Bestuursverslag 2017

Ruimte voor samenwerking en verbinding

Inhoud

1 Verslag van het Bestuur *4*

1.1 Algemeen 4
1.2 Doelstelling van de corporatie 4
1.3 Speerpunten per gemeente 6
1.4 Majeure projecten 2017 8
1.5 Organisatie 10
1.6 Risicomanagement 11
1.7 Bedrijfsvoering: normen en prestatie-indicatoren 15
1.8 Personele zaken 15
1.9 Samenwerking en stakeholders 17
1.10 Lidmaatschappen/netwerkbijeenkomsten 19
1.11 Klachten en geschillen 20
1.12 Belangrijkste bestuursbesluiten 21
1.13 Financieel verslag 21
1.13.1 De waardering bij Standvast Wonen 22
1.13.2 Beleidswaarde 23
1.13.3 Verslag van de financiële situatie per balansdatum 24
1.13.4 Blik op de toekomst 25

2 Verslag van de Raad van Toezicht *27*

2.1 Algemeen 27
2.2 Verantwoordelijkheid en werkwijze 27
2.2.1 Samenstelling 27
2.2.2 Taken en bevoegdheden 27
2.2.3 Afvaardiging huurdersorganisaties 27
2.3 Toezicht houden 27
2.3.1 Strategie 27
2.3.2 Governance Toets 27
2.3.3 Risicobeheersing 28
2.3.4 Besluitvormingsproces 28
2.3.5 Het bestuur 28
2.3.6 Vergaderingen 28
2.3.7 Overige vergaderingen 29
2.3.8 Verbindingen 29
2.4 Professionalisering (PE) 30

2.5 Visitatie **30**

2.6 Zelfevaluatie **30**

2.6.1 Functioneren van de Raad van Toezicht 31

2.6.2 Functioneren van de commissies 31

2.6.3 Contacten van de Raad van Toezicht met belanghebbenden 31

2.6.4 Relatie Raad van Toezicht – Bestuurder 31

2.6.5 Samenstelling Raad van Toezicht 31

2.6.6 Verantwoording commissarissenbeloning 34

2.6.7 Rooster van aftreden 34

2.7 Integriteit **34**

2.7.1 Belangenverstrengeling 34

2.7.2 Bespreking binnen de Raad van Toezicht 34

2.7.3 Oordeel externe accountant (Deloitte) 35

2.7.4 Onafhankelijkheid 35

2.8 Het bestuur **35**

2.8.1 Netwerken en nevenfuncties bestuur 35

2.9 Dankwoord **36**

1 Verslag van het Bestuur

1.1 Algemeen

Standvast Wonen richt zich op publieke doelen op het gebied van wonen. Zoals het realiseren van betaalbare huisvesting, kansen bieden voor starters, senioren en bijzondere doelgroepen, woonlasten verlagen middels duurzaamheid en samen met betrokkenen werken aan vitale buurten en dorpen. Standvast Wonen werkt met maatschappelijk kapitaal. Daarom zijn we behoudend en brengen we risico's goed in beeld. We rekenen conservatief voor een maatschappelijk ideaal.
Dit betekent ook dat we graag verantwoorden welke keuzes we maakten om bij te dragen aan de maatschappelijke opgave.

1.2 Doelstelling van de corporatie

Missie en visie

Standvast Wonen is al meer dan een eeuw actief in de regio Nijmegen. Opgericht vóór en dóór arbeiders, die vonden dat ook mensen met een lager inkomen op de betere plekken moesten kunnen wonen. Zo legden we al vroeg de basis voor vitale buurten. Latere fusiepartners waren sterk lokaal verankerd en actief in alle buurten en kernen van de gemeenten waar we werkzaam zijn.

Deze waarde van wonen geldt nog steeds. In 2013 kozen we als richting: 'Het vitaal houden van buurten en dorpen waar we woningen verhuren'. Wij sturen hierbij nog steeds op een mix van koop en (dure en sociale) huur in allerlei woningtypen. Dit zorgt voor de gemengde buurten die we nodig hebben voor een vitale leefomgeving. Inmiddels werken we niet alleen meer in de stad. Onze woningen zijn nu gelijk verdeeld over de 'stad' Nijmegen en de 'landelijke gemeenten' Beuningen en Druten.

In ons denken én ons doen letten we op de kosten en gaan we voor resultaat. We stellen onszelf altijd de vraag: hoe kunnen we tijd, geld en andere middelen zo goed mogelijk gebruiken? Hoe kunnen we uitblinken waar we goed in zijn? En zijn anderen ergens beter in? Of kunnen anderen het goedkoper voor dezelfde (of betere) kwaliteit? Dan willen we op dat gebied samenwerken.

Strategische doelen in relatie tot maatschappelijke opgaven

De visie vormt de basis voor onze ambitie voor de komende jaren. Onze investeringen om bij te dragen aan vitale buurten en dorpen vertaalden we in drie strategische doelen:

- We bieden voldoende betaalbare woningen in vitale buurten. We blijven investeren in vitale buurten. Dat doen we door onze woningportefeuille aan te passen aan de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners. We zorgen dat onze woningen passen bij alle levensfasen. Mét een betaalbare huurprijs.
- We werken slim samen in vastgoed waarbij we zorgen voor bijzondere doelgroepen. We werken nu nog meer samen dan we al deden. Want zo kunnen we onze doelstellingen klantgerichter, beter, sneller, goedkoper of duurzamer bereiken.
- We zijn goed voorbereid op de energietransitie - zonder woonlasten te verzwaren.

We richten ons vooral op mensen met een inkomen tot ongeveer € 36.000 per jaar (de EU-norm). Maar we willen er ook zijn voor de groep mensen met een laag middeninkomen tot ongeveer € 48.000 per jaar. Deze groep valt vaak tussen wal en schip van sociale huur, dure vrije sector en koop. Zowel in de stad als in het land hebben we extra aandacht voor bijzondere doelgroepen. Hierin zijn we vooruitstrevend en werken we intensief samen met welzijn- en zorgpartners.

We zijn sterk in nieuwbouwontwikkelingen in bestaande buurten en kernen. We voelen ons verantwoordelijk voor het vitaal houden van alle buurten en kernen waar we bezit hebben. Ook, of misschien wel juist, als er in die buurten sprake is van sociale, economische of demografische problematiek. Dit vraagt om een andere aanpak. Het is noodzakelijk dat er aandacht voor deze wijken is en blijft, ook al is dat niet zonder risico.

Duurzaamheid zien wij als een brede gezamenlijk opgave van overheid, industrie en ondernemer, bewoners en corporaties. Als belangrijk doel naast het bijdragen aan een duurzame samenleving, waken wij voor het behoud van lage woonlasten. Wij zien dit vooral als een taak van de woningcorporatie.

Onze maatschappelijke doelen

Onze maatschappelijke investeringen richten zich op dat deel van de woningmarkt dat andere partijen niet oppakken. Als sociale corporatie voelen wij ons verantwoordelijk om kwetsbare huurders een kans te geven. Ook zijn we actief betrokken in het leefbaar houden van buurten en dorpen.

- We richten ons allereerst op het bieden van voldoende passende woningen voor bijzondere doelgroepen en huishoudens met een laag inkomen. Zolang de markt dit niet oppakt, nemen we hierin ook middeninkomens mee.

97% van de vrijkomende woningen in 2017 verhuurden we aan huishoudens met een inkomen tot de zogenaamde EU-norm. 3% verhuurden we aan huishoudens met een hoger inkomen.
In 2017 verkochten we 81 woningen. We verhuurden 52 woningen met een huurprijs tussen € 710 en € 950. Hiermee richten we ons specifiek op de groep met een laag middeninkomen.

- Wij vinden dat iedereen moet kunnen (blijven) wonen in het dorp of buurt van zijn keuze. Ongeacht iemands inkomen en in alle levensfases. Voor een levensloopbestendige buurt sturen we ook op voldoende woningtypes voor alle levensfasen en zorgvragen.

In 2017 zijn we hiervoor een project gestart in Deest. Hierbij gaan we in overleg met bewoners en betrokken partijen van deze kern op zoek naar de vraag op welke wijze we samen Deest vitaal kunnen houden. De gekozen methodiek willen we in de toekomst ook gebruiken bij andere dorpen.

In Nijmegen is door de gemeente een planningskader opgesteld. Dit kader geeft aan hoe groot de vraag is naar levensloopgeschikte woningen per wijk. In de prestatieafspraken legden we vast dat wij bij de nieuwbouw in Malvert de doorstroompilot ‘Van Groot naar Beter’ inzetten.

In de gemeente Beuningen en Druten voerden we op eigen initiatief een onderzoek uit over de vraag naar levensloopgeschikte woningen. Dit onderzoek rondden we eind 2017 af.

- Passend blijven in de buurt of het dorp van je keuze heeft te maken met wonen, maar ook met je persoonlijke situatie. Als dat nodig is, helpen we kwetsbare doelgroepen. Dat doen we om te voorkomen dat iemands persoonlijke of financiële situatie leidt tot huurproblemen.

Onze operationele doelen

We zijn betrokken. Dat blijkt onder andere uit het feit dat we onze verantwoordelijkheid nemen en dat ook van anderen verwachten. Dat is de belangrijkste drijfveer voor ons handelen. We willen uitblinken in de rol en kerntaak waarvoor wij bestaan. Wij willen samenwerken op onderdelen die anderen beter kunnen. Of op taken en rollen die niet bij ons liggen, maar wel belangrijk zijn om onze maatschappelijke doelen te realiseren. Daarbij geldt:

- We zijn transparant in de keuzes die we maken en de prestaties die we leveren. We overleggen hiervoor met bewonerscommissies, lokale huurdersorganisaties en het Platform Huurders Standvast Wonen.
- We zoeken actief naar (keten)samenwerking.

1.3 Speerpunten per gemeente

Beuningen

In Beuningen leverden we 40 nieuwe appartementen in De Hutgraaf op

De 40 appartementen maken deel uit van de nieuwe wijk De Hutgraaf. We wezen de appartementen toe aan een mix van mensen, van jong tot oud. In totaal wezen we zeven appartementen aan starters toe. Vier via loting en nog eens drie via het aanbodmodel. Drie appartementen wezen we toe aan kandidaten vanuit het Beuningse proefproject 'van groot naar beter'. Het gaat om 65+ huurders die een eengezinswoning achterlaten in Beuningen. Door verhuizing naar de Hutgraaf kwamen er zo grote eengezinswoningen vrij voor andere woningzoekenden. De Hutgraaf kreeg aandacht in het magazine van Aedes, onze branchevereniging. De realisatie van de 40 nieuwe appartementen is in lijn met de prestatieafspraken die we maakten met de gemeente Beuningen en Huurdersbelang Beuningen.

In Winssen zijn we met de buurtvereniging 'De Sloapers' in gesprek over een passende invulling van het binnenterrein van de Hendrik de Haardtstraat / Molenstraat

De buurtvereniging wil graag op deze plek een nieuw buurthonk. Wij steunen dit idee onder een aantal voorwaarden en brachten de buurtvereniging in contact met de gemeente. Vanuit het buurthonk organiseert ze activiteiten en daarnaast wordt (weer) invulling gegeven aan het binnenterrein. Waardoor de uitstraling verbetert. Door dit idee te ondersteunen, leveren we een bijdrage aan de leefbaarheid en participatie.

Samen met de gemeente onderzoeken we hoe we bewoners meer met elkaar kunnen verbinden

Naar aanleiding van onze vitaliteitsscore voor Beuningen, is het speerpunt in onze wijkplannen 'contact en verbinding met en tussen bewoners'. De gemeente voelt zich mede verantwoordelijk voor een goed leef- en woonklimaat in deze wijken. Door krachten te bundelen van professionele instellingen die in de wijken werken en een betere onderlinge afstemming van activiteiten, zien wij kansen om hier stappen in te zetten. In 2018 start een projectgroep die dit oppakt. Waarbij we eerst met elkaar het gezamenlijke resultaat bespreken. We willen in ieder geval meer bewonersparticipatie, meer sociale samenhang binnen de wijk, betere afstemming en informatie-uitwisseling tussen partners onderling. Maar ook voor bewoners een kortere lijn naar instanties en verbetering van het woon- en leefklimaat van de wijk. Mogelijke projecten kunnen richten op bewustwording van eigen gedrag, (kortere) lijn naar instanties, eigen verantwoordelijkheid en daarmee kaders. We vergroten hiermee de zichtbaarheid en de sociale binding.

