Bestuursverslag 2019

Samen Woonwaarts!

Inhoud

Inhoud 2
1 Verslag van het bestuur 3
1.1 Algemeen 3
1.2 Doelstelling van de corporatie 4
1.3 Speerpunten op Vastgoed per gemeente 5
1.4 Majeure projecten 6
1.5 Organisatie 7
1.6 Risicomanagement 8
1.7 Bedrijfsvoering: normen en prestatie indicatoren 11
1.8 Personele zaken 16
1.9 Samenwerking en belanghouders 19
1.10 Lidmaatschappen/netwerkbijeenkomsten 21
1.11 Klachten en geschillen 21
1.12 Maatschappelijke betrokkenheid van het bestuur 23
2 Verslag van de Raad van Commissarissen 25
2.1 Verantwoordelijkheid en werkwijze 25
2.2 Toezicht houden 26
2.3 Invulling werkgeversrol voor het bestuur van Woonwaarts 28
2.4 Het functioneren van de RvC 28
2.5 Integriteit 32
2.6 Het bestuur 33
2.7 Woord van dank 35

1 Verslag van het bestuur

1.1 Algemeen

Het jaar 2019 stond in het teken van de fusie van De Gemeenschap en Standvast Wonen tot de nieuwe organisatie Woonwaarts. Een naam waarin zowel beweging is besloten, als ook de opdracht die de nieuwe organisatie zich stelt: Zorgdragen voor prettig wonen en je thuis voelen in je buurt. De naam is bedacht door een van onze bewoners en wij voelen ons er 'thuis bij'. Ondanks dat veel tijd is gemoeid met het integreren van twee organisaties, werkwijzen en systemen, bereikten we veel voor de bewoners en woningzoekenden. We leverden projecten op en we startten nieuwe op. Wij richten ons, nog meer dan voorheen, op duurzaamheid en leefbare wijken en kozen dan ook niet voor niets 'sociale duurzaamheid' als speerpunt. Wij waren blij met het compliment van onze accountant dat eind 2019 de integratie al flink op streek was. Dit compliment komt toe aan onze medewerkers die met elkaar hard hebben doorgepakt om zover te komen. Wij zijn trots op onze organisatie en haar medewerkers en hebben veel vertrouwen in de voortgang in de komende jaren.

Voorwaarts met Woonwaarts

In het voorjaar van 2020 ronden wij onze strategische visie af. Deze is gebaseerd op de fusiedoelen die we eind 2018 stelden en op de inbreng van onze belangrijkste stakeholders. Onze ambitie is te werken aan prettige, veilige en gemengde wijken en buurten in de drie gemeenten waarin wij actief zijn. Wij zijn er voor de mensen met een laag inkomen en een laag middeninkomen en mensen die om een andere reden niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Er zijn wijken waar we veel woningen beheren en waar dat van ons extra aandacht vraagt. Samen met onze partners en bewoners zetten we ons in om in alle wijken het *thuis voelen in de buurt* mogelijk te maken. Daarom werken wij met wijkteams. Om zo de bewoners en de wijkpartners beter te leren kennen. En om ervoor te zorgen dat wij zelf beter gekend worden. De doorontwikkeling van onze wijkteams is daarmee een belangrijk speerpunt voor het komende jaar.

Daarnaast zetten we in op het verder vormgeven van onze dienstverlening

Voor zowel zelfredzame als meer kwetsbare bewoners. Onze motto's daarbij zijn: Herkenbaar en nabij en eigen kracht en maatwerk. Met onze huurdersorganisaties zijn we in gesprek om de samenwerking verder vorm te geven. Wij verwachten in 2020 een nieuwe werkwijze met onze huurdersorganisaties te hebben gevonden.

In 2020 zetten we verder in op onze ambitie voor duurzame gemengde wijken en buurten

Al ons vastgoed heeft in 2020 een groen energielabel. Bij ons en in onze woningen voelen de mensen zich thuis en welkom. In onze buurten en wijken willen we zoveel mogelijk bereiken dat in alle levensfases huurders in hun wijk of buurt kunnen (blijven) wonen. Wij zien de wijkgerichte investeringen in relatie tot de energietransitie als een belangrijke aanjager voor andere thema's die in wijken spelen, zoals armoede, eenzaamheid en veiligheid. De komende jaren staan investeringen in onder andere Hengstdal, Beuningen en Deest op het programma. Daarnaast werken we samen met de gemeente en de collega corporaties toe naar een warmtevisie voor Dukenburg.

Ook op het gebied van Wonen en Zorg verwachten we dit jaar een aantal impulsen aan inclusieve wijken te kunnen geven

Eind 2019 namen wij het besluit om 45 woningen op de Agnetenweg en 30 woningen in Doddendaal te laten bouwen voor onze zorgpartner de Waalboog. Ook besloten we in 2019 om in Dukenburg in het najaar van 2020 te starten met de bouw van 62 huurwoningen op de voormalige HAN-locatie. Met de 90 koopwoningen die op deze locatie gebouwd worden, geeft dit invulling aan een gemengde wijk.

Het vele werk dat in 2018 en 2019 is gedaan om op 1 mei 2019 Woonwaarts te kunnen gaan, is door veel mensen verricht

Wij willen iedereen daarvoor hartelijk danken. Nu we uit de startblokken zijn gekomen, is er veel te doen. Vanuit de fusiedoelen en de in het voorjaar van 2020 op te leveren strategische visie werken wij toe naar een nieuw ondernemingsplan voor de komende jaren. Beschikbaarheid is in onze regio een groot thema, net als betaalbaarheid en de energietransitie. Belangrijk aandachtpunt daarbij is het financieel gezond houden van Woonwaarts. Naast stijgende kosten en belastingdruk zijn onze ambities en die van onze partners onverminderd groot. Tijdens het schrijven van dit voorwoord is daar een groot maatschappelijk, gezondheids- en economisch risico bijgekomen. De effecten van het coronavirus zijn ongewis. Het is ons duidelijk dat veel van onze bewoners in meer of mindere mate hiervan de gevolgen gaan ondervinden. Wij zetten ons maximaal in om voor iedereen een prettige en leefbare wijk en woning te blijven bieden.

Coronacrisis en Woonwaarts

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de richtlijnen en maatregelen opgelegd door Rijksoverheid en RIVM. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Woonwaarts. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat het voor Woonwaarts niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

1.2 Doelstelling van de corporatie

We bouwen aan Woonwaarts

Woonwaarts is een sociaal duurzaam en toekomstbestendige corporatie, ontstaan uit corporaties met een lange geschiedenis in Nijmegen, Beuningen en Druten. We zijn opgericht vóór en dóór arbeiders met als doel het realiseren van goede huisvesting op goede plekken voor mensen met een lager inkomen. We werken al meer dan een eeuw lang aan veerkrachtige wijken in Nijmegen, Beuningen en Druten en blijven daar met Woonwaarts de nadruk op leggen.

In de gesprekken die Standvast Wonen en De Gemeenschap voerden over de meerwaarde van samen verdergaan zijn de fundamenten gelegd voor de basis van Woonwaarts en waar we voor staan. We werkten in 2019 aan de formulering van onze strategische uitgangspunten. Deze vertaalden we in drie hoofdambities en drie organiseerprincipes.

Strategische uitgangspunten

Als maatschappelijke organisatie wil Woonwaarts *sociaal duurzaam* ondernemen. We staan stil bij de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven en investeringen waar we voor staan. We zorgen ervoor dat deze toekomstbestendig zijn en ook op de langere termijn bijdragen aan goede volkshuisvesting in ons werkgebied. Dit geldt voor onze omgang met mensen, stenen, bomen en geld.

Woonwaarts is *herkenbaar en nabij*. Zowel voor onze huurders, netwerkpartners als collega's. We werken samen, komen naar belanghouders toe en zijn in en door ons handelen herkenbaar.

Door *eigenkracht & maatwerk* inspireren we huurders, netwerkpartners en elkaar om oog te hebben voor en gebruik te maken van ieders kracht en mogelijkheden. Door 'te laten doen', wat anderen beter of goedkoper kunnen, 'samen te doen' als dat meer oplevert en 'zelf te doen' wat we hebben beloofd en afgesproken, laten we zien dat we samen tot de beste resultaten en mooiste prestaties te komen.

Wij doen dit op basis van gelijkwaardigheid en respect en vanuit de volgende organiseerprincipes:

- Ruimte voor ondernemen
- Verantwoordelijkheid
- Vertrouwen

In 2020 werken we bovenstaande uitgangspunten uit tot een organisatievisie. Deze visie wordt geconcretiseerd in ons eerste ondernemingsplan 2021-2024 waarin we visie en missie van Woonwaarts verder uitwerken. Het komende jaar gebruiken we vooral om de werkorganisatie van Woonwaarts daarvoor in de steigers te zetten en de lopende zaken van beide rechtsvoorgangers af te ronden of tot een 'eigen' Woonwaarts activiteit te maken.

Doelgroep en doelstellingen

Mensen met een inkomen tot € 38.035 zijn onze primaire doelgroep. Maar we zijn er ook voor mensen met een (laag midden) inkomen tussen € 38.035 en € 48.000. Deze secundaire doelgroep valt tussen de doelgroep voor sociale huurwoningen en duurdere vrije sector woningen in. We bedienen mensen met een laag middeninkomen met het deel van onze portefeuille dat in het niet-DAEB segment valt of dat verkocht wordt.

Als Toegelaten Instelling en maatschappelijke organisatie staan we voor het goed en betaalbaar huisvesten van bijzondere doelgroepen met oog voor de veerkracht van wijken en buurten waarin we werken. Dat betekent dat we juist investeren in wijken waar sprake is van sociale, economische of complexe problematiek.

1.3 Speerpunten op Vastgoed per gemeente

In alle drie de gemeenten waar we woningen verhuren en beheren hebben we plannen voor nieuwbouw, onderhoud/renovatie of herstructurering. Hieronder vermelden we de projecten die in 2019 zijn afgerond of waarvan daadwerkelijk gebouwd is.

Beuningen

Kerkplein
In 2019 startten we met de voorbereidingen voor de bouw van 30 levensloopgeschikte appartementen aan de rand van het centrum van Beuningen. Dicht bij diverse voorzieningen en zorgcentrum Alde Steeg. Met de realisatie van dit project (naar verwachting vierde kwartaal 2020) ronden we ruim een decennium van werken aan verbetering van het centrumgebied in Beuningen af.

Druten

Vlakkers
De herstructeringsopgave in dit gebied kent diverse belanghouders en (vastgoed-)eigenaren. Dat maakt het project tot een complexe opgave. In 2019 is hard gewerkt aan diverse fases van dit project. Dit project rondden we naar verwachting in het tweede kwartaal 2020 af.

Nijmegen

Koningsdaal
In april 2019 werd complex Koningsdaal aan de Winselingseweg opgeleverd. Dit project bestaat uit 75 nieuwbouwappartementen in diverse huurprijscategorieën. Door een samenwerking met Klassewonen huisvestten we hier zelfstandig wonende mensen met autisme die de wens hebben om nabij gelijkgestemden te wonen.

