



Visitatierapport

Woningbouwvereniging Beter Wonen

2010 - 2014



BETER WONEN

WONINGBOUWVERENIGING

Utrecht, 6 oktober 2015

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer A.T.A. Koopmanschap AC (voorzitter)
Mevrouw J.M. Blokland-Jans MSc (secretaris)

Inhoud

Inhoud	3
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	7
A Recensie	7
B Scorekaart	11
C Samenvatting	13
D Reactie Woningbouwvereniging Beter Wonen	17
Deel 2 Bijlagen bij het rapport	23
Bijlage 1 Verantwoording beoordeling	23
Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen	33
Bijlage 3 Curricula vitae	37
Bijlage 4 Bronnenlijst	41
Bijlage 5 Lijst geïnterviewde personen	43
Bijlage 6 Meetschaal	45
Bijlage 7 Checklist Governancecode	47

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties



Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

A Recensie

Terugblik op visitatie 2006-2010

Tijdens de vorige visitatie in 2010/2011 werd Beter Wonen getypeerd als een zeer ambitieuze en gewaardeerde corporatie, die zich voor 100 procent inzet voor het dorp Ammerstol. Beter Wonen scoorde op vrijwel alle velden goed, behalve op het onderdeel Governance. De verantwoording van afwijkingen van de Governancecode was op onderdelen niet aanwezig. Dit blijkt ook uit deze visitatie. Een belangrijk aandachtspunt van de vorige visitatie was het inzicht voor belanghebbenden in het hoe en waarom van keuzes van Beter Wonen. Dit inzicht is de afgelopen jaren verbeterd. De openheid naar buiten is toegenomen. De prestatieafspraken met de gemeente hebben hieraan ook bijgedragen. De mogelijkheid om actief betrokken te zijn voor belanghebbenden bij het (strategisch) beleid van Beter Wonen is nog niet voldoende opgepakt in de afgelopen jaren.

Resultaten visitatie 2015

Beter Wonen is er voor Ammerstol

Beter Wonen is diep geworteld in de lokale gemeenschap van Ammerstol. Dit zorgt voor een bijzonder grote gedrevenheid van Beter Wonen om zich sterk te maken voor de woningen en de woonkwaliteit van het dorp. 'Met elkaar regelen we het', dat is de kenmerkende mentaliteit. Dit gaat samen met een grote vrijwillige inzet van het bestuur en andere betrokkenen. Beter Wonen wil in de toekomst zelfstandig blijven zolang de capaciteit toereikend is en de (externe) expertise is gewaarborgd.

Beter Wonen maakt waar waarvoor ze staat

De ambities en prestaties van Beter Wonen laten zien dat zij zich optimaal wil inzetten voor de opgaven in Ammerstol. Beter Wonen is een doe-corporatie met een sterk beherende rol. De woningen staan er goed bij en Beter Wonen investeert in het woningbezit. Ze is zich bewust van haar (financiële) grenzen en handelt naar haar kunnen.

Beter Wonen zoekt verbinding

Beter Wonen is zich als kleine, lokale woningcorporatie bewust van haar kracht en kwetsbaarheid. Dit betekent dat Beter Wonen gebruikmaakt van externe expertise en dat zij samenwerkt met de Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard. Het is belangrijk externe kennis en vaardigheden te benutten, gezien de veranderende wet- en regelgeving en bijbehorende eisen, zoals de nieuwe woningwet. Het beleid van Beter Wonen is de afgelopen jaren transparanter geworden.

Beter Wonen maakt werk van besturing

In 2014 heeft Beter Wonen een actuele toekomstvisie opgesteld. De vertaling van strategische doelen in concrete activiteiten vraagt nog om verbetering. Hoe werkt Beter Wonen aan de doelen, hoe checkt zij of de uitvoering volgens plan verloopt en hoe stuurt zij bij? In 2015 wil Beter Wonen het strategisch voorraadbeleid actualiseren. Samen met de toekomstvisie beschikt Beter Wonen zodoende over een stevige basis voor de verdere uitwerking van de besturing in de organisatie (Plan, Check, Act).

Governance onder de maat

De verantwoording van afwijkingen van de Governancecode is onvoldoende. De toezichthoudende rol van de Raad van Toezicht (RvT) is verbeterd in de afgelopen jaren. De RvT maakt nog beperkt expliciet welke keuzes zij maakt en waar zij zich in het bijzonder op richt als toezichthouder.

Beter Wonen heeft financieel de zaken op orde

Beter Wonen is een kostenbewuste en solide organisatie die zuinig omgaat met de beschikbare financiële middelen. Financiële risico's zijn goed in beeld, ook op lange termijn. Beter Wonen zet haar vermogen optimaal en adequaat in voor de opgaven in Ammerstol.

Sterke punten

- + Sterk geworteld in Ammerstol: dichtbij huurders en lokale gemeenschap
- + Zeer gedreven inzet voor betaalbare woningen en goede woonkwaliteit in Ammerstol
- + Klein, slagvaardig en financieel solide
- + Bewust van eigen kracht en kwetsbaarheid – organiseren van externe expertise op onderdelen en kennisdelen met andere woningcorporaties

Beleidsagenda voor de toekomst

Beter Wonen functioneert (ruim) voldoende op de meeste onderdelen van de visitatie. Voor de verdere ontwikkeling van Beter Wonen geeft de commissie de volgende verbeteringsuggesties mee:

Besturing en Governancecode

- Werk de interne Plan, Do, Check, Act-cyclus verder uit;
- Blijf aandacht houden voor de professionaliteit van Beter Wonen. Organiseer zo nodig externe expertise en benut de kennis van collega-corporaties;
- Ontwikkel meer politiek-bestuurlijke sensitiviteit;
- Zoek actief naar en sta open voor nieuwe mensen in een actief bestuurlijke rol;
- Licht afwijkingen van de Governancecode toe in het jaarverslag om te voldoen aan de eisen die de Governancecode stelt;
- De RvT kan nog meer expliciet maken welke keuzes zij maakt en waarop zij zich in het bijzonder richt als toezichthouder. Ook het onderscheid tussen de verschillende rollen van RvT kan zij meer duidelijk maken;
- Van belang is om vast te leggen wat de uitkomst is van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvT en tot welke verbeteringen dit leidt.

Samenwerking en externe legitimatie

- Organiseer transparantie en actieve communicatie met belanghebbenden over de toekomstvisie, ambities en het reilen en zeilen van Beter Wonen. Onderdeel is het voorgenomen onderzoek naar de organisatie van de huurdersbelangen-vertegenwoordiging en de rol van de vereniging ten opzichte van het corporatiebeleid;
- Werk met de gemeente en de collega-corporaties de prestatieafspraken voor de komende jaren uit met als onderdeel concrete afspraken over de inzet en prestaties van Beter Wonen in Ammerstol;
- Geef de externe communicatie over beleid en keuzes en de actieve betrokkenheid van belanghebbenden in de komende jaren verder handen en voeten.

Huisvesting ouderen

- De strategische ambities op het gebied van huisvesting voor bijzondere doelgroepen kan Beter Wonen nog explicieter vertalen in concrete acties: welke keuzes maakt Beter Wonen en welke acties horen daarbij? Dit is van belang gezien de toenemende vergrijzing en de eisen die dit stelt aan de geschiktheid van de woningvoorraad.

Tot slot: houd vast aan de kwaliteiten van Beter Wonen als gedreven corporatie die zich sterk maakt voor het wonen in Ammerstol.