Samen met Stichting Perspectief ondersteunen we huurders bij gebruik van internet

Huurders die moeite hebben digitale ontwikkelingen bij te houden, kunnen via de Bibliotheek Beuningen de gratis cursus 'Klik en tik' volgen. In samenwerking met de Bibliotheek, bieden we bij deze cursus een extra onderdeel aan: het zoeken naar een woning via Entree. Huurders die deze cursus niet kunnen volgen, maar toch graag hulp willen, kunnen een-op-een begeleiding krijgen van vrijwilligers van Stichting Perspectief. De vrijwilligers helpen bij het inschrijven of bij het zoeken naar een woning via Entree. De vrijwilligers werden hiervoor, samen met de vrijwilligers van de Bibliotheek, getraind door ons.

Druten

We droegen onze aandelen in Kulturhus De Meent over aan de exploitatiestichting De Meent
Het Kulturhus is nu volledig in handen van de gemeenschap van Afferden. Het beheer van het Kulturhus vinden we niet meer onze taak. Maar we vinden het Kulturhus wel van groot belang voor de vitaliteit van Afferden. Daarom zorgden we er samen met de gemeente Druten voor dat met de overdracht van de aandelen het voortbestaan van het Kulturhus nu zo goed mogelijk gegarandeerd is. We verhuren boven het Kulturhus 11 starterswoningen en achter het Kulturhus 18 appartementen. Deze blijven we verhuren.

Samen met bewoners en partners maken we een toekomstvisie voor Deest
Dit doen we in verschillende stappen. We maken eerst een plan voor onze woningen in de wijk Wilgenland. Hier staan onze meeste huurwoningen. Door als eerste aan de slag te gaan met onze woningen in Wilgenland, lossen we ook al een deel van de sociale problemen op. Maar natuurlijk niet alle. Daarom maken we tegelijkertijd ook een plan voor de leefbaarheid van Deest. Vervolgens voegen we het plan voor onze woningen en de leefbaarheid samen. Bij de uitvoering hiervan pakken wij de dingen op waar wij voor zijn (huurwoningen en directe woonomgeving) en betrekken we andere partijen voor onderdelen en activiteiten die niet tot onze kerntaak behoren, maar wel belangrijk zijn voor een vitaal dorp. Want prettig wonen gaat over veel meer dan alleen de woning. Daarom leggen we contact en zoeken we samenwerking met partners die vanuit hun verantwoordelijkheid ook een bijdrage kunnen leveren aan een vitaal dorp.

Nijmegen

Voor de duplexwoningen aan de Lijsterbes- en Ahornstraat in Hengstdal, zetten we in 2017 belangrijke stappen
Een ruime meerderheid van de huurders ging akkoord met onze plannen voor sloop en nieuwbouw. Nadat het Sociaal Plan van kracht werd, verhuisden alle vaste huurders voor het einde van het jaar naar een (zelfgekozen) andere woning. De huurders die willen terugkeren naar de nieuwbouw, boden we een wisselwoning aan.

Samen met de huurders en andere omwonenden stelden we een beeldkwaliteitsplan op. Drie aannemers maakten op basis daarvan een ontwerp voor de nieuwbouw. De bewoners die willen terugkeren beoordeelden samen met ons de plannen. Klokgroep kwam als winnaar uit de bus.

In 2017 leverden we 97 woningen aan de Handelskade op
De Handelskade ligt in het centrum aan de Waal en is een van de hotspots van Nijmegen. Wij zijn er trots op dat ook op deze locatie sociale huurwoningen gerealiseerd zijn. In totaal realiseren we 179 woningen, waarvan 163 geschikt voor mensen met huurtoeslag.

Dankzij een betrokken bewonersprojectgroep vernieuwden we Catharinahof
Zo'n project is vooral voor oudere mensen ingrijpend. Onze intensieve begeleiding droeg in grote mate bij aan het vertrouwen, begrip en geduld van de bewoners. Minder woonkosten voor de bewoners was een argument om Catharinahof in 2016 te kopen van de Congregatie Zusters Dominicanessen van Neerbosch. We verlaagden de huren naar ongeveer € 400,00. En we maakten de appartementen energiezuiniger zodat de bewoners minder kosten hadden. De woningen zijn van energielabel G en F naar A gegaan.

Catharinahof vormt samen met Huize Rosa en Tristan & Isolde een buurt waar oudere, religieuze en niet-religieuze bewoners goed samenleven. Met het eigenaarschap van Catharinahof stellen we voor de toekomst 86 goedkope zelfstandige huurwoningen beschikbaar.

Samen met de Gemeente Nijmegen en woningbouwvereniging De Gemeenschap stelden we een kwartiermaker aan om een bewonersinitiatief op te zetten: Duurzaam Hengstdal
Dit is gelukt. Een groep bewoners is actief met voorlichting en motivatie. Een andere groep is concreet bezig met de ontwikkeling van een collectief zonnepanelenproject (postcoderoos). Wij stelden hiervoor daken ter beschikking.

1.4 Majeure projecten 2017

Scheiden Daeb – Niet Daeb

We hebben een brede taakopvatting, waarbij de vitaliteit van buurten en dorpen centraal staat. Voor vitale buurten en dorpen is een mix van woningen en (huur)prijzen nodig. Het middenhuursegment vormt een belangrijke schakel tussen de gereguleerde huursector en de koop. Maar dit huursegment is in ons werkgebied bijzonder klein. De lage middeninkomens vormen de belangrijkste doelgroep voor dit huursegment en speelt daarmee een belangrijke rol in de gewenste vitaliteit. Vanuit onze brede taakopvatting én het streven naar vitaliteit, is het wenselijk om de lage middeninkomens te blijven huisvesten. Dit doen we onder andere met Niet-Daeb bezit.

Ons scheidingsvoorstel Daeb - Niet-Daeb is in 2017 goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties. Hierin kiezen we om 657 woningen, die geschikt zijn voor geliberaliseerde verhuur, over te hevelen naar onze Niet-DAEB tak. Een deel van dit bezit is ook gelabeld voor verkoop. De omvang van de Niet-Daeb tak is daarom ongeveer 8% tot maximaal 10% van onze portefeuille. We willen in de toekomst geen nieuw Niet-DAEB vastgoed ontwikkelen.

Voorlopig is er voldoende potentiële marktruimte in het middenhuursegment in ons werkgebied. Als blijkt dat marktpartijen de marktruimte invullen, is er voor ons geen reden meer actief te blijven in het middenhuursegment. De vitaliteit van de buurten en dorpen blijft in dat geval behouden en de Niet-DAEB woningen kunnen verkocht worden.

(Keten)samenwerking Planmatig Onderhoud

We zoeken actief naar (keten)samenwerking. Wij willen samenwerken op onderdelen die anderen beter kunnen. Of op taken en rollen die niet bij ons liggen, maar wel belangrijk zijn om onze maatschappelijke doelen te realiseren.

In 2017 hielden we een selectie- een aanbestedingsprocedure om te komen tot drie ketenpartners voor Planmatig Onderhoud. We hanteren hierbij de *Leidraad Resultaatgericht Samenwerken bij Investeren en Onderhoud*. Met de geselecteerde aannemers voeren we fasegewijs al het planmatig onderhoud uit.

Vitaliteitsscore

We ontwikkelden zelf een methodiek om de vitaliteit van een wijk of dorp aan te geven. We noemen dit de vitaliteitsscore. Al onze wijken hebben dit jaar ‘gescoord’: een lage, kwetsbare, gemiddelde of hoge vitaliteit. De uitkomst deelden we met onze samenwerkingspartners en is door hen herkend. Vervolgens stellen we wijkplannen op voor de wijken met een lage en kwetsbare score op. Dit doen we in nauwe samenwerking onze partners.

In 2017 startten we met de volgende acties die ook in 2018 doorlopen:
- Aanpak overlast door bewoners en vernieling
- Bevorderen onderlinge verbondenheid bewoners

- Doorstroom senioren naar geschikte woningen, instroom starters/gezinnen
- Aanpak van eenzaamheid
- Ondersteuning bewoners met lage inkomens
- Voorkomen te hoge draaglast (door veel directe toewijzing) van de wijk
- Ondersteuning bewoners met een GGz-achtergrond, ter voorkoming van overlast voor andere bewoners en vergroten van maatschappelijke participatie

Participatie

Het Huurdersplatform startte samen met ons een zoektocht om de kwaliteit van de participatie van huurders zowel inhoudelijk als naar betrokkenheid goed te borgen. We willen een overleg- en participatiemodel dat goed aansluit bij de huidige wet- en regelgeving en past bij het veranderende klimaat van overleg en achterbanraadpleging.

Na een zorgvuldig proces van overleg kozen we voor een hybride model met drie werkgroepen en een platform voor huurdersvertegenwoordiging. Met het platform praten we onder andere over algemene beleidszaken zoals huurbeleid, begroting, de jaarlijkse huurverhoging, dienstverlening en communicatie. De leden van de drie werkgroepen buigen zich op basis van hun interesse en/of ervaring over diverse onderwerpen. Eenmalig of vaker, net wat nodig en gewenst is. De werkgroepen zijn de denktank voor de platformleden. Of ze gaan aan de slag met vraagstukken vanuit Standvast Wonen.

Op 20 februari 2018 vergaderde het nieuwe Huurdersplatform voor het eerst. De eerste werkgroepen gaan over communicatie en duurzaamheid. We verwachten zo de participatie van huurders verder te ontwikkelen. We laten op deze manier zien dat we de invloed van onze huurders serieus nemen.

Continu verbeteren/ Lean

We startten dit jaar met een verbetering van alle processen. We maken hierbij gebruik van het instrumentarium van Lean. Jaarlijks verbeteren we ongeveer vier processen. Al onze medewerkers volgden de leantraining Blue Belt.

Nevenstructuur

Bij ingang van de Woningwet, besloten we de nevenstructuur af te bouwen. We hadden nog een 100% dochter (WOM Druten-West) en waren voor 50% aandeelhouder in de Meent B.V. De afbouw van deze nevenstructuur had meer om het lijf dan we wensten of dachten.

In 2017 droegen we de aandelen van De Meent B.V. over aan de *Stichting Oprichten, Instandhouden en Exploiteren van een Gemeenschapshuis te Afferden Gemeente Druten*. Dit was een wens van alle betrokken partijen en ook in lijn met de Woningwet. Begin 2017 ontvingen we de goedkeuring van de overdacht van aandelen van de Autoriteit woningcorporaties. Op 30 juni zijn de aandelen notarieel overgedragen en wordt het beheer van het Kulturhus uitgevoerd door de gemeenschap van Afferden.

Op 15 december 2017 is de WOM Druten-West in liquidatie gegaan. Eerder waren we met de Belastingdienst de fiscale eenheid overeengekomen. We ontvingen op 20 november de goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties. De formele afhandeling loopt tot in het eerste kwartaal van 2018 door. Daarna is er definitief geen nevenstructuur meer.

