



Jaarverslag 2021

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	4
1. Voldoende betaalbare woningen.....	6
1.1 WE VERHUREN AAN ONZE DOELGROEP	6
1.2 WE BIEDEN VOLDOENDE BETAALBARE HUURWONINGEN.....	9
1.3 DOORSTROMING	14
2. Circulair en duurzaam wonen.....	15
2.1 ZONNESTROOM.....	15
2.2 DUURZAME INFRASTRUCTUUR.....	16
2.3 DUURZAME NIEUWBOUW.....	16
2.4 VERDUURZAMING BIJ ONDERHOUD EN RENOVATIE.....	16
2.5 INVESTEREN IN DE KWALITEIT VAN ONZE WONINGVOORRAAD	16
2.6 BEWONERSGEDRAG	17
3. Leefbaarheid en inclusieve samenleving	18
3.1 COLLECTIEVE KRACHT EN CO-CREATIE	18
3.2 ONDERSTEUNENDE SYSTEMEN	18
3.3 LEVENSDOMEINEN IN SAMENHANG	19
3.4 WONEN EN ZORG	20
3.5 PASSENDE WOONVORMEN VOOR MENSEN IN EEN KWETSBAAR POSITIE.....	20
4. Zelforganiserend vermogen	22
4.1 KLANTGERICHTE DIENSTVERLENING	22
4.2 IN GESPREK MET BELANGHEBBENDEN.....	22
4.3 HUURDERSBETROKKENHEID VORMGEVEN.....	23
4.4 KLACHTAFHANDELING	23
4.5 PRESTEREN VOLGENS AFSpraak.....	24
5. Personeel en organisatie	25
5.1 ORGANISATIESTRUCTUUR.....	25
5.2 ONTWIKKELING IN PERSONEELSBESTAND	26
5.3 VERZUIM	27
5.4 AANDACHT VOOR ONTWIKKELING VAN MEDEWERKERS.....	27
5.5 ONDERNEMINGSRAAD	27
6. Governance.....	29
7. Risicomanagement	31
7.1 RISICO'S IN BEELD.....	31
7.2 RISICO-ANALYSE	36
8. Onze financiële continuïteit	37
8.1 FINANCIËEL BELEID	37
8.2 JAARRESULTAAT	39
8.3 KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN.....	41
8.4 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE	42
8.5 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE BELEIDSWAARDE	42
8.6 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL TUSSEN DE MARKTWAARDE EN DE BELEIDSWAARDE VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE	42
8.7 TREASURY MANAGEMENT	43
8.8 EXTERNE TOEZICHTHOUDERS	43

8.9 BIJZONDERHEDEN NA EINDE BOEKJAAR	44
9. Bestuursverklaring	45
10. Verslag van de Raad van Commissarissen	46
10.1 OVER BESTUREN EN TOEZICHT HOUDEN	47
10.2 VERANTWOORDELIJKHEDEN RAAD VAN COMMISSARISSEN	47
10.3 VERSLAG VANUIT DE TOEZICHTHOUDENDE ROL	47
10.4 RAAD VAN COMMISSARISSEN IN WERKGEVERSROL	48
10.5 OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	49

Bestuursverslag

Het jaar 2021 was in veel opzichten intensief. Covid19 hield de wereld langer dan verwacht in zijn greep. En ook al leerden we ons aanpassen, de pandemie en bijbehorende maatregelen hadden impact op de levens van ons allen: huurders, collega's en allen met wie we samenwerken. De maatregelen brachten beperkingen, maar soms ook nieuwe inzichten en kansen met zich mee. Nabijheid – wat we als Viveste zo belangrijk vinden – hadden we anders te organiseren. Hoewel het soms lastig was, zijn we daarin met de nodige vindingrijkheid en begrip voor elkaar gezamenlijk best goed in geslaagd. En daar mogen we trots op zijn.

Uitvoeren én verbeteren

Het jaar 2021 was ook intensief omdat onze ambities onverminderd hoog zijn. We voerden onze reguliere activiteiten uit. We merkten dat huurders en partners op sommige vlakken vaker een beroep op onze diensten deden. Zo zagen we een toename in reparatieverzoeken. En we gingen met onze huurders in gesprek om te horen waar en hoe we hen beter van dienst kunnen zijn. Dat bracht waardevolle inzichten, die we hebben omgezet naar het programma Klantenne, bedoeld om onze dienstverlening te verbeteren. Vanaf de zomer werken we hier hard aan en we zien de eerste resultaten terug in de klanttevredenheidsscores.

Ook op gebied van onderhoud hebben we stappen gemaakt. In een moeilijke arbeidsmarkt wisten we het team meer op sterkte te brengen met vaste mensen. Daardoor kunnen we bouwen aan een stevig fundament voor een meerjarenonderhoudsplanning, die is gebaseerd op actuele en feitelijke kennis van het bezit en meer voorspelbaar is voor onze huurders en onze leveranciers.

Ook brachten we diverse projecten tot afronding of naar een volgende fase. In Wijk bij Duurstede waren we druk met de verhuizing naar de tijdelijk kantoorlocatie in het oude Rabo-pand begin 2022. Daardoor maken we ruimte voor de ontwikkeling van een appartementencomplex met kantoorfunctie op onze eigen kantoorlocatie. En in Houten ronden we de ontwikkeling van 24 senioren-appartementen in complex Eikenhout af. Begin 2022 was de feestelijke oplevering. Een bijzonder hoogtepunt was ook de opening van het Huis van de Wijk, waar Viveste samen met Stichting Binding maar vooral met initiatiefrijke buurtbewoners werkt om de sociale cohesie in de wijk De Heul te stimuleren.

Strategisch koersvast

We zijn een corporatie met vaste ankers in Wijk bij Duurstede en Houten, maar realiseren ons dat de volkshuisvestelijke opgave ook een regionaal perspectief heeft. Dat inzicht was mede de aanleiding voor de fusie van Volksbelang en Viveste in 2018. Met onze collega-corporaties uit de regio zijn we sindsdien voortdurend in gesprek gebleven over de grote opgaven en de meerwaarde van verdergaande krachtenbundeling. We voorzagen een volgende stap in fusie met Woongoed Zeist als opmaat naar verdere krachtenbundeling met Mitros en Jutphaas Wonen. Begin 2021 constateerden we dat onze inzichten over dit proces niet parallel liepen met die van Woongoed Zeist. We besloten daarom gezamenlijk om de intentieovereenkomst te beëindigen. Met Mitros en Jutphaas Wonen zetten we de verkenning voort. Het onderzoek leidde tot de conclusie dat de voorziene krachtenbundeling inderdaad meerwaarde voor huurders, woningzoekenden, maatschappelijke partners en medewerkers kan bieden. Die moet vorm krijgen in een netwerk van stevig lokaal verankerde vestigingen, ondersteund door een krachtige en slagvaardige organisatie. Een organisatie die ook in staat is om een forse bijdrage te leveren aan de oplevering van de circa 10.000 extra sociale huurwoningen die de komende jaren in de Kraag van Utrecht nodig zijn. Met dat doel voor ogen ondertekenden we in het najaar met Mitros een intentieovereenkomst om per 1 januari 2023 te fuseren. Jutphaas Wonen onderschreef de uitkomsten van het onderzoek, maar koos ervoor te zoeken naar andere vormen van samenwerking.

In gesprek met partners

Onze partners betrekken we – in lijn met de aanbevelingen uit het visitatierapport – nadrukkelijk bij onze plannen. Voor wat betreft het fusie-onderwerp deden we dat door eind 2021 de fusie-effectrapportage voor te leggen aan huurdersvertegenwoordiging en gemeenten. We zullen daarover in het eerste kwartaal van 2022 op verschillende momenten nader met elkaar van gedachten wisselen, zodat zij goed geïnformeerd hun zienswijze kunnen geven.

Verder betrokken we onze partners breed voor uiteenlopende thema's en vraagstukken. In het najaar nodigden we onze lokale partners en belanghebbenden heel specifiek uit voor de Visietafels, zowel in Houten als in Wijk bij Duurstede. Het was mooi dat deze bijeenkomst 'live' doorgang kon vinden. De sessies met als thema 'De kracht van de gemeenschap' werden als inspirerend ervaren, geven aanleiding voor nadere uitwisseling van ervaringen en ideeën, maar waren vooral goed om te voelen dat we alleen samen het verschil kunnen maken in de steeds complexere en grotere vraagstukken.

Financieel gezond

Viveste is financieel gezond en heeft de benodigde investeringsruimte om invulling te geven aan de opgaven. Uiteraard zijn onze middelen niet ongelimiteerd: we moeten net als andere corporaties steeds afwegingen maken tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Dat doen we in goede afstemming met onze omgeving.

De winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht laten zien dat we er financieel goed voor staan. Achter de cijfers gaat wel een iets genuanceerder verhaal schuil. We zijn een maatschappelijke organisatie, maar we hebben ons in deze jaarstukken te verantwoorden als een commerciële belegger. Dat betekent dat wij onze woningen tegen marktwaarde moeten waarderen. Ons financiële resultaat in 2021 bestaat voor € 124 miljoen uit marktwaardeverandering. Die marktwaardeverandering kan alleen worden gerealiseerd als we als commerciële belegger ons bezit zouden verkopen. Dat zullen we echter niet doen, want onze taak is juist om zoveel mogelijk passende huurwoningen beschikbaar en dus in bezit te houden voor de sociale verhuur.

Daarom lichten wij in deze jaarstukken toe hoe ons vermogen eruit ziet, gebaseerd op ons maatschappelijk beleid. Dit wordt de beleidswaarde genoemd. Deze beleidswaarde is circa 51% van het gepresenteerde eigen vermogen op basis van de marktwaarde. Op basis daarvan bepalen wij onder andere hoeveel investeringsruimte wij hebben om onze maatschappelijke taken uit te kunnen voeren. Om de in onze regio steeds verder oplopende wachttijd voor woningzoekenden te verlagen, moeten wij sociale huurwoningen toevoegen, en we hebben aan de verduurzamingsopgave te voldoen.

De financiële cijfers laten ook zien dat we ons voorziene (planmatig) onderhoudsprogramma in ruimere mate hebben kunnen uitvoeren dan in voorgaande jaren, al bleef dit nog achter bij de begroting. Op basis van het voor 2022 al uitgezette onderhoud, verwachten wij hierin komend jaar verdere stappen te zetten.

Oog voor mensen

Bij een dienstverlenende organisatie maken mensen het verschil. En dat geldt in het bijzonder voor een relatief kleine organisatie als de onze. We zijn extra op elkaar aangewezen. En dat geldt juist in tijden van hoge ambitie en werkdruk. Het hoge verzuim in 2021 helpt daar niet bij. We kunnen geen direct verband leggen tussen het verzuimcijfer en de werksituatie. Wel spannen we ons in om tijdig te voorzien in ontstane vacatures en hiaten. Ten gevolge van de krappe arbeidsmarkt doen we dat vaker dan voorheen via tijdelijk ingehuurde medewerkers. Daarnaast geven we ruimte voor het nemen van eigen regie in de persoonlijke ontwikkeling via een nieuwe methode van ontwikkelgesprekken. Nabijheid en verbondenheid met elkaar blijven daarbij onmisbare ingrediënten.

Batian Nieuwerth

1. Voldoende betaalbare woningen

Ook in 2021 is de spanning op de woningmarkt onveranderd hoog. In de zestien Utrechtse regiogemeenten (U16) zijn tot 2040 circa 100.000 extra woningen nodig. Voor het Kromme Rijngebied komt dat neer op een netto toevoeging van zo'n honderd sociale huurwoningen per jaar. In 2021 hadden we zes projecten met samen ruim 220 nieuwe woningen concreet in uitvoering. Daarvan is project Eikenhout (24 seniorenappartementen in Houten) begin 2022 opgeleverd. Met de gemeentes Houten, Wijk bij Duurstede en Bunnik zijn we in gesprek over verdere mogelijkheden voor inbreiding, transformatie van gebouwen en tijdelijke woningen.

De mutatiegraad van onze woningen is dit jaar gedaald naar 5,1% (2020: 5,6%). Regionale en lokale maatregelen om doorstroming te stimuleren, hebben niet het gehoopte resultaat gehad.

1.1 We verhuren aan onze doelgroep

Huisvestingsverordening Regio Utrecht

Nederland is verdeeld in woonruimteregio's en Viveste valt binnen de regio Utrecht. De gemeenten hebben de verantwoordelijkheid voor de woonruimteverdeling gemandateerd aan corporaties en de spelregels voor de woonruimteverdeling vastgelegd in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht. WoningNet voert namens de woningcorporaties de woonruimteverdeling in de regio Utrecht uit. In 2021 hebben we 246 woningen aangeboden via WoningNet.

Woningmarktregio Utrecht



Afgesloten huurovereenkomsten

In 2021 zijn 383 huurcontracten gesloten: 283 in de gemeente Houten en 100 in de gemeente Wijk bij Duurstede.

