in de vergadering waarin de jaarstukken worden behandeld.	v III.5-9; Agenda RvT 30-03-2011, agendapunt 9
<b>Selectie- en remuneratiecommissie</b>				
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 raad van commissarissen en leden van het bestuur.	Toegepast	Volledig. De Werving- en Selectiecommissie RvT doet voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedure leden RvT; zie verslag RvT in het jaarverslag. Deze commissie is niet bedoeld voor de werving en selectie van een nieuwe bestuurder; daarvoor zal de RvT, als dat aan de orde is, een ad hoc commissie vanuit de RvT instellen.	v III.5-1; Reglement WenScommissie pag. 3.  v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 47
b	het doen van een voorstel voor een profielschets van de raad van commissarissen.	Toegepast	Volledig. Dit is een taak van de W&S-commissie.	v III.5-1; Reglement WenScommissie pag. 3.  v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 47
c	het werven, selecteren en voordragen van leden van de raad van commissarissen ter benoeming door de raad van commissarissen.	Toegepast	Volledig. Dit is een taak van de W&S-commissie.	v III.5-1; Reglement WenScommissie pag. 3. v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 42-43, pag. 47-48
d	het doen van een voorstel aan de raad van commissarissen betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid.	Toegepast	Volledig. Dit is taak van Remuneratiecommissie.	v III.5-1; Reglement Remuneratiecommissie, pag. 3-4. v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 46-47
e	het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de raad van commissarissen.	Toegepast	Volledig. Is taak van Remuneratiecommissie. Besluiten van Remuneratiecommissie worden ter goedkeuring voorgelegd aan de gehele RvT.	v III.5-1; Reglement Remuneratiecommissie, pag. 3-4. v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 46-47
f	het opmaken van het	Toegepast	Volledig. In het verslag van de RvT in	v I-1a; Jaarverslag 2010, blz

	remuneratierapport.		ons jaarverslag is het remuneratierapport als bijlage opgenomen. Dit Remuneratierapport publiceren wij hoofdlijnen ook op onze website.	56-60. v III.5-1; Reglement Remuneratiecommissie blz 5
11	het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur.	Toegepast	Volledig. Geen enkel lid van onze RvT is voormalig bestuurder	v III.3-2; Afdruk pagina website samenstelling en deskundigheid RvT, rooster van aftreden, nevenfuncties etc.
<b>III.6 Tegenstrijdige belangen</b>				
1.	Een lid van de raad van commissarissen meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter van de raad en aan de overige leden van de raad en verschaft daarover alle relevante informatie. De raad van commissarissen besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang.	Toegepast	Volledig. Het (potentieel) tegenstrijdig belang van de voorzitter RvT rond de aankoop van het maatschappelijk vastgoed Ons Huis in Wageningen is terstond gemeld aan de RvT en het bestuur; de voorzitter heeft niet deelgenomen aan de besluitvorming.	v III.6-1; Jaarverslag 2008, pag. 32-33
2	Een lid van de raad van commissarissen neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	Toegepast	Volledig. Zoals onder III.6.1 vermeld heeft de voorzitter niet deelgenomen aan de discussie en besluitvorming.	v III.6-1; Jaarverslag 2008, pag. 32-33
3	Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van RvC leden spelen behoeven goedkeuring van de raad van commissarissen. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.	Toegepast	Volledig. Zoals onder III.6.1 en III.6.2 hebben vermeld gaan we hier op de juiste manier mee om en hebben we het tegenstrijdige belang vermeld en toegelicht in ons jaarverslag.	v III.6-1; Jaarverslag 2008, pag. 32-33
4	Het reglement van de raad van commissarissen bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, RvC-leden en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de raad van commissarissen nodig is.	Toegepast	Volledig.	v II.1-1f; Directiereglement, pag. 5. v III.1-1a; Reglement RvT, pag. 2. v III.5-1; Reglement Auditcommissie pag 3
5a	Een gedelegeerd lid van de raad van commissarissen is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de raad van commissarissen zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur.	Niet van toepassing	niet voorgekomen	0
5b	De delegatie is slechts van tijdelijke aard.	Niet van toepassing	niet voorgekomen	0
6	Het lid van de raad van commissarissen dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de raad van commissarissen om de bestuurstaak op zich te nemen.	Niet van toepassing	Niet voorgekomen	0
<b>III.7 Bezoldiging raad van commissarissen</b>				
1	De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.	Toegepast	Volledig. Dit wordt ook verklaard in het verslag RvT in ons jaarverslag.	v I-1a; Jaarverslag 2010, blz 49
<b>IV.1 Financiële verslaglegging</b>				