B Scorekaart

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

*) Alleen in hele getallen

C Samenvatting

Visitatie bij Woningbouwvereniging Beter Wonen

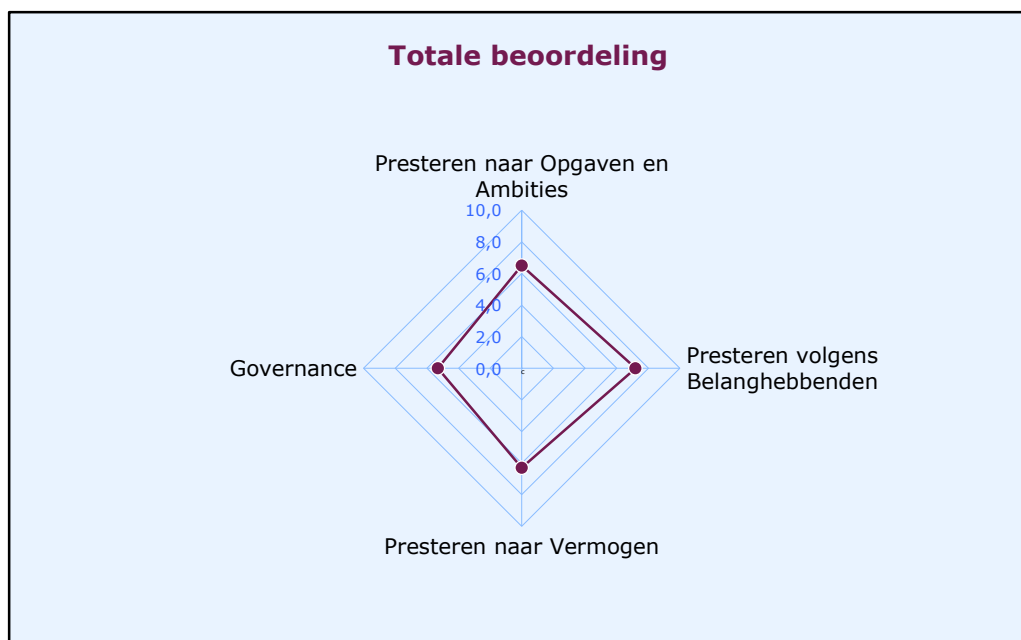
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporaties en vond plaats tussen juni 2015 en september 2015. De visitatie heeft betrekking op de periode 2010 tot en met 2014. Het gaat om een periode van vijf jaar. In 2014 speelden bij Beter Wonen veel zaken zoals de voorbereidingen voor de woningwet, gemeentelijke fusie en de samenwerking met andere woningcorporaties. Om deze reden heeft Beter Wonen ervoor gekozen om de visitatie een jaar uit te stellen.

Korte schets Woningbouwvereniging Beter Wonen

Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ammerstol is opgericht in 1947. De corporatie beheert 261 woningen (eigendom) en werkt in de kern Ammerstol in de gemeente Krimpenerwaard. Ammerstol is een dorp met 1.516 inwoners (2015). Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders en de gemeente Krimpenerwaard. In het werkgebied is ook Qua Wonen actief. Zij beheert een gering aantal woningen in Ammerstol. Bij Woningbouwvereniging Beter Wonen was één medewerker werkzaam in de periode 2010 - 2014; in totaal 0,94 fte. De leiding van de corporatie berust bij een vrijwilligersbestuur van zes leden. Er is een dagelijks bestuur van drie leden. Het interne toezicht bestaat uit drie leden, waarvan één huurder is bij Beter Wonen. De leden van de raad van toezicht (RvT) worden door de leden van de vereniging gekozen.

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

Beoordelingen Woningbouwvereniging Beter Wonen



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

De commissie komt tot de conclusie dat Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoende tot ruim voldoende functioneert op een groot aantal onderdelen. Op de onderdelen Presteren naar Ambities en Opgaven en Presteren volgens Belanghebbenden presteert zij meer dan voldoende. Ook de doelmatigheid is bovengemiddeld. Het onderdeel Governance behoeft nog aandacht, met name de besturing en de toepassing van de Governancecode. Daarbij valt op dat de transparantie naar buiten toe in de afgelopen jaren is verbeterd.

Presteren naar Opgaven en Ambities

6,5

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een 6,5.

Woningbouwvereniging Beter Wonen presteert voldoende voor wat betreft het huisvesten van de primaire doelgroep. De woningtoewijzing is passend, afgezien van de beperkte afwijking in 2013 en 2014. Beter Wonen heeft vervolgens afspraken gemaakt met het Centraal Fonds om de geconstateerde afwijking te compenseren in 2015. Dit is inmiddels gebeurd. Het woningbezit bestaat grotendeels uit huurwoningen tot de betaalbaarheidsgrenzen en is relatief laag geprijsd. De ambitie en opgave om te voorzien in de woningbehoefte van starters en ouderen in Ammerstol is beperkt uitgewerkt in prestaties in de afgelopen jaren. Op dit onderdeel presteert Beter Wonen lager dan het ijkpunt. Woningbouwvereniging Beter Wonen biedt een goede kwaliteit van woningen, woningbeheer en dienstverlening. Ook investeerde zij de afgelopen jaren binnen haar mogelijkheden in het woningbezit conform opgaven en ambities.

Woningbouwvereniging Beter Wonen is nauw verbonden met Ammerstol en zet zich passend in voor de leefbaarheid van het dorp.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,3

De belanghebbenden beoordelen Woningbouwvereniging Beter Wonen gemiddeld met een 7,3: ruim voldoende.

Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over het functioneren van Beter Wonen en waarderen zij de grote betrokkenheid bij en inzet voor Ammerstol. Het huisvesten van de primaire doelgroep, de kwaliteit van woningen en woningbeheer en de inzet voor de leefbaarheid van Ammerstol waarderen de belanghebbenden hoog. Beter Wonen mag meer aandacht besteden aan de levensloopbestendigheid van bestaande en nieuwe woningen. Ook vinden belanghebbenden de toelichting van keuzes op dit gebied belangrijk. De inzet voor het (des)investeren in het vastgoed past bij de schaal van Beter Wonen. Beter Wonen kent haar grenzen en doet wat in haar vermogen ligt. De relatie en communicatie met belanghebbenden is goed, met inachtneming van de hierna volgende verbeteringsuggesties.

- Meer aandacht en inzet voor het levensloopbestendig maken van het woningbezit en het onderbouwen van keuzes;
- Sta open voor nieuwe mensen die een actieve (bestuurlijke) rol wensen bij Beter Wonen en stel een maximale zittingsduur van bestuurders vast;
- Geef aandacht aan de professionaliteit van het bestuur, gezien de beperkte schaalgrootte van Beter Wonen;
- Zorg voor een duidelijke afbakening tussen de onafhankelijke rol van de corporatie en persoonlijke politieke betrokkenheid;
- De 'voeding' vanuit de federatie is van belang, bijvoorbeeld over de nieuwe woningwet. Beter Wonen realiseert zich dit en benut dit. Belanghebbenden noemen dit als een blijvend aandachtspunt voor Beter Wonen;
- Organiseer transparantie en regelmatige (actieve) informatievoorziening richting belanghebbenden over de toekomstvisie, ambities en het reilen en zeilen van Beter Wonen;
- Bereikbaarheid is een verbeterpunt: zorg voor meer variatie in openingstijden van Beter Wonen, bijvoorbeeld ook op een avond.

Presteren naar Vermogen

6,3

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

De financiële continuïteit van Woningbouwvereniging Beter Wonen is voldoende. Beter Wonen voldoet aan de criteria en aan de toezichteisen van het WSW voor de kredietwaardigheid. Voor Beter Wonen is de financiële continuïteit een belangrijke voorwaarde om zelfstandig te blijven opereren en zij stuurt hier actief op. Beter Wonen gaat doelmatig en efficiënt om met de beschikbare middelen. De doelmatigheid beoordeelt de commissie als ruim voldoende. Beter Wonen zet haar vermogen op weloverwogen wijze in voor maatschappelijke prestaties en vermijdt grote risico's. Beter Wonen heeft binnen haar financiële grenzen geïnvesteerd in het woningbezit in de afgelopen jaren.

Governance

5,3

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 5,3.