Tooropstraat
In 2019 is een start gemaakt met de bouw van 32 sociale huurappartementen voor starters in een duurzaam appartementencomplex aan de Tooropstraat in Nijmegen-oost. We verwachten de oplevering in de eerste helft van 2020.

Spoorbuurt
Eind 2019 is fase 3 van project Spoorbuurt opgeleverd. Daarmee is het gehele project van groot onderhoud van 499 vooroorlogse woningen in de Spoorbuurt (Nijmegen-Oost) afgerond. Bij de onderhoudswerkzaamheden zijn de woningen ook verduurzaamd en opgeleverd met energielabel B of beter.

1.4 Majeure projecten

Fusie De Gemeenschap en Standvast Wonen
Het jaar 2018 stond voor een groot deel in het teken van de voorbereidingen op de fusie die per 1 mei 2019 plaatsvond. Vanzelfsprekend was 2019 daarmee voor ons een bijzonder jaar. Het vormgeven van de nieuwe organisatie die we per 1 mei oprichtten, kost veel tijd en mensuren. We namen hier ook bewust veel tijd voor om een toekomstbestendige en daarmee sociaal duurzame organisatie te creëren.

Volkshuisvestelijke projecten
In 2019 hebben we verder gewerkt aan de doelen die we hebben gesteld en resultaten behaald. Zo hebben we door middel van toepassing van diverse verduurzamingsmaatregelen gemiddeld energielabel B behaald voor onze woningen. Op experiment basis hebben we op drie adressen warmtepompen geplaatst in plaats van een gewone cv-ketel. Op één adres brachten we een geheel elektrisch systeem aan. Door kleine pilotprojecten te draaien kunnen we diverse producten en duurzaamheidsmaatregelen testen en zo weloverwogen beslissingen nemen voor toepassing op grotere schaal.

We hebben wijkteams opgezet om *herkenbaar & nabij* te zijn voor onze huurder. Vanuit onze visie op sociaal duurzame wijken startten we de discussie over spreiding van sociale en duurdere woningen over wijken en buurten. De relatie met partners in zorg en welzijn hebben we verstevigd door in overleg en samenwerking plannen te maken om te bouwen voor doelgroepen met een zorgvraag.

Organisatieontwikkeling

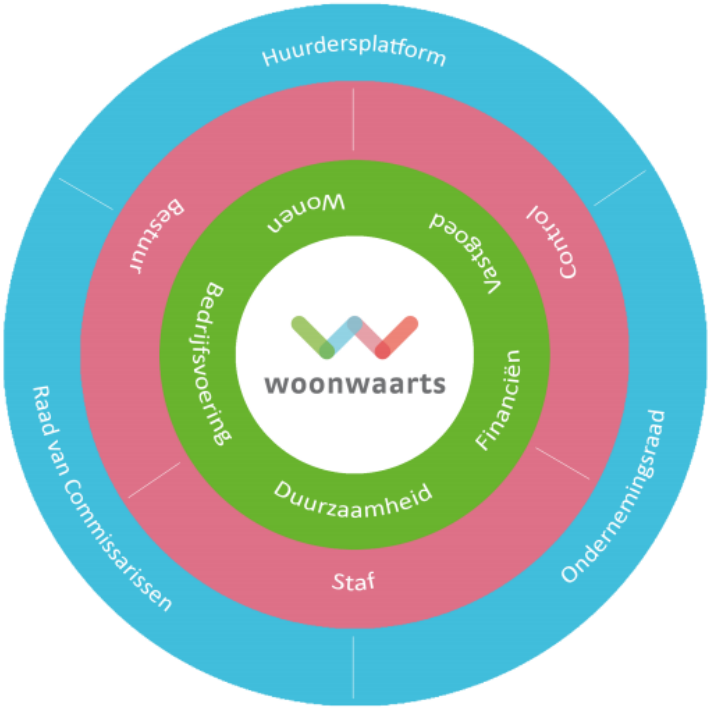
Onder begeleiding van een externe adviseur startten we in 2019 met het werken met een zelforganiserende organisatie. Dat doen we met 'klusteams'. Werkgroepen bestaande uit werknemers die zich buigen over verschillende onderdelen van het werken bij Woonwaarts. Ook in 2020 werken we verder aan zelforganisatie. Dat is een onderdeel van de manier waarop we bij Woonwaarts willen werken, vanuit vertrouwen, verantwoordelijkheid en met ruimte voor ondernemen.

1.5 Organisatie

Naam Toegelaten instelling:	Stichting Woonwaarts
Vestigingsadres:	Takenhofplein 3, Nijmegen
Datum van oprichting:	1 mei 2019
Datum goedkeuring statuten:	5 maart 2019
Governance	Aedes lidnummer 103917
Handels- en stichtingenregister	Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van koophandel en Fabrieken voor centraal Gelderland onder nummer 10017041.

Onze volkshuisvestelijke opgaven, de maatschappelijke veranderingen en behoefte van de samenleving in het algemeen en onze doelgroepen in het bijzonder, leveren een uitdagend werkveld op. Van onze medewerkers verwachten we dat ze hun eigen verantwoordelijkheid nemen bij het uitoefenen van hun functie en het vertegenwoordigen van Woonwaarts. Daarvoor krijgen ze de ruimte en het vertrouwen van management en bestuur.

Vanaf 1 mei is onze organisatie als volgt ingericht:



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 2019 bepaalden we onze strategische risico's op de voor fusie opgestelde doelstellingen. Deze doelstellingen moeten nog (in samenspraak met onze stakeholders) verder worden ontwikkeld naar meerjarige strategische doelstellingen. Dit traject loopt nog en ronden we in 2020 af. Hierbij pakken we ook weer de risico-analyse op de strategische doelstellingen op.

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 Commissarissen en de Auditcommissie.'

Extern toezicht

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. Algemeen is geconcludeerd dat de interne beheersing binnen de primaire processen in de basis op orde is. De bevindingen en aanbevelingen van de accountant zijn in een managementletter vastgelegd en besproken met onze Raad van Commissarissen. De aanbevelingen van de accountant nemen we mee in de verdere verbetering en ontwikkeling van risicomanagement.

Autoriteit Woningcorporaties AW (Inspectie Leefomgeving en Transport)

De AW controleert of corporaties voldoen op het gebied van governance en zich aan de wet- en regelgeving houden. De beoordeling hiervan wordt kenbaar gemaakt middels een integrale beoordelingsbrief. In 2017 heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is in 2018 de integrale beoordelingsbrief 2017/2018 ontvangen waarin door AW is aangegeven dat de beoordeling geen aanleiding geeft tot het doen van interventies. Gezien het lage risicoprofiel is voor 2019 geen integrale beoordeling door AW uitgevoerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Jaarlijks beoordeelt het WSW het risicoprofiel van Woonwaarts aan de hand van onder meer de 24 business risk-vragen en 5 financiële ratio's. In de uitgebracht beoordelingsbrieven voor 2018 heeft het WSW aangegeven dat zowel Standvast Wonen als De Gemeenschap financieel gezonde organisaties met een laag risicoprofiel zijn. Volgens WSW voldoen we ruimschoots aan de financiële kaders van WSW. Gezien de lage risicoprofielen is voor 2019 geen integrale beoordeling door WSW uitgevoerd.

Interne toets

Om het positieve beeld van AW en WSW te bewaken voeren we zelf ook jaarlijks een interne toets uit of en in hoeverre we voldoen aan de actuele governance vereisten. Daarnaast toetsen we jaarlijks intern ons WSW risicoprofiel middels een eigen invulling van de 24 business-risk vragen. De financiële ratio's toetsen we jaarlijks in de begroting.

Ontwikkeling risicomanagement

We hechten veel waarde aan risicomanagement. Dit draagt volgens ons bij aan realisatie van onze ondernemingsdoelstellingen. In 2019 legden we de verbinding met de tijdens het fusieproces vastgestelde ondernemingsdoelstellingen. Daarbij brachten we de belangrijkste (strategische) risico's en beheersingsmaatregelen in beeld. Ook maakten we met een inschatting van kans en impact ons risicoprofiel verder inzichtelijk. Een overzicht van de belangrijkste strategische risico's staan verderop in dit hoofdstuk.

Risicobereidheid

Woonwaarts wil geen grotere risico's lopen dan nodig is. We beperken onze risico's voor zover als mogelijk en sturen op het beheersen van de risico's.

Management Controle Framework

Om een verdere groei naar het gewenste volwassenheidsniveau voor risicomanagement te realiseren, besloten we in 2018 tot de ontwikkeling van een management control framework, gebaseerd op het door Aedes opgestelde standaardmodel voor woningcorporaties. In navolging hierop hebben we in 2019 een register van statuten/reglementen en beleidsstukken opgesteld alsmede de visie op risicomanagement. Doelstelling is om in 2020 het model binnen Woonwaarts verder in te richten. Hierdoor ontstaat een meer samenhangend geheel van ons interne beheersing systeem.

Ontwikkeling

We blijven 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 in 2019 geïdentificeerde strategische risico's op onze ondernemingsdoelstellingen(vanuit fusie). De benoemde risico's zijn besproken binnen het managementteam, het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Hierna volgt een overzicht van de 5 belangrijkste strategische risico's;

Doelstelling	Prestatie	Risico	Beheersmaatregel
Verduurzaming/ transformatie in wijken	• Verduurzamings-opgave inzichtelijk maken en uitvoeren • Katalysatorrol/ aanjaagrol pakken • Onderhouden strategisch netwerk van partners	• Ontbreken aan inzicht over opgave en mogelijkheden • Onvoldoende financierings-mogelijkheden • Weerstand op plannen en uitvoering • Vertraging plannen en uitvoering	• Pilot draaien om kennis te vergroting • Subsidiemogelijkheden benutten • Tijdige en duidelijke interne en externe communicatie • Actief netwerk opbouwen om invloed uit te oefenen
Sociaal duurzame wijken	• Bijdragen aan inclusieve samenleving • Ontwikkelen (in samenwerking) van bijzondere vormen van wonen • Onderhouden strategisch netwerk van partners	• Waardedaling bezit • Afname verhuurbaarheid • Afname vitaliteit van de wijk	• Actief netwerk opbouwen om invloed uit te oefenen • Subsidiemogelijkheden benutten • Vergroten interne competenties en kennis • Doelstelling voor overleg afspreken • Monitoren vitaliteit van wijken
Participatie-structuur en beleid	• Huurders-organisaties maximaal betrekken bij beleid en ondersteunen bij verdere door-ontwikkeling	• Samenwerking tussen huurders-organisaties leidt niet tot resultaat waardoor we niet voldoen aan overlegwet	• Ondersteuning/ begeleiding faciliteren • Deadlines stellen, wijzen op ieders rol
Bereikbaarheid, lokale verankering en zichtbaarheid	• Zichtbaar zijn in de wijken om maatwerk in wijkaanpak en de dienstverlening te realiseren; efficiënt en op afstand waar het kan en persoonlijk en nabij waar dat moet	• Wijkteams zijn onvoldoende op de hoogte van de wijk • Huurder kan ons niet vinden • Huurderstevredenheid neemt af waardoor benchmark niet behaald wordt	• Minimale service levels op primaire processen afspreken en vastleggen • Continu onderzoek naar huurderstevredenheid • Inzetten fusie inverdien effecten • Opleiden en faciliteren medewerkers

Transformatie en vernieuwing woningvoorraad	• Woningvoorraad is conform portefeuille-strategie	• Actualiteit haalt portefeuille-strategie in • Verschil van inzicht met stakeholders	• Jaarlijkse herijking van de portefeuillestrategie

Naast bovenstaande risico's zijn onze bedrijfsprocessen ook voorzien van (operationele) risico's. 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 toetsing van de processen en beheersingsmaatregelen zijn mede vastgelegd in een controleplan. Uit de in 2019 uitgevoerde interne controles is gebleken dat het beheersingsmodel goed werkt.