1a	Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures.	Toegepast	Volledig. De tijdige oplevering van de jaarstukken wordt, in overleg met de externe accountant, opgesteld conform een zorgvuldige procedure. Dat leidt tot een vaststelling door bestuur en goedkeuring door RvT van de jaarstukken van het voorgaande jaar in maart van het nieuwe jaar.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45
b	De raad van commissarissen houdt toezicht op het volgen van deze procedures.	Toegepast	Volledig. De goedkeuring van de jaarstukken wordt in overleg met de RvT gepland voor de maartvergadering van de RvT. De RvT houdt daar toezicht op: eerst behandeling jaarstukken in Auditcommissie en bespreking met externe accountant, daarna behandeling volledige RvT in de maart- vergadering RvT.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45
2	De raad van commissarissen beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.	Toegepast	Volledig. De externe accountant beoordeelt ook, voor bestuur en RvT, de begroting en meerjarenramingen van de Woningstichting.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45
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 raad van commissarissen houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.	Toegepast	Volledig. Dit hebben we geregeld in ons directiereglement.	v II.1-1f; Directiereglement, pag. 10
<b>IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant</b>				
1	De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de raad van commissarissen.	Toegepast	Volledig. De externe accountant is aanwezig in de vergadering RvT, waarin de jaarstukken worden besproken.	v III.5-8; Verslag Auditcommissie 02-03-2011, v IV.2-1; agenda RvT 30-03-2011, v III.1-1a; Reglement RvT, pag. 6 v III.5-1; Reglement Auditcommissie, pag. 3-4
2	Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de raad van commissarissen over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijk (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de raad van commissarissen zijn benoeming van een externe accountant.	Toegepast	Volledig. Zie bijvoorbeeld 4-jaarlijkse beoordeling externe accountant in verslag RvT in jaarverslag. Uitkomst positief; accountant, PwC, herbenoemd voor periode van 4 jaar.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45, pag. 73 v III.1-1a; Reglement RvT, pag. 6
3a	De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden.	Toegepast	Volledig. Dit hebben we geregeld in het reglement van de Auditcommissie.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45, pag. 73 v III.5-1; Reglement Auditcommissie, pag. 3-4
b	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.	Toegepast	Volledig. In 2010 hebben we de externe accountant beoordeeld en is er een selectietraject geweest voor de benoeming voor de komende vier jaar. Conform is geregeld in het reglement van de Auditcommissie.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45, pag. 73. v IV.2-3b; Notitie vergadering RvT 24-11-2010 Accountantselectie aanwijzing accountant. Verslag van auditcommissie dd 20-10-2010 inzake accountantselectie incl preadvies.