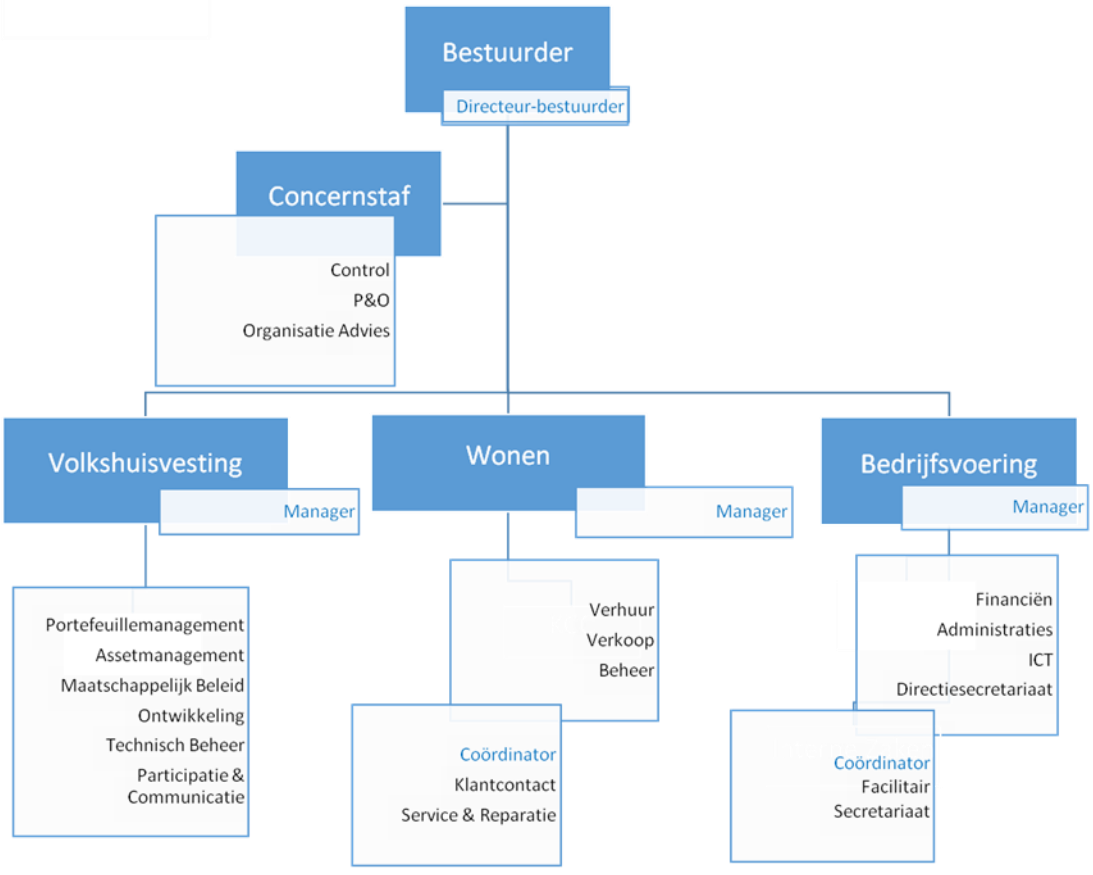
Vanuit de tijd van voor de fusie, zijn er aandelen Woningnet N.V. aangeschaft voor het woonruimteverdeelsysteem *Woongaard*. De enige reden was een btw-voordeel. Bij het uitstappen uit Woongaard na de fusie, droegen we de aandelen niet direct over. We hebben de aandelen nu nog steeds in eigendom, maar de grondslag is inmiddels verdwenen en nut en noodzaak daarmee ook.

Vanaf 2014 zoeken we kopers voor onze aandelen Woningnet N.V. Met verschillende partijen voerden we hierover overleg. Door de nieuwe Woningwet zijn de regels rond aankoop van aandelen aanzienlijk aangescherpt. Feit is nu dat andere corporaties vanwege de administratieve lastendruk onze aandelen niet meer overnemen. Zelfs niet tegen een waarde van nihil. We hebben 1996 aandelen, 75% volgestort met een balanswaarde van € 20.579.

1.5 Organisatie

- *Naam van de toegelaten instelling*: Stichting Standvast Wonen
- *Vestigingsplaats*: Nijmegen
- *Adresgegevens*: Takenhofplein 3
- *Datum van oprichting*: Toegelaten als instelling, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, op 1 januari 2002 onder de naam Stichting Standvast Wonen
- *Datum goedgekeurde statuten door Ministerie*: De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en notarieel vastgelegd op 20 juli 2016, met goedkeuring van de Minister van Wonen en Rijksdienst
- *Governance*: Geregistreerd als organisatie die de Aedescode heeft onderschreven (lidnummer 103917)
- *Handels-/en stichtingsregister*: Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 10017041

De omgeving waarin we als woningcorporatie werken, de vraag van onze stakeholders en de wet- en regelgeving ontwikkelen zich in een snel tempo. Ontwikkelingen als DrieKamerModel, assetmanagement en ketensamenwerking verwerkten we in de organisatiestructuur.



Van medewerkers verwachten we verantwoordelijkheid bij de invulling van hun functie. Deze verantwoordelijkheid gaat gepaard met ruimte en vrijheid. We hebben een structuur met duidelijke rol- en taakverdeling tussen afdelingen en verantwoordelijkheden. Resultaten in zakelijke prestaties zijn transparant (gezonde bedrijfsvoering). Zowel de vastgoed- als maatschappelijke prestaties toetsen we vooraf en achteraf op het gehaalde rendement. Om de klant beter te bedienen, kunnen we verschillende dienstverleningsconcepten aanbieden. We willen standaardiseren voor wie dat aan kan en maatwerk leveren voor de meer kwetsbaren. Hierbij helpt de vooruitgang in de technologie.

1.6 Risicomanagement

Het beheersen van risico's

Bij het realiseren van onze doelstellingen houden we ons aan vigerende wet- en regelgeving en de Governancecode. Een belangrijk thema is het identificeren en beheersen van risico's. In 2017 hebben we onze strategische risico's herzien op de nieuwe meerjaren doelstellingen.

Governancecode

In de Governancecode Woningcorporaties staat: 'Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van Toezicht en de Auditcommissie.'

Interim controle accountant

De accountant voerde in het derde kwartaal van het verslagjaar haar interim controle uit via een analyse en evaluatie van de interne (financiële) beheersingsomgeving en de daarin opgenomen maatregelen van interne controle. De bevindingen en aanbevelingen van de accountant zijn in een managementletter vastgelegd en besproken met onze Raad van Toezicht. De aanbevelingen van de accountant nemen we mee in de verdere verbetering en ontwikkeling van risicomanagement.

Ontwikkeling risicomanagement (2017 e.v.)

We hechten veel waarde aan risicomanagement. Dit draagt volgens ons bij aan realisatie van onze ondernemingsdoelstellingen. Sinds de invoering van risicomanagement in 2015 werkten we hard aan de basis. En de basis staat. Daarna legden we de verbinding tussen de ondernemingsdoelstellingen en activiteiten. We vertaalden het ondernemingsplan naar jaarlijkse afdelingsprestaties. In het verlengde daarvan brachten we de belangrijkste risico's en de beheersmaatregelen in beeld.

In 2017 legden we de verbinding met de nieuwe ondernemingsdoelstellingen 2018-2022. Daarbij brachten we de belangrijkste risico's en beheersingsmaatregelen opnieuw in beeld. Ook maakten we met een inschatting van kans en impact ons risicoprofiel verder inzichtelijk. Aansluitend hierop gaan we bepalen welke (rest)risico's we binnen de organisatie accepteren (risicobereidheid) en voor welke risico's we nog verdere beheersingsmaatregelen moeten doorvoeren.

Om een verdere groei naar het gewenste volwassenheidsniveau voor risicomanagement te realiseren, maakten we in 2017 een start met de ontwikkeling van een management control framework, gebaseerd op het COSO model.

De komende jaren blijven we werken aan de doorontwikkeling van ons risicomanagementmodel met de volgende doelstellingen:

- Risicomanagement is een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering en haar planning & control cyclus.

- Er is sprake van pro actieve risicobeheersing (bijvoorbeeld: risicobeheersing is een wezenlijk onderdeel van de activiteit) in plaats van reactieve risicobeheersing (bijvoorbeeld: sturen op incidenten).
- Risicomanagement leeft in de organisatie. De organisatie, in casu alle medewerkers zijn zich bewust van hun rol en bijdrage in een actieve risicobeheersing van activiteiten.
- Bij de uitvoering van activiteiten is er een optimale mix tussen eigen verantwoordelijkheid en risicobewust ondernemen.

Risico en risicobeheersing

In deze paragraaf beschrijven we de belangrijkste risico's en onzekerheden. Deze zijn gekoppeld aan ondernemingsdoelstellingen 2018-2022. De benoemde risico's zijn besproken binnen het managementteam en de Raad van Toezicht.

Voor de onderkende risico's benoemden we beheersmaatregelen om de risico's zoveel als mogelijk te beperken. Jaarlijks herijken we de benoemde risico's. De beheersingsmaatregelen zijn mede vastgelegd in een controleplan. Periodiek vindt een toetsing plaats op de processen. We toetsen daarbij met name of de in de processen benoemde beheersingsmaatregelen worden toegepast en/of voldoende zijn om de risico's af te dekken.

Ondernemings-doelstelling	Prestatie	Risico	Beheersmaatregel
Voldoende betaalbare woningen in vitale buurten	*Wijkregie en buurtbeheer*	• Verschil in zienswijze tussen (rol) gemeente en Standvast wonen	• Gebiedsafspraken borgen in prestatieafspraken
Voldoende betaalbare woningen in vitale buurten	*Verkoop bestaande woningen/dure huur*	• Imago risico doordat Standvast Wonen haar investering, renovatie en groot onderhoud activiteiten niet conform planning kan realiseren • Financieel risico bij achterblijvende verkopen en gelijkblijvende kosten waardoor ratio's en kengetallen onder druk staan • Portefeuille risico bij achterblijvende verkopen, waardoor de gewenste	• Structureel inzicht in de realisatie van de verkopen en aanvullende maatregelen om verkopen te stimuleren dan wel te matigen • Beschikbare informatie en periodieke monitoring van kengetallen • Beschikbare informatie en periodieke monitoring van kengetallen • Verkopen uitsluitend aan doelgroep

		• portefeuille niet gerealiseerd wordt • Financieel risico bij teveel verkopen zonder financiële bestemming waardoor overliquiditeit ontstaat	
Voldoende betaalbare woningen in vitale buurten	*Huurders met betaalrisico verkleinen*	• Toename aantal huurders met betaalrisico vanwege taakstelling en/of extramuralisering	• Maatregelen in incassoprocedure, afspraken met gemeente en zorgpartijen
Voldoende betaalbare woningen in vitale buurten	*Transformatie/ renovatie op basis van gebiedsstrategie*	• Imago risico doordat Standvast Wonen onvoldoende woningen/of te veel woningen voor de primaire doelgroep beschikbaar heeft • Financieel risico door een onbalans in de prijs-kwaliteit verhouding van de woningen	• Visie, portefeuillestrategie en portefeuillebeleid om tot de gewenste portefeuille samenstelling te komen • Implementeren van een nieuw kwaliteitsbeleid en formuleren van herijkte (financiële) kengetallen
Samenwerken op beleid	*Verbeteren participatie (vorm) met gemeenten en huurders*	• Gewenste experiment /samenwerking wordt in een lager tempo gerealiseerd • Er wordt geen overeenstemming bereikt in afspraken • Draagvlak van huurderparticipatie dekt niet de populatie • Professionaliteit huurdersparticipatie	• Uitwerken en vaststellen van huurdersparticipatie informeren van bewonersorganisatie en bewoners • Strategisch relatiebeheer • Ontwikkelen van benodigde instrumenten en activiteiten • Monitoren resultaten van dienst-verleningsconcept

Samenwerken in vastgoed	*Ketensamen-werking op onderhoud*	• Vertraging processen door onvoldoende samenwerking en/of door ongunstige marktwerking • Grotere kans op overlast door onjuiste samenwerking	• Uitwerken en vaststellen van ketensamenwerking • Opstellen planning en uitvoeren van (pilot) projecten • Feedback, beoordeling en rapporteren van resultaten aan het MT en de RvT • Gebruik maken van best practice uit het land
Samenwerken met zorg en welzijn	*Afstemmen en samenwerken met zorgpartijen voor succesvol wonen in de wijk van kwetsbare huurders*	• Onvoldoende samenwerking tussen de gemeente, zorginstelling en Standvast Wonen ten aanzien van zorgvastgoed • Grotere kans op overlast door onjuiste samenwerking	• Gezamenlijk gedragen visie ten aanzien van zorgvastgoed en opgave voldoende uitvoerbaar voor Standvast Wonen. • Samenwerkingen in contractvormen vastleggen
Goed voorbereid zijn op energietransitie	*Transitieopgave vertalen in routekaart*	• Vertraging in proces, waardoor geen duidelijkheid is in toekomstige kosten	• Opstellen planning en proces goed monitoren
Goed voorbereid zijn op energietransitie	*Voorkomen van warmteverlies en energiebesparing zonder woonlastenver-zwaring*	• Uitvoeren van investeringen waarvan later blijkt dat het anders moet	• "No-regret" beleid voeren • Kennis up to date houden, inhuur externe expertise
Financieel gezond	*Slim en slanke organisatie*	• Onvoldoende organisatievermo-gen in omvang en geld om de gewenste cultuurverandering	• Uitdagen van directeur-bestuurder en MT om dit te realiseren • Ontwikkelen en verkondigen van

		en transitie opgave te realiseren	gewenste organisatiecultuur • Creëren van draagvlak onder medewerkers • Periodieke monitoring en rapportering voortgang aan directeur- bestuurder en RvT

1.7 Bedrijfsvoering: normen en prestatie-indicatoren

De financiële ratio's van de Autoriteit woningcorporaties zijn ons kader.