Tot slot zijn in de financiële meerjarenbegroting de financiële risico's benoemd. Deze risico's zijn in een aantal scenario's doorgerekend om te beoordelen wat de impact op de financiële kengetallen is. De resultaten hiervan staan in onderstaande tabel.

Scenario's	Solvabiliteit 2024	LTV 2024	ICR 2024
Begroting	36,0%	61,5%	2,0
Bouwkostenstijging +2% per jaar	35,3%	62,2%	2,0
Verkoop halvering en terugkoop verdubbeling	34,6%	62,9%	2,0
Prijsinflatie (=huurverhoging) -1% per jaar	32,3%	65,2%	1,8
Loonindex +1% per jaar	35,7%	61,7%	1,9
Rente +1% per jaar	35,5%	61,9%	1,8

De conclusie is dat Woonwaarts in deze begroting in staat is haar plannen uit te voeren met behoud van goede kengetallen. Binnen de kengetallen is voldoende ruimte om mogelijke tegenvallers op te kunnen vangen. Risico's worden voortdurend beoordeeld en daardoor kunnen er tijdig maatregelen worden genomen bij afwijkingen van deze begroting.

1.7 Bedrijfsvoering: normen en prestatie indicatoren

In onze jaarrekening vermelden we twee waarderingsgrondslagen van het vastgoed: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde. Deze waarden lichten we hierna toe.

De waardering bij Woonwaarts

Methodiek marktwaarde verhuurde staat

In de (nieuwe) Woningwet is opgenomen dat een toegelaten instelling (TI) in het kader van de jaarrekening het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde in verhuurde staat.

Nadere uitwerking van de nieuwe Woningwet heeft geresulteerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Het handboek ziet toe op de wijze waarop de waardering van het vastgoed in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen dient plaats te vinden. In het handboek zijn twee benaderingen opgenomen: de 'basisversie' en de 'full versie'.

Woonwaarts werkt met de full versie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Elk jaar krijgt één derde (steeds wisselend) deel van het vastgoed en volledige taxatie door een externe taxateur (Dansen van der Vegt). Het overige twee derde deel wordt beoordeeld door middel van een markttechnische update.

De marktwaarde van het bezit wordt in drie rekenmodellen opgesteld:

- WON model - zelfstandige en onzelfstandige woningen
- BOG model - bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en zorgobjecten
- PP model - parkeerplaatsen en (fiets)bergingen

Waardering vindt verplicht plaats op basis van de DCF-methode (waarderen van toekomstige kasstromen). Bij de waarderingen in het WON en PP model wordt per marktwaarde complex een doorexploiteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze beide scenario's. In het BOG model wordt uitsluitend een doorexploitatiescenario gewaardeerd.

Marktwaarde model (x € 1.000)	Marktwaarde 2019	Marktwaarde 2018
WON	1.543.192	1.477.374
BOG	40.939	41.031
PP	3.600	3.974
Marktwaarde	1.587.731	1.522.379
Presentatie in jaarrekening:		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.374.509	1.315.595
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	212.274	205.657
Totaal vastgoed in exploitatie	1.586.783	1.522.379
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	646	
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	302	
Marktwaarde	1.587.731	1.522.379

Naast het verloop van de marktwaarde op portefeuilleniveau is de output op complexniveau door Woonwaarts beoordeeld. Bij ieder complex is gekeken naar de belangrijkste factoren van de marktwaardeberekening en zijn deze afgezet tegen de gemiddelde waardeontwikkeling.

De belangrijkste ontwikkelingen op portefeuilleniveau:

- De gemiddelde contracthuur is in 2019 met 1,66% gestegen
- De maximale redelijke huur is met 4,27% gestegen, waardoor er minder aftopping is bij reguliere woningen
- De gemiddelde WOZ-waarde is met 12,5% gestegen, waardoor de belastinglasten (verhuurheffing, en gemeentelijke heffingen) toenemen
- Macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in het handboek 2019 lager ingeschat, waardoor toekomstige huuropbrengsten hoger zijn
- De gemiddelde mutatiegraad door exploiteren van woningen is 0,25% gedaald
- Gemiddelde leegwaardestijging van 7,5%
- Gemiddelde daling (verbetering) van de disconteringsvoet met circa 0,03%

Beleidswaarde

Methodiek beleidswaarde

De beleidswaarde veronderstelt een indicatie te geven van de door Woonwaarts binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie werkelijk te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie. De beleidswaarde wordt daarom bepaald door op vier onderdelen aanpassingen (afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Deze afslagen tezamen vormen de 'maatschappelijke bestemming'.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden.

(x € 1.000)	2019	2018
DAEB vastgoed in exploitatie	1.374.509	1.315.595
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	212.274	205.657
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	646	1.127
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	301	0
Marktwaarde in verhuurde staat	1.587.731	1.522.379
Stap 1: Beschikbaarheid	-20.157	-142.490
Stap 2: Betaalbaarheid	-645.438	-476.087
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-118.046	-97.755
Stap 4: Beheer (beheerkosten)	-53.724	-84.491
Beleidswaarde	750.366	721.556
Verdeling beleidswaarde		
DAEB vastgoed in exploitatie	599.849	581.890
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	150.110	138.539
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	207	1.127
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	200	0
Beleidswaarde	750.366	721.556

Omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt heeft wordt de ontwikkeling van de beleidswaarde deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. Daarnaast wordt de hoogte van de beleidswaarde beïnvloed door de hoogte van de aanpassingen in bovengenoemde onderdelen.
De aanpassing voor beschikbaarheid (1%) is aanzienlijk lager dan in 2018 (9%). Dit heeft de volgende oorzaken:

- In 2019 zijn van relatief meer wooncomplexen de marktwaarde volgens het scenario doorexploiteren bepaald dan in 2018.
- Daar waar volgens het uitpondscenario is gewaardeerd, is het verschil tussen uitponden en doorexploiteren in 2019 kleiner dan in 2018.
- In 2019 worden geen overdrachtskosten meer berekend in de beleidswaarde.

De stijging van de aanpassing voor betaalbaarheid wordt onder andere veroorzaakt door:

- gestegen WOZ-waarden wat een stijging van de verhuurderheffing tot gevolg heeft;
- het niet meer meenemen van de boveninflatoire huurverhogingen voor gereguleerde zelfstandige woningen.

De wijzigingen in de laatste twee aanpassingen komen vooral door aangescherpte definities en een wijziging in de toerekeningsmethodiek vanuit de organisatiekosten.
Door deze vier aanpassingen komt de beleidswaarde uit op 47% van de marktwaarde (2018: 47%).

Marktwaarde versus Beleidswaarde

De correcties op de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer vormen samen de maatschappelijke bestemming. Ultimo 2019 bedraagt deze € 837.364.706 (2018: € 800.823.000). Dit impliceert dat circa 71% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit is het directe gevolg van het beleid van Woonwaarts op het vlak van met name betaalbaarheid van ons vastgoed.

Verslag van de financiële situatie per balansdatum

Het jaar 2019 sluiten we af met een positief resultaat van € 38.491.000 (na belasting). Dit resultaat wordt voor een groot deel veroorzaakt door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille (€ 36.720.000). In deze post is verantwoord het financieel effect van de positieve marktwaardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille (€ 45,6 miljoen) en de onrendabele toppen bij projecten (€ 9,4 miljoen nadelig) .

Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille is € 24.503.000. Dit is een daling van € 6,5 miljoen in vergelijking met 2017 (€ 31.006.000). De meeste voorname redenen zijn meer onderhoudskosten (€ 6,7 miljoen inclusief toegerekende organisatiekosten) en hogere verhuurderheffing (€ 0,7 miljoen).

Kengetallen

De basis beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vier financiële ratio's:

- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

Onderstaande kengetallen zijn gebaseerd op de cijfers in de jaarrekening 2019. De solvabiliteit en LTV zijn berekend op basis van de beleidswaarde.

Kengetal	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
Solvabiliteit	47,9%	65,4%
LTV	57,5%	29,4%
ICR	1,60	1,57
Dekkingsratio	25,1%	20,8%

Het boekjaar 2019 is voor de externe toezichthouders (AW en WSW) een overgangsjaar naar een definitief normenkader.

Vennootschapsbelasting

In de afgelopen jaren bouwden we een fors compensabel fiscaal verlies op, waardoor het betalen van vennootschapsbelasting nog niet aan de orde is. Sinds de fusie en door het fiscale resultaat over 2019, komen we vanaf 2020 wel in de betalende positie. Op basis van de WOZ-waarde welke leidend is voor de fiscale waardering hebben de afgelopen jaren opwaarderingen plaatsgevonden waardoor er geen verrekenbaar verlies meer is. Per balansdatum is er nog een belastinglatentie van ruim € 1,3 miljoen in verband met waarderingsverschillen op het vastgoed en leningen.

Financieringsbehoefte

In 2019 is € 13,0 miljoen contractueel afgelost op de leningenportefeuille. In dit jaar werd voor € 23,0 aan nieuwe geldleningen aangetrokken. De leningenportefeuille is hierdoor in 2019 toegenomen met € 10,0 miljoen naar € 388,9 miljoen.

Blik op de toekomst

Begroting 2020-2024

We presenteerden in 2019 een begroting waarin op hoofdlijnen de volgende zaken zijn meegenomen:

- Uitwerking van het portefeuillebeleid
  - Per saldo gemiddeld 59 woningen groei per jaar in 2020-2024
  - Renovatie gekoppeld aan duurzaamheidsinvesteringen
  - Energie-investeringen welke leiden tot een gemiddeld label B in 2020 en invullen ambitie verduurzaming bezit; voorlopig € 10,0 miljoen per jaar begroot
  - Asbest gesaneerd in 2023
  - Brandveiligheid extra begroot in verband met noodzakelijke maatregelen voor 2020 en 2021 voor circa € 2,5 miljoen

- Conservatief inrekenen van huurverhogingen (inflatievolgend), waaronder het beperkt inrekenen van huurharmonisatie (0,25%)
- Inrekening onderhoudslasten conform onderhoudsbehoefte en kwaliteitsbeleid van ons bezit

De conclusie is dat Woonwaarts in staat is haar 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.

