


Stichting Visitatie
Woningcorporaties
Nederland

VISITATIE VAN WONINGCORPORATIES

Verantwoorden en leren



*EEN ONAFHANKELIJKE
VISITATIE HOUDT
CORPORATIES EEN SPIEGEL
VOOR, WAARMEE ZIJ HUN
FUNCTIONEREN KUNNEN
VERBETEREN.*

In een visitatie leggen woningcorporaties openbaar verantwoording af over hun maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar. Visitatie richt zich op de volle breedte van de corporatie: inspanningen en resultaat, financieel en maatschappelijk rendement worden tegen elkaar afgezet. Dat gebeurt op een eenduidige manier, zodat de resultaten onderling te vergelijken zijn. Daarmee dragen visitaties bij aan de maatschappelijke legitimiteit van corporaties. Een onafhankelijke visitatie houdt corporaties bovendien een spiegel voor waarmee zij hun functioneren kunnen verbeteren.

CORPORATIESECTOR IN VERANDERING

De omgeving waarin woningcorporaties hun werk doen verandert sterk. De economische crisis, de situatie op de woningmarkt en het kabinetsbeleid (o.a. de verhuurdersheffing) van de afgelopen jaren hebben vergaande consequenties voor de (financiële) mogelijkheden van corporaties. Daarnaast heeft de discussie over de governance, de beloningsafspraken, de organisatie van het toezicht en de afbakening van de kerntaken geleid tot een nieuwe Woningwet vanaf 1 juli 2015. Huurders en gemeenten krijgen daarin meer invloed op het beleid van de corporatie. Deze veranderingen versterken de behoefte aan inzicht in de maatschappelijke prestaties van corporaties. Visitaties bieden dit inzicht en dragen daarmee bij aan de transparantie en de legitimiteit van de corporatiesector.

HET VISITATIESTELSEL: ACHTERGROND EN OPZET

Het visitatiestelsel is ontstaan uit een gezamenlijk initiatief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Aedes, de Woonbond, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Zij richtten op 1 juli 2009 de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) op. Deze kreeg als taak een extern, onafhankelijk, onpartijdig en gezaghebbend visitatiestelsel te ontwikkelen.

Het visitatiestelsel heeft sindsdien steeds vastere vormen aangenomen. Er ligt nu een eenduidige methodiek die inzicht geeft in hoe corporaties maatschappelijk presteren, afgezet tegen de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden. De prestaties worden beoordeeld door de visitatiecommissie, maar ook huurders, gemeenten en andere belanghebbenden kunnen hierover hun mening geven. Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de governance: de besturing, het (intern) toezicht en de (externe) legitimatie van een corporatie.

Inmiddels heeft 90% van de corporaties zich laten visiteren, waarvan ruim honderd al twee keer. Tot nog toe gebeurde dat op grond van de Governancecode Woningcorporaties, waaraan de meeste corporaties zich hebben verbonden. Vanaf 1 juli 2015 is visitatie in de Woningwet voor alle woningcorporaties verplicht gesteld. De wettelijke verplichting betekent geen ingrijpende verandering ten opzichte van de bestaande visitatiepraktijk; een ruime meerderheid van het parlement was voorstander van het handhaven van de stelsel dat de afgelopen jaren is ontwikkeld.

*INMIDDELS HEEFT 90% VAN DE
CORPORATIES ZICH LATEN
VISITEREN, WAARVAN RUIM
HONDERD AL TWEE KEER.*

WIE DOET WAT IN HET VISITATIESTELSEL?

Visitatiecommissie en geaccrediteerd bureau

Een visitatie vindt plaats door een commissie van minimaal drie onafhankelijke deskundigen (minimaal twee bij een corporatie met minder dan duizend verhuureenheden). De commissies worden gevormd door één van de zes bureaus die geaccrediteerd zijn om bij woningcorporaties een visitatie uit te voeren. Hun namen zijn te vinden op www.visitaties.nl.

Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) is, als onafhankelijke instantie, verantwoordelijk voor het visitatiestelsel als geheel. Ze ziet toe op de kwaliteit en de onafhankelijke uitvoering van visitaties. De stichting ontwikkelt en beheert de visitatiemethodiek en accrediteert bureaus die visitaties mogen uitvoeren. Ook bewaakt ze een correcte en uniforme toepassing van de methodiek. Dit gebeurt onder meer door het (steekproefsgewijs) beoordelen van visitatierapporten. De SVWN organiseert twee maal per jaar masterclasses voor de visitatoren van de geaccrediteerde bureaus. De stichting publiceert alle

visitatierapporten op haar website en draagt de kennis over visitaties uit via voorlichtingsbijeenkomsten voor huurdersorganisaties, deelname aan bijeenkomsten voor corporaties en gemeenten en een digitale nieuwsbrief.

De SVWN heeft een kleine, flexibele werkorganisatie en wordt ondersteund door een College van Deskundigen. De oprichters van de stichting houden regelmatig overleg over de stand van zaken in het visitatiestelsel en de noodzaak van eventuele veranderingen. Er is een Raad van Toezicht, waarvan de vijf leden zijn voorgedragen door de vijf oprichters. Een accreditatiecommissie onderzoekt eens in de vier jaar of de geaccrediteerde bureaus nog steeds aan de voorwaarden voldoen.

De SVWN wordt bekostigd door bijdragen van woningcorporaties (waarvan de hoogte afhangt van het aantal verhuureenheden van de corporatie) en een jaarlijkse vergoeding van de visitatiebureaus.

DE METHODIEK: WELKE CRITERIA STAAN IN DE VISITATIE VOOROP?

Woningcorporaties worden gevisiteerd volgens de 'Methodiek maatschappelijke visitatie 5.0'. Deze richt zich primair op de maatschappelijke prestaties van corporaties op vijf prestatievelen. Dat zijn het huisvesten van de primaire doelgroep, het huisvesten van bijzondere doelgroepen, de kwaliteit van woningen en woningbeheer, het (des-)investeren in vastgoed en de kwaliteit van wijken en buurten.

De prestaties worden beoordeeld vanuit vier perspectieven:

- **Presteren naar opgave en ambitie**

Hoe verhouden de geleverde prestaties zich tot de opgaven in het werkgebied en sluiten de eigen geformuleerde ambities voldoende op deze opgaven aan?

- **Presteren volgens belanghebbenden**

Hoe beoordelen de belanghebbenden (huurders, gemeente, zorginstellingen, etc.) de prestaties en hun relatie en communicatie met de corporatie?

- **Presteren naar vermogen**

Hoe verhouden de prestaties zich tot de financiële mogelijkheden van de corporatie?

- **Governance**

Is er sprake van adequate besturing en toezicht en is de externe legitimatie in orde?

HET PROCES: HOE GAAT EEN VISITATIE IN ZIJN WERK?

Een woningcorporatie die zich wil laten visiteren, vraagt daarvoor offerte aan bij een of meer geaccrediteerde bureaus, waarna ze een keuze maakt.

Ter voorbereiding van de visitatie stuurt de corporatie alle noodzakelijke informatie toe en stelt een 'position paper' op. Daarin geeft de directeur-bestuurder aan waar de corporatie voor staat (visie), of hij/zij tevreden is over de prestaties en wat er in de toekomst beter zou kunnen.

Tijdens de visitatie spreekt de visitatiecommissie met de directie en de Raad van Toezicht/Commissarissen van de corporatie, maar ook met externe belanghebbenden. Dat zijn in de eerste plaats de huurdersorganisatie(s) en de gemeente(n). Na de interviews stelt de commissie haar visitatierapport op, dat ze bespreekt met de corporatie. Zowel de directie als de Raad van Toezicht/Commissarissen krijgt de gelegenheid schriftelijk te reageren. Daarna is het rapport definitief en wordt het gepubliceerd op de website van de SVWN en de corporatie zelf. Vaak gebeurt dat pas na toetsing door de SVWN, omdat zij steekproefsgewijs visitatierapporten beoordeelt.