In 2013 stelden we ons een bezuiniging ten doel van 25%. Te verdelen over 5 jaar: de zogenaamde 5 x 5-regel. Deze opgave dwong ons een keuze te maken in onze doelen en taken. In 2018 bereikten we deze doelstelling. Ook al was het niet altijd makkelijk, we zijn toch trots dat het gelukt is. Met behoud van kwaliteit, medewerkerstevredenheid en klanttevredenheid.

In 2017 behielden we in de Aedes benchmark voor onze bedrijfslasten de A-status. Voor het huurderoordeel ontvingen we de B-classificatie en voor duurzaamheid bereikten we een A. Hiermee scoren we meer dan gemiddelde goed ten opzichte van andere corporaties.

Voorgaande jaren was planmatig onderhoud begroot op een financiële norm. Deze norm week af van de technische onderhoudsbehoefte. Op basis van de conditiemeting die is uitgevoerd, pasten we het budget voor onderhoud aan. Vanaf 2018 stappen we af van de financiële norm voor planmatig onderhoud en beoordelen we de complexen op basis van kwaliteit. De jaarbudgetten voor planmatig onderhoud zijn nu in overeenstemming met de onderhoudsscenario's zoals die, op basis van de meerjaren onderhoudsplanningen en de gewenste vastgoedcondities, noodzakelijk worden geacht. Bij de opgevoerde jaarbudgetten voor planmatig onderhoud is voor de onderhoudsscenario's uitgegaan van een conditiescore van 3 (conform de van toepassing zijnde NEN-normering) voor het hele bezit. Vanuit de te verwachte doorontwikkelingen vanuit Asset- en gebiedsmanagement, zal hier de komende jaren een differentiatie op gaan plaatsvinden op basis van een nadere detaillering in de complexplannen.

1.8 Personele zaken

Arbo en verzuim

We werken samen met de arbodienst 2 Grip. Zij voldoet vanuit de Wet Verbetering Poortwachter aan de verplichtingen rond verzuimbegeleiding. Jaarlijks evalueren we samen met de bedrijfsarts de samenwerking. Ook voor 2018 zetten we de overeenkomst voort.

Verzuimcijfers

Over het hele jaar 2017 was het verzuimpercentage 5,9%. Daarmee zitten we ruim boven onze interne norm van 3%. We hebben twee zeer langdurig zieken. Zonder hen zou het verzuim uitkomen op bijna 4%. Kortverzuim is 0,7% en middellang verzuim 0,4%. Het langdurig verzuim bedraagt 4,8%.

Verzuim pakken we preventief aan door in gesprek te zijn en te blijven met medewerkers. De gemiddelde ziekmeldingsfrequentie bedraagt 0,9. Daarmee zitten we onder onze interne norm van 1. We zien dat het verzuim wordt veroorzaakt door langdurig arbeidsongeschikte medewerkers.

Vertrouwenspersoon

Een externe vertrouwenspersoon is iemand buiten onze organisatie met wie medewerkers contact kunnen zoeken als zij vertrouwelijk met iemand willen overleggen, maar dit niet kunnen (of willen) doen met hun directe leidinggevende of P&O adviseur. Deze externe vertrouwenspersoon rapporteert jaarlijks naar ons over het aantal personen dat contact heeft gezocht. Als het mogelijk is, dan wordt een korte omschrijving gegeven van het onderwerp waarover is gesproken. In 2017 zijn er geen contactmomenten met medewerkers geweest. Eind 2017 zijn de samenwerking en het contract geëvalueerd en gecontinueerd.

Opleiden en ontwikkeling

We stimuleren onze medewerkers zich te ontwikkelen. Jaarlijks maken we met alle medewerkers prestatieafspraken, vakinhoudelijk en gericht op hun ontwikkeling. Naast het opleidingsbudget dat we als organisatie beschikbaar stellen, kunnen medewerkers vanuit de CAO Woondiensten gebruik maken van een loopbaanontwikkelingsbudget. Vanuit dit budget kunnen medewerkers opleidingen volgen (zowel vakinhoudelijke als vaardigheden/gedrag/houding, persoonlijke ontwikkeling) die niet functie gebonden zijn, maar die meer gericht zijn op een toekomstige functie.

In 2017 deden er 10 medewerkers mee aan een loopbaantraject, geïnitieerd vanuit FLOW, het Fonds Leren en Ontwikkelen voor Woningcorporaties. Zij kregen de mogelijkheid in gesprek te gaan met een loopbaancoach over hun talenten, valkuilen en ambities. Ook deden er 10 collega's mee aan de dag van de mobiliteit. Gedurende één dag mag men dan bij een andere organisaties kijken en ervaren hoe zij het werk uitvoeren. We hebben die dag ook 10 personen van andere organisaties ontvangen en laten zien wat we bij Standvast Wonen doen. Tenslotte besteden we aandacht aan de bewustwording van de veranderende arbeidsmarkt en het werkplezier van de medewerkers. Dit laatste rollen we in 2018 verder uit.

In 2017 hebben we € 90.000 besteed aan (functie gebonden) opleidingen. Er is voor € 18.000 gebruikgemaakt van het loopbaanontwikkelingsbudget. Vanaf 1 januari 2015 zijn corporatiebestuurders verplicht tot Permanente Educatie (PE). In 2017 heeft de directeur-bestuurder diverse opleidingen gevolgd en afgerond. Daarmee heeft zij 54 PE-punten behaald, waarmee het totaal op 151,5 komt.

In 2017 voerden we het Continue Verbeteren in. Dit is een manier volgens de lean methodiek, om te kijken hoe onze manier van werken beter kan en minder verspilling in zich heeft. Alle medewerkers zijn hiervoor geschoold en geslaagd voor de Blue Belt training.

Personeelsverloop

Eind 2017 hadden we 91 medewerkers in dienst. Het aantal ingevulde fte was 78,36. Dit is nagenoeg gelijk aan de bezetting van eind 2016. In totaal verlieten 7 collega's in 2017 de organisatie traden er 7 medewerkers (tijdelijk) in dienst. Extra ondersteuning door ingeleend personeel was er met name in de eerste helft van 2017 bij de afdeling Wonen en Staf. Per 31 december 2017 was er geen externe inleen. In 2013 is er afgesproken jaarlijks de bedrijfslasten, waaronder de personele lasten, te reduceren. In 2017 daalden de totale salariskosten, exclusief inleenkosten, met 18% ten opzichte van de kosten in 2013. Hierbij is geen rekening gehouden met de inflatie, zodat de werkelijke besparing meer is dan 18%.

Cultuur

In 2017 hebben we door antropologen naar onze organisatie laten kijken en is er een denkbeeldige foto gemaakt van de organisatie. Na de terugkoppeling van hen is er een mooi gesprek geweest tussen de medewerkers en de bestuurder. Tips die hier gegeven zijn en besluiten die genomen zijn, krijgen in 2018 een verdere uitwerking.
Samenwerking is een belangrijk onderdeel van de cultuur. In 2017 maakten we prestatieafspraken gericht op de bewustwording van de samenwerking tussen verschillende afdelingen en met externe partijen. Ondanks een aantal mooie resultaten, staat ook dit onderwerp in 2018 weer op de agenda voor een vervolg.

1.9 Samenwerking en stakeholders

Gemeenten

We hebben een goede samenwerking met de gemeenten waarin we werkzaam zijn. De directeur-bestuurder heeft vier tot zes keer per jaar bestuurlijk overleg met de betreffende wethouder. Hierin worden de lokale opgaves besproken.

Beuningen

De gemeente Beuningen maakte in 2017 een nieuwe woonvisie. Wij waren hierbij betrokken, net als een vertegenwoordiging van de huurders. Deze woonvisie is op 21 december 2017 in de gemeenteraad vastgesteld. Daarom was het niet mogelijk om nog in 2017 prestatieafspraken te maken. Dit doen we in het eerste kwartaal van 2018.

Druten

De gemeente Druten is na vaststelling van de vorige prestatieafspraken gestart met de nieuwe woonvisie. In dit proces waren wij en HuurdersBelangen Druten zeer betrokken. De conceptprestatieafspraken voor 2018 waren op tijd klaar, maar door bestuurlijke besluitprocessen zijn deze officieel ondertekend op 5 maart 2018.

Nijmegen

In 2017 maakte we voor de tweede keer volgens de Woningwet prestatieafspraken met de Gemeente Nijmegen en Huurdersbelang Standvast Nijmegen. In Nijmegen, waar zeven corporaties actief zijn, worden de afspraken van alle corporaties gelijktijdig en transparant gemaakt. De optelsom is het geheel. Op 14 december 2017 ondertekenden de gemeente, alle huurdersorganisaties en de corporaties de prestatieafspraken.

Huurdersorganisaties

Bij Standvast Wonen zijn drie lokale huurdersorganisaties actief: HuurdersBelangen Druten (HBD), Huurdersbelangenvereniging Beuningen (HBB) en Huurdersbelangen Standvast Nijmegen (HBS). Vertegenwoordigers van de lokale organisaties vormen samen het Platform. Daarnaast zijn er in alle gemeenten diverse bewonerscommissies die een gebouw of een buurt vertegenwoordigen.

HBB en HBD vertegenwoordigen naast onze huurders, ook de huurders van de commerciële verhuurders in hun gemeente. Samen met andere huurdersorganisaties in Nijmegen werkt de HBS mee aan een koepelorganisatie voor alle huurders in Nijmegen.

Zoals in paragraaf 1.4 beschreven, werkten we in 2017 aan een nieuwe participatiemodel. Dit start per 1 januari 2018. Het Platform vergaderde in 2017 zes keer met de bestuurder en participatiemedewerker. Onderwerpen waren:

- Huurbeleid
- Meerjarenbegroting

- Scheiden DAEB – niet-DAEB
- Huurdersparticipatie
- Bod prestatieafspraken Beuningen, Druten, Nijmegen
- Procesverbetering Incasso
- Beleid huismeester

Overleg bewonerscommissies

Naast huurderorganisaties op lokaal niveau, zijn er bij Standvast Wonen ook bewonerscommissies. Deze hebben inspraak en advies over hun gebouw of buurt. Onze woonconsulenten hebben minimaal een tot twee keer per jaar formeel overleg met de individuele bewonerscommissies. Tussendoor is er contact over specifieke onderwerpen en spreken de bewonerscommissies regelmatig met onze buurtbeheerders.

Op de agenda van de bewonerscommissies staan onderwerpen als het planmatig onderhoud van dat jaar en de meerjarenplanning, schoonmaak en tuinonderhoud van de complexen, isolatie van de woningen, afrekening servicekosten, financiën en de toekenning van de jaarbijdrage voor het nieuwe jaar. Een onderwerp dat de laatste jaren steeds vaker op de agenda staat is het energiebeleid en zonnepanelen. Zaken die zowel in het formele overleg als tussendoor worden besproken zijn klachten en vragen over schoonmaak en onderhoud, woningtoewijzing, veiligheid en aanpak van overlast. Andere zaken komen alleen voor wanneer hier aanleiding voor is, zoals herstructurering en nieuwbouwen ideeën voor het leefbaarheidsfonds.

Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)

Alle corporaties werkzaam in Nijmegen participeren in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties. De belangrijkste doelstelling is het opstellen van een gezamenlijke agenda waarover met het stadsbestuur gesproken wordt. Het maken van prestatieafspraken was het belangrijkste onderwerp.

Het voorzitterschap rouleert jaarlijks. Daarnaast zijn domeinen verdeeld waarin een corporatie de anderen vertegenwoordigt. Wij vertegenwoordigen het PNW bij bijzondere huisvesting (statushouders en bijzondere bemiddeling).

PNW werkte aan de volgende thema's:

- Duurzaamheidsbeleid gemeente Nijmegen afstemmen op ambities van de corporaties. Hiervoor is gezamenlijk een procesregisseur energie neutraal (ver)huren Nijmegen aangesteld. Bestuurders van de corporaties Talis, Portaal en De Gemeenschap vertegenwoordigen de gezamenlijke corporaties bij dit bestuurlijk overleg.
- Afstemmen portefeuillestrategie van de verschillende corporaties.
- In gezamenlijk overleg inzake uitleggebieden van Nijmegen.
- Bestuurlijk overleg GGZ, het oprichten van een taskforce extramuralisering. De gezamenlijke corporaties worden vertegenwoordigd door de bestuurder van Standvast Wonen.

Woonkr8

Naast PNW werken we in Woonkr8 samen met de andere grotere corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen: Woonkr8 verwijst naar het samenwerkingsverband KR8: een regionaal verband dat samenwerkte ten aanzien van woningbouw, woningtoewijzing en de onderkant van de woningmarkt.

Met de opheffing van de stadsregio, heeft ook KR8 zich beraad op haar toekomst. Gezamenlijk is besloten om KR8 niet meer te beperken tot een aantal corporaties, maar alle corporaties uit de regio die mee willen doen, toe te laten. Op basis van de coalition of the willing zijn er werkgroepen ontstaan waarbij een verschillend aantal corporaties actief is. De nieuwe naam is Woonkr8. geworden.

Wij waren in 2017 actief in de werkgroep ‘passend toewijzen en woningtoewijzing’, ‘duurzame inzetbaarheid’ en ‘middeldure huur’.

Vroegsignalering

In 2016 hebben de Nijmeegse woningcorporaties, Vitens, CZ, VGZ, NUON en de gemeente Nijmegen hun handtekening gezet onder het convenant Vroegsignalering schulden. Deze ondertekening bevestigt een nieuwe impuls voor de samenwerking met betrekking tot de betalingsachterstanden van de Nijmeegse burger en de betalingsverplichtingen naar de toekomst. We vinden het belangrijk dat de huurder ondersteuning krijgt om een verslechtering van de financiële situatie te voorkomen. In oktober 2016 zijn 10 partners een pilot vroegsignalering van betalingsproblemen ‘Op de rit’ gestart.

De partijen leveren maandelijks overzichten aan bij het BKR van cliënten met kortlopende betalingsproblemen. Het BKR ‘matcht’ adressen waar meerdere signalen samenvallen. Deze adressen worden persoonlijk benaderd, via telefoon en huisbezoek, door een medewerker die hulp aanbiedt. Het doel is door in een vroeg stadium hulp bij betalingsproblemen te geven, later grotere problemen te voorkomen.

In de periode oktober 2016 tot mei 2017 zijn 672 signalen van betalingsachterstand opgenomen in 318 matches. In ongeveer een kwart van de gevallen bleek de match niet tot de doelgroep van het project te behoren. Met de overige adressen is contact gezocht. In 15% van de matches lukt dat niet, in 60% wel. Van de bereikte huishoudens wilde ruim de helft hulp.

Omdat de werkwijze in het project nieuw is, was het moeilijk op voorhand in te schatten wat we konden verwachten. Het aantal signalen en matches bleek in de eerste maanden lager dan gedacht. Daarop zijn de matchingscriteria aangepast. De grootste verandering was dat niet alleen meer gekeken werd naar achterstanden in dezelfde maand, maar ook naar achterstanden in opeenvolgende maanden.

De pilot wordt nog tot in 2018 voortgezet.

Weer Thuis

Weer Thuis Nijmegen is een initiatief van Standvast Wonen, RIBW en Talis om integraal samen te werken om cliënten succesvol uit te laten stromen van vormen van beschermd wonen naar zelfstandig wonen in de wijk. Het Initiatief is inmiddels opgenomen in de landelijke programma Weer Thuis! In oktober 2017 ondertekenden de partijen een intentieovereenkomst om te komen tot een convenant op de gebieden:

- Toewijzing
- Privacy en informatiedeling
- Overlast

  Opschalen

1.10 Lidmaatschappen/netwerkbijeenkomsten

Nijmeegse uitdaging

Als een van de Founding Fathers van de Maatschappelijk Meerwaarde (per 2016 overgegaan in de Nijmeegse Uitdaging) doen we mee aan de beursvloer. Hierbij worden vragen van maatschappelijke instellingen gematcht met aanbod van het bedrijfsleven. Enig criterium: het gaat niet over geld.

Bouwkamer

Onze manager Volkshuisvesting vertegenwoordigt ons in de Bouwkamer Nijmegen: een netwerk met bouwers en opdrachtgevers in de regio.

RVN 2025

Rijk van Nijmegen 2025 is een traject van, voor en door de regio. Zeven gemeenten uit de regio en de Rabobank hebben het initiatief genomen om de regio sociaaleconomisch te versterken onder de naam Rijk van Nijmegen 2025. Ook wij doen mee in dit traject om te komen tot een krachtigere regio.

Aedes en VTW

Wij zijn lid van Aedes. De Raad van Toezicht is lid van de Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties (VTW).

1.11 Klachten en geschillen

Al bijna 25 jaar beschikt Nijmegen over een onafhankelijke Klachtencommissie. Deze wordt gefinancierd door de gezamenlijke Nijmeegse woningcorporaties. Jaarlijks rapporteert de bestuurder in de vergaderingen van de Raad van Toezicht over de klachten van het afgelopen jaar. Dit gebeurt aan de hand van het jaarverslag van de klachtencommissie.

Klachten 2016

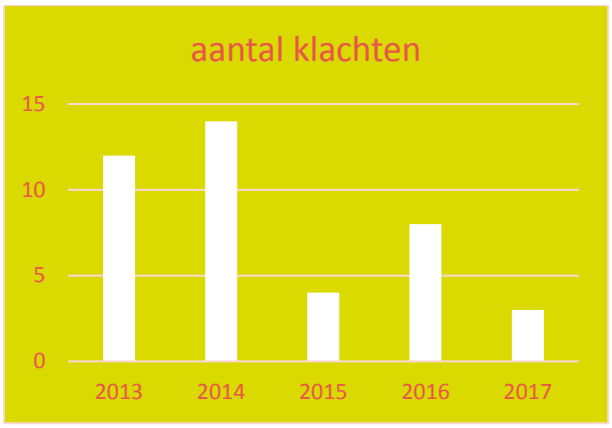
In totaal waren er acht klachten ingediend. Twee hiervan waren voor de zitting reeds ongegrond of niet ontvankelijk verklaard. Drie klachten zijn alsnog intern opgelost. Van de klachten die ter zitting zijn geweest, zijn er twee ongegrond verklaard en één deels gegrond.

Klachten ingediend in 2015, behandeld in 2016	0			
Klachten ingekomen in 2016	9			
Klachten nog te behandelen in 2017	1			
Totaal klachten behandeld in 2016	*8*	->	Niet ontvankelijk	1
			Kennelijk ongegrond	1
			Intern opgelost bij corporatie	3
			Zitting: advies ongegrond	2
			Zitting: advies (gedeeltelijk) gegrond	1
			Ingetrokken door klager	0

De klachten gaan onder andere over omgevingsoverlast, klachten bij herstructurering en klachten over de technische staat van de woning (waterafvoer, keukenopstelling, binnenklimaat).

Klachten 2017

Ondanks dat het jaarverslag 2017 van de klachtencommissie nog niet is afgerond, is het aantal klachten wel bekend. In 2017 zijn er drie klachten binnengekomen. Een hiervan is deels gegrond verklaard ter zitting. Hieronder het verloop van het aantal klachten van de afgelopen 5 jaren:



1.12 Belangrijkste bestuursbesluiten

Een bestuursbesluit wordt altijd genomen in de context van een MT-vergadering. De bestuurder neemt het finale besluit. In 2017 zijn 92 bestuursbesluiten genomen. Een aantal besluiten:

- Uitvraag Hengstdal 2e fase 'Design en Build'
- Huurbeleid 2017
- Vergroten inzicht maatschappelijk budget
- Nieuwbouw 50 levensloopbestendige woningen Malvert Nijmegen
- Plan van aanpak Toekomstvisie Deest
- Kwartaalrapportage 1-4
- Herijking Portefeuillestrategie 2017-2035
- Ontwikkelbesluit Vlakkers Druten
- Realisering 35 appartementen Hezelpoort Handelskade Nijmegen
- Definitief scheidingvoorstel Daeb - Niet Daeb
- Realisering 24 appartementen Kompas Handelskade Nijmegen
- Afwikkeling Den Elt Beuningen
- Meerjarenbegroting 2018-2022
- ICT investering Mail2pay
- Procesverbetering Incasso en Mutatie
- Onderzoeksbesluit Kerkplein Beuningen
- Onderzoeksbesluit Tooropstraat Nijmegen
- Aanvulling verkooppoule
- Meerjarenkoers 2018-2022

1.13 Financieel verslag

In onze jaarrekening vermelden we twee waarderingsgrondslagen van het vastgoed: marktwaarde in verhuurde staat en bedrijfswaarde. Deze waarden lichten we hierna toe en we geven een beschouwing van de onderlinge verschillen. Om goed duidelijk te maken waarom wij de marktwaarde van het vastgoed niet volledig kunnen realiseren, introduceren we het begrip beleidswaarde.

1.13.1 De waardering bij Standvast Wonen

Methodiek marktwaarde verhuurde staat

De marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. Afhankelijk van het doel van een taxatie en de aard van de te waarderen onroerende zaken wordt gekozen voor een taxatiebenadering en een daarbij passende waarderingsmethodiek. Omdat de te waarderen objecten voor opdrachtgever feitelijk vastgoedbeleggingen betreffen, is gekozen voor de inkomstenbenadering. Binnen de inkomstenbenadering is gekozen voor de DCF-methode. Bij de DCF-methode (Discounted-Cash-Flow worden alle (vastgoedgerelateerde) inkomsten en uitgaven tegen een marktconform rendement contant gemaakt naar de gekozen waardepeildatum.

Methodiek bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed is gebaseerd op de toekomstige exploitatie opbrengsten en –lasten, uitgedrukt in een netto contante waarde, berekend over de resterende verwachte levensduur, met een minimum van 15 jaar. Als restwaarde van de grond wordt € 5.000,= per VHE ingerekend.

Verschillen in methodiek tussen marktwaarde en bedrijfswaarde

Zowel de marktwaarde als de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit-yield. De scope bij bedrijfswaarde is gebaseerd op de (theoretische) restant levensduur met een grondwaarde als restwaarde. Ook de discontovoeten waartegen de kasstromen contant worden gemaakt verschillen. Zo wordt bij de bedrijfswaarde een vast voorgeschreven discontovoet gehanteerd. De discontovoeten die gehanteerd worden bij de marktwaarde zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het complex. Een ander belangrijk verschil is de basis van de kasstromen. Zo gaat de bedrijfswaarde uit van het eigen corporatiebeleid zoals huur-, verkoop, onderhoud- en investeringsbeleid. Bij de marktwaarde wordt uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer. Doordat dit niet ons beleid is, wordt het verschil tussen de genoemde marktwaarde en bedrijfswaarde niet gerealiseerd.