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 en duurzaamheid. In de begroting 2020 en de meerjarenbegroting zijn hiervoor forse bedragen opgenomen. In het nieuwe ondernemingsplan (vanaf 2020) hebben we de effecten van duurzaamheid verder uitgewerkt. Deze plannen passen binnen onze financiële beleidskaders.

Financiële positie in de toekomst in relatie tot de vennootschapsbelasting

Recent is de fiscale meerjarenprognose geactualiseerd. Vanaf 2020 komen we in de betalende positie terecht. Hier spelen een heel aantal factoren een belangrijke rol, waarbij de ontwikkeling van de WOZ-waarde de meest voorname is.

In de aangifte over kalenderjaar 2013 is fors afgewaardeerd op de fiscale waarde van de vastgoedportefeuille (totaal € 105.000.000). Ten grondslag aan deze afwaardering lag de WOZ-waarde van destijds. Vooral door deze maatregel is er een compensabel verlies ontstaan. Aangezien de WOZ-waardes de afgelopen jaren gestegen zijn is de afwaardering inmiddels weer volledig teruggenomen en verwerkt in het fiscaal resultaat.

Liquiditeitspositie in 2020 en verder

In kalenderjaar 2020 verwachten we een financieringsbehoefte van € 30,7 miljoen. Dit bedrag past ruimschoots binnen het borgingsplafond van het WSW. In de begroting 2020 inclusief de meerjarenraming blijft de rentedekkingsgraad (ICR) voldoende positief en boven de normen van toezichthouders.

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.

1.8 Personele zaken

Personeelsverloop

2019 was het jaar van de fusie tussen De Gemeenschap en Standvast Wonen. We werkten en werken er nog steeds aan om een sociaal duurzaam en toekomstbestendige corporatie te maken. Kennis maken met elkaar, processen en beleid op elkaar afstemmen, werkzaamheden opnieuw verdelen. Zodat iedereen zich thuis voelt bij Woonwaarts, denkt en handelt op de Woonwaarts manier, optimaal presteert en bereid is om een stapje extra te zetten. Onze ambitie is een aantrekkelijk organisatie te zijn, die door eigen medewerkers, inleenkrachten, sollicitanten, studenten, stagiairs, huurders en netwerkpartners als herkenbaar en nabij wordt ervaren.

De fusie heeft invloed gehad op het personeelsverloop. Voor iedereen was er een plek in de nieuwe organisatie Woonwaarts, maar drie medewerkers zochten toch een baan elders. In 2019 vertrokken er in totaal 11 medewerkers en namen we 13 nieuwe medewerkers aan. Twee medewerkers zijn van hun pensioen gaan genieten en 9 medewerkers vonden een andere werkgever. Van de nieuwe medewerkers komen er 5 uit de corporatiebranche en 8 van buiten de sector.

	Aantal medewerkers	Bezetting	Formatie	Werkelijke salariskosten	Begrote salariskosten	Werkelijke inhuurkosten
Eind 2018	113	98,27	97,5	€ 6.936.714,-		
Eind 2019	114	98,25	97,5	€ 7.101.785,-	€ 7.486.000,-	€ 887.967,-

Extra ondersteuning van personeel, dat werd ingeleend, was er bij de afdeling Wonen en de afdeling Vastgoed, waaronder de manager Vastgoed. In totaal werd gemiddeld 8,8 FTE ingehuurd in 2019.

Arbo en verzuim

We worden voor het verzuim begeleid door de arbodienst 2 Grip. Zij voldoet vanuit de Wet Verbetering Poortwachter aan de verplichtingen rondom verzuimbegeleiding. In 2019 evalueerden we met de directie en de bedrijfsartsen de samenwerking en de overeenkomst werd voortgezet.

Verzuimcijfers

Over het gehele jaar 2019 was het verzuimpercentage 5,6%. Daarmee zitten we boven de Aedesnorm van 4,5%. We hadden zeven langdurig zieken. Bij twee van hen ligt de oorzaak in de fysieke gezondheid. Bij de andere langdurig zieken is de oorzaak (mede) werk gerelateerd. Verzuim pakken we preventief aan door in gesprek te zijn en te blijven met medewerkers. De gemiddelde ziekmeldingsfrequentie bedraagt over 2019 0,9. Daarmee zitten we onder de Aedesnorm van 1,2.

Risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E)

In de RI&E brengen we risico's en knelpunten op het gebied van de veiligheid en gezondheid binnen de organisatie in kaart. Dit is een verplichting vanuit de Arbowet. Belangrijk daarbij is dat we goed inzicht hebben in de risico's van het werk en het werken met hulpmiddelen, gereedschappen en gevaarlijke stoffen. In 2019 hebben we de RI&E opnieuw uitgevoerd op het Takenhofplein en laten toetsen door een externe partij. De uitkomst van de RI&E is de basis voor ons Arbobeleid, welke voor medewerkers beschikbaar is via ons personeelsinformatiesysteem.

Vertrouwenspersoon

Een (externe) vertrouwenspersoon is iemand buiten de 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 HRM adviseur/interne vertrouwenspersoon. De externe vertrouwenspersoon rapporteert jaarlijks naar de organisatie over het aantal personen dat contact heeft gezocht en, daar waar mogelijk, wordt er een korte omschrijving gegeven van het onderwerp waarover is gesproken. In 2019 zijn er geen contactmomenten met medewerkers geweest.

Opleiden en ontwikkeling

Woonwaarts investeert in een continu lerende en ontwikkelende organisatie, omdat dit leidt tot:

- medewerkers die lang inzetbaar en productief blijven;
- medewerkers die meer tevreden zijn op en over hun werk;
- medewerkers die geboeid zijn door hun werk en niet door hun salaris.

Hiermee creëren we een organisatie die flexibel omgaat en mee ontwikkelt bij veranderende omstandigheden.

We stimuleren een duurzame ontwikkeling van medewerkers. Zowel de vakinhoudelijk als de persoonlijk ontwikkeling. Hiervoor maken medewerkers gebruik van het opleidingsbudget en/of van hun persoonlijke loopbaanontwikkelingsbudget. In 2019 besteedden we € 164.000,- aan functiegebonden opleidingen (ten opzichte van begroot € 178.000,-). En maakten medewerkers voor € 6.260,- gebruik van hun loopbaanontwikkelingsbudget.

Ook de bestuurders ontwikkelen zich. Vanaf 1 januari 2015 zijn corporatiebestuurders verplicht tot Permanente Educatie (PE). In 2019 hebben de directeur-bestuurders diverse opleidingen gevolgd en afgerond. Daarmee behaalden zij 46 en 43 PE-punten. Dit is meer dan het gemiddelde van 36 PE-punten per jaar dat Aedes verplicht stelt.

In 2019 liepen vier studenten stage bij Woonwaarts, verdeeld over de afdelingen Financiën, Vastgoed en Wonen. Eén van deze stagiaires was een internationale student uit Italië.

Inzetten op duurzaam inzetbare medewerkers op de strategische agenda

Duurzame inzetbaarheid is zowel een maatschappelijk vraagstuk als een vraagstuk van goed werkgeverschap. Maatschappelijk gezien neemt niet alleen de beschikbaarheid van arbeidskrachten af, maar verandert ook de personeelsopbouw binnen organisaties door demografische ontwikkelingen. Net als in andere sectoren stromen binnen de corporatiesector minder jonge mensen in en werken huidige medewerkers langer door waardoor de gemiddelde leeftijd binnen de corporatiesector stijgt. Aan Woonwaarts de uitdaging medewerkers mentaal en fysiek fit, gezond en flexibel te houden. Dat is nodig om mee te gaan met de snelle ontwikkelingen in de samenleving.

Het Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties (Flow) onderscheidt vier pijlers waarop je kunt meten hoe iemand presteert in de werkomgeving die we bieden:

- Gezondheid en vitaliteit: mentaal en fysiek in staat zijn om bij te blijven in werk.
- Werk- en privébalans: in staat zijn aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen, privé en in het werk.
- Leren en ontwikkelen: goed in je werk zijn en blijven.
- Motivatie en betrokkenheid: plezier in je werk hebben en houden.

In 2020 zetten we verschillende instrumenten in om medewerkers van alle leeftijden in de verschillende levensfasen competent, betrokken, gemotiveerd en gezond te houden. Welke instrumenten dit zijn, bepalen we samen met medewerkers op basis van de resultaten van het onderzoek 'Thuis bij Woonwaarts'. Dit onderzoek houden we begin 2020 onder alle medewerkers.

In 2019 maakten twee medewerkers gebruik van het generatiepact. Daarnaast namen vier medewerkers ouderschapsverlof op. Mooie maatregelen voor een betere balans tussen werk en privé. Daarnaast vervullen drie collega's (tijdelijk) een andere functie binnen Woonwaarts en is één medewerker gedeeltelijk gedetacheerd bij een andere corporatie. Mooie initiatieven om competent en gemotiveerd in het werk te zijn en te blijven.

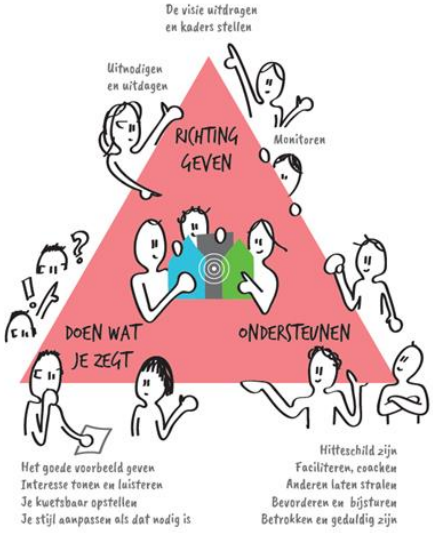
Ontwikkeling naar zelf organiserend werken en passend leiderschap

In de nieuwe organisatie ontwikkelen we onze manier van werken en samenwerken naar zelf organiserend werken. Kode4 begeleidt ons hierbij. We geven de 'verantwoordelijkheid en het eigenaarschap' terug aan de professionals en zorgen we ervoor dat leidinggevenden 'richting geven en ondersteunen'. Een beweging waarin niet meer vóór medewerkers, maar mét medewerkers wordt gedacht over werk.

We passen daarbij de volgende organiseerprincipes toe:

- Ruimte voor ondernemen
- Verantwoordelijkheid
- Vertrouwen

Zelforganiserend werken vraagt om een andere manier van leidinggeven en leiding ontvangen. Bij Woonwaarts streven we naar zelforganiserend werken, waar sprake is van faciliterend leiderschap op basis van de volgende driehoek:



1.9 Samenwerking en belanghouders

Gemeenten
We hebben een goede samenwerking met de gemeenten waarin we werkzaam zijn. Onze directeur-bestuurders hebben vier tot zes keer per jaar bestuurlijk overleg met de betreffende wethouders. Hierbij hebben ze hun aandachtsvelden verdeeld: Nijmegen doen ze samen, Beuningen is het speerpunt van Esther Lamers en Druten van Paul van Roosmalen. Tijdens dit bestuurlijk overleg worden lokale opgaves en de voortgang van de prestatieafspraken met elkaar besproken.