Huurcontracten per soort verhuur

Type verhuur:	Houten	Wijk bij Duurstede	Totaal
Doorexplotatie sociale huurwoningen	252	89	341
Nieuwbouw	0	0	0
Aankoop koopgarant	11	0	11
Vrije sector	4	4	8
In beheer van derden	6	0	6
Mutaties, geen woning	5	5	10
Overig	5	2	7
Totaal	283	100	383

- * Bijzonderheden binnen de categorie Reguliere verhuur. In totaal zijn acht woningen in de vrije sector verhuurd, vier in de gemeente Houten en vier in de gemeente Wijk bij Duurstede
- ** Bijzonderheden binnen de categorie Mutaties, geen woning: In 2021 zijn vijf garages en bergingen Wijk bij Duurstede gemuteerd, 2 parkeerplaatsen in Houten en zijn er twee etages van ons kantoor verhuurd en is Glazeniersgilde 1-A (bedrijfsonroerendgoed) opnieuw verhuurd.
- *** Bijzonderheden binnen de categorie Overig: In 2021 is één tijdelijk contract aangegaan met Gapph en 5 woningen met een zorgpartij. Een woning is in gebruik genomen als huis van de Wijk.

Mutatiegraad

In lijn met de regionale ontwikkelingen van een dalend aantal woningopzeggingen, stagnerende nieuwbouwopleveringen en meer woningzoekenden, is bij Viveste de mutatiegraad gedaald naar 5,1%, exclusief nieuwbouw en aankoop Koopgarant. Dit jaar zijn 352 reguliere huurwoningen gemuteerd (2020: 383).

Inkomenstoetsing

Minimaal 80% van de huurwoningen met een huurprijs onder € 752,33 per maand moeten wij toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder € 40.024 per jaar. Maximaal 10% mag verhuurd worden aan woningzoekenden met een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655 en maximaal 10% aan woningzoekenden met de hoogste inkomens: boven € 44.655.

In 2021 hebben wij 97% van onze sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 40.024 (2020: 98%).

Passend toewijzen

Woningzoekenden die met hun inkomen recht hebben op huurtoeslag, mogen we alleen woningen tot een bepaalde huurprijs aanbieden: één- of tweepersoonshuishoudens mogen tot € 633,25 huren en drie- of meerpersoonshuishoudens tot € 678,66. Dit voorkomt dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen gaan wonen. Om dit te borgen hebben wij onze interne controles op dit proces verder aangescherpt. In 2021 is 99,6% van de woningen passend toegewezen (2020: 98,3%). De wettelijke minimum norm is 95%.

In Wijk bij Duurstede is afgelopen jaar één keer een woningzoekende met een laag inkomen in een, voor dat inkomen, te dure woning gehuisvest, omdat voor deze woningzoekende geen passende woning beschikbaar was.

Verhuringen naar omvang huishouden

Gemiddeld over de eenpersoons-, tweepersoons- en drie- of meerpersoonshuishoudens, verhuren we 67% van de woningen binnen de middelste huurcategorie (€ 442 - € 678, afhankelijk van huishoudomvang). Bij de eenpersoonshuishoudens is nog ongeveer 19% van de verhuringen laag en 12% hoog, bij drie- of meerpersoonshuishoudens zijn er nihil verhuringen in de laagste huurcategorie en verhoudingsgewijs meer in de hoogste (€ 633 - € 752, afhankelijk van huishoudomvang).

Onderstaand de tabel van de verhuringen per categorie. Het betreft de zelfstandige woningen, die Viveste verhuurd heeft inclusief de woningen, die verhuurd zijn door intermediaire partijen namens ons.

Eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen		
		<= 442,46	> 442,46 -< 633,25	>633,25 <-752,33
Jonger dan AOW leeftijd	< 23.725	44	95	0
Jonger dan AOW leeftijd	> 23.725	0	25	19
Ouder dan AOW leeftijd	< 23.650	0	25	0
Ouder dan AOW leeftijd	> 23.650	0	13	8
Totaal		44	158	27

Tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen		
		<= 442,46	> 442,46 -< 633,25	>633,25 <-752,33
Jonger dan AOW leeftijd	< 32.200	2	28	0
Jonger dan AOW leeftijd	> 32.200	0	6	16
Ouder dan AOW leeftijd	< 32.200	1	5	0
Ouder dan AOW leeftijd	> 32.200	0	1	10
Totaal		3	40	26

Drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen		
		<= 442,46	> 442,46 -< 678,66	>678,66 <-752,33
Jonger dan AOW leeftijd	< 32.200	0	47	1
Jonger dan AOW leeftijd	> 32.200	0	2	20
Ouder dan AOW leeftijd	< 32.200	0	1	0
Ouder dan AOW leeftijd	> 32.200	0	0	0
Totaal		0	50	21

Bijzondere toewijzingen

Het merendeel van onze huurwoningen wijzen wij toe aan reguliere woningzoekenden. Dit is ongeveer 63%. In de regulier verhuurde woningen zijn doelgroepen die voorrang hebben bij de verhuur, door onder andere urgentie, van Groot naar Beter, doorschuifregeling of kernbinding.

Bijzondere toewijzingen

Categorie*	Houten	WbD
Status-/vergunninghouders (aantal woningen)	35	7
Zorgcontracten (contract met zorgpartij)	18	0
Urgentie via WoningNet	11	0
Mindervalidenwoning	2	1
Van Groot naar Beter (voorrang op woning in WoningNet)	6	1
Eénmalige aanbieding (uitstroom MO/BW en maatwerk)	11	9
Woongroepen	11	3
Woningruil	8	2
Friendscontract	-	-
Doorschuifregeling via WoningNet	1	1
Kernbinding via WoningNet	-	5
Parkeerplaats/garage	2	3
Bedrijfsruimte	3	-
Berging	-	2
Overige bijzondere aanbiedingen	5	2

* Een verhuuring kan tot meerdere categorieën behoren

Status-/vergunninghouders

Per half jaar krijgt de gemeente een contingent opgelegd voor de huisvesting van mensen (vaak vluchtelingen uit onveilige regio's elders in de wereld) die een verblijfsvergunning hebben gekregen. De gemeente Houten noemt hen statushouders, de gemeente Wijk bij Duurstede vergunninghouders.

In de gemeente Houten zijn in 2021 64 statushouders gehuisvest in 35 woningen. Daarmee is de taakstelling (71 plaatsingen in 2021 + 10 achterstand uit 2020) niet gehaald. Eind 2021 bedroeg de achterstand 17 personen. In Wijk bij Duurstede konden 39 vergunninghouders plaatsen in 7 woningen. We voldeden daarmee aan de taakstelling voor 2021 (33 personen) en liepen in op de achterstand uit 2020. Het is de intentie om de achterstanden in de loop van 2022 in te lopen.

Loting

In 2021 zijn geen woningen via loting toegewezen.

Beheer voor derden

Met de Willem van Abcoudestichting in Wijk bij Duurstede hebben we een beheerovereenkomst voor 23 appartementen aan de Van Abcoudehof en 6 woningen aan de Singel.

1.2 We bieden voldoende betaalbare huurwoningen

Voldoende betaalbare woningen kunnen aanbieden aan huidige en toekomstige huurders betekent dat we dagelijks leven in twee werelden: het Viveste van nu en de corporatie van straks. In Zuidoost Utrecht en de Kromme Rijn regio zijn de komende jaren circa 30.000 nieuwe woningen nodig, waarvan circa 10.000 in de sociale huur. In 2020 hebben we onze strategie bepaald om te komen tot dat aantal woningen, in 2021 vond een actualisatie plaats.

Portefeuillestrategie

Onze ambities zijn hoog (forse uitbreiding, transformatie en verduurzaming van de portefeuille) en sluiten aan op de ambities van gemeentelijke partners. We bespraken de actualisatie van de portefeuillestrategie met de directie en de Raad van Commissarissen. In 2020 had al een bredere consultatie plaats gevonden.

Onze uitgangspunten zijn:

1. We breiden uit met 30%, vooral in Houten;
2. We realiseren woningen voor lage middeninkomens;
3. We bevorderen de doorstroming in wijken met een gedifferentieerd aanbod;
4. We voegen appartementen toe voor kleinere huishoudens in een stedelijk milieu;
5. We verkopen grote gezinswoningen;
6. We verbeteren de energieprestaties van de woningen, 40% is CO₂-neutraal in 2040.

Houten

Onze portefeuillestrategie liep parallel aan de concept-Ruimtelijke Koers van de gemeente Houten. Viveste heeft aangegeven dat we graag onze bijdrage leveren aan de ambitie van de gemeente Houten om in tien jaar minimaal 1.000 sociale huurwoningen toe te voegen in Houten. Na het terugtrekken van de concept Ruimtelijke Koers begin 2021, zoeken we met gemeente Houten naar kansen om op projectbasis toch uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen – passend bij de woonbeoefte - te realiseren.

Wijk bij Duurstede

Eind 2021 heeft het College van B&W een voorstel voor een herziene Woonvisie voorgelegd aan de gemeenteraad. De portefeuillestrategie is uitgangspunt voor onze inbreng op de Woonvisie.

Verhuureenheden

Eind 2021 had Viveste 7.000 verhuureenheden (2020: 7.010), waarvan 6.874 woningen (2020: 6.884). In de gemeente Houten hebben we 5.017 woningen (2020: 5.020) en in de gemeente Wijk bij Duurstede 1.857 (2020: 1.864). De overige 126 verhuureenheden zijn maatschappelijk vastgoed, bedrijfsonroerend goed, garages, bergingen en parkeerplaatsen (2020: 126).

We hebben elf Koopgarantwoningen teruggekocht (2020: 16) en sociaal verhuurd. Het merendeel daarvan zit in de eerste en tweede aftoppingsgrens.

Daarnaast zijn 21 woningen verkocht uit onze voorraad (2020: 30), 14 in Houten (2020: 23) en 7 in Wijk bij Duurstede (2020: 7).

Mutaties van verhuureenheden in exploitatie over 2021

	Houten	Wijk bij Duurstede	Totaal
Woningen	4.741	1.864	6.605
Extramurale zorg	279	-	279
Sub-totaal woningen	5.020	1.864	6.884
Intramurale zorg	13	1	14
Maatschappelijk onroerend goed	6	3	9
Bedrijfs onroerend goed	13	6	19
Garages	1	21	22
Parkeerplaatsen	7	55	62
Stand per 1 januari 2021	5.060	1.950	7.010
Verkopen / naar voorraad	-14	-7	-21
Terugkoop koopgarant	11	-	11
Extramuraal naar Intramuraal zelfstandig	-166	-	-166
Intramuraal zelfstandig van Extramuraal	166	-	166
Mutaties in 2021	-3	-7	-10
Woningen	4.738	1.857	6.595
Extramurale zorg	113	-	113
Intramurale zorg (zelfstandig)	166	-	166
Sub-totaal woningen	5.017	1.857	6.874
Intramurale zorg (onzelfstandig)	13	1	14
Maatschappelijk onroerend goed	6	3	9
Bedrijfs onroerend goed	13	6	19
Garages	1	21	22
Parkeerplaatsen	7	55	62
Stand per 31 december 2021	5.057	1.943	7.000

Onderhanden nieuwbouw

We werkten in 2021 aan zes nieuwbouwprojecten in Houten en Wijk bij Duurstede. Deze projecten voeren we uit met (externe) projectmanagers en interne multidisciplinaire projectteams. Daarmee houden we het tempo in de projecten en dragen we vanuit alle disciplines binnen Viveste bij. De multidisciplinaire betrokkenheid moet een soepele opname van de nieuwbouw in de beheerorganisatie bevorderen.

Houten

- We legden in 2021 de laatste hand aan het nieuwbouwproject Eikenhout (24 appartementen voor senioren). De oplevering vond plaats in februari 2022;
- Het plan De Kiem van Houten (voorheen Hofstad 3) met 92 appartementen voor kleine startende en oudere huishoudens is in uitvoering genomen en wordt naar verwachting in Q1 2023 opgeleverd;
- Het plan Lindenoord (voorheen De Wegwijzer) met 26 appartementen voor senioren is in de ontwerpfase. We plannen om in de tweede helft van 2022 te starten met de bouw en in 2023 op te leveren
- We onderzoeken met Philadelphia de mogelijkheden om 5 appartementen toe te voegen via optopping van De Draagmuur.
- Naast deze projecten zijn er nog diverse prospects die kunnen uitgroeien tot project, zoals Hofpark (voorheen Hofstad 4b) en Beverakker (voorheen De Brug).

Wijk bij Duurstede

- Het nieuwbouwproject Wijkhuislocatie is in de ontwerpfase. Het oude Wijkhuis is in 2020 gesloopt. De oplevering staat gepland voor de eerste helft van 2023: 45 appartementen, waarvan negen voor jongeren en 36 appartementen voor senioren. Met zorgorganisatie Kwintes overleggen we nog over de toewijzing van woningen aan hun doelgroep.
- Ook in de ontwerpfase is de ontwikkeling van de oude bibliotheek/kantoorlocatie tot 36 appartementen voor ouderen en ruimte voor ons Wijkse kantoor; Viveste heeft inmiddels tijdelijke kantoorhuisvesting betrokken om sloop en nieuwbouw mogelijk te maken. Oplevering is voorzien begin 2024.
- Naast deze projecten onderzoeken we ook in Wijk bij Duurstede diverse prospects, zoals de Witlastraat en winkelcentrum De Heul (Lidl). Dat zijn in totaal 144 woningen.

Jaarlijkse huuraanpassing

Van overheidswege werd de maximale huurverhoging in 2021 voor alle lopende gereguleerde huurcontracten in de sociale huursector vastgesteld op 0%. Naast deze huurbevestiging werd ook de Wet Eenmalige huurverlaging van kracht voor huurders met een laag inkomen die relatief duur wonen.