				v III.5-1; Reglement Auditcommissie pag. 3-4
c	De beoordeling wordt besproken in de raad van commissarissen.	Toegepast	Volledig. Het verslag van de Auditcommissie wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gehele RvT.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45, pag. 73.  v IV.2-3b; Notitie vergadering RvT 24-11-2010 Accountantsselectie aanwijzing accountant. Verslag van auditcommissie dd 20-10-2010 inzake accountantsselectie incl preadvies.
d	De raad van commissarissen maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.	Toegepast	Volledig. Zie verslag RvT in jaarverslag. Functioneren externe accountant zodanig positief beoordeeld dat de accountant herbenoemd is voor vier jaar.	v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45, pag. 73
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 raad van commissarissen.	Toegepast	Volledig. We hebben dit geregeld in ons reglement Auditcommissie. In de praktijk komt het niet zo vaak voor dat we zulke opdrachten verstrekken aan de accountant. Een enkele keer vragen we de accountant een themabijeenkomst voor onze RvT te verzorgen. Dit meldt de directeur/bestuurder dan aan de RvT/Auditcommissie conform het reglement.	v IV.2-4; Verslag Remuneratiecommissie 25-01-2011, pag. 2 v III.5-1; Reglement Auditcommissie, pag. 3
<b>IV.3 Interne controlefunctie</b>				
1	De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interen accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De raad van commissarissen beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de raad van commissarissen te rapporteren.	Toegepast	Volledig. We hebben dit geregeld in ons reglement Auditcommissie en rapporteren hierover in ons jaarverslag.	v III.5-1; Reglement Auditcommissie, pag. 3 v I-1a; Jaarverslag 2010, pag. 44-45, pag. 73
<b>IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie</b>				
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 raad van commissarissen wil brengen.	Toegepast	Volledig. Zie verslag externe accountant 'Dynamisch terug naar de kern' bij jaarverslag 2010. Bijvoorbeeld beheersing projectontwikkeling vraagt aandacht in huidige tijden, de corporatie in de politieke context (Europa en ministeriele regeling), de financiële continuïteit en toename kwaliteit interne beheersing.	v II.1-4a; Accountantsverslag 18-03-2011, geheel
<b>A Met betrekking tot de accountantscontrole komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:</b>				
	Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant.	Toegepast	Volledig. De accountant voldoet aan de wettelijke en beroepsregels en er is intern toezicht op de naleving van de onafhankelijkheidsvoorschriften.	v II.1-4a; Accountantsverslag 18-03-2011, blz 8, pag. 22
	Informatie over de gang van zaken tijdens de controles als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties enzovoort.	Toegepast	Volledig. In het accountantsverslag wordt gerapporteerd over de medewerking van de Woningstichting bij de controlewerkzaamheden en over de bespreking met de directeur / bestuurder, het financieel management en de Auditcommissie. Tevens meldt de accountant over zijn voornemen voor het afgeven goedkeurende controleverklaring en dat er geen ongecorrigeerde verschillen zijn.	v II.1-4a; Accountantsverslag 18-03-2011, pag. 2-3, pag. 8, pag. 17

<b>B Met betrekking tot de financiële cijfers komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:</b>				
	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.	Toegepast	Volledig. In het accountantsverslag vermeldt de accountant dat: - de kwaliteit van het resultaat in lijn is met de interne prognoses; - het moment van verantwoorden onrendabel verankerd moet worden binnen de gekozen waarderingsgrondslagen; - de ontwikkeling van de financiële kengetallen de toename financiële slagkracht toont; - de verwachte financiële ontwikkeling van de Woningstichting positief afwijkt van het sectorbeeld en - het CFV positief oordeelt.	v II.1-4a; Accountantsverslag 18-03-2011, pag. 9-11
	Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accounting policies wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan.	Toegepast	Volledig. In het accountantsverslag vermeldt de accountant: - resultaat deels positief bepaald door effect van mutaties in de waardering (onrendabele toppen en mutatie bedrijfswaarde) en verankering moment verantwoording onrendabel; - over financiële beheersing projectontwikkeling: commentaar algemeen en bij de projecten Ons Huis, Rustenburg en Dolderse Brink.	v II.1-4a; Accountantsverslag 18-03-2011, pag. 9-17
	Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.	Toegepast	Volledig. In het accountantsverslag vermeldt de accountant dat de kwaliteit van het resultaat in lijn is met de interne prognoses.	v II.1-4a; Accountantsverslag 18-03-2011, pag. 9
<b>C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:</b>				
	Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen.	Toegepast	Volledig. Accountantsrapport: - beheersing projectontwikkeling (grondexploitatie Rustenburg onder meer afhankelijk van voorwaardelijke subsidieopbrengsten) en aanbeveling bewuste keuze uit te voeren controlemaatregelen m.b.t. Wet Keten Aansprakelijkheid; - het aanbestedingsproces inzake maatschappelijk vastgoed vraagt aandacht (meervoudig aanbesteden en boven bepaalde grens ook Europees); - verankering moment verantwoorden onrendabel; - moment verantwoording onrendabel is niet geformaliseerd bij de Woningstichting; - de Woningstichting heeft (nog) geen afzonderlijke projectadministratie; - aanbeveling tot rentetoerekening aan projecten, het met ingang van 2011 gaan bewaken van de voortgang van de subsidierapportages en het betrekken van de accountant daarbij; - aandacht voor ingerekende parameters bedrijfswaarde project Ons Huis (risico voor additionele afwaarderingen); - in 2011 herijking uitgangspunten project Rustenburg met bijbehorende financiële doorrekening en met inachtneming van de uitgangspunten uit het Europadossier. - de kwaliteit van de IT-omgeving is toereikend.	v II.1-4a; Accountantsverslag 18-03-2011, pag. 2-3, pag. 7, pag. 9, pag. 12-15, pag. 18-21
	Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden.	Toegepast	Volledig. Accountantsrapport: - beheersing projectontwikkeling (grondexploitatie Rustenburg ondermeer afhankelijk van voorwaardelijke subsidieopbrengsten) en aanbeveling bewuste keuze uit te	Accountantsverslag 18-03-2011, pag. 2, pag. 7, pag. 9, pag. 12-14, pag. 18-21