Beuningen
De prestatieafspraken voor komend jaar zijn eind 2019 door de gemeente en Woonwaarts getekend. Huurdersbelang Beuningen nam deel aan de gesprekken, maar koos ervoor de prestatieafspraken niet te tekenen. In Beuningen ligt het accent van gespreksonderwerpen op regionale samenwerking ten behoeve van bijzondere doelgroepen.

Druten
De gemeente Druten, HuurdersBelangen Druten en Woonwaarts ondertekenden eind januari de prestatieafspraken voor 2020. Voor Druten ligt het accent op het versterken van de tripartite samenwerking tussen gemeente, huurderorganisatie en Woonwaarts. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijkheden tot het versnellen en intensiveren van de nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen.

Nijmegen
Na een intensief tripartite proces zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente Nijmegen, de huurdersbelangenverenigingen en de vijf corporaties in december 2019 getekend. Voor Nijmegen is gekozen de Samenwerkingsagenda te actualiseren voor alle partijen en om per corporatie een aantal individuele afspraken vast te leggen. Gezien de verwachte groei van de Nijmeegse bevolking ligt de nadruk de komende jaren op het toevoegen van woningen en daarnaast op de thema's leefbaarheid en duurzaamheid.

Huurdersorganisaties
We werken sinds de fusie aan een nieuwe participatiestructuur tussen huurderorganisaties en Woonwaarts. We boden de huurderorganisaties aan in dit proces te faciliteren met behulp van een extern procesbegeleider. Tot die tijd continueren we de oude organisatie-afspraken die golden tussen Standvast Wonen en De Gemeenschap. Centrale onderwerpen worden besproken in een Centraal Overleg, met Huurdersorganisatie De Gemeenschap (HOG) en HuurdersPlatform Standvast Wonen (HPSW), voor lokale onderwerpen nodigen we de vier lokale huurdersorganisaties uit: HuurdersBelangen Druten (HBD), Huurdersbelang Beuningen (HBB), HuurdersBelangen Standvast Nijmegen (HBS) en Huurdersorganisatie De Gemeenschap (HOG). We hebben in 2019 zeven keer een overleg gehad met het HuurdersPlatform Standvast Wonen.

Buiten de discussies en informatiedelen over de stand van zaken van diverse projecten hebben we het gehad over:

- Huuraanpassing per 1 juli
- Beleidsplan
- Statuten HPSW
- Evaluatie HPSW
- Schuttingenbeleid
- Wijkgericht werken
- Servicepakket
- Begroting Woonwaarts 2020
- Reglement sloop, groot onderhoud en renovatie

Huurcommissie

Omdat HBB vond dat zij door ons als verhuurder niet voldoende is betrokken bij beleid en specifiek het fusiebesluit, zetten zij de stap naar de Huurcommissie. Tijdens de zitting op 29 augustus 2019 heeft de Huurcommissie de ontvankelijkheid van de HBB getoetst. De Huurcommissie concludeerde dat de HBB niet aan de gestelde voorwaarden van de Overlegwet voldoet. Daarmee is de klacht niet ontvankelijk verklaard en niet inhoudelijk behandeld. De uitspraak heeft consequenties voor de wijze waarop de huurdersvertegenwoordiging en- participatie bij Woonwaarts moet worden ingericht. Daarom hebben we de diverse huurdersorganisaties de middelen ter beschikking gesteld om een voorstel te doen voor samenwerking in het belang van alle huurders van Woonwaarts. We hopen dat we daarover in het tweede kwartaal van 2020 een besluit kunnen nemen met alle betrokken partijen.

Overleg bewonerscommissies

Naast huurderorganisaties op lokaal niveau, zijn er bij Woonwaarts ook bewonerscommissies. Deze hebben inspraak en advies over hun gebouw of buurt. De Woonconsulenten en Wijkbeheerders van onze wijkteams zijn de contactpersonen voor deze organisaties. Eenmaal per jaar nodigen we alle bewonerscommissies uit voor een gezamenlijke bijeenkomst bij Woonwaarts. Tijdens deze bijeenkomst was er extra aandacht voor bijzondere zorg.
Op de agenda van de bewonerscommissies staan onderwerpen als het planmatig onderhoud van dat jaar en de meerjarenplanning, schoonmaak en tuinonderhoud van de gebouwen, isolatie van de woningen, afrekening servicekosten, financiën en de toekenning van de jaarbijdrage voor het nieuwe jaar.

Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)

Woonwaarts werkt met de andere Nijmeegse corporaties samen in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties. Achtmaal per jaar wordt vergaderd en tweemaal per jaar organiseren de bestuurders een heidag. Voornamelijk op strategisch niveau wordt het gesprek gevoerd over diverse volkshuisvestelijke thema's en maatschappelijke ontwikkelingen. De afgelopen jaren is hierdoor een prettig samenwerkingsverband ontstaan.

Woonkr8

Woonwaarts maakt deel uit van dit samenwerkingsverband met andere corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen, WoonK8. De corporaties pakken hier regionale vraagstukken en opgaves op in coalities die per thema wisselend van samenstelling zijn. Het doel is om te verbinden, snelheid te maken en samen meer te bereiken. Thema's waar Woonwaarts actief bij betrokken is:

- Duurzaamheid
- Woonruimteverdeling
- Keten van kansen: huisvesting voor kwetsbare doelgroepen
- Gevolgen van passend toewijzen
- Arbeidsmobiliteit

Vroegsignalering

De Nijmeegse woningcorporaties, Vitens, CZ, VGZ, NUON en de gemeente Nijmegen zijn op pilotbasis het convenant *Vroegsignalering schulden* aangegaan. Dit geeft een nieuwe impuls aan samenwerking met betrekking tot het voorkomen en oplossen van bestaande en toekomstige betalingsachterstanden van Nijmegenaren. We vinden het belangrijk dat de huurder ondersteuning krijgt om een verslechtering van de financiële situatie te voorkomen.

Deelnemende partijen leveren maandelijks overzichten aan bij het BKR van cliënten met kortlopende betalingsproblemen. Het BKR 'matcht' adressen waar meerdere signalen samenvallen. De bewoners worden persoonlijk benaderd, via telefoon en huisbezoek, met een aanbod voor hulp of ondersteuning. Het doel is om huishoudens voor grote financiële problemen te behoeden door bij betalingsproblemen in een vroeg stadium hulp te bieden.

Woonwaarts heeft ook in 2019 deelgenomen aan de pilot vroegsignalering.

Weer Thuis

Op 14 maart ondertekenden gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties uit de regio Nijmegen en Rivierenland en intentieovereenkomst om cliënten uit een beschermende of intramurale woonsetting weer succesvol te laten wonen in een eigen huurwoning in de wijk. In diverse werkgroepen zijn vertegenwoordigers van deze organisaties met elkaar in gesprek en aan het werk om de intenties om te zetten in concrete acties en afspraken. Concreet heeft dit inmiddels geleid tot uitbreiding van WBB naar de regiogemeenten. Daarnaast is Woonwaarts betrokken bij een pilot met Talis en RIBW om vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporatie en zorg de begeleiding van uitstromers uit een vorm van beschermd wonen beter te kunnen begeleiden in het succesvol zelfstandig wonen.

1.10 Lidmaatschappen/netwerkbijeenkomsten

Moderne Devotie en Phronesis

Samen met Portaal, Talis en een aantal zorgpartijen neemt Woonwaarts deel aan deze leergang in de vorm van een maatwerkklas en een bestuurskamer. Inzet van de leergang is om vanuit praktische wijsheid te komen tot een visie over het huisvesten van kwetsbare groepen in wijken.

Bouwkamer

Woonwaarts is deelnemer aan de Bouwkamer Nijmegen: een netwerk met bouwers en opdrachtgevers in de regio.

Aedes en VTW

Wij zijn lid van Aedes. Daaruit volgt de verplichting om de Governancecode te volgen en te implementeren. De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Vitale Organization via Seven Hills Runners Club

Seven Hills Runners Club is een bijzondere businessclub in het Rijk van Nijmegen. De leden vertegenwoordigen bedrijven, overheden, non-profitorganisaties en vrije beroepen in de regio Nijmegen. De club combineert hardlopen met netwerken rond inhoudelijke thema's. Een deel van deze club verbindt zich aan het stimuleren van vitale organisaties. Daarin participeert ook Woonwaarts.

1.11 Klachten en geschillen

De uitvoering van het reglement inzake de behandeling van klachten

Woonwaarts financiert samen met andere corporaties uit de regio de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen en omgeving (KWC). Deze commissie werkt onafhankelijk en bestaat uit vijf onafhankelijke leden (zonder binding met de aangesloten corporaties): twee daarvan zijn voorgedragen door huurderorganisaties, twee door corporaties en één is een voorzitter met een juridische achtergrond. De commissie wordt ondersteund door een onafhankelijk secretaris en werkt volgens een reglement.

Jaarlijks rapporteert het bestuur van Woonwaarts de Raad van Commissarissen over de klachten die bij KWC over Woonwaarts zijn ingediend. Dit gebeurt aan de hand van het jaarverslag van het KWC.

Overzicht klachten Woonwaarts via de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen 2019:

Klachten ingediend in 2018, behandeld in 2019	1			
Klachten ingekomen in 2019	6			
Klachten nog te behandelen in 2020	0			
Totaal klachten behandeld in 2019	7	→	niet ontvankelijk	1
			(kennelijk) ongegrond	5
			ingetrokken door klager	1

Belangrijkste Bestuursbesluiten

Vanaf 1 mei 2019 vergadert het managementteam van Woonwaarts iedere twee weken onafhankelijk van het bestuur. MT-leden hebben ieder vanuit hun eigen functie mandaat voor het nemen van besluiten. Afdeling overstijgende besluiten of zaken van zwaarwegend (financieel) belang worden niet door het MT genomen. In deze gevallen adviseert het managementteam het bestuur over een te nemen besluit. Het bestuur vergadert tweewekelijks met de Controller en Governance Strateeg en neemt tijdens dit bestuurlijk overleg besluiten op basis van de documenten die het MT aanlevert en van advies voorzien worden.