Huurverhogingspercentages 2021

Inkomenscategorie	Huurverhogingspercentage	Opmerkingen
Inkomen t/m € 43.574, AOW-ers, vier- en meerpersoonshuishoudens	0 %	
Inkomen hoger dan € 43.574 *exclusief uitzonderingen	0%	
Geliberaliseerde contracten	1,9%	Inflatievolgend (CPI)

Huurcategorieën

Circa 76% van onze woningen heeft momenteel een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (2020: 63%). Dit is een toename ten opzichte van vorig jaar. Houten zit met 77% iets boven ons gemiddelde, Wijk bij Duurstede met 75% eronder. 88% van onze woningen heeft een huurprijs tot de liberalisatiegrens (2020: 83%).

Viveste

Categorie	Aantal per 31-12-2021	%	Aantal per 31-12-2020	%	Vershil	%
Goedkoop	324	4,7%	282	4,1%	42	0,6%
1e aftoppingsgrens	4.052	58,9%	3.103	45,1%	949	13,9%
2e aftoppingsgrens	862	12,5%	955	13,9%	-93	-1,3%
Duur tot HTSL grens	789	11,5%	1.352	19,6%	-563	-8,2%
Duur boven HTSL grens	847	12,3%	1.192	17,3%	-345	-5,0%
Totaal aantal woningen	6.874	100,0%	6.884	100,0%	-10	

Houten

Categorie	Aantal per 31-12-2021	%	Aantal per 31-12-2020	%	Vershil	%
Goedkoop	214	4,3%	187	3,7%	27	0,5%
1e aftoppingsgrens	3.024	60,3%	2.390	47,6%	634	12,7%
2e aftoppingsgrens	600	12,0%	647	12,9%	-47	-0,9%
Duur tot HTSL grens	578	11,5%	941	18,7%	-363	-7,2%
Duur boven HTSL grens	601	12,0%	855	17,0%	-254	-5,1%
Totaal aantal woningen	5.017	100,0%	5.020	100,0%	-3	

Wijk bij Duurstede

Categorie	Aantal per 31-12-2021	%	Aantal per 31-12-2020	%	Vershil	%
Goedkoop	110	5,9%	95	5,1%	15	0,8%
1e aftoppingsgrens	1.028	55,4%	713	38,3%	315	17,1%
2e aftoppingsgrens	262	14,1%	308	16,5%	-46	-2,4%
Duur tot HTSL grens	211	11,4%	411	22,0%	-200	-10,7%
Duur boven HTSL grens	246	13,2%	337	18,1%	-91	-4,8%
Totaal aantal woningen	1.857	100,0%	1.864	100,0%	-7	

* HTSL grens = huurtoeslaggrens

Gedurende het jaar hebben verschuivingen plaatsgevonden tussen de huurcategoriën door landelijk beleid (eenmalige huurverlaging en huurbevrozing), Viveste-beleid (verkoop, huurgewinning) en bewegingen van huurders (opzeggingen, leeftijdssprong).

Viveste

Categorie	Nieuw	Verkoop	Huuropzegging	Huurverlaging	Huurgrens 2021 /overig	Totaal
Goedkoop	-	-	1	-	41	42
1e aftoppingsgrens	7	-1	11	703	229	949
2e aftoppingsgrens	1	-1	-5	-45	-43	-93
Duur tot HTSL grens	3	-3	10	-481	-92	-563
Duur boven HTSL grens	-	-16	-17	-177	-135	-345
Totaal	11	-21	-	-	-	-10

Houten

Categorie	Nieuw	Verkoop	Huuropzegging	Huurverlaging	Huurgrens 2021 /overig	Totaal
Goedkoop	-	-	2	-	25	27
1e aftoppingsgrens	7	-	5	487	135	634
2e aftoppingsgrens	1	-	-3	-25	-20	-47
Duur tot HTSL grens	3	-2	10	-332	-42	-363
Duur boven HTSL grens	-	-12	-14	-130	-98	-254
Totaal	11	-14	-	-	-	-3

Wijk bij Duurstede

Categorie	Nieuw	Verkoop	Huuropzegging	Huurverlaging	Huurgrens 2021 /overig	Totaal
Goedkoop	-	-	-1	-	16	15
1e aftoppingsgrens	-	-1	6	216	94	315
2e aftoppingsgrens	-	-1	-2	-20	-23	-46
Duur tot HTSL grens	-	-1	-	-149	-50	-200
Duur boven HTSL grens	-	-4	-3	-47	-37	-91
Totaal	-	-7	-	-	-	-7

Bezwaren huurverhoging 1 juli 2021

In 2021 is er alleen huurverhoging doorgevoerd bij de geliberaliseerde woningen. Derhalve zijn er geen huurbezwaren in 2021.

Eenmalige huurverlaging 2021

Per 1 mei 2021 is er een huurverlaging doorgevoerd voor 855 huishoudens uit hoofde van de Wet Eenmalige huurverlaging. De huurprijs is 694 keer verlaagd naar € 633,25 (1e aftoppingsgrens) en 161 keer naar € 678,66 (2e aftoppingsgrens). Na 1 mei hebben nog 65 huishoudens een verzoek tot huurverlaging ingediend. Van deze zijn 48 gehonoreerd. Van deze 48 woningen wordt de huurprijs in 2022 verlaagd.

Preventie betalingsproblemen

Viveste heeft een strak incassobeleid om te voorkomen dat huurders in grote financiële problemen komen en om huisuitzettingen te voorkomen. Daarom zetten we in op vroegtijdige signalering (we adviseren huurders contact op te nemen als ze een maand de huur niet kunnen betalen), het ondersteunen van huurders bij het behouden/terugkrijgen van regie op eigen leven en preventie (onaangekondigd huisbezoek bij maand huurachterstand).

Houten

Huisbezoeken bij één maand achterstand konden ook dit jaar beperkt plaatsvinden, daarom hebben we intensief gebeld en gemaïld. En we zijn dit jaar coulant geweest met het betaalgedrag van onze huurders. Als we bij een huurachterstand geen betalingsregeling kunnen afsluiten, dan verwijzen we huurders door naar de gratis hulp van Schuldhulpmaatje en het Inloopspreekuur Houten. Gedurende het jaar is het huurachterstandpercentage iets gedaald. Op 31 december 2020 was dat 0,37% en we hebben het jaar afgesloten met 0,36%.

Wijk bij Duurstede

Ook in Wijk bij Duurstede hebben we veel minder huisbezoeken afgelegd en in plaats daarvan met huurders gebeld of gemaïld. Als er sprake was van een dreigende ontruiming, werden de huurder en Stichting Binding uitgenodigd op kantoor om een oplossing te zoeken voor de financiële problemen. Als er sprake is van multiproblematiek, pakt Stichting Binding de casus op en koppelt terug aan ons. Indien nodig wordt de huurder onder bewind gesteld. Gedurende het jaar is het huurachterstandpercentage iets gestegen: op 31 december 2020 was dat 0,46% en we sloten het jaar af met 0,49%.

Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening

Op 1 januari 2021 is de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening in gegaan. Met deze wet krijgen de gemeenten de mogelijkheid om gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium uit te wisselen met woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars. Hierdoor krijgen gemeenten mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij schuldhulpverlening aanbieden. Afspraken over de gegevensuitwisseling zijn vastgelegd in convenanten.

1.3 Doorstroming

In 2021 hanteren we een aantal regelingen om de doorstroming te stimuleren:

- **Voorrangsregeling vrije sector** In 2019 zijn we een Viveste breed experiment gestart waarbij huurders die een sociale huurwoning van Viveste achterlaten voorrang krijgen bij een vrije sector woning. Uit evaluatie in 2021 blijkt dat we de regeling relatief weinig kunnen toepassen omdat er weinig vrijesectorwoningen vrij komen vrij, waarop dan ook nog huurders van sociale huurwoning reageren. Niettemin zetten we de regeling door.
- **Regionale Van Groot naar Beter** Woningzoekenden die een grote woning (minimaal vier kamers) achterlaten krijgen voorrang op een kleinere woning (maximaal drie kamers) in de hele regio Utrecht. Deze voorrangsregeling gaat voor op de inschrijfduur van woningzoekenden. De werkwijze van de regeling in WoningNet is dit jaar aangepast om potentiële woonfraude te voorkomen. Dit heeft een dempend effect op het gebruik ervan. Viveste promoot de regeling wel, bijvoorbeeld bij het adverteren voor het nieuwbouwproject Eikenhout, waar ongeveer 30% van de huurders via de Van Groot naar Beter gaat wonen.
- **Friendscontracten** Bij een Friendscontract wordt een woning aan een groep vrienden verhuurd. In eerdere jaren werd hier beperkt gebruik van gemaakt. In 2021 vonden via deze regeling geen nieuwe verhuringen plaats.

2. Circulair en duurzaam wonen

In 2021 hebben we onze duurzaamheidsvisie verder uitgewerkt. Kaderstellend hierbij is de portefeuillestrategie. De duurzaamheidsvisie gaat uit van een brede definitie van duurzaamheid en richt zich vooral op nieuwbouw, onderhoud, bewonersgedrag en onze bedrijfsvoering.

Centraal staat de Trias Energetica. We zetten ons vooral in op het besparen van het energie en op het opwekken van duurzame energie. In ons renovatieprogramma zijn no-regret maatregelen het uitgangspunt: we gebruiken de natuurlijke interventiemomenten om te verduurzamen.

Nieuwbouwprojecten moeten aan strenge eisen rondom energieverbruik voldoen, maar wij gaan nog wat verder en streven naar woningen die jaarlijks net zo veel energie opwekken als verbruiken. Naast energie besparen en energie opwekken, besteden we aandacht aan het gebruik van circulaire materialen en aan een duurzame werkwijze binnen projecten. Door dat al in de selectieprocedures van ontwikkelaars, bouwers, leveranciers en samenwerkingspartijen centraal te stellen, kunnen we hierin op korte termijn grote slagen maken. Parallel werken we met andere corporaties en ketenpartners aan beleid rondom circulariteit. Ook in het onderhoud van de woningen.

Omdat we duurzaamheid als een gezamenlijke opgave zien, hebben we regulier overleg over dit thema met bewonersorganisaties, gemeenten en lokale groepen. Een goed voorbeeld is de betrokkenheid die Viveste heeft bij het opstellen van de Transitievisie Warmte van zowel de gemeente Houten, als de gemeente Wijk bij Duurstede. Gezamenlijk maken we de keuzes hoe en wanneer welke wijken van het aardgas worden gehaald en welk (duurzaam) alternatief er komt.

Met deze maatregelen willen we het wonen niet duurder maken en de CO₂-uitstoot van onze woningen verlagen. Met de corporaties in het RWU-samenwerkingsverband werken we aan (technische) pilots, zoals een meetsysteem om de CO₂-uitstoot van woningen te meten.

2.1 Zonnestroom

Ook ons zonnestroomproject heeft een plek in de duurzaamheidsstrategie. Door corona lopen we iets achter op onze ambities.

Houten

Onze ambitie om eind 2021 in totaal 900 zonnestroomsystemen actief te hebben, bleek te hoog. Coronabeperkingen waren daarop mede van invloed. In totaal waren er eind 2021 585 werkende zonnestroomsystemen opgeleverd (2020: 433). Dit is inclusief de vervanging bij complex Achterom, waar wel 33% meer opgewekt zal worden.

Met D2E en de coöperatieve vereniging DDE Houten hebben we in 2020 een postcoderoosproject opgezet. Huurders zonder geschikt eigen dak kunnen participeren in een collectief zonnestroomsysteem op het dak van Castor. In 2021 zijn 200 panelen geplaatst en in gebruik genomen. Het streven om nog een postcoderoosproject in Houten rond te krijgen is in 2021 nog niet volledig gerealiseerd. Het systeem is wel gerealiseerd, maar niet aangesloten omdat Stedin nog een aansluiting moet realiseren.

Wijk bij Duurstede

Ook in Wijk bij Duurstede konden we de geplande snelheid voor het plaatsen van zonnestroomsystemen niet halen. Eind 2021 waren 260 (2020: 236) woningen voorzien van zonnestroomsystemen. We plaatsen de systemen met name bij mutatie op daken die gunstig gelegen zijn. Huurders zonder geschikt eigen dak kunnen meedoen met het postcoderoosproject van VolksWatt. De huurder participeert dan in een groot zonnestroomsysteem op ons flatgebouw aan de Dirk Fockstraat.

2.2 Duurzame infrastructuur

We hebben deelgenomen aan de gemeentelijke sessies om een Transitievisie Warmte op te stellen. Vanuit de mogelijkheden die onze woningen hebben, dachten we samen na over alternatieve warmtebronnen, zodat deze woningen van het aardgasnet afgekoppeld kunnen worden. De planning van onderhoudsprojecten is daarbij meegenomen, net als de mogelijkheden die de infrastructuur van netbeheerders en gemeente bieden. We hebben Wijkuitvoeringsplannen gemaakt om de Transitievisies Warmte om te zetten naar lokale uitvoeringsplannen.

Verder anticiperen beide gemeenten op een toekomst waarin meer technieken beschikbaar komen om wijken met een relatief slechte isolatie en hoge temperatuurafgiftesystemen te voorzien van een betaalbaar alternatief.

2.3 Duurzame nieuwbouw

Omdat we voor nieuwbouw streven naar woningen die jaarlijks net zo veel energie opwekken als verbruiken, gebruiken we bij de bouw zoveel mogelijk circulaire materialen. Voor de nieuwe complexen op de Wijkhuislocatie en Bibliotheek/kantoorlocatie in Wijk bij Duurstede onderzoeken we of houtskeletbouw mogelijk is. We realiseren ons daarbij dat de stijgende materiaalkosten een prijsopdrijvend effect op de stichtingskosten bij dit type bouw hebben.