			<p>voeren controlemaatregelen m.b.t. Wet Keten Aansprakelijkheid;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbestedingsproces inzake maatschappelijk vastgoed vraagt aandacht (meervoudig aanbesteden en boven bepaalde grens ook Europees);</li> <li>- verankering moment verantwoord onrendabel;</li> <li>- moment verantwoording onrendabel is niet geformaliseerd bij de Woningstichting;</li> <li>- de Woningstichting heeft (nog) geen afzonderlijke projectadministratie;</li> <li>- aanbeveling tot rentetoerekening aan projecten, het met ingang van 2011 gaan bewaken van de voortgang van de subsidierapportages en het betrekken van de accountant daarbij;</li> <li>- aandacht voor ingerekende parameters bedrijfswaarde project Ons Huis (risico voor additionele afwaarderingen);</li> <li>- in 2011 herijking uitgangspunten project Rustenburg met bijbehorende financiële doorrekening en met inachtneming van de uitgangspunten uit het Europadossier.</li> <li>- de kwaliteit van de IT-omgeving is toereikend.</li> </ul>	
	Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders enzovoort.	Toegepast	<p>Volledig. Accountantsrapport behandeld de volgende onderwerpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inspelen op politieke context (de Woningstichting volgt de ontwikkeling op de voet en voert de overgangsregeling in);</li> <li>- eveneens over de politieke context en overgangsregeling, die door de Woningstichting wordt ingevoerd;</li> <li>- over CFV en WSW;</li> <li>- over BBSH verplichtingen (geen taxatierapporten bij verkoop nieuwbouwwoningen);</li> <li>- de Woningstichting volgt aanvaarde standpunten van de fiscus;</li> <li>- geen aanwijzingen van fraude.</li> </ul>	v II.1-4a; Accountantsverslag, pag. 2, pag. 6-8, pag. 11-12, pag. 15, pag. 17-21
<b>V Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden</b>				
<b>V.1 Belanghebbenden bij visie, missie en doelstellingen</b>				
1	Het bestuur benoemt, na goedkeuring door de raad van commissarissen, voor iedereen kenbaar de belanghebbenden bij de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen van de woningcorporatie en voert met hen actief overleg.	Toegepast	<p>Volledig. In 2008 is een nieuw overlegmodel ontwikkeld voor het overleg met de belanghebbenden, te onderscheiden in de bewonerscommissies, de gemeente Wageningen en de gekwalificeerde belanghouders uit de sectoren zorg, welzijn, onderwijs, bedrijfsleven en religie/WMO. Het nieuwe overlegmodel en de keuze van de belanghebbenden zijn door het bestuur vastgesteld en door de RvT goedgekeurd. De Woningstichting voert een actief overleg met de belanghebbenden en doet daarvan verslag in het jaarverslag. De verslagen (hoofdpijnen) van het overleg worden gepubliceerd op de website.</p>	v I-3; notities RvT-vergaderingen 17-09-2008 en 26-11-2008
2	De woningcorporatie heeft en onderhoudt een website waarop zij de informatie toegankelijk maakt die zij krachtens wet- en regelgeving of deze code dient te publiceren.	Toegepast	<p>Volledig. Via onze website is alle informatie, die wij krachtens wet- en regelgeving of deze code dienen te publiceren (bijvoorbeeld informatie over Goed Bestuur en over Bewonersparticipatie) toegankelijk.</p>	v V.1-2; Goed Bestuur en Bewonersparticipatie op website (printscreen)
<b>V.2 Overleg met belanghebbenden</b>				