Na publicatie moet de corporatie het rapport met huurders en gemeente(n) bespreken. Dit kan leiden tot actiepunten en afspraken om bepaalde zaken te verbeteren.

WHAT'S IN IT FOR ME: WAT HEBBEN DE BETROKKEN PARTIJEN BIJ EEN VISITATIE TE WINNEN?

Woningcorporaties

Door zich te laten visiteren, voldoen corporaties aan een wettelijke verplichting uit de Woningwet. Bovendien biedt een visitatie de gelegenheid om de eigen prestaties door een commissie van externe deskundigen te laten beoordelen. Vreemde ogen houden de corporatie een spiegel voor, die aanknopingspunten geeft om het eigen presteren te verbeteren. In de praktijk blijkt een visitatie vaak aanleiding te zijn voor een 'goed gesprek' met zowel de eigen Raad van Toezicht/Commissarissen als de huurders en gemeente. Aan de orde is immers het maatschappelijk presteren van de corporatie, de kern van haar bestaan.

Raad van Toezicht/Commissarissen

De samenleving stelt hoge eisen aan het functioneren van de interne toezichthouders van woningcorporaties. De resultaten van een visitatie kunnen aan het werk van de toezichthouders een zinvolle bijdrage leveren. Ze maken zichtbaar op welke punten het presteren van de corporatie kan worden verbeterd. Dat ondersteunt de interne toezichthouders in hun focus op de zaken die er bij een corporatie in de komende periode extra toe doen.

Huurders(vertegenwoordigers)

In de visitatie speelt het oordeel van de huurdersorganisatie(s) over het presteren van de corporatie een belangrijke rol. De visitatiecommissie vraagt naar de tevredenheid over zowel de prestaties, de relatie en wijze van communiceren als de invloed van huurders op het beleid van de corporatie. Een huurdersorganisatie kan de visitatie aangrijpen om op deze gebieden verbeterpunten aan te dragen. De positie van een huurdersorganisatie tegenover de corporatie is in de nieuwe Woningwet versterkt. Een visitatie is een goed moment om daar concreet inhoud aan te geven.

Gemeenten

Woningcorporaties moeten volgens de nieuwe Woningwet een bijdrage leveren aan het door de gemeente(n) vastgestelde lokale en/of regionale woonbeleid. De gemeente maakt daarvoor samen met de woningcorporatie en huurdersorganisatie(s) prestatieafspraken voor een periode van vier jaar. De visitatiecommissie hanteert deze als uitgangspunt voor het beoordelen van de prestaties van de corporatie. In een visitatie kan de gemeente haar oordeel geven over de prestaties, de relatie en communicatie met de corporatie, en over haar invloed op het corporatiebeleid. Ook kan zij (net als huurders) verbeterpunten aandragen. De resultaten van de visitatie kunnen een rol spelen bij de evaluatie van de nakoming van de prestatieafspraken.

VISITATIE IN HET KORT

- Vanaf 1 juli 2015 verplicht in nieuwe Woningwet.
- Visitatie vindt eens in de vier jaar plaats.
- Beoordeling door deskundige externe visitatiecommissie.
- Zes door SVWN geaccrediteerde bureaus.
- Uniforme methodiek, geborgd door onafhankelijke stichting.
- Prestaties van corporaties worden op vergelijkbare wijze beoordeeld.
- Primair gericht op maatschappelijke prestaties, niet op bedrijfsvoering.
- Belangrijke rol voor oordeel huurders, gemeenten en andere belanghebbenden.
- Aanvulling op en ondersteuning van intern (en extern) toezicht.
- Hulpmiddel bij evalueren van prestatieafspraken.
- Niet alleen verantwoord, maar ook leren.

Meer weten?

Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland

030 – 721 07 80

www.visitaties.nl

info@visitaties.nl