Beter Wonen heeft in 2014 een actuele toekomstvisie ontwikkeld op haar positie en toekomstig functioneren. Dit is een goede basis voor de komende jaren. In de afgelopen jaren was de relatie tussen de strategische/tactische doelen en de operationele activiteiten beperkt helder. Beter Wonen kan prestaties bewuster monitoren en zo nodig bijsturen en deze meer inzichtelijk maken. Beter Wonen licht beperkt afwijkingen op het gebied van Governance toe conform het 'pas toe en leg uit'-principe. De toezichthoudende rol van de Raad van Toezicht (RvT) is de afgelopen jaren verbeterd. Het onderscheid tussen de rol van werkgever, toezichthouder en sparringpartner maakt de RvT beperkt duidelijk. Beter Wonen heeft regelmatig contact met belanghebbenden. De openheid van Beter Wonen over haar beleid is toegenomen in de afgelopen jaren. De prestatieafspraken gaan gemeente en woningcorporaties de komende tijd actualiseren. Ook de organisatie van de huurdersbelangenvertegenwoordiging wil Beter Wonen onderzoeken om zo de actieve betrokkenheid van huurders bij het beleid te vergroten. Beter Wonen zet verschillende (openbare) communicatiemiddelen in om belanghebbenden te informeren.

D Reactie Woningbouwvereniging Beter Wonen

Reactie bestuur Woningbouwvereniging Beter Wonen op het visitatierapport

Bestuurlijke reactie visitatierapport



Het cijfer 4 voor de uitvoering van de Governancecode is best teleurstellend, maar wel een reden om kritischer naar onszelf te kijken. Meer openheid is wenselijk, iets wat BW ook na wil streven. Transparantie en betrokkenheid naar onze huurders en belanghebbenden toe. De website moet up-to-date zijn: alle actuele informatie moet hier op te vinden zijn, actiever informatie verstrekken.

Met de oprichting van een huurdersorganisatie hopen we op een nog grotere betrokkenheid van de huurders. Met elkaar plannen maken voor de toekomst, ideeën uitwisselen, actiever communiceren met elkaar. Wat willen onze jongeren en senioren, willen ze in Ammerstol blijven of niet, wat doen we met de Amerhof, ons seniorencomplex? Met onze belanghebbenden en huurders brainstormen over deze zaken, maar ook meer toelichten waarom we bepaalde keuzes maken. Wat betreft de samenwerking in de Federatie, dit kunnen we zeker nog verder professionaliseren, ook hierin gaat BW zich transparanter opstellen. Het is voor belanghebbenden en huurders soms onduidelijk wat er binnen de Federatie nu daadwerkelijk gebeurt terwijl de samenwerking, zeker in deze periode, juist heel waardevol kan zijn.

Binnen ons bestuur gaat er veel veranderen, een bestuurslid en een lid van de raad van toezicht leggen hun functie 27 oktober neer. Na jaren vol passie voor 'De Woningbouw' zetten ze er na een lange periode een punt achter. Dit betekent dat we actief op zoek gaan naar nieuwe leden. Middels de in wording zijnde profielschetsen hopen we weer een zeer betrokken en actief bestuur te vormen.

Op naar de toekomst!

J.J. de Graaf,
voorzitter

A. Bos-de Jong,
secretaris

H. Ouwerkerk,
penningmeester

C. de Jong

J.H. van Veen

Reactie RvT Woningbouwvereniging Beter Wonen op het visitatierapport

De raad van toezicht is verheugd te vernemen dat onze kleine, solide en financieel gezonde woningbouwvereniging in een tijd waarin woningbouwcorporaties sterk onder invloed staan van toenemende regeldruk, overall genomen voldoende presteert. U, als lezer van dit rapport, dient zich te realiseren dat ook de beoordelingscriteria zijn verscherpt.



Zeer plezierig is het te vernemen dat de belanghebbenden, onze huurders, onze vereniging een ruime voldoende geven.

In het prettige gesprek met de visitatiecommissie is onze vereniging, waar de raad van toezicht onderdeel van uit maakt, beoordeeld en zijn ons adviezen gegeven. Wij willen hier als raad van toezicht graag met deze bestuurlijke reactie op reageren.

Verheugd zijn wij om te vernemen dat onze rol op het gebied van toezicht is verbeterd. Echter dit kan beter. De raad realiseert zich terdege dat stilstand, achteruit hollen betekent en ziet zeker mogelijkheden dit verder te verbeteren.

Toepassen Governance

Zwaar valt ons echter de beoordeling op het vlak van het toepassen van de Governancecode. De commissie heeft dit onderdeel thans nog als onvoldoende bestempeld. Wij willen dat graag toelichten.

Het feit dat wij niet expliciet in het jaarverslag hebben aangegeven dat één van onze raadsleden in het verleden bestuurder was van de vereniging en een langere zittingsduur heeft gehad als toezichthouder, heeft geleid tot (extra) puntenaftrek in de beoordeling.

Ons argument tot behoud van kennis en ervaring binnen de raad van toezicht in een periode van snelle wisseling van leden, is niet steekhoudend gebleken. Onder de huidige Governancecode is er geen ruimte meer voor jarenlange kennis en ervaring. Vanuit de wet wordt van commissarissen verwacht dat deze na een korte inwerktijd voldoende op de hoogte dienen te zijn van de (specialistische) wet- en regelgeving. Wij zien hierin nog een taak voor ons weggelegd om een introductieprogramma voor nieuwe leden te ontwikkelen.

Wij merken op dat onze keuze hierin ons inziens op geen enkele wijze de rol van toezichthouder in negatieve zin heeft beïnvloed.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

Bij veel raden van toezicht is de informatie-uitwisseling tussen het bestuur en de toezichthouder erg formeel. Veelal geschiedt deze uitwisseling op basis van vraag en antwoord en is deze meestal schriftelijk van aard.

Binnen onze vereniging hebben het bestuur en raad van toezicht gekozen voor het door raadsleden in toerbeurt bijwonen van bestuursvergaderingen. De raad treedt tijdens deze bestuursvergaderingen op als adviseur en sparringpartner. Indien er bij deze vergaderingen zaken naar voren komen die niet de goedkeuring van de raad krijgen of waarbij nader overleg nodig is, onderneemt de raad direct of op een passend tijdstip expliciet actie. Wij achten dit een slagvaardige en verantwoorde werkwijze. Wij zullen onze werkwijze hierbij duidelijker gaan vastleggen.

Ook zullen wij meer aandacht gaan besteden aan onze eigen periodieke zelfreflectie. Ten slotte maken wij van de gelegenheid gebruik om het bestuur te bedanken voor de wijze waarop de samenwerking heeft plaatsvonden en bedanken de belanghebbenden van onze vereniging voor het in ons gestelde vertrouwen.

Ammerstol, 16 september 2015

Raad van toezicht Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ammerstol

W. (Wim) de Jong
Voorzitter

D.A. (Dave) Bovendeert
Secretaris

M.M. (Theo) van Lent
Lid

Deel 2

Bijlagen bij het rapport



Centrale verwarming
Warmtepompen
Airconditioning
Sanitair / Riolering
Dak-/lood-/zinkwerken

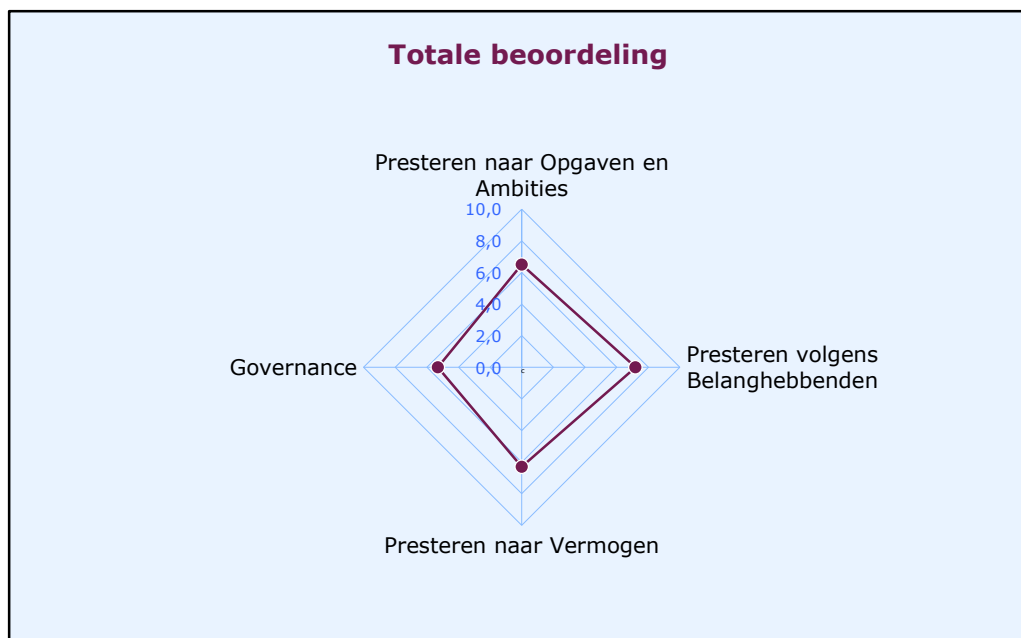
Hoofdstraat 3 • Bergambacht • Tel. 0182 354 219
www.vaneijkinstallatietechnik.nl

TOTAAL
in techniek!