1	De vorm van het periodiek overleg met belanghebbenden wordt vastgesteld door het bestuur en heeft voorafgaande goedkeuring door de raad van commissarissen.	Toegepast	Volledig. In 2008 is het nieuwe overlegmodel door het bestuur vastgesteld en door de RvT goedgekeurd. Onderscheiden groepen belanghebbenden: bewonerscommissies, gemeente Wageningen en gekwalificeerde belanghouders uit de sectoren zorg, welzijn, onderwijs, bedrijfsleven en religie/WMO. Gekwalificeerd wil zeggen dat de Woningstichting alleen gemotiveerd kan afwijken van de adviezen van de gekwalificeerde belanghouders.	v l-3; notities RvT-vergaderingen 17-09-2008 en 26-11-2008
2	Het bestuur stelt belanghebbenden, in het overleg, in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag en over de strategie en beleid van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen.	Toegepast	Volledig. Het bestuur stelt de belanghebbenden in het overleg in de gelegenheid advies uit te brengen over het vastgestelde jaarverslag. Doel: a) verantwoording maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties; wat ging goed, wat kan beter en wat moet er meer of wat mist men nog; b) input voor begroting en nieuw te vervaardigen ondernemingsplan. Bij het huidige geldende ondernemingsplan zijn de belanghebbenden indertijd betrokken, maar het rendement ervan was teleurstellend; daarom in 2008 een nieuw overlegmodel ontwikkeld voor het overleg met de bewonerscommissies, de gemeente Wageningen en de gekwalificeerde belanghouders (zorg, welzijn, onderwijs, bedrijfsleven en religie/WMO). Met het nieuwe overlegmodel verwacht de Woningstichting in 2011 wel input van de belanghebbenden te ontvangen voor het nieuw te vervaardigen ondernemingsplan. Het verwerven van input en de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden voor het nieuwe ondernemingsplan is een door de RvT vastgestelde prestatieafspraken met de directeur / bestuurder voor 2011.	v l-1a; Jaarverslag 2010, blz 78-85. v V.2-2; Rapportage overleg stakeholders RvT 30-09-2009, geheel
3	Het bestuur en de raad van commissarissen zijn voltallig aanwezig bij het overleg met belanghebbenden.	Uit te leggen	De RvT is niet aanwezig met het overleg met belanghebbenden. De RvT is van mening dat het actieve overleg met de belanghouders eerste verantwoordelijkheid is van de bestuurder. De Raad houdt daar toezicht op en toetst het bestuur op actief overleg en de resultaten daarvan. Ons overlegmodel voldoet aan de bedoelingen van de Governance Code. De RvT (delegatie) kan wel aanwezig zijn bij themabijeenkomsten bewonerscommissies en overleg met gekwalificeerde belanghouders. Uit tussenrapportage en advies uit 2010 van de Monitoringcommissie GCW blijkt dat veel corporaties worstelen met het onderdeel 'Dialoog met belanghebbenden'. De aanbeveling is een aantal bepalingen te schrappen.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 84-85, pag. 100
4	Het bestuur maakt in ieder geval op hoofdlijnen een verslag over hetgeen in het overleg met belanghebbenden is besproken en plaatst dit verslag binnen drie maanden op de website van de corporatie.	Toegepast	Volledig. Het bestuur maakt van ieder overleg met de belanghebbenden een verslag ((hoofdlijnen) en plaatst dit inderdaad binnen 3 maanden op de website.	v V.2-4; Verslag overleg met gemeente over jaarverslag 2009 dd 17-01-2011. Verslag bijeenkomst gekwalificeerde belanghouders dd 05-10-2010. Verslagen overleggen belanghouders op website

(printscreen).

<b>V.3 Visitatie</b>				
1	Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.	<b>Uit te leggen</b>	Handelend in de geest van de code heeft de Woningstichting haar visitatie gepland in 2011. We hebben hiervoor dispensatie gekregen van Aedes. We hebben voorrang gegeven aan ons kwaliteitsbeleid met het behalen van de verschillende kwaliteitslabels van KWH, eveneens onafhankelijk, extern en gezaghebbend.	v l-1a; Jaarverslag 2010, pag. 99-110. v V.3-1; Brief Aedes d.d. 7-12-2010 inzake dispensatie
2	Het visitatierapport, alsmede het standpunt ter zake van bestuur en raad van commissarissen, wordt op de website van de woningcorporatie geplaatst.	<b>Actiepunt</b>	Gebeurt na visitatie	0
3	Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de raad van commissarissen.	<b>Actiepunt</b>	Gebeurt na visitatie	0



de Woningstichting, 4 april 2012

## Visitatie 2011; bestuurlijke reactie

### Inleiding

De Woningstichting in Wageningen is in 2011 door een onafhankelijke visitatiecommissie van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector gevisiteerd ([www.kwh.nl](http://www.kwh.nl)). De commissie heeft onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties beoordeeld. Het visitatierapport is op onze website gepubliceerd.