Voor 1 mei namen de bestuurder van De Gemeenschap en van Standvast Wonen onafhankelijk van elkaar het bestuursbesluit tot fusie. Bij De Gemeenschap werden tussen 1 januari 2019 en 30 april 2019 geen andere bestuursbesluiten genomen. Bij Standvast Wonen werden de volgende besluiten genomen:

- Opzet 4e kwartaalrapportage
- Realisatiebesluit Vlakkers
- Risicoanalyse 2018
- Extra aflossing interne geldlening
- (niet)verkoop Th. Van Heereveldstraat 4A Weurt
- Kwartaalrapportage / Vastgoedrapportage Q4
- Huurbeleid 2019
- Position papers beleidswaarde 2018, toepassing funct.model JR 2018 en fiscale latenties JR 2018
- Jaarrekening 2018
- Position paper marktwaarde
- Voorstel nieuwe indeling Assetklassen
- Zelfstandige huurwoningen
- Levensloopgeschikte woningen
- Beleidsdocument eigenaarsrol in een Vereniging van Eigenaars
- Concept volkshuisvestelijk verslag

Vanaf 1 mei nam het bestuur van Woonwaarts 50 besluiten. Een deel daarvan heeft te maken met de fusie. Zoals het goedkeuren van voor Woonwaarts nieuwe opgestelde documenten in het kader van de naleving van de Governancecode en Woningwet. De belangrijkste besluiten zijn:

- Procuratiereglement Woonwaarts
- Biedingen volkshuisvestelijke opgaves Beuningen, Druten, Nijmegen
- Reglement financieel beheer en beleid
- Algemene inkoopvoorwaarden
- Ontwikkelbesluit Agnetenweg
- Ontwikkelbesluit Hof van Nijmegen
- Ontwikkelbesluit Doddendaal
- Ontwikkelbesluit Molukkenstraat
- Fraude risico-analyse
- Begroting 2020-2024
- Integriteitscode Woonwaarts
- Meldregeling interne misstanden en integriteitsschending
- Treasury statuut Woonwaarts
- Duurzame Inzetbaarheid
- Investeringstatuut Woonwaarts
- Prestatieafspraken Beuningen, Druten, Nijmegen
- Gevelbekleding / brandveiligheid Valckenaer
- Risicomanagement
- Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud

1.12 Maatschappelijke betrokkenheid van het bestuur

De beide bestuurders van Woonwaarts zorgen dat de organisatie goed werkt en dat we onze afspraken nakomen. Met huurders, gemeenten en andere belanghouders. Onze bestuurders zijn ook maatschappelijk betrokken en zetten zich in voor diverse zaken die de volkshuisvesting in ons werkgebied ten goede komen. Door het delen van kennis en ervaring in diverse netwerken, maar ook door het bespreekbaar maken van diverse dilemma's en vraagstukken.

Moderne devotie

De publieke zaak van de toekomst ontstaat vooral lokaal, maar hoe we daaraan vormgeven is nog nauwelijks bekend. Tijd om dat te verkennen. Dat doen we sinds vorig jaar met collega corporaties en de grootste zorgpartijen in Nijmegen. Eind 14e eeuw ontstond een beweging die zich verzette tegen maatschappelijke misstanden en de kerk, die liever studeerde dan de handen uit de mouwen stak. Geert Groote startte de beweging van de Moderne Devotie: maatschappelijke praxis én innerlijke bewogenheid. Het gaat hierbij om praktische wijsheid, oftewel van onder naar boven: actie-leren, reflecteren en uiteindelijk verandering van het systeem. Zowel bestuurders als professionals met kennis van de praktijk werken in groepen samen aan vraagstukken waardoor we hopen te komen tot een vernieuwende aanpak van zorg in de wijk. Uit deze benadering van Moderne Devotie komen twee concrete projecten voort: Kansen in Neerbosch Oost en Gemengd Wonen op het terrein van Pro Persona.

Daarnaast spanden de bestuurders zich in 2019 via onderstaande acties in voor maatschappelijke en volkshuisvestelijke verbetering en vooruitgang:

- In lokale media aandacht te vragen voor het vraagstuk van het spreiden van sociale huurwoningen en duurdere huurwoningen in wijken;
- te jureren in de verkiezing van het mooiste huis van Nijmegen;
- aan te sluiten bij provinciale overleggen over het aardgasvrij maken van wijken;
- via Aedes de discussie over het nadelige effect van benchmarking aan te kaarten;
- participatie van bewoners te stimuleren bij de aanpak van de Spoorbuurt;
- zitting te nemen in de strategische klankbordgroep Duurzamer Wonen, een adviesorgaan van Aedes inzake de energietransitie;
- zitting te nemen in de Sustainability Board Nijmegen, een adviesraad voor verduurzaming;
- deelname aan de klankbordgroep Onderzoek Gezonde Leefomgeving;
- deelname Adviesraad Aedes vernieuwingsagenda;
- deelname Aedes klankbordgroep Maatwerk Wonen.

2 Verslag van de Raad van Commissarissen

Via dit hoofdstuk legt de Raad van Commissarissen (RvC) verantwoording af over de manier waarop hij in 2019 invulling gaf aan zijn taken.

2.1 Verantwoordelijkheid en werkwijze

2.1.1 Samenstelling

Stichting Woonwaarts is per 1 mei 2019 ontstaan door de fusie tussen Standvast Wonen en De Gemeenschap. Ook de beiden raden van commissarissen zijn samengevoegd. Per 31 december 2019 bestaat de RvC van Woonwaarts uit zes leden inclusief voorzitter.

2.1.2 Taken en bevoegdheden

Als RvC is het onze taak om toezicht te houden op het bestuur van Woonwaarts en de algemene gang van zaken bij de corporatie en de daaraan verbonden ondernemingen. Ook hebben wij een werkgevers- en een adviesrol richting het bestuur.
We bewaken als RvC de realisatie van de (strategische) doelstellingen van Woonwaarts, de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven, de strategie, de risicobeheersing, de controlesystemen, de maatschappelijke/financiële verantwoording en de naleving van wet- en regelgeving.

Via de Auditcommissie (Ac), waarin twee commissarissen zitting hebben, houden we goed zicht op het functioneren van de cyclus van Planning & Control. Drie commissarissen zijn op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd. Deze commissarissen voeren tenminste jaarlijks overleg met de vertegenwoordigers van de diverse huurdersbelangenorganen. Twee commissarissen vormen de Selectie- en remuneratiecommissie (Rc). Zij onderhouden namens de gehele RvC de contacten met het bestuur vanuit de werkgeversrol. Bijvoorbeeld met betrekking tot beoordeling en beloning. Ook is ze aan zet bij het herbenoemen van een commissaris en het werven van een nieuwe commissaris.

Onze taakomschrijving is terug te vinden in de statuten van Woonwaarts en in het Reglement van de Raad van Commissarissen.

2.1.3 Verbonden ondernemingen

We hebben als RvC een toezichthoudende taak op het functioneren en de continuïteit van eventuele verbindingen van Woonwaarts. In het verslagjaar kende Woonwaarts of haar voorgangers De Gemeenschap en Standvast Wonen geen verbonden ondernemingen.

2.1.4 Vergaderingen

De RvT van Standvast Wonen en de RvC van De Gemeenschap vergaderde tot fusiedatum zowel apart als gezamenlijk in de Fusie Adviesgroep. De RvC van De Gemeenschap vergaderde één keer voor fusiedatum. In deze vergadering is het officiële besluit tot fusie met Standvast Wonen genomen. Er zijn in 2019 door de RvC van De Gemeenschap geen andere officiële besluiten genomen. De RvT van Standvast Wonen kwam driemaal bijeen voor fusiedatum. Op 29 april 2019 werd het besluit tot fusie met De Gemeenschap genomen.
Er werden tot 1 mei twee andere officiële besluiten genomen:

- Realisatiebesluit Vlakkers
- Controleplan 2019

De RvC van Woonwaarts kwam zes keer bijeen tussen 1 mei en 31 december 2019. Vijf keer voor een vergadering en één keer voor een studiemiddag.

We namen vanaf fusiedatum 25 besluiten. De voornaamste waren:

- Goedkeuring diverse geactualiseerde governancedocumenten naar aanleiding van de fusie
- Jaarstukken 2018 De Gemeenschap en Standvast Wonen
- Meerjarenbegroting 2020-2024
- Ondernemingsplan 2020
- Prestatieafspraken Beuningen, Druten, Nijmegen
- Ontwikkelbesluit St. Agnetenweg
- Verwervingsbesluit Irenestraat Druten
- Ontwikkelbesluit Molukkenstraat
- Ontwikkelbesluit Doddendaal
- Goedkeuring Investeringstatuut

2.2 Toezicht houden

2.2.1 Visie op Toezicht en Bestuur

In onze Visie op Toezicht en Bestuur legden we samen met de bestuurders van Woonwaarts vast hoe we invulling geven aan onze respectievelijke rollen en taken en welke normen en waarden we daarbij hanteren. De organisatievisie van Woonwaarts biedt de strategische kaders voor toezicht en bestuur. We herzien daarom onze gezamenlijke visie op Toezicht en Bestuur tegelijk met de organisatievisie.

2.2.2 Kaders voor toezicht

De Woningwet en de actuele Governancecode Woningcorporaties bieden de kaders voor onze rol en taken. Als toezichthouder, werkgever en klankbord van het bestuur. Daarnaast vormen de organisatievisie en het ondernemingsplan van Woonwaarts een concreet toetsingskader voor het functioneren van het bestuur. Het bestuur stelt deze plannen op, waarna wij ze goedkeuren.
Voor goed toezicht hebben we informatie nodig. Daarom ontvangen we de managementrapportages van Woonwaarts, rapportages van de controller, tussentijdse voortgangsrapportages, projectevaluaties, rapportages van de accountant en alle relevante rapportages van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
Voor de best mogelijke uitvoering van onze taken laten wij ons door het bestuur regelmatig informeren over de volkshuisvestelijke opgaven van Woonwaarts. Onze informatievoorziening loopt via gestructureerde kanalen met de controller en strateeg governance, huurdersorganisaties, de Ondernemingsraad (OR) en het managementteam van Woonwaarts.

2.2.3 Governance toets

Vanwege de fusie per 1 mei 2019 is de governancestructuur van Woonwaarts herijkt voor de nieuwe organisatie volgens een planning die per 31 december 2019 was afgerond. Er waren in 2019 geen situaties waarbij RvC of bestuur moesten afwijken van de bepalingen uit de Governancecode 2015. Er is daarom geen aanleiding toe te lichten waarom bepalingen niet zijn toegepast.

2.2.4 Risicobeheersing

Het beheersen van risico's is voor bestuur en RvC een belangrijk onderwerp. Daarom is binnen Woonwaarts een controller aangesteld. De controller heeft een onafhankelijke positie met betrekking tot risicobeheersing en compliance. Volgens het reglement van de RvC hebben de controller en de governance strateeg de bevoegdheid om bij bestuurlijke misstanden of wanbeleid het bestuur te passeren en direct contact op te nemen met de voorzitter van de RvC. In 2019 hebben beiden geen gebruik hoeven maken van deze bevoegdheid.
De RvC spreekt jaarlijks met de controller, de manager financiën en de externe accountant over risico's. Zonder aanwezigheid van het bestuur.

De Auditcommissie (Ac) van Woonwaarts bestaat uit twee commissarissen, het bestuur van Woonwaarts, de controller en de manager financiën. Deze commissie bespreekt alle financiële stukken die voor de RvC van belang zijn. Hierdoor wordt besluitvorming in de RvC grondig voorbereid en de informatievoorziening richting de RvC optimaal georganiseerd.
Tot 1 mei 2019 zijn de Auditcommissies van De Gemeenschap en Standvast Wonen ieder twee keer bij elkaar gekomen. In het kader van de fusie zijn diverse zaken besproken zoals het Due Diligence rapport. De Ac van Woonwaarts is vanaf 1 mei 2019 vijf keer bij elkaar gekomen.