Profiteer van onze
acties en volg ons
op  facebook

Deel 2 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Verantwoording beoordeling



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

Presteren naar Opgaven en Ambities (6,5)

Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van Woningbouwvereniging Beter Wonen in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. Anderzijds beoordeelt de commissie of Woningbouwvereniging Beter Wonen eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied. Gezien de beperkte omvang van Beter Wonen vallen de ambities en opgaven van deze corporatie volledig samen. De prestatieafspraken (looptijd tot en met 2014) met de gemeente zijn verouderd, zo geven gemeente en corporatie aan. Vanwege de gemeentelijke fusie zijn de prestatieafspraken de afgelopen jaren niet geactualiseerd. De gemeente gaat de komende tijd de prestatieafspraken actualiseren samen met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

Presteren naar Opgaven

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

Beter Wonen voelt zich als Ammerstolse woningbouwvereniging nauw betrokken bij de woonopgaven in Ammerstol. De drive om zich in te zetten voor betaalbaar wonen in Ammerstol is groot, dit is zichtbaar in haar prestaties op de verschillende onderdelen. De prestaties zijn grotendeels conform opgaven. De opgaven (en bijbehorende ambities) voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen zijn beperkt uitgewerkt in concrete activiteiten in de afgelopen jaren. Om die reden beoordeelt de commissie het presteren op dit onderdeel lager.

Huisvesting van de primaire doelgroep

Woningbouwvereniging Beter Wonen presteert voldoende wat betreft het huisvesten van de primaire doelgroep. In beperkte mate is Beter Wonen in de jaren 2013 en 2014 afgeweken van de toewijzingsnorm van 90 procent (drie overschrijdingen in 2013 en twee in 2014). Belangrijke reden was de interne informatievoorziening over de financiële situatie van huurders. Beter Wonen heeft afspraken gemaakt met het Centraal Fonds om de geconstateerde afwijkingen in 2015 te compenseren. Inmiddels heeft Beter Wonen de afwijkingen gecompenseerd. Beter Wonen geeft aan dat als gevolg van het klein aantal toewijzingen per jaar relatief snel sprake is van afwijkingen. Het woningbezit bestaat grotendeels uit huurwoningen tot de betaalbaarheidsgrenzen en is relatief laag geprijsd. De huurprijs is gemiddeld 59,4 procent van de maximaal redelijke huur (CiP, 2014). Dit is lager dan de referentie corporaties (62,3 procent) en het landelijk gemiddelde (68,6 procent). Daarnaast ligt de gemiddelde huurprijs lager dan de gemiddelde huurprijs van andere corporaties in de regio. Beter Wonen heeft de ambitie om de huurprijs bij mutatie te verhogen naar 75 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Op die manier ontstaat er meer gedifferentieerd aanbod en wil Beter Wonen -binnen de wettelijke kaders- ook voorzien in de vraag van middeninkomens.

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Woningbouwvereniging Beter Wonen presteert lager dan de opgaven in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Beter Wonen wil voorzien in de woningbehoefte van starters en ouderen in Ammerstol. De opgave om te voorzien in levensloopbestendig wonen (woningaanpassingen en nieuwbouw) is verwoord in de prestatieafspraken. In de afgelopen jaren heeft Beter Wonen beperkt uitgewerkt hoe zij concreet handen en voeten geeft aan de invulling van de woningbehoefte van starters en ouderen. Om deze reden is de beoordeling van dit prestatieveld lager dan de norm. Het streven van de gemeente en Beter wonen is om het werken aan de opgaven op dit prestatieveld voor de komende jaren nader te concretiseren in de prestatieafspraken. Ook in het ondernemingsplan van 2014 staan de opgaven en bijbehorende ambities nader geconcretiseerd en is aangegeven dat deze jaarlijks nader worden uitgewerkt. Beter Wonen heeft een verdeelsleutel met Qua Wonen ten aanzien van de huisvesting van verblijfsgerechtigden. Beter Wonen ervaart het huisvesten van verblijfsgerechtigden als een moeilijke taak gezien de passendheid bij het dorp. De afgelopen jaren heeft Beter Wonen verschillende woningen aangeboden aan verblijfsgerechtigden. Beter Wonen en Qua Wonen behaalden niet altijd de gezamenlijke taakstelling. Vanaf 2015 maken Beter Wonen en Qua Wonen nieuwe afspraken met de gemeente over de huisvesting van verblijfsgerechtigden.

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Woningbouwvereniging Beter Wonen biedt een goede kwaliteit van woningen, woningbeheer en dienstverlening. Woningverbeteringen voert Beter Wonen op verzoek van de zittende huurder of bij mutatie uit. De forse inzet van Beter Wonen voor energetische woningverbeteringen heeft haar vruchten afgeworpen in de afgelopen jaren. In 2010 had 62 procent van het woningbezit een label D of lager. In 2014 gold dit nog maar voor 35 procent van de woningen. Beter Wonen zet zich in om waar mogelijk aan te sluiten bij de wensen van huurders ten aanzien van de kwaliteit van woningen en woningbeheer. De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

(Des)investeren in vastgoed

Woningbouwvereniging Beter Wonen investeerde de afgelopen jaren binnen haar mogelijkheden in het woningbezit conform opgaven. De afgelopen jaren investeerde Beter Wonen aan de hand van een meerjarige onderhoudsplanning in groot onderhoud/planmatig onderhoud, zoals het vervangen van kozijnen en het vervangen en isoleren van daken en vernieuwen van de schoorstenen en goten. Daarnaast zette zij zich in voor de realisatie van nieuwe woningen. Begin 2011 is het woningbouwproject Achterweg voltooid. Begin 2012 zijn vijf woningen 't Molenweer gesloopt. Vanwege juridische procedures via de Raad van State is de nieuwbouw vertraagd. Het woningbouwplan betreft zes huurwoningen en twee koopwoningen. Inmiddels is in 2015 gestart met de bouw. Beter Wonen heeft twee complexen (26 woningen) in 2007 aangewezen voor de verkoop van huurwoningen. In 2011 is één woning verkocht en in 2013 vier woningen. De lage verkoopcijfers zijn met name het gevolg van het lage aantal woningmutaties, waardoor er weinig woningen voor de verkoop beschikbaar komen.

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Kwaliteit van wijken en buurten

Woningbouwvereniging Beter Wonen is nauw verbonden met Ammerstol en voelt bij uitstek de noodzaak om zich in te zetten voor de leefbaarheid van het dorp. Dit doet zij op verschillende manieren, zoals de sponsoring van maatschappelijke initiatieven, de verhuur van ruimtes aan (para)medische organisaties en de investering in de buurtsuper (opening begin 2011). De recreatieruimte van het seniorencomplex Amerhof heeft een brede sociale functie voor inwoners uit Ammerstol. Beter Wonen zet zich in conform opgaven voor de woonkwaliteit van Ammerstol.

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven met een 6,0.

Gezien de beperkte omvang van Beter Wonen vallen de ambities en opgaven van deze corporatie volledig samen. De prestatieafspraken met de gemeente zijn vertaald in het beleid van Beter Wonen. De gemeente heeft geen aanvullende opgaven vastgesteld. De gemeente heeft de afgelopen tijd de prestatieafspraken niet geactualiseerd vanwege de gemeentelijke fusie. Zij gaat hier de komende tijd mee aan de slag samen met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Vanwege het voorgaande beoordeelt de commissie de ambities in relatie tot de opgaven conform het ijkpunt.