### Bestuurlijke reactie

De GovernanceCode Woningcorporaties vraagt het bestuur en de Raad van Toezicht om hun standpunt over de visitatie op de website te publiceren. Dat doen wij natuurlijk graag.

### Innovatieve aanpak

KWH heeft op ons verzoek de visitatie in 2011 als één onderzoek uitgevoerd met de meting voor het KWH-label Maatschappij en de hermeting voor het KWH-label Goed Bestuur. Een innovatieve en efficiënte aanpak en nog niet eerder vertoond. We hebben dat vooral gedaan ten behoeve van onze belanghouders. Zij zijn voor de drie verschillende onderzoeken maar één keer benaderd voor een interview of enquête.

We zijn de visitatie begonnen met een excursie voor de visitatiecommissie langs onze (sociale) woningbouw, ons maatschappelijk en zorgvastgoed en onze ontwikkellocaties. Dat was nieuw voor de commissie en werd ook bijzonder op prijs gesteld. De visitatiecommissie heeft het als verbeterpunt voor andere visitaties meegenomen. Een excursie geeft een goed inzicht in wat de corporatie in de praktijk presteert.

### Kwaliteitscorporatie

Wij zijn een kwaliteitscorporatie.

In 2010 werd de Woningstichting de eerste KWH-viersterrencorporatie én we waren onderweg naar de status van eerste en enige KWH-vijfsterrencorporatie in Nederland. Die status hebben we in 2011 bereikt. We leren en verbeteren voortdurend.

In 2009 voerden we een nieuw, innovatief participatiemodel in voor het overleg met onze belanghouders, dat naar verwachting functioneert. Naast onze kerntaken vanuit het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) zijn we heel actief met het ontwikkelen en bouwen van maatschappelijk en zorgvastgoed. En zo zijn er meer prestaties te noemen waar we fier op zijn. U kunt er onze jaarverslagen op nalezen.

Als kwaliteitscorporatie hebben we ook veel werk gemaakt van de visitatie.



## Waardering

De visitatiecommissie waardeert onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties met het gemiddelde cijfer van 6,7. De visitatie kijkt terug op ons ambitieuze ondernemingsplan uit 2006, zoals het lostrekken van de lokale woningmarkt. De commissie kon onze ambities en prestaties nog niet toetsen aan prestatieafspraken met de gemeente Wageningen; die afspraken zijn eind 2011 tot stand gekomen.

Het presteren naar vermogen, kort samengevat de inzet van onze middelen voor de volkshuisvesting, is met een 6,0 het laagst gewaardeerd. We werken heel efficiënt en effectief en zijn financieel gezond. We hebben onze geldmiddelen hard nodig voor ons omvangrijke sloop- en nieuwbouwproject Rustenburg, samen met zorginstelling Opella.

Als gunstig en beoogd gevolg van ons financieel beleid behoeven we minder geld te lenen voor onze projecten, zodat we niet of in ieder geval veel minder afhankelijk zijn van de renteontwikkeling. Ook voor de Woningstichting geldt: 'geld lenen, kost geld'.

Bijzonder verheugend vinden wij de hoogste waardering met een 7,6 van onze belanghouders: de huurders / bewonerscommissies, de gemeente en de gekwalificeerde belanghouders uit de zorg, het welzijn, religie/WMO, het onderwijs en het bedrijfsleven. We werken vóór hen en mét hen.

## Spiegel

Visitatie is een leerzaam proces en houdt ons als woningcorporatie een spiegel voor. We danken de visitatiecommissie en KWH daarvoor. Bestuur en de Raad van Toezicht nemen het visitatierapport ter harte. We willen blijven leren en verbeteren.

## Vervolg

We bespreken het visitatierapport met onze belanghouders en inventariseren de verbeterpunten.

Wageningen, 4 april 2012

Namens het bestuur en de Raad van Toezicht

ir. ing. L.J.P.M. Janssen MRE  
directeur / bestuurder