2.2.5 Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Woonwaarts. 2019 stond in het teken van de fusie en het ontwikkelen van een nieuwe organisatievisie voor Woonwaarts. In de Fusie Effect Rapportage (FER) is hier een aanzet voor gemaakt. In de FER formuleerden we diverse strategische (fusie-)doelstellingen.
Periodiek ontvangt de RvC de managementrapportage inclusief de financiële verantwoording. Op basis hiervan monitoren we de voortgang van de realisatie van strategische doelstellingen. Daarnaast ontvangt de RvC alle relevante documenten over actuele zaken van de bestuurder, externe accountant en andere partijen die betrokken zijn bij de organisatie.
De RvC is betrokken bij strategische beslissingen zoals huurprijsbeleid, investeren in vastgoed en afspraken met belanghouders. Actuele ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de vastgestelde strategie. Wanneer het nuttig of nodig lijkt daarvan af te wijken, wordt in overleg met het bestuur van Woonwaarts bepaald wat de juiste beslissing is. Ook bij het nemen van besluiten over toekomstige projecten, op basis van de bestaande portfoliostrategie, wordt de RvC gekend in de beslissingen van de organisatie.

2.2.6 Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2019 ontving de RvT van Standvast Wonen ieder kwartaal de managementrapportage waarin alle belangrijke volkshuisvestelijke parameters worden benoemd. De RvC van De Gemeenschap ontving ieder tertiaal deze rapportages. Voor Woonwaarts is ook gekozen om te werken met tertiale verslaglegging. In deze rapportages is aandacht voor de financiële positie van Woonwaarts. De raad krijgt hieruit relevante informatie voor het uitoefenen van zijn toezichthoudende taken.

2.2.7 Auditcommissie

Per 1 mei 2019 zijn vanuit de RvC van Woonwaarts de heer De Kruijf (voorzitter) en de heer Van Den Brink lid van de Auditcommissie (Ac).
Het doel van de Ac is het adviseren en ondersteunen van de RvC in zijn functie van toezichthoudend orgaan. De Ac neemt geen besluiten maar adviseert de raad over specifieke aandachtspunten. Bijvoorbeeld de volgende:

- Handelen volgens het Investerings- en Treasurystatuut
- Beoordelen van interne controle- en risicobeheersingssystemen
- Financiële informatieverschaffing door de woningcorporatie
- De voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de accountants
- Beoordelen functioneren van de externe accountant
- Adviseren over benoeming van accountant
- Opvolging opmerkingen van de externe accountant
- (Her-)financieringen volgens het Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Opstellen van een intern controlplan en kennisnemen van bevindingen van interne audits

De verslagen van de Ac worden gedeeld met de gehele RvC.

2.3 Invulling werkgeversrol voor het bestuur van Woonwaarts

Vanuit de werkgeversrol gaan we als RvC in gesprek met het bestuur van Woonwaarts over ambities, taakinvulling, werkplezier en het functioneren van de organisatie als geheel. We stellen ons hierbij open, benaderbaar en coachend op. De traditionele verhoudingen werkgever-werknemer proberen we te vermijden terwijl we toch aan onze formele taken voldoen.

2.3.1 Beoordeling van het bestuur

Jaarlijks voert de Rc namens de RvC het beoordelingsgesprek met het bestuur. Hierbij neemt de Rc input van diverse belanghebbenden van binnen en buiten de organisatie mee. Aan de hand van de geformuleerde prestatieafspraken stelt het bestuur een zelfevaluatie op. De beoordeling wordt gebaseerd op behaalde resultaten, maar ook op thema's als manier van werken, draagvlak bij werknemers, integriteit en samenwerking. Het eindoordeel wordt bepaald aan de hand van gewogen oordelen per onderdeel. Het verslag van de beoordeling, het gesprek en het proces wordt gedeeld en besproken met de gehele RvC.

2.3.2 Klankbordfunctie van de RvC

We hebben als RvC ook de rol van klankbord van het bestuur. De RvC als geheel, maar ook de individuele commissarissen voeren graag open het gesprek met het bestuur van Woonwaarts over de uiteenlopen dilemma's en vraagstukken waar het bestuur mogelijk tegenaan loopt. Deze worden dan ook geagendeerd. Om als klankbord te kunnen dienen moet de relatie met het bestuur open zijn en berusten op wederzijds vertrouwen. Daarin investeren we als RvC. In 2019 voerden we met name rondom de fusie klankbordgesprekken met beide bestuurders. Ook spraken we over het dilemma lenen versus investeren met betrekking tot financiële continuïteit en de volkshuisvestelijke opgave.

2.4 Het functioneren van de RvC

Het goed functioneren van de RvC is belangrijk voor de kwaliteit van het toezicht bij Woonwaarts. Daarvan profiteren de huurders en andere belanghebbenden, de organisatie, de samenleving, de bestuurders en wijzelf. We investeren op diverse manieren in professionalisering van de raad als geheel en van de individuele leden.

2.4.1 Professionalisering

We vinden het belangrijk om te blijven leren en ontwikkelen. Niet om aan onze verplichtingen te voldoen, maar om als RvC en afzonderlijke leden optimaal te kunnen functioneren als toezichthouder bij Woonwaarts. Omdat dat goed is voor de volkshuisvesting en de organisatie.
In 2019 behaalden we middels themadagen gezamenlijk zeven PE punten. drie met een bijeenkomst over gemengde wijken en vier met een bijeenkomst over governance van vastgoedsturing.
In juni 2019 spraken we met de Raad van de Toekomst over samenwerken en fusie.

2.4.2 Visitatie

De visitatie van Standvast Wonen over de jaren 2015-2018 is in het eerst kwartaal van 2019 afgerond. We namen deel aan een experiment over de kracht van het lokale netwerk.

2.4.3 Zelfevaluatie

Twee commissarissen van voorheen De Gemeenschap en vier commissarissen van voorheen Standvast Wonen vormen vanaf 1 mei 2019 de RvC van Woonwaarts. Ook wij als RvC moeten wennen aan de fusie en de diverse veranderingen die daarmee samenhangen. Om onze samenwerking te kunnen verbeteren, sloten we 2019 af met een zelfevaluatie onder externe begeleiding. We kozen voor een evaluatie in twee delen waarbij we in deel een stilstonden bij het afgelopen jaar en in deel twee de inhoud van onze nieuwe visie op toezicht bespraken.

We zijn blij dat de we positief kunnen terugkijken op het fusiejaar met onderstaande conclusies als de meest belangrijke:

- Vorming en start van de RvC is een natuurlijk proces geweest.
- De RvC-leden hebben elkaar leren kennen. De bijeenkomst met de Raad van de Toekomst heeft goed bijgedragen aan informele kennismaking.
- Alle commissarissen voelen zich thuis en gewaardeerd in deze RvC.
- Door de organisatie is veel werk verzet waardoor het mogelijk is nu de blik geheel op de doorontwikkeling van de organisatie te richten.

Uit de zelfevaluatie kozen we drie onderwerpen om actief vast te houden en onder meer uit te werken in de nieuwe visie op toezicht:

- Competenties in de RvC: Maximaal benutten van de deskundigheden van de commissarissen en aandacht voor verschuivende behoeftes in toezicht.
- Lokale betrokkenheid van commissarissen in netwerken/ contact met belanghouders.
- Samen met het bestuur het thema 'kracht en tegenkracht spel' blijven bespreken om scherp te blijven in toezicht en bestuur.

Deze punten krijgen een plek in de jaarplanning van de RvC zodat we continu werken aan onze ontwikkeling en daarmee de kwaliteit van toezicht bij Woonwaarts blijven verbeteren.

2.4.4 Contacten van de RvC met belanghebbenden

Woonwaarts zoekt actief naar samenwerking om zo efficiënt mogelijk te kunnen werken aan goede en betaalbare huisvesting voor haar doelgroep. Het gesprek met stakeholders (huurders, huurdersvertegenwoordigers, gemeente, partners in zorg en welzijn) voeren we continu en op diverse niveaus en thema's.
Als RvC zorgen we ervoor dat we de belanghouders van Woonwaarts en hun behoeftes en verwachtingen kennen. Drie commissarissen zijn op voordracht van de huurders benoemd en onderhouden (zonder aanwezigheid van het bestuur) contact met de diverse huurdersorganisaties. Met de Ondernemingsraad (OR) onderhouden we een open contact en we hebben regelmatig en over uiteenlopende onderwerpen contact met de controller. Tijdens strategische sessies of belanghoudersbijeenkomsten ontmoet de RvC werknemers van Woonwaarts.
De individuele commissarissen onderhouden ieder vanuit hun eigen professionaliteit een netwerk in de samenleving en in het bijzonder in het werkgebied van Woonwaarts. Via dit netwerk blijven we ook via andere wegen geïnformeerd over de (strategische) positie van Woonwaarts in de lokale context. Dat een deel van de raad in het werkgebied van Woonwaarts woont, draagt bij aan goede kennis en contacten.
Het onderhouden en uitbouwen van contacten met belanghouders en gebruik maken van hun kennis en ervaring is een actiepunt voor de komende jaren. We zijn ons als RvC bewust van de rol die wij hierin als toezichthouder hebben en van het feit dat het bestuur van Woonwaarts de primaire vertegenwoordiger van de organisatie is.

2.4.5 De relatie RvC- bestuur

In een fusietraject wordt per definitie ook de relatie van de RvC met het bestuur getest. We mogen gelukkig concluderen dat wij daar samen goed doorheen gekomen zijn. De hoeveelheid werk die door beide partijen verzet moest worden om de fusie te kunnen realiseren, leidde tot veelvuldig en intensief contact tussen de raden en de bestuurders. Door de open en constructieve houding van eenieder, bleef het telkens mogelijk om weloverwogen en stapsgewijs, maar in een stevig tempo, onze doelstellingen te bereiken. Uiteraard zijn er over en weer de nodige kritische vragen gesteld en vraagstukken soms zeer uitvoerig bediscussieerd, maar de professionele opstelling en de intrinsieke wil van zowel bestuurders als de beide raden om tot fusie te komen, heeft als 'nevenvangst' een goed fundament opgeleverd voor de huidige relatie van het tweehoofdig bestuur en de nieuw

gevormde RvC. Onze relatie en samenwerking kan worden gekenschetst door de woorden: respect, vertrouwen en openheid bij de immer kritische blik die we over en weer hanteren met de daarbij behorende vragen die gesteld worden. Onze volkshuisvestelijke (fusie-) doelstellingen voor de kortere én voor de langere termijn zijn daarbij de leidraad. In dat kader evalueert de RvC ook regelmatig de diverse prestaties van het tweehoofdig bestuur, zowel individueel als in gezamenlijkheid. De beide bestuurders en de RvC hanteren hierbij eveneens een heldere en open dialoog.