Presteren volgens Belanghebbenden (7,3)

Voor de kleine corporaties spreekt de visitatiecommissie met de gemeente(n) waar de woningcorporatie werkzaam is en met de huurdersorganisatie. De commissie heeft gesproken met de gemeente Krimpenerwaard en een gevarieerde vertegenwoordiging van huurders (qua leeftijd en achtergrond, deels leden van de bewonerscommissie Amerhof).

Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over het functioneren van Beter Wonen en waarderen zij de grote betrokkenheid bij en inzet voor Ammerstol. Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een oordeel op de vijf prestatievelden. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een oordeel.

De gemiddelde oordelen van de belanghebbenden over de geleverde prestaties van Woningbouwvereniging Beter Wonen zijn als volgt:

Huisvesting van de primaire doelgroep (7,9)

De belanghebbenden waarderen de huisvesting van de primaire doelgroep. Beter Wonen bedient de primaire doelgroep in zeer ruime mate en het woningbezit is relatief betaalbaar.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen (6,4)

Beter Wonen zet zich hiervoor in met het beheer van het seniorencomplex Amerhof en beperkte huisvesting aan verblijfsgerechtigden. Er wonen ook andere doelgroepen in de appartementen van de Amerhof en de doorstroming is laag. Er is vraag van senioren om te wonen in de Amerhof en die kunnen hier moeilijk terecht aldus de vertegenwoordiging van huurders. Inspanningen op het gebied van levensloopbestendig bouwen doet Qua Wonen in Ammerstol, dit lag de afgelopen jaren niet binnen de financiële mogelijkheden van Beter Wonen. De aandacht en inzet voor het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen kan beter volgens huurders. Ook het toelichten van keuzes op dit gebied is belangrijk. Het seniorencomplex Amerhof is verouderd en niet geschikt voor mensen met ernstige mobiliteitsbeperkingen. Beter Wonen gaat in de komende jaren de verbouw of nieuwbouw van dit complex onderzoeken.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (8,5)

Beter Wonen spant zich bovenmatig in voor de kwaliteit van de woningen: de woningen staan er over het algemeen goed bij. Ze doen veel zelf en de afhandeling van klachten en reparaties is snel. De overzichtelijke schaal van Ammerstol is hier een groot voordeel.

(Des)investeren in vastgoed (6,5)

De inzet voor het (des)investeren in het vastgoed past bij de schaal van Beter Wonen geven belanghebbenden aan. Beter Wonen kent haar grenzen en doet wat in haar vermogen ligt.

Kwaliteit van wijken en buurten (7,5)

De leefbaarheid in het dorp is goed. De sfeer is gemoedelijk. Beter Wonen steunt het bloeiende verenigingsleven in Ammerstol, maatschappelijke organisaties door de verhuur van ruimtes en sponsoring en heeft de buurtsuper mogelijk gemaakt. Belanghebbenden waarderen de investeringen die Beter Wonen doet op dit gebied.

Verbeterpunten belanghebbenden

Belanghebbenden noemen verschillende verbeterpunten voor Beter Wonen:

- Meer aandacht en inzet voor het levensloopbestendig maken van het woningbezit en het onderhouden van keuzes.
- Sta open voor nieuwe mensen die een actieve (bestuurlijke) rol wensen bij Beter Wonen en stel een maximale zittingsduur van bestuurders vast.
- Geef aandacht aan de professionaliteit van het bestuur, gezien de beperkte schaalgrootte van Beter Wonen.
- Zorg voor een duidelijke afbakening tussen de onafhankelijke rol van de corporatie en persoonlijke politieke betrokkenheid.
- De 'voeding' vanuit de federatie is van belang, bijvoorbeeld over de nieuwe woningwet. Beter Wonen realiseert zich dit en benut dit. Belanghebbenden noemen dit als een blijvend aandachtspunt voor Beter Wonen.
- Organiseer transparantie en regelmatige (actieve) informatievoorziening richting belanghebbenden over de toekomstvisie, ambities en het reilen en zeilen van Beter Wonen. Ook de bereikbaarheid is een verbeterpunt: zorg voor meer variatie in openingstijden van Beter Wonen, bijvoorbeeld ook op een avond.

Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,4.

De gemeente geeft aan dat de relatie en communicatie over het algemeen goed is. Men houdt elkaar op de hoogte en afspraken worden nagekomen. Er is regelmatig ambtelijk overleg en tweejaarlijks bestuurlijk overleg. Beter Wonen is goed toegankelijk. De transparantie over de toekomstvisie van Beter Wonen en het strategisch beleid vraagt aandacht. Van belang is een heldere afbakening tussen de rol van Beter Wonen en de politieke functies van personen. De vertegenwoordiging van huurders geeft aan dat de lijnen kort en persoonlijk zijn. Beter Wonen kan actiever en vaker communiceren richting huurders over het beleid en genomen besluiten. Ook de beperkte openingstijden noemen zij als aandachtspunt.

Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 6,8.

Beter Wonen hecht aan de eigen autonomie en eigenheid. De prestatieafspraken tot en met 2014 zijn verouderd, zo geven gemeente en corporatie aan. Vanwege de gemeentelijke fusie heeft tussentijdse actualisatie in de afgelopen jaren niet plaatsgevonden. Gemeente en de gezamenlijke woningcorporaties gaan nieuwe prestatieafspraken maken. De vertegenwoordiging vanuit de huurders geeft aan dat de deelname aan de vergaderingen (huurdersoverleg en ledenvergadering) mogelijkheid biedt om invloed te hebben op het beleid. Andere huurders vinden hun invloed beperkt.

Presteren naar Vermogen (6,3)

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

Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële positie als maatschappelijk ondernemer in voldoende mate duurzaam op peil houdt.

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6,0. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0. Voor Beter Wonen is de financiële continuïteit een belangrijke voorwaarde om zelfstandig te blijven opereren. Beter Wonen stuurt met haar financieel beleid op het verkrijgen van positieve kasstromen, het voldoen aan de eisen van het WSW (onder meer rentedekkingsgraad) en een solvabiliteit van 25 procent van de bedrijfswaarde (minimaal: 10 procent solvabiliteit). Het CFV-oordeel van de solvabiliteit en continuïteit is voldoende. Beter Wonen voldoet aan de toezichtseisen van het WSW voor de kredietwaardigheid. De loan to value (82 procent) was in 2014 tijdelijk hoger dan de norm. De verklaring hiervoor is het verkrijgen van een lening terwijl de bouw van het woningbouwplan is vertraagd. De accountant noemt als aandachtspunt het maken van het juiste onderscheid tussen de onderhoudskosten en investeringen.

Doelmatigheid

Bij dit onderdeel wordt door de commissie beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen.

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet ruim aan het ijkpunt voor een 6,0. De commissie ziet ruimte voor een pluspunt en beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.091	1.300	1.316
Toename netto bedrijfslasten (2011-2013)	-0,1 procent	5,3 procent	16,2 procent
Aantal vhe per fte	265	104	97
Personeelskosten per fte	70.000	72.426	72.305

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief*, 2014

Beter Wonen heeft een groot aantal vhe per fte in vergelijking met de referentie corporatie en het landelijk gemiddelde. Beter Wonen gaat doelmatig en efficiënt om met de beschikbare middelen. Dit zorgt voor een pluspunt in de beoordeling.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en/of zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties.

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6,0. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0. Beter Wonen zet haar vermogen op weloverwogen wijze in voor maatschappelijke prestaties en vermijdt grote risico's. Dit doet zij op basis van het treasury statuut en meerjarenprognoses. Beter Wonen heeft binnen haar financiële grenzen geïnvesteerd in het woningbezit in de afgelopen jaren. De verantwoording vindt plaats in de jaarverslagen.

Governance (5,3)

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiebesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met gemiddeld een 5,3.