2.4 Verduurzaming bij onderhoud en renovatie

Woningen verduurzamen doen we aan de hand van onze onderhoudsplanning. We grijpen natuurlijke onderhoud- en renovatiemomenten aan om extra duurzaamheidsmaatregelen te treffen.

In 2021 hebben geen renovatieprojecten plaatsgevonden, maar is wel een start gemaakt met het opstellen van een renovatieprogramma voor de komende drie jaar. Begin 2022 hebben we een programma met 6 clusters op hoofdlijnen vastgesteld. We werken het programma nader uit naar projecten, die we vanaf 2023 in uitvoering willen nemen.

2.5 Investeren in de kwaliteit van onze woningvoorraad

Over het algemeen is het onderhoud aan onze woningen op peil en staan onze woningen er kwalitatief goed voor. Om die kwaliteit te behouden, investeren we in nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Daarbij volgen wij onze Inkoopstrategie en -beleid 2019-2022, waarin is vastgelegd hoe wij onze rol als opdrachtgever invullen en het aanbestedingsbeleid hebben vormgegeven.

Onderhoudskosten

In 2021 gaven we in totaal € 12,2 miljoen uit aan onderhoud. De onderhoudskosten hebben we verdeeld in de categorieën:

Onderhoudskosten	Resultaat
Planmatig onderhoud	6.388.483
Contractonderhoud	1.129.734
CV en MV vervanging	521.361
Dynamisch Interieuronderhoud	1.331.679
Reparatieonderhoud	1.994.138
Mutatieonderhoud	634.801
Overig onderhoud (waaronder VVE-bijdrage)	182.837
Totaal	€ 12.183.034

Planmatig onderhoud

Het grootste deel van de onderhoudsuitgaven zit in het planmatig en contractonderhoud: resp. € 6,4 miljoen en € 1,1 miljoen.

Planmatig onderhoud is het periodiek onderhoud aan meerdere woningen tegelijk, zoals bijvoorbeeld schilderwerkzaamheden, vervangen van kozijnen en dakwerkzaamheden. Ook het onderhoud aan gebouw en woninginstallaties is onderdeel van planmatig, zoals het vervangen van brandmeldinstallaties en liftinstallaties. Het onderhoud van cv-ketels, werkzaamheden aan mechanische ventilaties (MV) hebben we apart gespecificeerd. Met behulp van een meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) maken we het planmatig onderhoud voor de lange termijn inzichtelijk.

Onze uitgangspunten bij de kwaliteitskeuzes zijn: de gezondheid van bewoners en medewerkers, veilig wonen en duurzaamheid/verantwoordelijkheid nemen voor de toekomst.

Dynamisch interieur onderhoud

We begroten dynamisch interieur onderhoud voor onderhoud aan het interieur van een woning die eerder niet via een complexmatige aanpak is uitgevoerd of voorafgaand aan een later geplande complexmatige interieuraanpak. In 2021 bedroegen de kosten voor dynamisch interieuronderhoud € 1,3 miljoen.

Reparatieonderhoud

Bij reparatieonderhoud gaat het om reparaties die wij uitvoeren op verzoek van de huurders. In 2021 zijn bij de Woonwinkel ruim 9.000 reparatieverzoeken (2020: 8.500) binnengekomen en doorgezet naar onze drie vaste aannemers voor reparatie- en mutatieonderhoud. We ontvingen meer reparatieverzoeken dan we hadden verwacht. Wellicht ligt hier een relatie met het feit dat veel mensen thuis werkten vanwege de corona-maatregelen.

De gemiddelde uitgave per opdracht was per woning € 267 (2020: 206). De totale kosten voor dit jaar zijn € 2 miljoen. Met name voor het Houtense bezit (combinatie van ouderdom bezit en uitgesteld planmatig onderhoud) bleken we te voorzichtig te hebben begroot.

De gemiddelde doorlooptijd van reparatie-verzoeken is een aandachtspunt. De gemiddelde afhandeltermijn bedroeg – mede onder invloed van het grote aantal verzoeken - 15 dagen, waar we streven naar maximaal 8. In het 'Klantenne'-project krijgt dit proces nadrukkelijk aandacht.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het onderhoud in een woning waarvan de huur is opgezegd. In 2021 hebben we 352 nieuwe huurovereenkomsten voor reguliere woningen afgesloten. In de tijd tussen de vertrekkende en de nieuwe huurder zijn de gemuteerde woningen up-to-date gemaakt en waar nodig aangepast aan de richtlijnen van het bouwbesluit en de NEN-normeringen. We gaven € 634.801 uit aan mutatieonderhoud.

2.6 Bewonersgedrag

De bewoner bepaalt met zijn woongedrag in grote mate of een woning werkelijk duurzaam is of niet. We stimuleren bewoners samen met de gemeenten, Energierijk Houten en de EigenWijkse om hun woning verdergaand te verduurzamen. We hebben een subsidieaanvraag voor de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW) gedaan. Voor Wijk bij Duurstede is deze aanvraag gehonoreerd, voor Houten niet. Via de regeling kunnen bewoners met een bijdrage vanuit de RREW verduurzamingsmaatregelen treffen. Dat koppelen we aan een gesprek met een energiecoach via de vrijwilligersorganisatie de EigenWijkse. In Houten probeert Viveste met Energierijk Houten, DDE en de gemeente een alternatieve businesscase te vinden voor 2022.

3. Leefbaarheid en inclusieve samenleving

Ook in 2021 wierp corona belemmeringen op voor het werk in het sociale domein. Zowel overleggen met maatschappelijke partners als projecten met bewoners vielen (deels) stil of vertraagden.

Waar we in 2020 – onder invloed van corona? – een sterke stijging van het aantal overlastmeldingen zagen (bijna 300), daalde het aantal meldingen in 2021 naar circa 175, vergelijkbaar met de jaren voor 2020. De ervaring was wel dat al bestaande kwesties eerder escaleerden en de klachten ernstiger waren. In Houten werden in 2021 een aantal langdurige overlastzaken afgerond, mede door inzet van, in de prestatieafspraken opgenomen instrument van, 'directe bemiddeling in te zetten voor veiligheid- en leefbaarheidsproblematiek'.

We slaagden erin om initiatieven door te zetten en op te starten. Dat deden vooral onze collega's woonconsulenten, wijkbeheerders en opzichters door dagelijks zichtbaar en nabij te zijn en soms schijnbaar kleine bijdragen of interventies te plegen. Maar ook binnen de drie programmalijnen op dit gebied maakten we stappen. We lichten een paar projecten nader toe, zonder de andere activiteiten te kort te willen doen. Daarnaast schenken we in dit hoofdstuk aandacht aan wonen met zorg.

3.1 Collectieve kracht en co-creatie

In deze programmalijn zoeken we actief naar nieuwe vormen van participatie en betrokkenheid en willen we met partners bijdragen aan sociale cohesie, verbinding en steun.

WADD0: Wijks Anders Denken Doen en Organiseren

Onder de noemer WADD0 ontwikkelden we een Wijkse variant op het in den lande succesvolle concept van Proeftuin Ruwaard. De samenwerkende partners, naast Viveste, Stichting Binding, gemeente Houten en ook de Regionale Sociale Dienst gaven commitment op deze experimentele vorm van samenwerken rondom individuele wijkbewoners en op wijkniveau. Aan een geslaagde sessie in september hebben we vanaf het najaar vervolg gegeven door pilots in te passen in lopende samenwerkingsinitiatieven. In 2022 zetten we dit gezamenlijk door.

De Engk

De sociale draagkracht in de Agricola- en Dirk Fockstraat (De Engk) staat onder druk. Er wonen verhoudingsgewijs veel mensen met psychiatrische problematiek, mensen met financiële en sociale bijstand en vergunninghouders (geconcentreerd in enkele portieken). De buurt is een aandachtgebied voor ons en onze partners. In De Engk combineerden we in 2021 noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden en een brandveiligheidsproject met sociale interventies. Via portiekgesprekken kwamen we beter in contact met de bewoners en leerden we over woonsituaties en -wensen en het gemeenschapsgevoel in de wijk. Door corona vertraagden de werkzaamheden enigszins, maar begin 2022 ronden we het project succesvol af.

3.2 Ondersteunende systemen

Doel van deze programmalijn is om adequate steunende systemen te ontwikkelen die helpen om de sociale cohesie in complexen en buurten te vergroten en verstevigen.

Wikipedia

Al enige jaren hebben we de ambitie om onder de noemer Wikipedia een app te creëren om huurders en andere wijkbewoners laagdrempelig met elkaar in contact te brengen en zo sociale cohesie te bevorderen. In 2020 bekeken we samen met Binding en een extern adviseur de oorspronkelijke uitgangspunten, doelen en in het verleden ontwikkelde (half)fabricaten van Wikipedia op actualiteit. De uitwerking had vertraging opgelopen. In 2021 hebben we er aan getrokken om een eerste pilotversie voor de chatfunctie live te hebben en in het najaar hebben we dat ook gerealiseerd. De socialbook versie en groepschat functionaliteit volgen in de loop van 2022. We werken met kleine bewonersgroepen verder uit hoe we de app het best in kunnen zetten.

Leefbaarheidsmonitor

In onze sociale duurzaamheidsvisie spraken we de behoefte uit aan een instrument om een onderbouwd beeld te krijgen van de leefbaarheid in buurten en wijken, zoals de bewoners die ervaren.

Een dergelijke 'leefbaarheidsmonitor' kan ook helpen om de effectiviteit van interventies te meten en scherp te krijgen wat het maatschappelijk rendement is. We onderzochten in 2021 diverse varianten en kozen in het najaar voor een pragmatische werkwijze. We adopteren het al bestaande instrument Leefbaarometer, die tot op laag schaalniveau algemene informatie over leefbaarheid in wijken in beeld brengt, en verrijken deze met eigen gegevens (zoals overlastmeldingen). De resultaten nemen we op in onze jaarlijks geactualiseerde wijkvisies. Woonconsulenten krijgen hiermee de beschikking over ondersteunende informatie. Daarmee kunnen zij in gesprek met sociale partners en bij voorkeur ook met huurders om zo samen te komen tot een gedeeld verantwoordelijkheidsgevoel en een afgestemde inzet van interventies.

Training 'signaleren'

Als corporatie hebben we een belangrijke maatschappelijke rol in het vroegtijdig signaleren van problematiek op gebied van eenzaamheid, verward gedrag, verslaving, verwaarlozing, huiselijk geweld. Ons beste ondersteunende systeem op dit gebied is de sensitiviteit van onze collega's. We gaan hiervoor niet apart op pad... we doen dit tijdens onze normale werkzaamheden die we in de wijken en buurten van onze huurders uitvoeren of als we huurders (telefonisch) spreken.

Om de signalen goed te leren herkennen verzorgden onze woonconsulenten in samenwerking met een externe partner de training 'signaleren' voor Viveste-collega's en ketenpartners. In juni en oktober maakten veel collega's van de gelegenheid gebruik om hun kennis en vaardigheden op dit gebied aan te scherpen.

3.3 Levensdomeinen in samenhang

Romeinenbaanflats

De leefbaarheid in en om de vijf Romeinenbaanflats is kwetsbaar. Huurders en problematieken in deze wijk blijken divers en niet met een enkele interventie oplosbaar. Onze insteek is om samen met de huurders de leefbaarheid en de sociale cohesie duurzaam te versterken. We willen dat de Romeinenbaanflats een leefgemeenschap is waar mensen elkaar kennen en helpen. Waar iedereen er toe doet en er mag zijn. Door fysiek dicht bij de mensen te zijn kunnen we deze verbindingen beter tot stand helpen brengen, signaleren we problemen eerder en kunnen we sneller schakelen. We faciliteren dit door een onderkomen ter beschikking te stellen in de Birkaflat: het Huis voor de Wijk. Daar bieden we letterlijk ruimte aan verschillende doelgroepen om laagdrempelig met elkaar in contact te komen. We doen dit samen met bewoners en partners als Stichting Binding, Hogeschool Utrecht (stagiairs Social Work), Revius Lyceum (maatschappelijke stage Bouwbazen). We onderstrepen onze maatschappelijke functie door Via Stichting Binding stageplaatsen aan te bieden aan jong volwassenen. In oktober 2021 was de feestelijke opening en we zien dat buurtgenoten enthousiast gebruik maken van de mogelijkheden. We zijn dit initiatief relatief klein gestart, Op basis van de eerste ervaringen zien we mogelijkheden om in de loop van de tijd meer acties en partners aan te haken.

Social art

Samen met een werkgroep van bewoners heeft 'social artist' Erik Vink dit voorjaar een mooi social art-project gerealiseerd in het complex Kruitmolen/ Stellingmolen in Houten. Daarmee geven de algemene ruimten nu – op verzoek van de bewoners – een meer 'warm welkom gevoel', waardoor 'thuis' al bij de voordeur van het complex begint. In de voorbereiding en uitvoering van dit project hadden we veel contact met de bewoners en kregen we waardevolle inzichten in hoe (goed) het eraan toegaat in het complex. Het social art project hebben we met bewoners en intern positief geëvalueerd. We zullen dit dan ook gaan toepassen in andere complexen.