Samenstelling kasstromen

Op basis van de hiervoor beschreven verschillen ziet de samenstelling van de marktwaarde en de bedrijfswaarde per 31 december 2017 als er volgt uit:

Bedragen x € 1.000

Categorie	Contante waarde kasstromen marktwaarde	Contante waarde kasstromen bedrijfswaarde
Huur	600.560	924.916
Verkopen	325.824	29.219
Totaal inkomsten	926.383	954.135
Onderhoud en verbeteringen	87.789	213.122
Beheerlasten	139.610	305.980
Totaal uitgaven	227.399	519.102
Restwaarde	339.267	43.010
Waarde	1.038.251	478.043
Overheveling naar voorraad	-1.661	-1.121
MVA in exploitatie	1.036.950	476.922

Analyse verschillen tussen de waarderingen en impact voor Standvast Wonen

Een verschillenanalyse tussen bedrijfswaarde en marktwaarde is lastig te maken omdat beide waarderingen een andere rekenmethodiek hebben. Zo lijken de kosten veel lager bij de marktwaarde dan bij de bedrijfswaarde. Ondanks dat hier wel een verschil zit tussen marktparameters en eigen beleid (met hogere kosten), wordt een deel van dit verschil ook veroorzaakt doordat de marktwaarde maar met een periode van 15 jaar rekent. Terwijl de bedrijfswaarde de restant levensduur met een minimum van 15 jaar hanteert. De kosten en opbrengsten vanaf jaar 16 worden contant gemaakt in jaar 15 en als restwaarde opgenomen. Vandaar ook het zeer grote verschil in restwaarde.

De marktwaarde vergelijken met de beleidswaarde, zoals hieronder is opgenomen, is een veel betere en zuiverdere manier om de consequenties van het eigen beleid ten opzichte van de marktwaardering in beeld te brengen.

1.13.2 Beleidswaarde

Methodiek beleidswaarde

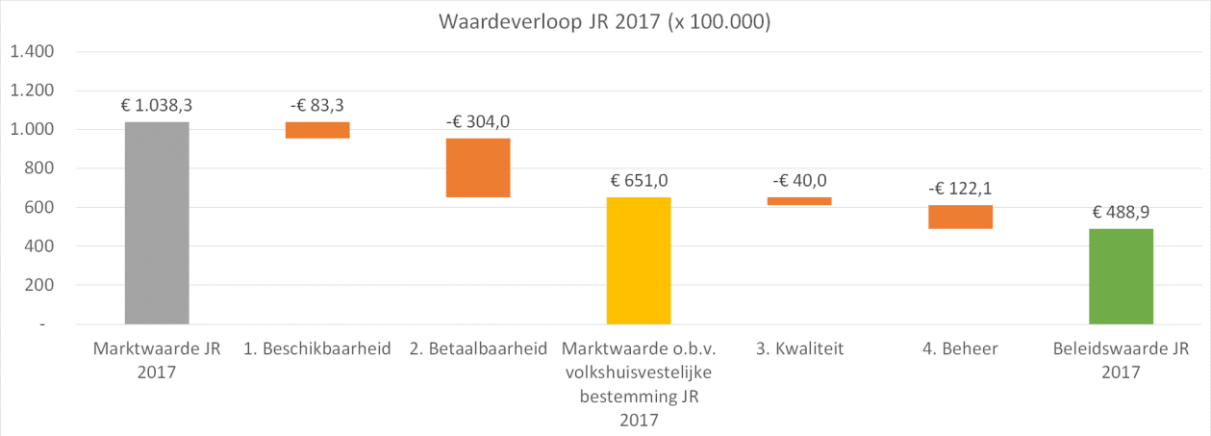
De beleidswaarde toont de marktwaarde verhuurde staat op basis van eigen beleid. De berekeningsmethodiek is hetzelfde als bij de marktwaarde verhuurde staat, zoals deze is opgenomen in de jaarrekening. De beleidswaarde is een waardering waarbij de marktwaarde verhuurde staat wordt gecorrigeerd op de onderdelen beschikbaarheid (alle berekeningen staan op doorexploiteren), betaalbaarheid (er wordt niet gerekend met markthuur, maar met streefhuur bij mutatie), kwaliteit (eigen onderhoudsnorm in plaats van landelijk genormeerde bedragen) en beheer (eigen beheernorm in plaats van landelijk genormeerde bedragen).

Relatie met bedrijfswaarde

De beleidswaarde toont qua uitgangspunten (waardering op basis van eigen beleidsparameters) veel gelijkenis met de bedrijfswaarde. Alleen is de berekeningsmethodiek anders en veel simpeler. De grootste verschillen zitten in de disconteringsvoet, restwaarde, mate van uitponden en looptijd. Het totale verschil bedraagt net geen 11 miljoen euro, zo'n 2,3% hoger dan de bedrijfswaarde.

Attributie-analyse marktwaarde vs. Beleidswaarde

Onderstaande grafiek toont een analyse van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde op de verschillende onderdelen waar het eigen beleid op is gecorrigeerd.



Verreweg de grootste afslag op de marktwaarde wordt veroorzaakt door het toepassen van streefhuur in plaats van markthuur bij mutatie. De gemiddelde beleidshuur per maand per VHE is in de DAEB-tak € 574,00 en de gemiddelde markthuur € 792,00.

1.13.3 Verslag van de financiële situatie per balansdatum

Het jaar 2017 is in financieel opzicht zeer positief verlopen en sloten we af met een geconsolideerd resultaat van € 103.585.000. Dit resultaat wordt alleen voor een aanzienlijk deel veroorzaakt door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille (€ 73.472.000).

Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille is € 28.526.000. Dit ligt nagenoeg op hetzelfde niveau als 2016 (€ 28.022.000) en is daarmee stabiel.

Kengetallen

Voor solvabiliteit werd op basis van de beleidswaarde voor het DAEB bezit 40,3% gerealiseerd en voor niet DAEB 50,5%, terwijl de ICR score voor DAEB 2,7 bedroeg en voor niet DAEB 1,9.

Vennootschapsbelasting

In de afgelopen jaren bouwden we een fors compensabel fiscaal verlies op, waardoor het betalen van vennootschapsbelasting tot 2022 waarschijnlijk nog niet aan de orde zal zijn. Het compensabel verlies is door ons contant gemaakt en gewaardeerd.

Het forse resultaat leidt voor 2017 daarom niet tot een te betalen positie in het kader van de vennootschapsbelasting. Per balansdatum was er nog een compensabel verlies ter grootte van een contante waarde van € 15,1 miljoen.

Financieringsbehoefte

We zijn het hele jaar overliquide geweest en hebben geen nieuwe geldleningen in 2017 hoeven aantrekken. Hierdoor bleven we ruim binnen het borgingsplafond van het WSW. Per balansdatum was de liquiditeitspositie ruim € 5,5 miljoen ondanks dat er een aflossing heeft plaatsgevonden op het rekening-courantkrediet van de WOM Druten-West BV van € 6,4 miljoen. Wel is een aantal leningen hernieuwd afgesloten in verband met een renteherziening. Bij het afsluiten van deze leningen profiteerden we in alle gevallen van de zeer gunstige rentestand.

Ook in 2017 maakten we geen gebruik van financiële instrumenten.

1.13.4 Blik op de toekomst

Begroting 2018-2022

We presenteerden in oktober 2017 een begroting waarin op hoofdlijnen de volgende zaken zijn meegenomen:

- Uitwerking van ons portefeuillebeleid
  - Per saldo gemiddeld 20 woningen groei per jaar in 2018-2021
  - Renovatie van gemiddeld ongeveer 150 woningen per jaar
  - Energie-investeringen welke leiden tot een gemiddeld label B in 2020
  - Asbest gesaneerd in 2023

- 5% bezuiniging op organisatiekosten tot en met 2018
- Conservatief inrekenen van huurverhogingen, waaronder het beperkt inrekenen van huurharmonisatie (0,2%)
- Inrekening onderhoudslasten conform onderhoudsbehoefte en kwaliteitsbeleid van ons bezit.

Benutting investeringscapaciteit

We hebben een gezonde financiële positie en willen graag meer investeren in nieuwbouw. Maar hiervoor zijn bij de deelnemende gemeenten onvoldoende mogelijkheden omdat er geen of nauwelijks bouwkavels beschikbaar zijn voor de sociale huur.

Daarom besloten we de komende jaren meer te investeren in planmatig onderhoud. In de begroting 2018 en de meerjarenbegroting zijn hiervoor forse bedragen opgenomen. Daarnaast zetten we in op duurzaamheid. In het nieuwe ondernemingsplan (vanaf 2019) werken we de effecten van duurzaamheid verder uit. Deze plannen moeten binnen onze financiële beleidskaders passen.

Financiële positie in de toekomst in relatie tot de vennootschapsbelasting

Een oorzaak van de gezonde financiële positie is het uitblijven van de betaling van vennootschapsbelasting. Tot en met 2021 hoeven we waarschijnlijk nog geen vennootschapsbelasting te betalen in verband met eerder opgebouwde te verrekenen verliezen. Vanaf 2022 is dit waarschijnlijk wel het geval. Ten tijde van de begroting is een berekening gemaakt van mogelijk te betalen vennootschapsbelasting in de toekomst. Hier spelen een heel aantal onderwerpen, waarbij de belangrijkste de inzet van het fiscale instrument ‘afwaardering WOZ’ is. Ten tijde van de begroting is op dit punt met schattingen gewerkt. De afwaardering WOZ heeft als werking dat in een bepaald jaar een grote afwaardering kan worden gedaan wanneer de WOZ-waarde duurzaam onder de startwaarde (waarde 1-1-2008) daalt. Maar wanneer de WOZ-waardes stijgen, moet dit verlies in de jaren van stijging weer worden teruggenomen. Het is dus een tijdelijke maatregel om het betalen van belasting uit te stellen. Naar verwachting gebeurt dit in 15 tot 20 jaar. De afwaardering is in de aangifte van 2013 vastgesteld op € 105.000.000. Naar verwachting moet daar zo’n € 5.000.000 - € 8.000.000 jaarlijks van worden teruggenomen.

Liquiditeitspositie in 2018 en verder

Qua liquiditeitspositie hoeven we pas vanaf september 2018 nieuwe leningen aan te trekken ter grootte van maximaal € 18 miljoen. Dit bedrag past ruimschoots binnen het kredietplafond van het WSW. Voor 2018 wordt een ICR van 2,1 begroot. Vanaf 2022 is de verwachting dat er vennootschapsbelasting moet worden betaald. Als dit wordt doorgerekend, kunnen we zien dat dit een behoorlijke impact heeft op de ICR. De ICR loopt in 2022 terug naar 1,6, gelijk aan onze huidige interne norm voor ICR. De extra investeringen voor de energietransitie met bijbehorende

financieringsbehoeften zijn dan nog niet ingerekend. Omdat we werken met maatschappelijk kapitaal zijn we risicobewust en uiterst zorgvuldig. Conservatief rekenend in een maatschappelijk georiënteerde organisatie.

Conclusie

De conclusie is dat we in staat zijn onze plannen uit te voeren met behoud van goede kengetallen. Binnen de kengetallen is nog voldoende ruimte om tegenvallers die bij de risico's zijn benoemd op te kunnen vangen. Vanaf 2022 moeten we extra kritisch kijken naar de dan nog resterende potentie binnen onze bedrijfsvoering.

2 Verslag van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht (RvT) houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van Standvast Wonen en de met haar verbonden ondernemingen. Ook staat de RvT de bestuurder met raad ter zijde.

2.1 Algemeen

Via dit jaarverslag leggen we verantwoording af over de wijze waarop wij invulling gaven aan de uitvoering van onze taken en bevoegdheden in 2017.

2.2 Verantwoordelijkheid en werkwijze

2.2.1 Samenstelling

De Raad van Toezicht bestaat op 31 december 2017 uit zes leden inclusief de voorzitter. Wij zijn verantwoordelijk voor het toezicht bij Standvast Wonen en haar dochterondernemingen. Daarnaast hebben we een adviesfunctie en een werkgeversfunctie.

2.2.2 Taken en bevoegdheden

Onze taken en bevoegdheden staan omschreven in de statuten van Standvast Wonen. Onderdelen hiervan zijn verder uitgewerkt in het reglement Raad van Toezicht. Om onze toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, laten we ons zowel mondeling als schriftelijk door de bestuurder informeren over de volkshuisvestelijke opgave van Standvast Wonen. Onze informatievoorziening verloopt daarnaast via gestructureerde kanalen met de controller, de managers, leden van de Ondernemingsraad, leden van de huurdersorganisaties en indien relevant met externe betrokkenen.