Plan (6,0)

Beter Wonen heeft in 2014 een actuele toekomstvisie ontwikkeld op haar positie en toekomstig functioneren. Hierin zijn relevante ontwikkelingen en de sterktes van Beter Wonen verwoord. Vervolgens heeft Beter Wonen in de toekomstvisie strategische en tactische doelen weergegeven. De voorgaande visie was opgesteld in 2011 en bevatte eveneens doelen op verschillende thema's. De toekomstvisie 2014 is in vergelijking met de voorgaande visie uitgebreider en meer onderbouwd. De commissie beoordeelt de actualiteit en verantwoording van de toekomstvisie conform het ijkpunt. De toekomstvisie vormt een adequate basis voor het functioneren van Beter Wonen. De relatie tussen de strategische/tactische doelen en de operationele activiteiten was beperkt helder in de afgelopen jaren. Zo legde Beter Wonen geen expliciete relatie tussen de doelstelling om te voorzien in de woningbehoefte van starters en ouderen en wat Beter Wonen concreet op dit gebied doet. De voorgenomen actualisatie van het strategische voorraadbeleid is in de afgelopen jaren doorgeschoven en staat gepland in 2015.

Check (5,0)

Beter Wonen verantwoordt haar prestaties in het jaarverslag. De voortgang van prestaties bespreekt Beter Wonen in de bestuursvergaderingen en de vergaderingen van de raad van toezicht. Het monitoren van prestaties in combinatie met de check of Beter Wonen doet wat zij zich heeft voorgenomen vindt niet structureel plaats. Dit gebeurt nog beperkt bewust en expliciet. In de jaren 2011 en 2013 constateerde de accountant afwijkingen ten aanzien van de regels van het Bbsh omtrent de verkoop van woningen. Deze afwijkingen heeft Beter Wonen niet toegelicht in het jaarverslag. Gezien het voorgaande is de beoordeling op dit onderdeel lager dan het ijkpunt.

Act (5,0)

Beter Wonen maakt nog beperkt inzichtelijk of en hoe zij bijstuurt wanneer er afwijkingen zijn ten opzichte van het plan. Beter Wonen heeft dit wel gedaan bij de vertraging van een woningbouwplan. Op andere onderdelen kan Beter Wonen meer inzichtelijk maken wanneer zij acties bijstelt of doelen aanpast. Om deze reden is de beoordeling op dit onderdeel lager dan het ijkpunt.

Intern toezicht

De beoordeling van het Intern Toezicht bestaat uit drie meetpunten. Dit zijn: Het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode. De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 4,6.

Functioneren RvC

Bij het functioneren van de RvC beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de RvC, de rolopvatting van de RvC en de wijze van zelfreflectie. Hieronder worden deze onderdelen besproken en het oordeel toegelicht.

• Samenstelling van de RvT

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. Reden hiervoor is:

- leden voor de RvT worden niet openbaar buiten de eigen kring geworven;
- een voormalig bestuurder van een woningcorporatie is voorzitter van de RvT;
- de (lange) zittingsduur van leden van de RvT;
- deze afwijkingen worden niet uitgelegd in het jaarverslag.

In het reglement voor de RvT is een algemene profielschets voor leden van de RvT opgenomen. In de afgelopen jaren zijn twee nieuwe leden toegetreden. Beter Wonen maakt niet inzichtelijk of zij de profielschets heeft ingezet voor de werving van nieuwe leden. De zittingsduur van het andere raadslid is voortgezet. Dit is een bewuste keuze geweest vanuit het oogpunt van continuïteit. In het reglement van de RvT is de benoeming van de leden geregeld. De onafhankelijkheid van leden bewaakt de RvT conform de Governancecode. De raad heeft aandacht voor de deskundigheid van de leden. De RvT volgt de actualiteit met het lezen van vakliteratuur. Zo nodig huurt de RvT externe expertise in.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

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

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6.

De RvT heeft een duidelijk beeld welke informatie noodzakelijk is om goed toezicht te houden. De raad haalt zijn informatie uit de vergaderingen met het bestuur, de leden (huurders), de accountant en andere professionals die tijdens vergaderingen aanwezig zijn. Het functioneren van het bestuur beoordeelt de RvT jaarlijks in een afzonderlijke vergadering. De relatie bestuur en RvT is vastgelegd in een apart document. De verwevenheid tussen de rollen van werkgever, toezichthouder en sparringpartner is groot. Het onderscheid tussen de rollen maakt de RvT bovendien beperkt inzichtelijk. Het niet inzichtelijk maken van de wijze waarop de RvT de verschillende rollen uitoefent, is de reden dat Beter Wonen niet voldoet aan het ijkpunt op dit onderdeel.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

- **Zelfreflectie**

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6.

Jaarlijks evalueert de raad het eigen functioneren. Beter Wonen legt onvoldoende vast wat de uitkomsten zijn van de jaarlijkse zelfevaluatie en tot welke verbeteringen de jaarlijkse zelfevaluatie leidt.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Toetsingskader

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6.

Het toetsingskader bestaat uit verschillende beleidsdocumenten: de prestatieafspraken, de toekomstvisie, het financieel statuut en de wet- en regelgeving. Toezicht op de strategieontwikkeling en de financiële risicobeheersing van Beter Wonen vindt plaats via de besluitenlijst van het bestuur en de bestuursverslagen, de financiële begrotingen en rapportages en de jaarverslagen/jaarrekeningen en activiteitenplannen. Beleidsplannen, voorgenomen besluiten, grote investeringen bespreekt het bestuur vooraf met de RvT. In het overleg, waarbij ook de accountant aanwezig is, wordt het jaarverslag vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvT. Beter Wonen maakt nog beperkt inzichtelijk of en hoe zij bijstuurt aan de hand van het toetsingskader wanneer er afwijkingen zijn. Om deze reden is het oordeel lager dan het ijkpunt.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Toepassing Governancecode

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6.

Beter Wonen licht op een aantal punten in het jaarverslag toe waarom zij afwijkt van de Governancecode. Het gaat om het ontbreken van een klokkenluidersregeling en dat de RvT geen kerncommissies kent. Beter Wonen wijkt op een aantal punten af van de Governancecode en legt niet uit in het jaarverslag waarom zij afwijkt van deze punten. De commissie ziet redenen voor een lager oordeel dan het ijkpunt vanwege de volgende punten:

- De voorzitter van RvT is voormalig bestuurder van Beter Wonen geweest en dit is niet toegelicht;
- Er is geen introductieprogramma voor nieuwe leden. Dit ziet Beter Wonen als een actiepoint. Ook staan er geen profielschetsen van de RvT op de website.
- Beter Wonen heeft ervoor gekozen om de visitatie een jaar uit te stellen zonder hiervoor dispensatie aan te vragen. Reden voor het uitstel van de visitatie waren voor Beter Wonen de drukte die de voorbereidingen van de woningwet, de gemeentelijke fusie en de samenwerking met andere woningcorporaties met zich meebrachten.

Een aandachtspunt is de transparantie over de nevenfuncties van het bestuur, met name de politieke functies. Inzicht in de wijze waarop de onafhankelijkheid is gewaarborgd voorkomt (de schijn van) functievermenging.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. Dit onderdeel valt uiteen in twee meetpunten: Externe legitimatie en Openbare verantwoording.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Externe legitimatie

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Beter Wonen heeft regelmatig contact met de belangrijkste belanghebbenden. Tweejaarlijks is er bestuurlijk overleg met de gemeente. De prestatieafspraken vormen een belangrijk instrument voor de betrokkenheid van de gemeente bij het beleid van Beter Wonen. De actualisatie is in de tijd verschoven vanwege de gemeentelijke fusie. De verwachting is dat de sturingskracht van de prestatieafspraken in de komende jaren toeneemt wanneer er nieuwe prestatieafspraken komen. In de jaarlijkse vergaderingen (huurdersoverleg en algemene ledenjaarvergadering) is ruimte voor huurders om zelf punten in te brengen en bespreekt Beter Wonen het beleid. De RvT woont eveneens deze vergaderingen bij. Er is (nog) geen huurdersbelangenvereniging. Beter Wonen onderzoekt de mogelijkheden om met huurders een dergelijke vereniging van de grond te krijgen om zo de huurdersbelangenvertegenwoordiging beter te organiseren. Dit sluit aan bij de uitkomst van het visitatiegesprek met de vertegenwoordiging van huurders. Bij een aantal huurders leeft de wens om meer betrokken te zijn bij het beleid van Beter Wonen (informatie en communicatie over beleid).