2.4.6 Werving en selectie RvC-leden

Door de fusie wijzigde de samenstelling van de RvC per 1 mei 2019. Dat betekende ook dat we van enkele gewaardeerde leden van de RvC van De Gemeenschap en de RvT van Standvast Wonen vroegtijdig afscheid namen. Per 31 december 2019 liep de eerste termijn van de heer Van Den Brink af. In de vergadering van 27 september 2019 besloot de RvC hem te willen herbenoemen. Op 20 november 2019 is daarvoor de positieve zienswijze van de Aw ontvangen. Per 1 januari 2020 kan hij daarmee aan zijn tweede termijn beginnen. Tijdens het fusieproces is een functieprofiel voor nieuwe commissarissen opgesteld. Dit profiel wordt bij iedere vacature bezien en waar nodig aangepast aan de bestaande behoefte van de RvC en aan de volkshuisvestelijke opgave van Woonwaarts.
Bij (her-) benoeming en werving van kandidaten treedt de Selectie- en Remuneratiecommissie namens de RvC op. Verslagen van deze commissie worden gedeeld met de gehele RvC.

2.4.7 Honorering

De honorering van de RvC bestaat uit een jaarlijkse vergoeding gebaseerd op de WNT. De vergoedingen staan in het overzicht van de samenstelling van de raad. Er is een afwijking in honorering van de leden: de commissarissen van voorheen De Gemeenschap hebben vanaf fusiedatum recht op een hogere bezoldiging, maar sloegen deze af.
Op basis van daadwerkelijk gereden kilometers ontvangen RvC leden een reiskostenvergoeding.

2.4.8 Samenstelling van de RvC inclusief rooster van aftreden

Voorzitter	Mevrouw mr. W.B.E.P. Janssen Duighuizen
Benoemd op	17-03-2017
Aftredend op	31-12-2020
Herkiesbaar	Ja
Selectie- en remuneratiecommissie	Lid
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2019	€ 15.682,00
Behaalde PE punten	7
Geboortejaar	1961
Woonplaats	Nijmegen
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Nederlands Recht Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Algemeen Directeur
Nevenfuncties	Lid RvT Stichting primair Onderwijs Groesbeek Lid comité van aanbeveling Stichting Kinderhulp Bodghaya

Vice-voorzitter	De heer mr. F.J.W.M. Tas
Benoemd op	01-01-2017
Aftredend op	31-12-2020
Herkiesbaar	Nee
Selectie- en remuneratiecommissie	Voorzitter
Huurderscommissaris	Ja

Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2019	€ 7.000,00
Behaalde PE punten	6
Geboortejaar	1961
Woonplaats	Nijmegen
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Rechten, Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Zelfstandig Jurist
Nevenfuncties	Rechter-plaatsvervanger rechtbank Limburg Voorzitter klachtencommissie regio Arnhem Lid commissie Geschil en Beroep GroenLinks

Lid	De heer G.J. (Gertjan) van den Brink RA
Benoemd op	01-01-2016
Aftredend op	31-12-2019
Herkiesbaar	Ja
Auditcommissie	Lid
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2019	€ 11.765,00
Behaalde PE punten	12
Geboortejaar	1968
Woonplaats	Arnhem
Burgerlijke staat	Ongehuwd
Opleiding	Accountancy
Beroep	Zelfstandig interim- en projectmanager Van Den Brink Interim management & Financiële Dienstverlening Partner The Perfect Fit Finance & IT professionals
Nevenfuncties	Lid RvT Stichting Delta Arnhem

Lid	Mevrouw mr. B.N.J. (Nanda) de Wilde
Benoemd op	01-09-2016
Aftredend op	30-06 -2020
Herkiesbaar	Ja
Huurderscommissaris	Ja
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2019	€ 11.765,00
Behaalde PE punten	19
Geboortejaar	1978
Woonplaats	Etten-Leur
Burgerlijke staat	Ongehuwd
Opleiding	Rechten Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Vastgoedadvocaat
Nevenfuncties	Lid RvC Area Wonen

Lid	De heer dr. J.A.M. de Kruijf
Benoemd op	01-07-2018
Aftredend op	30-06-2022
Herkiesbaar	Nee
Auditcommissie	Voorzitter
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2019	€ 7.000,00
Behaalde PE punten	15

Geboortejaar	1961
Woonplaats	Arnhem
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Bestuurskunde, Bedrijfseconomie, Vakopleiding Openbare Financiën van ministerie van Financiën
Beroep	Universitair docent Bestuurskunde, Radboud Universiteit Eigenaar Voor Raad & Bestuur, advies en onderzoek openbaar bestuur
Nevenfuncties	Kerndocent Master Public Management Universiteit Twente Lid Raad van Toezicht LiemersNovum, Zevenaar Lid Rekenkamercommissie Enschede

Lid	De heer drs. W.L.J.P. Vonk
Benoemd op	01-09-2018
Aftredend op	31-08-2022
Herkiesbaar	Ja
Huurderscommissaris	Ja
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2019	€ 11.765,00
Behaalde PE punten	7
Geboortejaar	1955
Woonplaats	Beuningen
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Doctoraal Gezondheidswetenschappen, diff. Beleid & Beheer Maastricht
Beroep	Interimmanager/-bestuurder/managementconsultant
Nevenfuncties	Toezichthouder Masteropleiding Management & Innovatie Hogeschool Arnhem Nijmegen en Hogeschool Rotterdam Lid Raad van Toezicht Zorggroep Zinzia Bestuurder Cosis, organisatie voor mensen met een beperking (tot 1 maart 2019) Directeur regio Rivierenland ’s Heeren Loo (vanaf 1 april 2019)

* Alle commissarissen zijn onafhankelijk conform artikel 30.6 van de Woningwet.

2.5 Integriteit

Woonwaarts leeft de Governancecode na. We kunnen melden dat organisatie, bestuur en RvC in 2019 volgens deze code en de daaruit voortvloeiende bepalingen heeft gehandeld. We hebben geen meldingen van integriteitsschending ontvangen en hebben daarom ook geen gebruik hoeven maken van onze meldingsplicht.

2.5.1 Onafhankelijkheid en belangenverstrengeling

We waken ervoor dat alle commissarissen onafhankelijk zijn en blijven volgens artikel 30 lid 6 van de Woningwet. In ons reglement voor de Raad van Commissarissen staan bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen. We werken als RvC uiteraard volgens ons eigen reglement.
Er zijn geen onverenigbare (neven-)functies binnen RvC en bestuur. Er hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen speelden van RvC-leden of het bestuur.

2.5.2 Bespreking binnen de RvC

Met betrekking tot informatievoorziening over integriteit en integer handelen worden we geïnformeerd door het bestuur van Woonwaarts. Ook in de vergaderingen van de Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie is *integriteit* onderwerp van gesprek. Indien nodig vindt er over dit onderwerp extra overleg plaats. In de zelfevaluatie wordt integriteit specifiek behandeld. Om dit onderwerp vrijelijk te kunnen bespreken, organiseert de RvC vooroverleg zonder bestuur.

2.5.3 Oordeel externe accountant

De interne frauderisicoanalyse is in september 2019 geactualiseerd. 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. Geconcludeerd werd dat de interne beheersing binnen de primaire processen in de basis op orde is.

2.6 Het bestuur

Vanaf oprichting per 1 mei 2019 vormen de heer Van Roosmalen, voormalig bestuurder van De Gemeenschap en mevrouw Lamers, voormalig bestuurder van Standvast Wonen, samen de Raad van Bestuur (RvB) van Woonwaarts. Mevrouw Lamers is voorzitter van de RvB. De taakverdeling van de bestuurders is vastgelegd in het bestuursreglement. Beide bestuurders zijn integraal verantwoordelijk voor Woonwaarts in ieder opzicht en daarop aanspreekbaar.

2.6.1 Bezoldiging

De beloning van het bestuur is volgens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT). Voor topfunctionarissen gelden sinds 2014 ook aanvullende salarisnormen, de staffels. Deze waren ook in 2019 van toepassing. Om in lijn met de staffelbepaling het salaris van het bestuur vast te stellen, wordt gekeken naar het aantal verhuureenheden van Woonwaarts en de grootte van de gemeente waarin de corporatie (het meeste) bezit heeft. Woonwaarts valt in bezoldigingsklasse H. Dit bedrag bestaat uit drie normbedragen voor respectievelijk beloning, pensioen en onkosten. De beloning van de bestuurders bestond in 2019 uit de volgende bedragen:

De heer P.J.J. van Roosmalen			Mevrouw E.H. Lamers		
	Tot 1 mei 2019	Vanaf 1 mei 2019		Tot 1 mei 2019	Vanaf 1 mei 2019
Vaste inkomsten	€ 32.807	€ 74.323	Vaste inkomsten	€ 39.741	€ 88.344
Pensioen	€ 6.660	€ 13.539	Pensioen	€6.946	€ 13.893
Onkosten	-	-	Onkosten	-	-

De honorering van de bestuurders is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening 2019.

2.6.2 Netwerken en nevenfuncties van het bestuur

De heer van Roosmalen is lid van de volgende netwerken:

- MOOI (Landelijk netwerk bestuurders)

Daarnaast bekleedde hij in het verslagjaar 2019 de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht Stichting Innoforte
- Voorzitter Raad van Toezicht bibliotheek Veluwezoom

Mevrouw Lamers is lid van de volgende netwerken:

- Stedelijk Netwerk Nijmegen (SNN): Brengt creativiteit, kwaliteit en middelen bij elkaar voor ontwikkeling van Nijmegen op sociaal, economisch en cultureel vlak.
- Harten 4: Ondernemersnetwerk Beuningen
- Ondernemersvereniging Druten (OVD)

Op persoonlijke titel is mevrouw Lamers penningmeester van het bestuur van Rotary Nijmegen Stad en Land.

Daarnaast bekleedde zij in het verslagjaar 2019 de volgende nevenfuncties:

- Bestuurslid Nederlandse vereniging bestuurders van Woningcorporaties (NVBW).
- Bestuurslid SGRv&fonds Kansrijk: Ondersteunt initiatieven en projecten ter bevordering van kansen en sociale cohesie voor leerlingen van 12-18 jaar.
- Bestuurslid (penningmeester) Seven Hills Runners Club (SHRC): Vitale business club in Nijmegen.

2.7 Woord van dank

In dit verslag over het bijzondere jaar dat 2019 voor Woonwaarts was, willen we als RvC onze bijzondere dank en waardering uitspreken voor de organisatie. Ondanks een fusie met de daarbij horende vraagstukken, veranderingen en dynamiek was 2019 een goed jaar, waar we met een positief gevoel op terugkijken. We waarderen ook de bijdrage van de diverse belanghouders van Woonwaarts en hen die onze organisatie een warm hart toedragen. We vertrouwen erop dat in 2019 een goede basis is gelegd die in 2020 en de jaren daarna tot positieve bijdragen en goede resultaten leidt.

Helma Janssen Duighuizen
Voorzitter RvC

24 april 2020