2.2.3 Afvaardiging huurdersorganisaties

Twee van de toezichthouders zijn op voordracht van de drie huurdersorganisaties benoemd. De twee huurderscommissarissen voeren apart overleg met de huurdersorganisaties.

2.3 Toezicht houden

2.3.1 Strategie

Voor het toezicht houden gebruiken we de door onze goedgekeurde strategische visie en het ondernemingsplan (2013-2018). Op 15 december 2017 stelden we een nieuwe ondernemingskoers vast (2018-2022). Daarnaast zijn de managementrapportages, inclusief de rapportage van de controller (per kwartaal), tussentijdse voortgangsrapportages, informatienota's van de bestuurder, de rapportages van de externe accountant én de oordeelsbrieven van de Autoriteit woningcorporaties belangrijke documenten om onze toezichthoudende rol goed uit te oefenen.

2.3.2 Governance Toets

Op 31 oktober 2017 voerde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een 'governance inspectie' uit bij Standvast Wonen. In het kader van deze inspectie is er een gesprek geweest tussen vertegenwoordigers van de Autoriteit woningcorporaties en de bestuurder en controller van Standvast Wonen. Aansluitend op dit gesprek, voerde een ruime vertegenwoordiging van de Raad van Toezicht overleg met de vertegenwoordigers van de Aw.

De conclusie die getrokken werd naar aanleiding van deze inspectie is positief. De governance van Standvast Wonen is in de basis goed. Uiteraard is verbetering mogelijk. De Aw geeft een aantal aanbevelingen om de governance te optimaliseren. Onder andere het opstellen en publiceren van een gezamenlijke visie op toezicht en stakeholdersmanagement, het integriteitbewustzijn binnen de

gehele organisatie levend houden en het actualiseren van een aantal documenten op de website. We pakken deze aanbevelingen in 2018 op.

2.3.3 Risicobeheersing

Het beheersen van de risico's is voor ons een belangrijk onderwerp. Organisatorisch is daarom een controllerfunctie direct onder het bestuur ingevuld. Hierdoor is er een onafhankelijke positie met betrekking tot risicobeheersing en compliance. Deze controller heeft een passeerbevoegdheid naar onze voorzitter. De controller heeft in 2017 geen gebruik gemaakt van zijn passeerbevoegdheid.

Het bestuur en de controller rapporteren in de kwartaalrapportages over de diverse risico's. De Auditcommissie (AC), bestaande uit twee leden van onze Raad, bespreekt alle financiële stukken met de bestuurder en bereidt besluitvorming in de Raad voor. De manager Bedrijfsvoering en de controller zijn hierbij ook aanwezig. In de AC worden stukken besproken als het jaarplan, meerjarenbegroting, de jaarrekening, de kwartaalrapportages, het treasuryjaarplan, het controllerplan en de informatienota's van het bestuur over de ontwikkeling van de financiële functie. Daarnaast worden de rapportages van de accountant en het WSW behandeld in de Auditcommissie. In 2017 is de afwikkeling van de WOM Druten-West, de doorontwikkeling van het Risicomanagement en het addendum Reglement Financieel beleid en beheer besproken. De Auditcommissie is zes keer bijeen gekomen.

2.3.4 Besluitvormingsproces

Minimaal tien dagen voor de vergadering ontvangen we digitaal de agenda en vergaderstukken. Op deze manier nemen we op tijd kennis van de vergaderstukken en komen we op een efficiënte wijze tot besluitvorming. Voor verzending van de vergaderstukken, stemt de bestuurder de agenda af met de voorzitter. Als onze goedkeuring gevraagd wordt, zorgt de bestuurder voor een bestuursbesluit met daarbij alle relevante stukken. Elke vergadering nemen we kennis van alle bestuursbesluiten.

2.3.5 Het bestuur

In het bestuursreglement, dat voldoet aan de nieuwe Governance eisen, ligt vast welke besluiten de bestuurder zelfstandig neemt en voor welke besluiten onze goedkeuring nodig is. Door kennis te nemen van alle bestuursbesluiten, het bespreken van de kwartaalrapportages en de informatienota's van de bestuurder, zorgen we ervoor dat we toezicht hebben en houden in het besturen van de organisatie.

2.3.6 Vergaderingen

Voor de vergaderingen in 2017 stelden we een vergaderschema en agenda-onderwerpen vast. In 2017 vergaderden we negen keer. Een keer meer dan gepland. De reden hiervan was dat pas laat duidelijk was op welke wijze de accountant de berekende marktwaarde van het bezit van vorig jaar (conform de zogenaamde basisversie) moest beoordelen. Dit leidde verder niet tot vertragingen.

In totaal namen we 37 besluiten. De belangrijkste zijn:

1. Jaarverslag/jaarrekening Standvast Wonen/WOM
2. Meerjarenbegroting 2018-2022 inclusief jaarplan(begroting) 2018
3. Treasury jaarplan 2018
4. Huurverhoging 2017
5. Realisatiebesluit Hengstdal
6. Implementatie geactualiseerde portefeuillestrategie 2016-2030
7. Benoeming mevrouw Janssen Duighuizen als lid RvT en voorzitter
8. Besluitdocument uitvraag Malvert fase III Nijmegen
9. Bod én prestatieafspraken Druten en Nijmegen
10. Procuratieregeling Standvast Wonen
11. Frauderisico analyse
12. Overdracht gronden in het kader van afwikkeling WOM Druten-West
13. Sloopbesluit Klokkenslagstraat Druten
14. Scheidingsvoorstel DAEB / Niet-DAEB
15. Meerjarenkoers 2018-2022
16. Liquidatie WOM Druten-West

2.3.7 Overige vergaderingen

De Remuneratiecommissie (RC), bestaande uit de vicevoorzitter en voorzitter van onze Raad, voerde in 2017 vanuit de werkgeversfunctie twee keer overleg met de bestuurder. Tijdens deze overleggen evalueerde ze de gemaakte prestatieafspraken en maakte nieuwe afspraken. In juli én december spraken we met het managementteam van Standvast Wonen. In december spraken we ook met een afvaardiging van de huurdersorganisaties van Standvast Wonen en de Ondernemingsraad.

2.3.8 Verbindingen

Wij hebben een toezichthoudende taak op het functioneren en de continuïteit van de verbindingen. Over de verbindingen worden we door de bestuurder op dezelfde wijze geïnformeerd als over Standvast Wonen zelf. Zowel schriftelijk als mondeling.

Zowel wij als de bestuurder willen de bestaande verbindingen afbouwen. Eind 2017 hadden we de volgende verbindingen:

- WOM Druten-West BV – 100% aandeel
- Woningnet N.V. (minderheidsbelang)

WOM Druten-West BV

Op 15 december 2017 is de WOM Druten-West B.V. in liquidatie gegaan Op 20 november ontvingen we de goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties. De formele afhandeling loopt tot in het eerste kwartaal van 2018 door.

Woningnet N.V.

Standvast Wonen heeft vanuit een eerdere relatie met een woningtoewijzingsysteem een minderheidsbelang in Woningnet N.V. Standvast Wonen heeft 1996 aandelen: 75% volgestort met een balanswaarde van € 20.579. Al sinds 2014 zoekt Standvast Wonen kopers voor haar aandelen in Woningnet N.V. Ze voerde met verschillende partijen hierover overleg. Door de nieuwe Woningwet zijn de regels rondom aankoop van aandelen aanzienlijk aangescherpt. Feit is nu dat andere corporaties onze aandelen vanwege de administratieve lastendruk niet meer overnemen. Zelfs niet tegen een waarde van nul.

Kulturhus Afferden, De Meent B.V.

Standvast Wonen was 50% aandeelhouder in De Meent B.V., de vastgoed B.V. van het Kulturhus in Afferden. De andere aandeelhouder was de *Stichting Oprichten, In stand houden en Exploiteren van een Gemeenschapshuis te Afferden Gemeente Druten (*te noemen Stichting Kulturhus*)*. In 2015 is met de gemeente Druten, de Rabobank Druten, de Stichting Kulturhus en Standvast Wonen een intentie afgesloten om de aandelen geheel over te dragen aan de Stichting Kulturhus. Dit was een wens van alle betrokken partijen en ook in lijn met de Woningwet. Begin 2017 ontvingen we van de Autoriteit woningcorporaties de goedkeuring voor de overdacht van de aandelen. Op 30 juni droegen zijn de aandelen notarieel overgedragen en wordt het beheer van het Kulturhus uitgevoerd door de gemeenschap van Afferden.

2.4 Professionalisering (PE)

We organiseerden in september een in-company masterclass voor de leden van de Raad van Toezicht en de bestuurder met het thema ‘verduurzaming’. Doel van de masterclass was om meer inzicht te krijgen in de complexe opgave die ons staat te wachten bij de energietransitie. Ook bood de masterclass inzicht in de rol van toezichthouders bij het ontwikkelen van verduurzamingstrategieën.

De masterclass organiseerden we in de inspirerende omgeving van de afvalcentrale Nijmegen. Deze centrale is de bron van de verwarming van het stadswarmtenet van Nijmegen. Nadat de wethouder Duurzaamheid van de gemeente Nijmegen haar visie op de transitie in de stad gaf, ging zij in gesprek met de toezichthouders.

Alle leden van de Raad van Toezicht verdienden hiermee vijf PE-punten. En daarmee is voldaan aan de Woningwet.

2.5 Visitatie

In 2015 is de visitatie afgerond. Deze vindt weer plaats in 2019.

2.6 Zelfevaluatie

Ieder jaar evalueert de Raad zichzelf. In 2017 deden we dat onder begeleiding van een externe facilitator. De zelfevaluatie bestond uit twee delen: een terugblik op het eigen functioneren van de Raad en haar leden en het vooruitkijken naar het gewenst functioneren in de komende jaren. Er zijn namelijk grote uitdagingen voor de hele volkshuisvestelijke sector en dus ook voor Standvast Wonen. Leidraad bij deze vooruitblik was de nieuwe strategie en het bijbehorende ondernemingsplan 2018-2022.

Terugkijkend concludeerden we dat wij vanuit een gedeelde visie op toezicht handelen én dat ieder lid een duidelijke eigen inbreng heeft vanuit zijn of haar expertise, competenties en persoonlijkheid. Deze diversiteit is belangrijk om onze taken en rollen ten opzichte van de onderneming en de bestuurder optimaal te kunnen vervullen. We hebben een goede relatie met onze bestuurder, waar vertrouwen geven en kritisch zijn heel goed samen gaan.

De Raad heeft het afgelopen jaar een nieuwe voorzitter gekregen. En ook in de komende jaren verwachten we wisselingen van leden. Daarom is het belangrijk dat wij onze gezamenlijke visie op toezicht nader blijven formuleren en daarbij ook blijven werken aan ons teamgevoel. De voorzitter neemt hierin het voortouw. Ook de verdieping van de relatie met onze verschillende stakeholders krijgt nadrukkelijk onze aandacht.

2.6.1 Functioneren van de Raad van Toezicht

Alle toezichthouders brengen een duidelijke (eigen) deskundigheid in. Deze deskundigheden krijgen de ruimte, waarderen we onderling en ervaren we als aanvullend op elkaar. Per 1 september nam mevrouw Helma Janssen Duighuizen het voorzitterschap over van de heer Leo Visser. Ter bestendiging van eerdere besluitvorming was er een periode van gezamenlijke aanwezigheid: zogenaamde 'fade in - fade out'. De heer Leo Visser nam onder dankzegging op 15 december afscheid als lid van de Raad van Toezicht.

De Raad van Toezicht weet goed balans te houden tussen afstand en betrokkenheid, voelt zich vrij om scherp te zijn waar dat nodig is, stapt naar voren als het zinvol is en kan met de aanwezige bestuurlijke ervaring dan ook een steun in de rug zijn voor de bestuurder.