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Openbare verantwoording

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

In het jaarverslag staan de gerealiseerde prestaties vermeld. Belangrijke afwijkingen, zoals de vertraging van een woningbouwplan, zijn hierin toegelicht. Daarnaast bevat de (nieuwe) website algemene informatie voor huurders en andere belanghebbenden. Jaarlijks verspreidt Beter Wonen onder alle inwoners in Ammerstol een nieuwsbulletin met de belangrijkste zaken uit het afgelopen jaar en een vooruitblik op het nieuwe jaar. Ook andere belanghebbenden ontvangen deze nieuwsbrief.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningbouwvereniging Beter Wonen

Jaar visitatie : 2015

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 5 augustus 2015

Handtekening :

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, written over a dotted line.

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ammerstol

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

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

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

Naam : de heer A.T.A. Koopmanschap AC

Geboortedatum : 11-7-53

Handtekening : 

Datum : 20 juni 2015

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ammerstol


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

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

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

Naam : mevrouw J.M. Blokland MSc

Geboortedatum : 03-01-1959

Handtekening : 

Datum : 16-06-2015

Bijlage 3 Curricula vitae

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

Voorzitter

A.T.A. Koopmanschap AC (Bert)



Korte kennismaking

Mijn achtergrond is breed en bestaat uit (politiek) bestuurlijke ervaring, ervaring met organisaties en kennis van de volkshuisvesting. Zo ben ik sinds 2011 wethouder bij de gemeente Bunnik, met volkshuisvesting in mijn portefeuille. Daarvoor ben ik lid geweest van de Provinciale Staten van Utrecht. Ook ben ik bestuurslid van de FNV-bond voor ZZP'ers. Ik werk als zelfstandig organisatiecoach. Ik houd me als organisatiecoach onder meer bezig met interim-opdrachten als concerncontroller. Daarvoor heb ik diverse opleidingen op het gebied van bedrijfskunde en controle gevolgd. Ik onderzoek hoe organisaties werken: hoe wordt de combinatie van mensen, processen en middelen ingezet om de gewenste resultaten neer te zetten? En hoe kan dat beter? Omdat iedere organisatie anders is, blijft dat elke keer weer een boeiende zoektocht. Mijn kennis over de volkshuisvesting heb ik opgedaan in mijn politieke werk en in mijn werk bij het voormalig gemeentelijk woningbedrijf in Utrecht.

Visitaties

Mijn kennis van de volkshuisvesting, mijn ervaring als controller en coach, in combinatie met mijn brede bestuurlijke visie op de volkshuisvesting, kan ik als visitor goed inzetten. Ik heb diverse visitaties uitgevoerd sinds 2002 en daarbij de rol van algemeen lid en van voorzitter vervuld. Bij visitaties let ik op de samenhang tussen de doelen die een corporatie nastreeft en hoe die terugklinken in de gesprekken met belanghebbenden. Wat levert een corporatie aan maatschappelijke prestaties, hoe zijn die tot stand gekomen en hoe verhouden die zich tot wat er lokaal of regionaal nodig is? Visitaties helpen om die samenhang in beeld te brengen en op die manier verantwoording af te leggen aan de omgeving. Corporaties hebben vervolgens de mogelijkheid om daaruit lering te trekken en stappen te zetten richting de toekomst. Corporaties kunnen het meest van visitaties profiteren als ze zich van tevoren afvragen hoe zij een visitatietraject kunnen inzetten in hun eigen beleids- en of organisatieontwikkeling.

Reeds gevisiteerd

- 2004 Woningbouwvereniging Volksbelang, Raamsdonksveer
- 2004 Woningstichting De Wieren, Sneek
- 2005 Stichting Wooncom, Emmen
- 2005 Woonstichting Union, Oud-Beijerland
- 2006 Christelijke Woonstichting, 's-Gravendeel
- 2006 Stichting Bevo Woningbeheer, Gorinchem
- 2006 Woningstichting Rivierengebied, Beneden-Leeuwen
- 2007 Stichting Harmonisch Leven, Lelystad
- 2008 Woningstichting Sint Joseph, Almelo
- 2008 Casade Woondiensten, Waalwijk
- 2009 Woonstichting De Marken, Schalkhaar
- 2009 Goed Wonen, Gemert
- 2010 Stek, Lisse
- 2010 Woningbouwvereniging Beter Wonen, Ammerstol
- 2010 Woningstichting Hellendoorn, Hellendoorn

- 2010 Woonstichting VechtHorst, Nieuwleusen
- 2011 Stichting Wooncorporatie Kennemerhave, IJmuiden
- 2011 Stichting Zaanhamse Volkshuisvesting, Zaanham
- 2011 Warmunda, Warmond
- 2012 Stichting Accolade, Heerenveen
- 2013 Bernardus Wonen, Oudenbosch
- 2014 de Sleutels, Leiden
- 2014 Stichting Woningbeheer Betuwe, Lienden
- 2014 Rhenense Woningstichting, Rhenen
- 2014 Woningstichting Bergh, 's-Heerenberg
- 2015 De Huismeesters, Groningen
- 2015 Volkshuisvesting Arnhem, Arnhem
- 2015 Woningstichting Nieuwkoop, Nieuwkoop
- 2015 Woningbouwvereniging Beter Wonen, Ammerstol
- 2015 l'escaut woonservice, Vlissingen

Specifieke deskundigheid

- Kennis van het lokale en provinciale openbaar bestuur
- Uitgebreide ervaring als bestuurslid in diverse, meest maatschappelijke, organisaties
- Inhoudelijke kennis van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening
- Kennis van business control en auditing

Kort CV

- Geboren in 1953
- Opleiding: Cultureel Werk
- 1985-heden Diverse hbo en post-hbo opleidingen op het gebied van bedrijfskunde, controller, procesmanagement, mediation, auditing, volkshuisvesting en besturen non-profit opleidingen
- 1985-1992 Werkzaam bij Dienst Woningbeheer Utrecht, ondermeer als business unit manager Ouderenhuisvesting
- 1992-2001 Diverse projectleiders en (interim) controller functies, ondermeer als projectleider Stadswachten, opzetten financieel administratiesysteem woonwagenkampen, controller Dienst Water en Milieu en concerncontroller bij een gemeente
- 2001-heden Werkzaam bij Organisatiecoaching.nl als interim concerncontroller; coach; adviseur; INK-auditor; gastdocent
- 2005-2007 Statenlid Provinciale Staten Utrecht
- 2008-2011 Penningmeester Meander Omnium instelling voor Zorg en Welzijn
- 2009-2013 Lid raad van beheer FNV-Bond voor zelfstandigen
- 2011-2013 Bestuurslid Boeddhistische Unie Nederland
- 2011-2014 Wethouder gemeente Bunnik, Portefeuilles: Volkshuisvesting, V&V, Sport, Toekomstvisie, Milieu en EZ

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/bert-koopmanschap/b/452/475>

Secretaris

J.M. Blokland-Jans MSc (Annegreet)



Korte kennismaking

Na mijn studie bestuurskunde ben ik gaan werken als adviseur op het gebied van wonen, welzijn en zorg. In eerste instantie heb ik gewerkt voor een kenniscentrum voor de langdurige zorg, daarna ben ik begonnen bij Atrivé, een adviesbureau dat zich voor een belangrijk deel richt op de volkshuisvestingssector. Daar hebben mijn activiteiten zich verbreed. Ik houd me bezig met adviezen gericht op het faciliteren van het zelfstandig wonen van ouderen in wijken met zo nodig ondersteuning, maar ook met regionale en lokale woonvisietrajecten waarbij woningcorporaties nauw betrokken zijn. Ik heb zodoende een breed beeld van de volkshuisvesting, mede omdat ik op verschillende locaties in Nederland werk.