3.4 Wonen en zorg

We werken nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties. Steeds meer vervagen de grenzen tussen intramuraal en extramuraal wonen en steeds nauwer worden daarmee de verbindingen tussen corporatie en maatschappelijke partners.

Wonen en zorg

Houten

Met zorgorganisaties die woningen van ons huren, bespreken we jaarlijks onze samenwerking, veranderingen in regelgeving en de toekomstverwachtingen. De zorginstellingen huren woningen van ons om cliënten in op te vangen (WLZ-indicatie) of om onder te verhuren aan cliënten met een lichte zorgvraag. Ook sluiten we combi-contracten af met zorgpartijen en huurders die, tijdelijk, nog zorg nodig hebben bij het zelfstandig wonen (Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, MO/BW).

Zorgpartijen waarmee we samenwerken:

- Stichting ZorgSpectrum: senioren en chronisch zieken met een zorgindicatie.
- Stichting Reinaerde: cliënten met een verstandelijke beperking.
- Lister: mensen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen. We spraken verder met elkaar over 'satellietwoningen': een extra tussenstap naar zelfstandig wonen, waarbij de cliënt wel meteen zelfstandig woont, maar het contract pas later omklapt op naam van de cliënt.
- Stichting Fokus: mensen met een lichamelijke beperking .
- Stichting Timon: jeugdzorg en jongvolwassenen. In 2021 is de noodhuivering geëvalueerd en het convenant hernieuwd in samenwerking met Timon, gemeente Houten en Viveste.
- Stichting Philadelphia: cliënten met een lichamelijk en/of verstandelijke beperking.

Naast het overleg met de zorgpartijen werken wij voor wonen en zorg ook samen met de gemeente Houten en het Sociaal Team (WMO). Met het Sociaal Team voor urgenties en de bijbehorende begeleiding, en met WMO voor voorzieningen.

Wijk bij Duurstede

Zorgpartijen die in Wijk bij Duurstede woningen van ons huren ten behoeve van de huisvesting van hun cliënten zijn:

- Stichting Bed: jongeren.
- Syndion: cliënten met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking.
- Stichting Linnhorst: begeleiding van kwetsbare jong-volwassenen

Er is met deze partijen regelmatig overleg.

3.5 Passende woonvormen voor mensen in een kwetsbare positie

Stichting Beter Wonen coördineert de uitstroom uit beschermde woonvormen in de regio Utrecht. Aangesloten zorginstellingen melden cliënten bij Beter Wonen die de cliënt aanmeldt bij een gemeente of corporatie. Per gemeente zijn aantallen afgesproken. Deze 'contingenten' zijn gebaseerd op het aantal woningen en de instroom van een gemeente naar instellingen. In de komende jaren wordt de beschermde woonvorm afgebouwd, cliënten gaan met ambulante begeleiding zelfstandig wonen. Hierdoor zal het contingent, tijdelijk, verhoogd worden en neemt de druk op de woningmarkt verder toe. En het wordt daarom voor ons nog belangrijker om goede ketenafspraken te maken met de zorgverleners die ambulante begeleiding bieden aan cliënten die bij ons gaan huren.

Houten

Beschermd wonen

In de Lekstroomgemeente (Houten, Nieuwegein, IJsselstein, Vijfheerenlanden, Lopik) worden afspraken gemaakt over de MO/BW. Vaak wordt het contingent vanuit MO/BW niet gehaald en lopen de wachtlijsten op. Sinds mei 2020 past Lekstroomgemeente een nieuw werkproces toe: 'omgekeerd aanbieden'. Eerder zocht de woningcorporatie een woning passend bij het zoekprofiel van de uitstromende cliënt, nu biedt de woningcorporatie eerst een woning aan en het Vierde Huis zoekt een passende bewoner. De wachttijden worden hiermee verkort en hopelijk de afgesproken taakstelling in de hele Lekstroomgemeente gerealiseerd.

In 2021 gold voor Houten een contingent van zeventien cliënten vanuit MO/BW. We hebben 15 plaatsingen weten te realiseren.

Mindervaliden

Bij het vrijkomen van mindervalide (MIVA-)woningen zoeken wij in samenwerking met het Sociaal Team en de gemeente de meeste geschikte en passende kandidaten voor de woning. In 2021 zijn twee MIVA-woningen vrijgekomen en verhuurd.

Wijk bij Duurstede

Beschermde wonen

In 2021 heeft Wijk bij Duurstede één persoon uit de uitstroom MO/BW gehuisvest, in overeenstemming met het contingent. Vanaf 2022 wordt in Wijk bij Duurstede meer uitstroom uit de MO/BW verwacht. Dat gaat over beperkte aantallen. Bij de realisatie van de nieuwbouw op de Wijkhuislocatie wordt rekening gehouden met de huisvesting van huishoudens die uitstromen uit MO/BW.

Mindervaliden

In 2021 is in Wijk bij Duurstede één MIVA-woning vrijgekomen en verhuurd.

4. Zelforganiserend vermogen

We willen onze dienstverlening beter laten aansluiten bij de wensen van (potentiële) huurders. Daarom hebben we in 2020 een meer eigentijdse koers voor onze dienstverlening uitgewerkt, waarmee we in 2021 zijn verder gegaan. Met een efficiënte, klantvriendelijke en transparante wijze van werken, willen we als maatschappelijke organisatie bijdragen aan woongenot van onze klanten.

4.1 Klantgerichte dienstverlening

We intensiveren samen met bureau P5Com het programma Klantenne (dat eerder Trots op onze dienstverlening heette). Daarin werken we in multidisciplinaire teams aan het verbeteren van de dienstverleningsprocessen die voor onze huurders erg belangrijk zijn. We startten met het verhuurmutatieproces en het proces rond reparatieverzoeken, omdat huurders en wijzelf vinden dat we daarin kunnen verbeteren. We merken dat verbeteringen stapsgewijs tot stand komen en goede afstemming vragen tussen teams, individuen en systemen. Niet alleen binnen onze organisatie, maar soms ook met externe partijen als aannemers. We zullen hieraan ook in 2022 intensief blijven werken.

KWH

Sinds januari 2020 nemen we deel aan KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Maandelijks meten we de tevredenheid onder onze huurders. We zien een voorzichtig positieve ontwikkeling in de cijfers, maar streven naar verdere verhoging van de scores.

	2020		2021	
	Gemid. cijfer 1e half jaar	Gemid. cijfer 2e half jaar	Gemid. cijfer 1e half jaar	Gemid. cijfer 2e half jaar
Algemene dienstverlening	6,8	6,8	6,9	6,9
Woning zoeken	7,1	7,4	7,7	7,5
Nieuwe woning	7,0	7,6	7,3	7,7
Huur opzeggen	7,6	7,8	6,8	7,7
Reparaties	7,5	7,7	7,5	7,9
Onderhoud	7,3	7,4	7,7	7,1*

* onvoldoende data voor betrouwbare meting

Bereikbaarheid

Onze bereikbaarheid was ook dit jaar weer een punt van aandacht. De Woonwinkel had circa 15.000 telefonische klantcontacten. Zodra de Covid-maatregelen het toelieten, hebben we onze balies weer geopend voor klanten die op afspraak kwamen. Inspecties voor mutaties en reparatieverzoeken zijn zoveel mogelijk uitgevoerd.

Ook het aantal reparatieverzoeken steeg ten opzichte van vorig jaar. We hebben binnen onze mogelijkheden daar zo veel mogelijk gehoor gegeven, maar zagen de doorlooptijd van de afhandeling oplopen.

4.2 In gesprek met belanghebbenden

Ons netwerk is divers en zowel lokaal, regionaal als nationaal. Lokale verankering is en blijft een belangrijk uitgangspunt. Met onze vestigingen in Houten en Wijk bij Duurstede zitten we in de haarvaten van de lokale gemeenschap. Dat doen we door nauwe contacten met onder andere huurders, maatschappelijke organisaties, zorgpartijen en gemeente. Met de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten maken we jaarlijks Prestatieafspraken, die een belangrijke leidraad zijn voor onze activiteiten.

In het afgelopen jaar hebben we verder geïnvesteerd in het verstevigen van de betrekkingen met onze stakeholders. Met gemeente Wijk bij Duurstede en Kwintes tekenden we het convenant "Living Lab: Eerst een thuis" voor het huisvesten en begeleiden van dak- en thuisloze personen/jongeren. Ook maakten we nadere afspraken met gemeente Wijk bij Duurstede, Binding en de Regionale Sociale Dienst over het project WADDO.

4.3 Huurdersbetrokkenheid vormgeven

De woonconsulenten van zowel het Houtense als Wijkse team hebben regelmatig overleg met de actieve bewonerscommissies.

Formele huurdersvertegenwoordiging vindt plaats via Huurdersbelangenvereniging Krommerijn (HBV). Tot medio 2020 werden de Houtense huurders vertegenwoordigd door de Huurders Adviesraad Houten (HAR). In 2021 was de HAR niet meer actief als huurdersvertegenwoordiging. We ondersteunen een initiatief van Houtense huurders om huurdersvertegenwoordiging nieuw leven in te blazen. In 2021 heeft dat nog niet tot resultaat geleid. In 2022 vervolgen we dit.

HBV Krommerijn

In 2020 hebben we zes keer overleg gehad met de HBV. Bij twee vergaderingen is ook de directeur-bestuurder aangesloten. Aan de orde was:

- Het streefhuurbeleid;
- De huuraanpassing (bevriezing en verlaging) per 1 juli 2021;
- Het verbeterprogramma t.a.v. dienstverlening (Klanenne);
- Project Huis van de Wijk;
- Project Kamers met Aandacht;
- Huurdersparticipatie en koepvorming;
- De gevolgen van corona;
- De duurzaamheidsvisie;
- WADDO;
- Het Bod/activiteitenoverzicht en Prestatieafspraken 2022;
- De portefeuillestrategie;
- De fusieplannen;
- Nieuwbouw;
- Jaarplan en begroting 2022;

De HBV heeft advies uitgebracht over de huuraanpassing, het streefhuurbeleid en het jaarplan en de begroting voor 2022 en verder. Eind december heeft Viveste de fusie-effectrapportage in het kader van de beoogde fusie met Mitros ter instemming aan HBV voorgelegd, met het verzoek om hier in het eerste kwartaal van 2022 op te reageren.

4.4 Klachtafhandeling

Soms leidt onze dienstverlening niet tot het gewenste resultaat. Wij proberen dan om in overleg met onze huurders uiteindelijk wél tot een bevredigende oplossing te komen. Wanneer dat niet lukt, maakt Viveste gebruik van de diensten van de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). KWRU brengt jaarlijks verslag uit over de ingediende klachten.

In 2021 registreerden wij 64 klachten. Daarvan konden wij er 49 rechtstreeks met betreffende persoon oplossen en 2 zijn er met tussenkomst van een advocaat afgehandeld. Bij de KWRU kwamen 7 klachten over Viveste binnen. Eén daarvan is ingetrokken en KWRU heeft de overige 6 klachten afgewezen. Zes klachten zijn ingediend bij de huurcommissie. Drie daarvan zijn nog in behandeling en 3 zijn gegrond verklaard (recht op huurderiving of schadevergoeding na onderhoudsgebreken).

Evaluatie klachten

Wij zien in de klachten een aantal hoofdlijnen en verbeterpunten:

- De processen sluiten soms onvoldoende aan op interne stukken of op regelgeving. Beleidstukken of voorwaarden zijn verouderd en komen niet meer overeen met het huidige werkproces of actuele regelgeving;
- In een aantal gevallen geeft de klant aan dat de communicatie te wensen over laat. De reactietermijnen op verzoeken is soms te lang. Doordat contactmomenten niet consequent worden vastgelegd in ons interne systeem, moet een klant een verhaal soms vaker vertellen. Dat zorgt voor onnodige en verwarrende communicatie tussen collega's onderling.
- Klachten op gebied van onderhoud en vastgoed blijven soms doorsluimeren vanwege de complexiteit van een gebrek of de specialistische materie. Hierbij is het noodzakelijk om tijdig specialistische kennis in te schakelen.

De verbeterpunten nemen we mee bij verbeteren van onze processen en dienstverlening.

4.5 Presteren volgens afspraak

In iedere gemeente waar onze woningen staan, maken we jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging. Gedurende het jaar wordt de uitvoering van deze afspraken gemonitord. We merken dat de jaarcyclus heel krap is: terwijl de gemaakte afspraken in uitvoering zijn, moeten de afspraken voor het volgende kalenderjaar alweer worden gemaakt. Daarom hebben we met de gemeentes Houten en Wijk bij Duurstede en de huurdersvertegenwoordigingen besloten om afspraken voor langere periodes te maken en die jaarlijks te monitoren. In Houten hebben we sinds 2021 afspraken met een meerjarig karakter; in Wijk bij Duurstede zullen we dat in 2022 voor het eerst doen.

Het proces van Prestatieafspraken heeft in beide gemeentes zinvolle resultaten opgeleverd voor bewoners en hun leefomgeving.