2.6.2 Functioneren van de commissies

De Auditcommissie (AC) functioneert goed en naar ieders tevredenheid. In de AC wordt de gelegenheid genomen dieper in de bedrijfsvoering te duiken. Mede door het werk van de AC is de informatievoorziening richting Raad van Toezicht goed.

De Remuneratiecommissie (RC) concentreert zich op de formele werkgeversrol. De Raad van Toezicht is betrokken bij de voorbereiding en bekrachtiging van werkgeversafspraken (doelstellingen, beoordeling, honorering).

2.6.3 Contacten van de Raad van Toezicht met belanghebbenden

De Raad koestert de contacten met belanghebbenden. Zo onderhouden twee toezichthouders het contact met de drie huurdersverenigingen (zonder aanwezigheid van de bestuurder). Ook wordt een open contact met de Ondernemingsraad (OR) onderhouden. Deze verloopt naar tevredenheid van OR en Raad van Toezicht. De contacten met overige belanghebbenden worden bestuurlijk onderhouden. De toezichthouders stellen zich hierin aanspreekbaar op zodat de relatie met belanghebbenden voldoende open is om op tijd signalen op te kunnen vangen. Ieder lid van de Raad van Toezicht heeft vanuit zijn rol contacten met belanghebbenden en levert dus een bijdrage aan het functioneren van de Raad van Toezicht.

2.6.4 Relatie Raad van Toezicht – Bestuurder

De samenwerking tussen Raad van Toezicht en bestuurder wordt ervaren als een relatie met een goede, open en eerlijke dialoog. De bestuursagenda is helder en ambitieus. De strategische agenda van Standvast Wonen is vastgelegd en de voortgang hiervan wordt regelmatig gemonitord. De Woningwet maakte de rollen tussen Raad van Toezicht en bestuurder scherper. Maar dit is geen belemmering. Niet in het functioneren van de Raad en de bestuurder, maar ook niet in de interactie tussen de Raad en de bestuurder. Voor de periode 2018 – 2022 is een nieuwe koersagenda opgesteld.

2.6.5 Samenstelling Raad van Toezicht

De Raad bestond in 2017 grotendeels uit zes personen, ondanks dat een Raad van vijf personen wenselijk is. Statutair is geregeld dat de Raad kan besluiten het aantal leden al dan niet tijdelijk uit te breiden tot zeven. Met name wanneer die uitbreiding de continuïteit van het toezicht dient. In 2017 was dat het geval en bestond de Raad uit zes leden. Twee toezichthouders zijn benoemd op voordracht van de drie huurdersorganisaties.

Voorzitter (tot 1/9/17)	**De heer ir. L. (Leo) Visser**
Herbenoemd op	1-1-2014
Aftredend op	31-12-2017
Herkiesbaar	Nee
Remuneratiecommissie	Lid
Onafhankelijk *	Ja
Vergoeding in 2017	€ 13.723
Behaalde PE punten 2017	5
Geboortejaar	1953
Woonplaats	Rotterdam
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Scheikundige technologie TU Delft
Beroep	Scheikundig ingenieur
Nevenfuncties	Raad van Toezicht Raad voor Accreditatie Directie S4 Energy BV Voorzitter Stichting Nieuwe Bedrijvigheid Gelderland Directie Next Renewables Group BV

Voorzitter (per 1/9/17)	**Mevrouw Mr. W.B.E.P. (Helma) Janssen Duighuizen**
Benoemd op	17-03-2017
Aftredend op	31-12-2020
Herkiesbaar	Ja
Remuneratiecommissie	Lid
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2017	€ 10.138
Behaalde PE-punten 2017	10
Geboortejaar	1961
Woonplaats	Nijmegen
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Nederlands Recht Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Manager
Nevenfuncties	Penningmeester Dr. Paul A.J. Speth Stichting Lid van de Nederlandse Centrale voor Practische Hulpverlening Lid comité van aanbeveling Stichting Kinderhulp Bodghaya

Vice-voorzitter	**De heer ir. J.D. (Jan Dirk) de Boer**
Lid op voordracht huurders	
Herbenoemd op	1-7-2015
Aftredend op	30-6-2019
Herkiesbaar	Nee
Remuneratiecommissie	Voorzitter
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2017	€ 11.230
Behaalde PE punten 2017	7
Geboortejaar	1951
Woonplaats	Feanwalden
Burgerlijke staat	Gehuwd

Opleiding	Planologie LU Wageningen
Beroep	Zelfstandig adviseur volkshuisvesting
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Wonion te Ulft

Lid	**De heer J.G.M. (Hans) Goeman MHA**
Herbenoemd op	1-6-2014
Aftredend op	30-6-2018
Herkiesbaar	Nee
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2017	€ 11.230
Behaalde PE punten 2017	5
Geboortejaar	1948
Woonplaats	Beuningen
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Master Health Administration (TiasNimbas)
Beroep	Geen (gepensioneerd)
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Stichting Tandem Voorzitter Stichting Stedenband Beuningen-Mikolow Eigenaar Goeman Advies

Lid	**De heer G.J. (Gert Jan)van den Brink RA**
Benoemd op	01-01-2016
Aftredend op	31/12/2019
Herkiesbaar	Ja
Auditcommissie	Voorzitter
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2017	€ 11.230
Behaalde PE punten 2017	20
Geboortejaar	1968
Woonplaats	Arnhem
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Accountancy
Beroep	Interim-manager
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Stichting Delta Arnhem Partner van The Perfect Fit Finance & IT professionals Eigenaar Van den Brink Interim-management

Lid	**Mevrouw mr. B.N.J. (Nanda) de Wilde**
Lid op voordracht huurders	
Benoemd op	01-09-2016
Aftredend op	30/6/2020
Herkiesbaar	Ja
Auditcommissie	Lid
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2017	€ 11.230
Behaalde PE punten 2017	10

Geboortejaar	1978
Woonplaats	Breda
Burgerlijke staat	Ongehuwd
Opleiding	Rechten Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Vastgoedadvocaat
Nevenfuncties	Lid RvC Area Wonen Lid RvT Stichting OOG

*Onafhankelijk conform artikel 30.6 Woningwet

2.6.6 Verantwoording commissarissenbeloning

De honorering van de Raad bestaat uit een jaarlijkse vergoeding gebaseerd op de WNT. De vergoedingen bedroegen in 2017 € 14.970 voor de voorzitter en € 11.230 voor de leden.

Naast bovenstaande vergoedingen ontvangen onze leden ook een reiskostenvergoeding op basis van daadwerkelijk gereden kilometers.

2.6.7 Rooster van aftreden

Het rooster van aftreden ziet er eind 2017 als volgt uit:

Naam	Aangetreden	Aftredend	Herbenoemd
L. Visser	01-01-2010	31-12-2017	1x
H. Janssen Duighuizen	17-03-2017	31-12-2020	0x
G.J. van den Brink	01-01-2016	31-12-2019	0x
J.D. de Boer	01-07-2011	30-06-2019	1x
J.G.M. Goeman	01-06-2010	30-06-2018	1x
B.N.J. de Wilde	01-09-2016	30-06-2020	0x

2.7 Integriteit

Standvast Wonen leeft de Governancecode na. We concluderen dat Standvast Wonen in 2017 in overeenstemming met deze code handelde. Standvast Wonen heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. In 2017 ontvingen we geen meldingen van integriteitschendingen bij de organisatie en hebben dan ook geen gebruik hoeven maken van onze meldingsplicht.

2.7.1 Belangenverstrengeling

Binnen het bestuur en onze Raad zijn geen onverenigbare nevenfuncties aanwezig. Ook heeft er geen transactie plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen speelden van de bestuurder of van leden van de Raad.

2.7.2 Bespreking binnen de Raad van Toezicht

De bestuurder zorgt voor de informatievoorziening met betrekking tot integriteit en integer handelen binnen Standvast Wonen. Daarnaast vindt hierover overleg plaats met de

Remuneratiecommissie en de Auditcommissie. Als het nodig is, is er telefonisch contact. Jaarlijks vindt een zelfevaluatie plaats.

2.7.3 Oordeel externe accountant (Deloitte)

De werkzaamheden van de externe accountant zijn niet primair gericht op het opsporen van fraudes en/of onregelmatigheden bij Standvast Wonen. In juni 2017 is de interne frauderisicoanalyse geactualiseerd. Deze notitie is behandeld in het MT, de Auditcommissie en de RvT. In de managementletter 2017 heeft de accountant verslag gedaan. Zij vernam dat de frauderisicoanalyse jaarlijks geactualiseerd wordt en concludeerde dat daarmee invulling is gegeven aan het fraudebeheersingsproces.

2.7.4 Onafhankelijkheid

We waken ervoor dat al onze leden onafhankelijk zijn, in de zin van de in de Woningwet opgenomen bepalingen in artikel 30 lid 6. Wij werken volgens het reglement voor de Raad van Toezicht. In dit reglement staan bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen. Al onze leden zijn onafhankelijk zoals bedoeld in artikel 30.6 van de Woningwet. Geen van ons noch het bestuur vervult een nevenfunctie die onverenigbaar is met lidmaatschap van onze Raad of van het bestuur.

2.8 Het bestuur

Mevrouw Lamers is de bestuurder van Standvast Wonen. De heer Van Heukelom, manager Volkshuisvesting, vervult de rol van plaatsvervangend directeur. Per 1 januari 2015 geldt de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Hierin staat dat een topfunctionaris bij de overheid/semi publieke sector niet meer dan een ministersalaris kan verdienen. Voor topfunctionarissen van woningcorporaties gelden sinds 2014 aanvullende salarisnormen, de zogenaamde staffels. Deze zijn ook voor 2017 van toepassing.

Om in lijn van de staffel het maximumsalaris te bepalen wordt gekeken naar het aantal woningen en andere panden van de corporatie, alsmede de grootte van de gemeente waarin de corporatie de (meeste) woningen in bezit heeft. Standvast Wonen valt in bezoldigingsklasse F waarvoor een maximum van € 151.000 geldt. De bezoldiging van de bestuurder is conform deze staffel.
Het normbedrag bestaat uit drie genormeerde bedragen voor respectievelijk beloning, pensioen en onkosten. Rekening houdend met deze drie genormeerde bedragen, bestond de beloning van de bestuurder uit de volgende bedragen:

- Vaste inkomsten € 121.310
- Pensioenlasten € 19.745
- Totaal € 141.055

De bezoldiging van de bestuurder voldoet aan de ministeriële regeling. In de organisatie zijn geen andere (top) functionarissen die beloond worden boven de WNT.

2.8.1 Netwerken en nevenfuncties bestuur

De bestuurder is lid van de volgende netwerken:

- SNN Nijmegen: ondernemers en maatschappelijke ondernemingen
- Harten 4 Beuningen: ondernemersnetwerk
- OVD: ondernemersnetwerk Druten
- SHRC: vitale regionale businessclub

Op persoonlijke titel is de bestuurder penningmeester van het bestuur van de Rotary Nijmegen Stad en Land.

De bestuurder heeft/had zitting in de volgende besturen/ toezichthoudende instanties:

- Mevrouw Lamers is lid van de Raad van Toezicht van Stichting Oeverwal Beuningen (koepelstichting voor primair onderwijs in Beuningen).
- Bestuurslid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders van Woningcorporaties (NVBW).
- Lid van het bestuur SGRv&fonds Kansrijk. Dit fonds stelt zich ten doel initiatieven en projecten te steunen die bijdragen aan kansen voor leerlingen van 12 tot 18 jaar.
- Bestuurslid Stichting Kans4all Zeist: omdat dit initiatief uiteindelijk niet gerealiseerd is, is per 1/1/18 het bestuurslidmaatschap opgezegd.

2.9 Dankwoord

De Raad van Toezicht van Standvast Wonen spreekt zijn waardering uit voor de inzet van een ieder die Standvast Wonen een warm hart toedraagt en daarbij bijgedragen heeft aan de bereikte resultaten. De Raad bedankt het management team en de medewerkers voor hun inzet in het jaar 2017 en hoopt ook in 2018 weer veel positieve bijdragen te verwelkomen.

Helma Janssen Duighuizen
Voorzitter Raad van Toezicht

April 2018