Visitaties

Als secretaris zorg ik er allereerst voor dat het visitatietraject soepel verloopt. De planning moet op orde zijn, ik ondersteun de corporatie bij het verzamelen van de documenten en bied op verzoek van sommige corporaties hulp bij het maken van een zelfevaluatie. Daarnaast houd ik de eisen die de methodiek stelt aan het visitatietraject goed in de gaten: is alle informatie beschikbaar en bieden de gesprekken met belanghebbenden voldoende aanknopingspunten om een goed rapport te kunnen schrijven. Inhoudelijk gezien ben ik het meest geïnteresseerd in onderwerpen als Presteren naar Opgaven, Presteren naar Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden. Daar ligt ook mijn meeste ervaring, zeker wat betreft de onderdelen wonen, zorg en leefbaarheid. Tot slot is het mijn taak om ervoor te zorgen dat er een goed compleet rapport ligt: leesbaar en volgens de structuur die de methodiek voorschrijft. Ik vind vooral het leer- en verbeterement van visitaties waardevol. Vanuit de verantwoording van prestaties, zijn er vaak allerlei aanknopingspunten te vinden om verbeteringen tot stand te laten komen.

Reeds gevisiteerd

- 2010 Woningstichting Brummen, Brummen
- 2011 Vallei Wonen, Woudenberg
- 2011 Woningstichting Wierden en Borgen, Bedum
- 2012 Stichting Accolade, Heerenveen
- 2012 Woningstichting Kockengen, Kockengen
- 2013 3B Wonen, Bergschenhoek
- 2015 Woningbouwvereniging Beter Wonen, Ammerstol

Specifieke deskundigheid

- Kennis van de volkshuisvesting
- Kennis van wonen, welzijn en zorg

Kort CV

- Geboren in 1984
- Opleiding: Bachelor of Science Bestuurskunde en Master of Science Public Policy
- 2007-2010 Programmamedewerker wonen-zorg bij Vilans
- 2010-heden Adviseur bij Atrivé

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/annegreet-blokland/12/930/a4a>

Bijlage 4 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities	• Visie Beter Wonen, 2011
	• Ondernemingsplan Beter Wonen, 2014
	• Energiebeleid 2014-2015
	• Energiebeleidsplan 2012-2020
	• Jaarverslagen, 2010-2014
	• Planning groot onderhoud 2015-2025
	• Prestatieafspraken 2010-2014
	• Verkoopbeleidsplan, 2007
Presteren naar Vermogen	• Strategisch voorraadbeleid, 2014
	• Oordeelsbrieven en correspondentie CFV, 2010-2015
	• Jaarrekeningen, 2011-2014
	• Treasurystatuut, 2010
	• Meerjarenbegroting Balans, Kasstroom, Resultatenrekening, 2014-2019
	• Dpi, 2014
	• Oordeel WSW, 2010-2014
	• Accountantsverslagen, 2011, 2013, 2014
• Huurverhoging, 2015	
Governance	• CiP, 2014
	• Integriteitsplan, 2008
	• Besluitenlijsten bestuur, 2010-2014
	• Notulen bestuur, 2010-2015
	• Notulen RvT, 2009-2015
	• Reglement voor RvT, 2012
	• Brief verenigingen sponsorbeleidsplan, 2011
	• Notulen huurdersoverleg, 2010-2015
	• Notulen ledenvergadering, 2010-2015
	• Jaarverslag regionale geschillencommissie Krimpenerwaard, 2014
• Oordeelsbrieven en correspondentie Ministerie, 2011-2014	

Bijlage 5 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

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

Raad van toezicht

- De heer D. Bovendeert (secretaris)
- De heer T. van Lent (lid)

Bestuur

- De heer K. de Graaf (voorzitter)
- Mevrouw A. Bos-de Jong (secretaris)
- De heer H. Ouwerkerk (penningmeester)

Vertegenwoordiging huurders

- Mevrouw T. de Groot-van Veen (bewonerscommissie)
- De heer R. Koudstaal (bewonerscommissie)
- Mevrouw K. van Rijswijk
- De heer C. Teeuwen
- De heer L. Brooshoof
- Mevrouw I. Scheer

Wethouder en ambtenaren gemeente Krimpenerwaard

- Mevrouw D. Blok (wethouder)
- De heer H. van der Vaart
- Mevrouw M. Meyer

Bijlage 6 Meetschaal

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

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

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

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

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

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

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

Bijlage 7 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Woningbouwvereniging Beter Wonen, juli 2015.

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

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



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

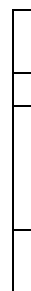
Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen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

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

I. Naleving en handhaving van de code

Uitwerking

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



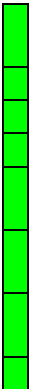


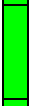


II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

Uitwerking

- 1 Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:
 - a. de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;
 - b. de operationele en financiële doelstellingen;
 - c. de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;
 - d. de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;
 - e. wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;
 - f. indien aanwezig het bestuursreglement.De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.




- | | |
|---|---|
| <p>2 Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.</p> | <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div> |
| <p>3 Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon; b. een voorstel tot wijziging van de statuten; c. een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie; d. aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling; e. beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek; f. ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie; g. de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie; h. vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen. |  |
| <p>4 Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):</p> <ul style="list-style-type: none"> a. risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen; b. een integriteitcode, geplaatst op de website; c. kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie; d. handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures; e. een systeem van periodieke monitoring en rapportering; f. een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen; g. een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen. |  |
| <p>5 In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.
Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomangement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.</p> |  |
| <p>6 Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.
Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.
Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.</p> |  |
| <p>7 Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin.</p> |  |
| <p>8 Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag).</p> |  |

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

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

Uitwerking

- | | |
|---|---|
| <p>1 Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).</p> |  |
|---|---|

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

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Uitwerking

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

III. Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

Uitwerking

- 1 De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement.
De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR.
Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.
- 2 In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen.
- 3 Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van:
 - a. geslacht;

- b. leeftijd;
 - c. hoofdfunctie;
 - d. nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken;
 - e. tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming;
 - f. de lopende termijn waarvoor hij is benoemd;
 - g. het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC;
 - h. de vaststelling of het lid onafhankelijk is.
- 4** Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken.
- 5** Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden.
- 6** Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:
- a. de realisatie van de doelstellingen;
 - b. de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten;
 - c. de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
 - d. het kwaliteitsbeleid;
 - e. de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
 - f. het financiële verslaggevingproces;
 - g. de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
 - h. het risicomangement en de interne beheersing van verbindingen.
- 7** De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.
- De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.
- Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.
- De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders.
- 8** De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.

III.2 Onafhankelijkheid

Uitwerking

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

- c. bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is;
- d. in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad.
Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt;
- e. lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden;
- f. werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigings-organisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden;
- g. lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is;
- h. aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is;
- i. gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders.

III.3 Deskundigheid en samenstelling

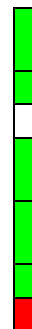
Uitwerking

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

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

Uitwerking

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



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

Uitwerking

- 1** De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.
- 2** De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.
- 3** De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.



Auditcommissie

- 4** De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:
 - a. de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;
 - b. de financiële informatieverschaffing (keuze van accountingpolities, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);
 - c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;
 - d. de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.
- 5** De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving.
- 6** Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.
- 7** Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.
- 8** De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn.
- 9** De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant.



Selectie- en remuneratiecommissie

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



- b. het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC;
 - c. het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC;
 - d. het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid;
 - e. het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC;
 - f. het opmaken van het remuneratierapport.
- 11** Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur.

III.6 Tegenstrijdige belangen

Uitwerking

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

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

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

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

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

Uitwerking

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

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

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

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

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

Uitwerking

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

IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

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

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

Uitwerking

- 1 Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen. Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:
 - a. Met betrekking tot de accountantscontrole:

- Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;
 - Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussie-punten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc.
- b. Met betrekking tot de financiële cijfers:

- Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie;
- Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan;
- Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.

c. Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:

- Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen;
- Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden;
- Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc.

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

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

Uitwerking

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

V.2 Visitatie

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

Uitwerking

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