Houten

Eind 2021 zijn de prestatieafspraken voor 2021 geëvalueerd. Het merendeel is meerjarig van aard en loopt door. Een aantal van de afspraken hadden een relatie met de Ruimtelijke Koers, waarvan gemeente Houten in het voorjaar van 2021 heeft besloten deze geen doorgang te laten vinden. De gemeente en Viveste hebben vervolgens gezocht naar bijstelling van de afspraken om de nieuwbouw van sociale huur niet te vertragen en toch te kunnen realiseren. Viveste en gemeente werken onder meer samen aan toewijzingsregels bij nieuwbouwprojecten

We realiseerden in 2021 onder andere de volgende prestatieafspraken:

- Viveste zet het seniorenlabel in om 65+'ers voorrang te geven op nultredenwoningen;
- Viveste, gemeente en Lister hebben werkafspraken gemaakt over "Living Lab, eerst een thuis". Er zijn twee woonplekken gerealiseerd, die vallen onder het jaarlijkse contingent van MO/BW.
- de Woonvisie is met een zienswijze van Viveste aan de gemeenteraad voorgelegd en vastgesteld

Wijk bij Duurstede

Eind 2021 hebben gemeente Wijk bij Duurstede en Viveste de voortgang van de prestatieafspraken geëvalueerd. Daarbij concludeerden we dat een groot deel van de prestatieafspraken eigenlijk al een meerjarig karakter heeft en daarom doorloopt in 2022 en verder. We realiseerden in 2021 onder andere de volgende prestatieafspraken:

- er zijn meerdere locaties in beeld waar nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk is
- de Woonvisie is met een zienswijze van Viveste aan de gemeenteraad voorgelegd
- Viveste wijst woningen passend toe en de streefhuren zijn in lijn met de daarover gemaakte afspraken
- bij de nieuwbouw op de Wijkhuislocatie komt woonruimte beschikbaar voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijk opvang/beschermd wonen
- onderhoud en verduurzaming aan de woningen en portieken aan de Agricolastraat en Dirk Fockstraat is uitgevoerd
- met het starten van het WADDO-project wordt gewerkt aan het bevorderen van de zelf- en samenredzaamheid van de bewoners in de diverse wijken
- het Huis in de Wijk is gerealiseerd in de Romeinenbaanflat

5. Personeel en organisatie

Wij kijken naar onze organisatie als een combinatie van mensen, middelen en netwerken. Onze mensen vormen het hart en zorgen voor een persoonsgerichte dienstverlening. We werken samen met onze partners in onze netwerken en zijn ervan overtuigd dat wij uitdagingen makkelijker aankunnen met plezier, energie en als we ons bewust zijn van onze talenten en ontwikkelpunten en van onze rol in de organisatie.

Regie en eigenaarschap

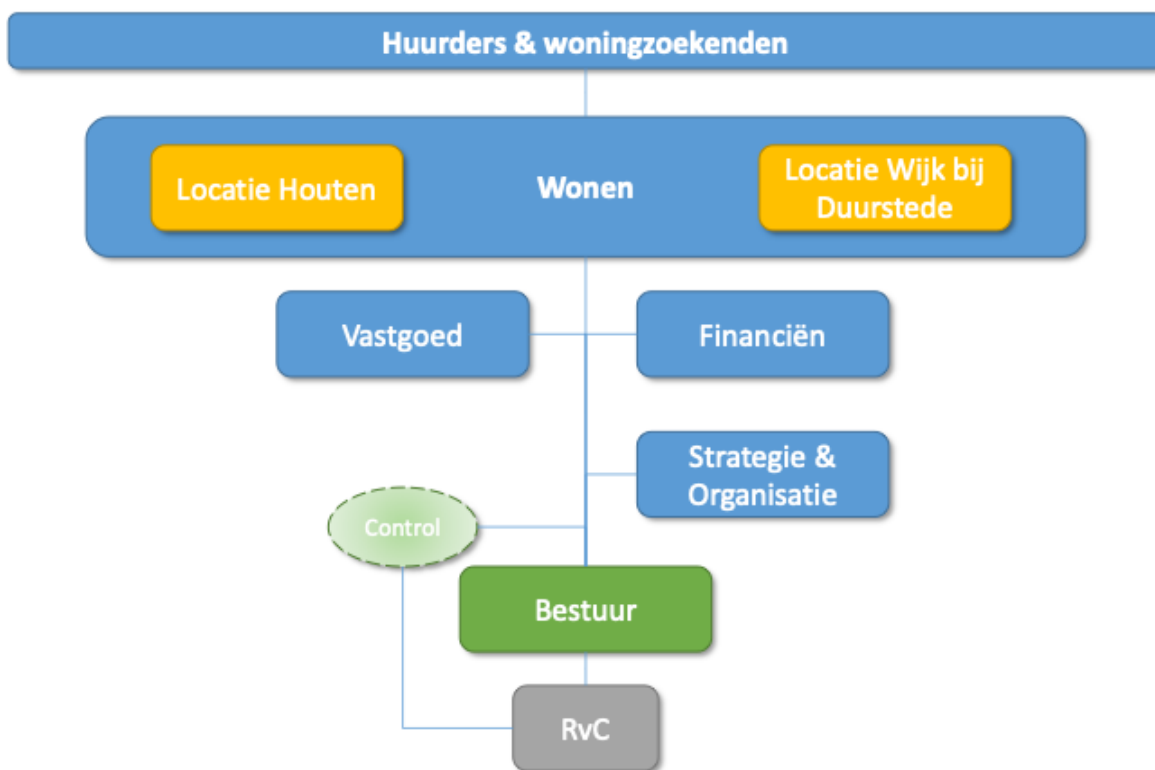
We streven ernaar dat huurders en woningzoekenden regisseur zijn en blijven van hun woonsituatie en worden aangesproken op hun zelforganiserend vermogen. Datzelfde geldt voor onze medewerkers. Medewerkers zijn in 2021 gestimuleerd om regie en daarmee eigenaarschap te nemen over hun eigen ontwikkeling. In 2021 hebben we afscheid genomen van de traditionele cyclus van plannings-, functionerings-, en beoordelingsgesprekken. Deze cyclus hebben we – onder de noemer Dromen Wensen Drijfveren en Doelen (DWDD) - vervangen door ontwikkelgesprekken, waarin we werken aan persoonlijke ontwikkeling in het perspectief van individuele drijfveren, teamsamenwerking en organisatiedoelen.

Met het oog op de beoogde fusie met Mitros hebben we onze processen in kaart gebracht. We doen dit samen met de collega's van Mitros en onderzoeken hoe we lokale verankering met efficiënte processen kunnen ondersteunen.

5.1 Organizational structure

Per 31 december 2021 bestaat directie en managementteam uit:

Naam	Functie
Batian Nieuwerth	Directeur-bestuurder
Mark van Vliet	Controller
Adri Hofenk	Manager Strategie & Organisatie
Amanda Vianen	Manager Vastgoed
Leon Ruijters	Manager Financiën
Matthijs Aalders	Locatiemanager Houten
Wouter Gerritse	Locatiemanager Wijk bij Duurstede



De raad van commissarissen heeft per 1 januari 2022 de volgende samenstelling:

Naam	Beroep
dhr. A.A. Bleijenberg – voorzitter	eigenaar Habari Consulting, adviesbureau
mw. I.B. Oelen	directeur/bestuurder Mytylschool Gabriël
Dhr. H.H. Bröring	Eigenaar FinnoSam, adviesbureau

Er zijn geen met het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen conflicterende nevenfuncties. Ultimo 2021 liep de wervingsprocedure voor een vierde RvC-lid met een algemeen-maatschappelijk profiel nog. Deze vacature wordt in de loop van 2022 vervuld.

5.2 Ontwikkeling in personeelsbestand

We hebben in 2021 een aantal mutaties in onze teams gezien. Het team technisch management kreeg meer vorm met vaste mensen, waar eerder veel tijdelijke medewerkers waren. Het team van de Woonwinkel kwam weer op sterkte en ging vanaf de zomer grotendeels centraal in Houten werken. In het derde kwartaal versterkten we de organisatie met een HR adviseur. Het afgelopen jaar hebben de volgende mutaties plaatsgevonden.

Instroom	Uitstroom	Interne doorstroom
9	9	1

Personeelsbestand op 31 december 2021	Vaste formatie
Aantal medewerkers	57
Aantal FTE	51,12 fte
Man	32
Vrouw	25
Fulltime medewerkers	29
Parttime medewerkers	28
Gemiddelde leeftijd	48,3 jaar

In de flexibele schil zijn op 31 december 2021 dertien medewerkers parttime werkzaam.

5.3 Verzuim

Viveste kende in 2021 een hoog verzuim: 8,2% (2020: 4,9%). De meldingsfrequentie lag op 0,8 (2020: 1,1). Covid19 speelde hierin een rol, hoewel er geen specifiek werkgerelateerde Covid-besmettingen zijn vastgesteld. Er waren ook enkele collega's die door andere oorzaken langdurig niet konden werken. Een duidelijke samenhang met de werksituatie is niet evident, maar het baart wel zorgen. Viveste heeft een contract met een Arbodienst. Hiermee zijn afspraken gemaakt om verzuim in een vroegtijdig stadium te herkennen en voorkomen, onder andere door de inzet van een casemanager. In 2021 heeft dit onvoldoende het gewenste effect gehad. Het verzuim was het hoogst in de maanden april (10,5%), juni (9,9%) en oktober (9,1%); in januari was het met 4,6% het laagst.

Verzuimoverzicht

Categorie	Duur (dagen)	Meldingsfrequentie	Gemiddelde duur	Verzuimpercentage
Kort	0 - 7	0,78	3,41	0,94
Middellang	8 - 42	0,02	19,00	1,98
Lang I	43 - 91	0,02	63,5	1,97
Lang II	92 - 182	0,00	168	2,21
Lang III	183 - 365	0,00	263	0,95
Lang IV	366 - 730	0,00	616	0,19
Totaal		0,81	41,02	8,23

5.4 Aandacht voor ontwikkeling van medewerkers

Wij stimuleren wendbaarheid en vindingsrijkheid. Er is binnen Viveste ruimte voor zowel functiegerichte scholing als persoonlijke ontwikkeling. Daarvoor zijn verschillende budgetten beschikbaar. Wij zijn aangesloten bij Klimmr, een samenwerkingsverband van 22 corporaties in de regio Utrecht, dat kansen biedt voor loopbaan-coaching, training, uitwisselbaarheid, kijken in de keukens van andere bedrijven en meeloopstages. Hiermee stimuleren wij vernieuwing en het van buiten naar binnen leren kijken.

5.5 Ondernemingsraad

Samenstelling

Tot maart 2021 bestond de Ondernemingsraad (OR) uit drie leden: Bertil Nap (voorzitter), Helen Geerman (lid) en Sander Bos (secretaris). Omdat Bertil en Helen aangaven hun OR-werkzaamheden te willen beëindigen, heeft de OR een oproep aan medewerkers gedaan om zich verkiesbaar te stellen. Marije Noordijk, Redouan Ben Allouchen Sander Bos hebben hier gehoor aan gegeven en vormen – met instemming van collega's – nu de OR. De OR kent vijf zetels en kent daarmee dus nog twee vacatures. De Ondernemingsraad heeft grote waardering voor de inspanningen van de collega's die in de OR zitting hadden en dankt hen voor hun bijdrage.

Verkiezingen

De OR had voor maart 2021 verkiezingen voorbereid. Aangezien het aantal kandidaatstellingen uiteindelijk lager bleek dan het aantal beschikbare zetels waren verkiezingen uiteindelijk niet nodig en hebben deze niet plaats gevonden.

Corona

Net als in 2020 speelde Covid19 in 2021 een grote rol. Het heeft ertoe geleid dat veel werknemers thuis moeten werken. Daarvoor zijn door de directie regelingen gemaakt die passen bij het beleid van de overheid. In het samenspel met de directie was het voor OR soms zoeken op dit gebied, maar uiteindelijk hebben we goede en pragmatische oplossingen kunnen vinden.

Overleg directie

In 2021 heeft de OR diverse onderwerpen besproken en verder gebracht met de directie én door te werken in kleinere werkgroepen:

- Beoordelingscyclus (werkgroep opgestart en leidend naar een DO-voorstel);
- Invulling vacatures (standaard onderwerp in de overleggen met de directeur-bestuurder);
- Surface (verzamelen van bruikleenovereenkomsten van medewerkers);
- Personele ontwikkelingen (doorlopend onderwerp);
- Onderzoek regionale opgave/nieuwe samenwerking/fusie (samenwerking/fusie met Mitros);
- RIE en preventiemedewerker (opvolging preventiemedewerker die de functie heeft neergelegd);
- Thuiswerkregeling, mede in verband met corona (hoe gaan we om met het thuis werken).

In het kader van de fusieplannen heeft de OR in het najaar ook overleg gehad met de directievoorzitter en de OR van Mitros. Beide OR'en trekken deels samen op bij het beoordelen van de fusieplannen en -effecten.

Instemming & Advies

De OR heeft de volgende instemming- en adviesaanvragen in 2021 behandeld:

1. Instemming Waarderend Ontwikkelen
2. Advies aanstelling coördinatieteam als fusiebegeleider
3. Advies intentieovereenkomst fusie
4. Advies jaarplan & begroting 2022 e.v.
5. Instemming regeling thuiswerkbeleid
6. Instemming bruikleenovereenkomst hulpmiddelen
7. Instemming aanstellingsbeleid tot fusie
8. Instemming preventiemedewerker

Overleg Raad van Commissarissen

Vanwege de coronabeperkingen heeft de Ondernemingsraad in 2021 geen aparte bijeenkomst met de Raad van Commissarissen plaats gevonden. Er zijn wel contacten geweest, met name in het kader van het onderzoek naar de regionale opgave en de fusieverkenningen.

Communicatie achterban

De OR publiceert de verslagen van de interne overleggen en het overleg met de directie op Connect. De Personeelstafels zijn in 2021 – mede ten gevolge van de Covid19-beperkingen – in 2021 niet georganiseerd.

OR opleidingen/cursussen/bijeenkomsten

Door coronamaatregelen heeft de OR geen specifieke opleidingen/cursussen of bijeenkomsten gevolgd in 2021.

6. Governance

Onze governancestructuur is gericht op het realiseren van onze volkshuisvestelijk doelstellingen. Daarbij houden wij ons aan de principes en bepalingen van de Woningwet en de Aedes/VTW Governancecode. Als maatschappelijk ondernemer hebben wij een bijzondere verantwoordelijkheid. Dat vereist een goed bestuur en een kritisch toezicht op het bestuur. Omdat het bestuur alleen bestaat uit één directeur-bestuurder is er géén apart bestuursreglement opgesteld en volstaan onze statuten en de wet. Transparantie, integer handelen en maatschappelijk verantwoord handelen staan bij ons voorop. Wij zijn lid van Aedes en onderschrijven de daaraan verbonden Aedescode. De Governancecode woningcorporaties, die onderdeel uitmaakt van de Aedescode, geeft het kader voor de inrichting van de bestuurlijke organisatie.

Governancecode woningcorporaties

De code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. De principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen waaraan corporaties zich moeten houden. In lijn met nieuwe wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en RvC te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt 'pas toe'.

Principe 1: Bestuur en RvC hanteren waarden en normen passend bij de maatschappelijke opdracht. Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en RvC vervullen daarbij een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als de gehele sector (verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstrengeling en dienen ook de schijn daarvan te vermijden). De gewenste cultuur en gedragsregels zijn hiervoor vastgelegd in onze integriteitscode.

Directeur-bestuurder	(Neven)functie(s)
dhr. B. Nieuwerth	<ul style="list-style-type: none">- Mede-eigenaar van Virtus Assetmanagement voor intervisie en advieswerkzaamheden in relatie met ASRE- Bestuurslid van voormalig Stichting Reos Foundation Europe (nu stichting ITS!) voor transitie projecten (buiten woonregiogebied U16)- Programma-directeur Leertuinen Vincent Van Gogh (GGZ)- Mede-initiatiefnemer rond aquacultuur & waterkracht projecten (buiten woonregiogebied U16)

Onderdeel van principe 1 is permanente educatie (PE). De bestuurder dient in 3 jaar minimaal 108 PE-punten te behalen:

Jaar	Opleiding	Punten
2019	Mediation	81
2020-2021	Leiderschap door Creatie (ivm corona deels doorgeschoven naar 2021)	69
Totaal		150

In 2020 is de bestuurder gestart met een opleiding bij Avicenna. Een aantal onderdelen is vanwege corona doorgeschoven naar 2021.

In het verslag van de RvC is opgenomen welke opleidingen de RvC-leden hebben gevolgd.

Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af. Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporatie als geheel en over de gemaakte strategische keuzes. De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht.

In 2021 zijn er diverse contacten geweest met de Huurdersbelangenvereniging Krommerijn en de gemeenten Houten en Wijk bij Duurstede, door zowel het management, bestuur als door de RvC. De RvC heeft daarnaast in mei 2021 ook de Autoriteit Woningcorporaties uitgenodigd om fusievoornemens en ontwikkelingen op het gebied van huurdersvertegenwoordiging te bespreken.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar
Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders die permanent investeren in hun kennis en kunde. Daartoe moeten bestuur en RvC zodanig zijn samengesteld dat de leden elkaar aanvullen en scherp houden.

Een van de bepalingen van dit principe is dat de woningcorporatie aan bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt, die niet vallen onder het beloningsbeleid. Viveste voldoet daaraan.

Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen
De maatschappelijke doelen van de corporatie worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners en secundair met de gemeenten vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Daarnaast hebben corporaties oog voor andere belanghebbende partijen en staan open voor feedback en discussie over de keuzes die zij maken over de inzet van maatschappelijke middelen. In dit kader organiseert de RvC jaarlijks “visietafels om met belanghouders in gesprek te blijven over de strategische keuzes en het maatschappelijk draagvlak daarvoor. Deze verbindende sessies vonden in november 2021 succesvol plaats in Wijk bij Duurstede en Houten.

Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten
Woningcorporaties hebben te maken met (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat daarbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die appeleren aan het risicobesef en de moraal binnen de corporatie.

7. Risicomanagement

Risicomanagement helpt Viveste om haar doelstellingen te realiseren. Door voorbereid te zijn op mogelijke risico's en kansen ontstaat een zo realistisch mogelijk beeld van haalbare doelstellingen, zonder de continuïteit van de organisatie in gevaar te brengen.

Risicomanagement begint bij risicobewustzijn op zowel strategisch, tactisch als operationeel niveau binnen de organisatie. Binnen ieder proces moet hier aandacht voor zijn. Daarom zijn onze proceseigenaren verantwoordelijk voor de identificatie van de risico's, het treffen van effectieve beheersmaatregelen en het monitoren of de beheersmaatregelen afdoende zijn en waar nodig bijsturen. De input van de procesmedewerkers is daarbij van wezenlijk belang.

We kennen onze risicobereidheid als corporatie. De risicobereidheid voor het inzetten van ons maatschappelijk vermogen is laag, omdat we een maatschappelijk belang dienen.

7.1 Risico's in beeld

Viveste heeft, net als elke woningcorporatie, te maken met algemene risico's, zoals risico's rond politieke besluitvorming en renterisico. Bij de keuze voor strategische doelstellingen houden we rekening met specifieke strategische risico's. Daarom is ons risicomanagement gekoppeld aan onze missie en strategische thema's uit in het bedrijfsplan. In 2021 heeft een actualisatie van onze koersdocumenten plaatsgevonden, waarbij wij verder hebben gewerkt aan een concrete invulling. Daarnaast heeft de intentieovereenkomst met Woongood Zeist niet geleid tot een besluit tot fusie, maar is het traject met Mitros wel verder doorgezet, wat heeft geleid tot een intentieovereenkomst tot fusie. Dit zorgt weer voor nieuwe risico's, welke in dit hoofdstuk zijn meegenomen.

Onze kerntaak is het beschikbaar stellen van betaalbare woningen voor onze doelgroepen in het Kromme Rijngebied. Om dat te bereiken hebben we ons vermogen geïnvesteerd in een goede woningportefeuille. Dit vermogen houden wij in stand door behoedzame nieuwbouw, betaalbaar huurbeleid, goed onderhoud, sobere bedrijfsvoering en een passende leningenportefeuille. De risico's die we hierbij aangaan, zijn weloverwogen en (gegeven onze risicobereidheid) beperkt. Daarbij zijn wij ons tevens bewust van mogelijke frauderisico's: meer algemeen zijn daarbij de phishing-mails/sms-jes en -appberichten en valse facturen, waarvoor regelmatig aandacht wordt gevraagd. Juist binnen onze sector zijn wij ons er daarnaast, gegeven de overspannen woningmarkt, van bewust dat medewerkers kunnen worden benaderd bij het met voorrang toewijzen van een woning, of grote onderhoudsopdrachten te gunnen. Daarom werken wij bij de beoordeling van de woningtoewijzing en inkomenstoets met het 4-ogen-principe en zijn in ons inkoop- en aanbestedingsbeleid richtlijnen opgenomen welke bij iedere grote opdracht worden getoetst (o.a. op noodzakelijkheid, marktconformiteit en meervoudige aanbesteding). In aanvulling daarop vragen wij voor iedere nieuwe medewerker een verklaring omtrent gedrag (VOG) op en hanteren wij onze integriteitscode en klokkenluidersregeling.

Strategiekaart

Een strategiekaart helpt ons om inzicht te krijgen welke strategische keuzes de meeste risico's met zich meebrengen, maar helpt het ook om de volledigheid van de risico's te bewaken. Daarbij hebben wij vanaf 2020 aansluiting gezocht bij de herijking van onze strategie. Dit ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Strategiekaart

	Regionale scope wonen	Nieuwe vormen van leefbaarheid	Het nieuwe organiseren	Financiële continuïteit
Portefeuillestrategie	<p><i>Kromme Rijn Wonen 2050</i> Portefeuillestrategie sluit aan op woonvisie van gemeenten (o.a. streefhuurbeleid en verkoopbeleid) (voldoende geschikte woningen: investeren in nieuwbouw, terugkoop Koopgarant en verbetering).</p> <p><i>Circulair en duurzaam Kromme Rijn</i> Verdere verduurzaming bij onderhoud en renovatie (Bijna) energieneutrale nieuwbouw (gasloos).</p> <p>A 5 11 6</p>	<p><i>Collectieve kracht & co-creatie</i> Passende woon-vormen bieden voor bewoners in een kwetsbare positie (verkennen woon/zorg-experiment).</p> <p>2 10</p> <p><i>Ontwikkeling steunende systemen</i> Verkennen kansen nieuwe woon-zorg/werkvormen.</p> <p><i>Levensdomeinen in samenhang</i></p>	<p><i>Nieuwe manier van werken</i> Asset-management Fusie.</p> <p>14</p> <p><i>Moderne dienstverlening</i> Door samenwerking op het gebied van nieuwbouw, beheer en onderhoud op zoek naar efficiencyvoordelen. Onderzoek verschillen in processen Mitros.</p> <p><i>Datagedreven werken</i> GIS/data, Vabi, Sonar.</p> <p>B</p>	<p>Investeringen in ons vastgoed passen binnen de vereisten van het gezamenlijk beoordelingskader AW / WSW.</p> <p>A 12</p>
Sociale strategie	<p><i>Kromme Rijn Wonen 2050</i> Zorgwoningen voegen we toe in nauwe samenwerking met onze zorgpartners.</p> <p>2</p> <p><i>Circulair en duurzaam Kromme Rijn</i> Samenwerkingen met gemeenten/ontwikkelaars voor realisatie duurzame infrastructuur en bouw bij groot-schalige nieuwbouw & Wocozon/postcoderoos-projecten uitbreiden en werken met energie-ambassadeurs die bewoners interesseren voor duurzaamheidsmaatregelen.</p> <p>3 9</p>	<p><i>Collectieve kracht & co-creatie</i> Leefbare wijken en community building nieuwe vormen van bewonersparticipatie (bevorderen van zelfredzaamheid en samenredzaamheid).</p> <p>7</p> <p><i>Ontwikkeling steunende systemen</i> digitale hulpmiddelen inzetten om langer thuiswonen en participeren in de samenleving mogelijk te maken</p> <p><i>Levensdomeinen in samenhang</i> Social art, sociaal tuinieren, woon/zorgexperiment woongroepen.</p> <p>1</p>	<p><i>Nieuwe manier van werken</i> Signalering van kwetsbare bewoners, Buurtbemiddeling en Vroeg-er- op-af.</p> <p>4</p> <p><i>Moderne dienstverlening</i> Ontwikkelen van sociaal innovatieve experimenten, die kwetsbare groepen helpen en ouderen langer thuis kunnen blijven wonen / bewoners-participatie.</p> <p><i>Datagedreven werken</i></p> <p>1</p>	<p>Toekomstbestendig borgingsstelsel Het collectieve stelsel van woningcorporaties stat garant voor elkaar om de sector als één geheel in stand te houden (solidariteit, samen staan wij sterker!).</p>
Visie op dienstverlening/ waarde(n)gedreven organisatie	<p><i>Kromme Rijn Wonen 2050</i> Doorstroming op de woningmarkt stimuleren (o.a. Van Groot naar beter & seniorenvoorrangsregels).</p> <p>8</p> <p><i>Circulair en duurzaam Kromme Rijn</i> Innovatieve duurzaamheids-investeringen (circulair bouwen en CO2-neutraal vastgoed in 2050).</p>	<p><i>Collectieve kracht & co-creatie</i> Warme begeleiding toewijzing doelgroep, Budgetcoach, welzijnscoach.</p> <p>7</p> <p><i>Ontwikkeling steunende systemen</i> Leefbaarheidsmonitor.</p> <p>1</p> <p><i>Levensdomeinen in samenhang</i></p>	<p><i>Nieuwe manier van werken</i> Onze dienstverlening vanuit onze huidige kantoren herijken, waardengedreven organisatie, projectmatig werken, Fusie.</p> <p>E 3 15</p> <p><i>Moderne dienstverlening</i> Opzetten klachtenmanagementsen,</p> <p>13</p> <p><i>Datagedreven werken</i> Datagedreven ontwikkelen en werken.</p> <p>G</p>	<p>Wij zijn betrouwbaar, nemen geen onnodige risico's (voldoen minimaal aan de financiële ratio's) van het gezamenlijk beoordelingskader AW / WSW.</p> <p>F</p>

Hieronder wordt kort ingegaan op de belangrijkste gesignaleerde risico's op de strategiekaart, waarin wij onderscheid maken tussen de algemene risico's en specifiek voor Viveste, gegeven haar strategische keuzes. Groen is een beperkt risico, geel gemiddeld en rood hoog (incl. de getroffen beheersmaatregelen).

Algemene risico's

	Risico	Beheersmaatregel
A	Door de sterk stijgende bouwkosten, stijgt het onderhoud en de investeringskosten in het vastgoed sterker dan gepland. Hierdoor daalt het rendement op de investeringen welke wel doorgaan. Door het lagere rendement heeft dit een negatief effect op de toekomstige investeringsruimte, waardoor er minder strategische doelstellingen kunnen worden gerealiseerd (imagoschade).	Toetsen of de strategische doelstellingen in gevaar komen, door scenario's met hogere bouwkosten in te rekenen en indien nodig doelstellingen daarop aanpassen, dat dit haalbaar blijft, ook bij een hogere stijging van de bouwkosten.
B	Overvolle agenda's bij kwalitatief goede aannemers zorgen voor druk op het snel leveren van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Aannemers kiezen voor de meest lucratieve opdrachten, waardoor de rest van de opdrachten moet wachten. Reparatieverzoeken kunnen hierdoor langer op zich laten wachten met als gevolg ontevredenheid onder huurders, maar ook kans op langere mutatieleegstand	Vooraf afspraken vastleggen met onze vaste ketenpartners/aannemers binnen welke termijn het onderhoud wordt uitgevoerd (desnoods boetes vastleggen in afspraken). Intern het werk zo snel mogelijk uitzetten en doorlopend monitoren op tijdige uitvoer van het onderhoud en aannemers aanspreken wanneer vertraging optreedt.
C	Bij het doorzetten van de CO2 routekaart kunnen woningcorporaties in financiële nood komen, gegeven de andere strategische doelstellingen waar zij zich toe verplichten. Onzekerheid over technische ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, geeft onzekerheid over de te maken keuzes. Als de duurzaamheidsdoelstellingen niet wordt gehaald dreigt imagoschade.	In het bedrijfsplan haalbare strategische doelstellingen formuleren (no regret maatregelen) en afhankelijkheden of onzekerheden benoemen bij de doelstellingen en een voorbehoud opnemen dat de investeringsruimte dwingt tot het maken van keuzes tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Door jaarlijks te monitoren op de beschikbare investeringsruimte, de doelstellingen daarop aanpassen.
D	De vastgoedportefeuille sluit, op de lange termijn, niet aan op de woonvisie. Door de (tijdelijke) grijze golf en de kleinere huishoudens wordt geïnvesteerd in kleinere appartementen en eengezinswoningen, maar is het de vraag of dit op de lange termijn nog steeds aansluit bij de behoefte.	Bouwen van vastgoed wat geschikt is voor meerdere doelgroepen of éénvoudig kan worden aangepast aan woonwensen maken de portefeuille flexibeler inzetbaar.
E	Imagoschade bij géén goedkeurende verklaring doordat niet voldaan is aan de OOB-status vereisten.	Zorgen dat de interne processen en controles op orde zijn en daarmee de processen up to date zijn beschreven en uitgevoerde controles zijn te volgen. Dit moet zichtbaar worden vastgelegd, zodat de externe accountant dit kan toetsen voor haar oordeel t.a.v. de OOB-status.
F	Door de aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing komt daar een investeringsverplichting voor in de plaats. Door de zeer beperkte omvang van onze vastgoedafdeling t.a.v. nieuwbouw en renovatie/verduurzamingsprojecten is de organisatie beperkt in het versnellen van extra investeringen. Imagoschade dreigt als er te snel extra investeringen worden gevraagd, wat wij niet kunnen realiseren.	Kennis delen op het gebied van verduurzamen van bestaand bezit en samenwerken om een innovatieve manier van bouwen (voldoende volume voor een continue bouwstroom) om de bouwopgave te realiseren. Van belang is dat de belanghouders meegenomen worden in de te nemen stappen, omdat dit aan de voorkant tijd kost om in te regelen.
G	Frauderisico i.v.m. steeds snellere ontwikkelingen op ICT gebied - kans op phishing-mail (persoonsfraude), gijzelen van de ICT-omgeving etc.	ICT-omgeving uitbesteed aan professionele partij, waarbij wij "in the cloud" werken. Periodiek wordt de back-up en recovery-procedure getest bij één van hun klanten. Cruciaal om daarnaast medewerkers regelmatig te wijzen op de gevaren van internetfraude.

De belangrijkste algemene risico's zijn nog steeds actueel. Met name de bouwkosten t.a.v. de materialen hout en staal zijn in 2021 explosief gestegen en daling is hierbij niet in het zicht. Viveste heeft hiervoor haar investeringskaders en maximale stichtingskosten geactualiseerd om te toetsen of de investeringen nog wel haalbaar zijn. De door het nieuwe kabinet aangekondigde verlaging/ afschaffing van de verhuurdersheffing zorgt voor een dempend effect van deze tegenvaller.







Viveste risico's

	Risico	Beheersmaatregel
1	Geen maatschappelijk draagvlak voor hoogte leefbaarheidsuitgaven (imagoschade).	De geplande uitgaven opnemen in prestatieafspraken met gemeenten en huurdersbelangenverenigingen.
2	Specifiek zorgvastgoed kent relatief hoge investeringen, indien zorgpartijen huur opzeggen grotere kans op leegstand en/of lagere huuropbrengsten.	Zorgvastgoed zo ontwikkelen dat reguliere verhuur mogelijk is bij leegstand en voor investeringen langlopende huurcontracten afsluiten.
3	Burgemeester en gemeentesecretaris bijna gelijktijdig met een voormalige bestuurder van Viveste vertrokken in Houten en burgemeester en wethouder in Wijk ook: vaste overleglijnen op hoogste niveau daarmee opnieuw opbouwen: kan vertragend werken bij besluitvorming. Speelt nu met name bij aanvraag zienswijze t.a.v. de voorgenomen fusie.	Regelmatig bestuurlijk overleg houden waarin de plannen kunnen worden toegelicht, waardoor de relatie snel kan worden opgebouwd, maar ook snel kan worden geschakeld bij calamiteiten. Dit is in 2020 reeds in gang gezet en verbeterd. Voor de zienswijze gemeenten specifiek uitleggen waar de meerwaarde zit en kennis laten maken met de directeur-bestuurder van Mitros.
4	Informatie delen met gemeente, politie, zorgpartijen, maar bewoners hebben wel zelfbeschikkingsrechten. Gevaar dat vanuit goede wil AVG niet wordt nageleefd.	Vooraf afspraken maken wat, hoe en met wie informatie mag worden gedeeld en daar waar nodig vooraf verwerkersovereenkomsten zijn opgesteld. Vanuit de wet mag er vanaf 1-1-2021 meer informatie worden gedeeld in het preventief voorkomen van olopemde schulden.
5	Discussie met gemeenten en huurdersbelangen over doelgroep middeninkomens, beschikbaarheid en betaalbaarheid vs. duurzaamheid (maatschappelijk draagvlak voor keuzes) waardoor niet tot prestatieafspraken kan worden gekomen.	Strategische keuzes bespreken en uitleggen wat wel en niet haalbaar is als organisatie (inzichten delen in waar de beperkingen liggen) en de hierbij gemaakte afspraken vastleggen en monitoren.
6	Gegeven de lange wachtlijsten verlies aan maatschappelijk draagvlak voor keuzes wanneer wij investeren in het verduurzamen van ons huidige bezit, ten koste van het (nog verder) uitbreiden van ons vastgoed voor woningzoekenden.	Strategische keuzes bespreken en uitleggen wat wel en niet haalbaar is als organisatie (inzichten delen in waar de beperkingen liggen).
7	Geen draagvlak onder bewoners voor oplossingen die worden bedacht en niet blijken te werken.	Bewoners betrekken en vragen om samen oplossingsrichtingen te bepalen.

8	Woningzoekenden begrijpen de regeling "Van Groot Naar Beter" niet: zittende huurders krijgen eerder een woning toegewezen dan woningzoekenden die al jaren op een wachtlijst staan (maatschappelijk draagvlak voor keuzes).	Een duidelijke uitleg geven bij de regeling dat er daarmee meer ruime woningen beschikbaar komen en het aantal vrijgekomen woningen per saldo niet wijzigt.
9	Wanneer duurzaamheidsmaatregelen voor huurders voelen als een verplichting, bestaat de kans dat huurders in verzet komen.	Mogelijkheden over verduurzaming, bij voorkeur door bewoners, uitleggen om positieve ervaringen te delen en huurders te enthousiasmeren.
10	Geen maatschappelijk draagvlak wijkbewoners bij het plaatsen van doelgroepen met extra zorg/ begeleiding (Not in my backyard - houding) met als gevolg hogere leefbaarheidsuitgaven.	Goed vooraf voorlichten van wijkbewoners in samenwerking met zorgverleners, om uit te leggen op welke wijze ondersteuning zal worden geboden en in gesprek gaan om te vragen wat de wijkbewoners nodig hebben om het wel mogelijk te maken.
11	Woningen moeten ook op de lange termijn ingezet kunnen worden (voldoende onderhoud) voor de doelgroep of bewust voor de korte termijn bouwen.	Als beheersmaatregel investering en onderhoud afstemmen op gebruik en bij korte termijnbouw dan ook zo onderhoudsarm als mogelijk, circulair en rendabel. Viveste is afhankelijk van de schaalgrootte van andere woningcorporaties om een continue industriële bouwstroom af te kunnen nemen en moet daarom samenwerken om een bouwpartner te kunnen selecteren.
12	Aanbestedingsplicht dreigt voor corporaties vanuit EC, Nederlandse overheid heeft aangegeven dat woningcorporaties geen overheidsinstanties zijn en daarmee geen aanbestedingsplicht kennen, maar EC vindt van wel! Als dit wel wordt verplicht heeft dit impact bij investeringsplannen! (onnodige administratie, tijd en kosten (30 mln. p/j! voor alle woco's: ca. € 150.000 p/j bij 100 woningen!).	Toetsen of met ingerekende scenario's van hogere kosten de strategische doelstellingen in gevaar komen en indien nodig doelstellingen bijstellen dat dit haalbaar blijft, ook wanneer deze kostenstijgingen zich voordoen.
13	Imagoschade wanneer klanten geen begrip hebben voor gewijzigde dienstverleningsconcept.	Klanten met verschillende achtergronden vragen om vooraf mee te denken aan de inrichting van de toekomstige dienstverlening en te evalueren en bij te sturen.
14	Fusie kost veel tijd en aandacht van de organisatie, waardoor dienstverlening en klantbelangen en lopende projecten en doelstellingen minder aandacht krijgen omdat de organisatie teveel intern gericht is.	Heldere taakverdeling (proceseigenaren zijn verantwoordelijk) en projectmanagement inrichten, waarbij de organisatie moet worden ondersteund om dit zich eigen te maken.
15	Risico dat medewerkers van Viveste het gevoel hebben te worden overgenomen door Mitros, met als gevolg dat er geen succesvolle implementatie van de fusie en integratie van de beide organisaties plaatsvindt.	Het coördinatieteam fusie moet voldoende binding houden met de medewerkers, zodat bekend is wat er leeft onder de medewerkers en zij voldoende worden meegenomen in het traject en input kunnen leveren om de processen zo goed mogelijk vooraf op elkaar af te stemmen en de lokale verankering wordt verstevigd.

Viveste heeft een intentieovereenkomst tot fusie met Mitros ondertekend, waarin de meerwaarde van die fusie is uitgewerkt. Zaak is nu om met Mitros te onderzoeken of een besluit tot fusie kan worden genomen. Om dit proces zorgvuldig uit te kunnen voeren zijn enkele risico's benoemd en opgenomen, zodat tijdig de benodigde beheersmaatregelen worden opgepakt. Op deze wijze wil Viveste samen met Mitros tot een weloverwogen besluit tot fusie komen in 2022, voorzien van en rekening houdend met de zienswijzen van onze belanghouders.

Belangrijkste risico's op tactisch en operationeel niveau

Inschatting	Risico	Beheersmaatregel
	Imago risico	Voldoen aan wet- en regelgeving, zoals de implementatie van de AVG in 2018 en doorlopend asbestinventarisaties en preventieve legionella-controles.
	Personeelsrisico	Viveste heeft een relatief hoge gemiddelde leeftijd. Hierdoor is behoud van kennis een punt van aandacht in de toekomstige bezetting. Door tijdig jongere werknemers te werven, kunnen kennis en kunde tijdig worden overgedragen aan een nieuwe generatie en wordt het personeelsbestand beter verspreid over de leeftijdscategorieën.
	Fraude risico	Wij hanteren een integriteitscode, hebben een vertrouwenspersoon waar vooraf ook vragen binnenkomen over mogelijke belangenverstrengelingen. Qua soft-controls lijkt er daarmee sprake te zijn van voldoende bewustzijn onder het personeel. Het 4 ogen principe wordt verder goed bewaakt t.a.v. de facturencontrole en betalingen. Het inkoopbeleid wordt daarnaast ook regelmatig geactualiseerd.
	Financiële risico	Monitoren van de gevolgen van keuzes om te investeren in beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming op de realisatie van onze financiële ratio's. Dat betekent keuzes maken.
	Renterisico	Opstellen treasuryjaarplan met meerjaren kasstroomprognose. Als renteverwachting hanteren wij de parameters van het WSW en laten deze toetsen aan de rente-verwachting van onze treasury-adviseur. Nieuwe leningen worden zo afgesloten dat de aflossingsmomenten zo gelijkmatig mogelijk worden verspreid in de tijd.
	Datakwaliteit onvoldoende	4 ogenprincipe bij invoer van vaste gegevens van ons vastgoed, huurders en leveranciers.

Op operationeel niveau is voldoende aandacht voor risicomanagement binnen de organisatie, wat onder andere tot uiting komt in de projectplannen. Hierin is standaard een risicoparagraaf opgenomen. Het passend toewijzen en de inkomenstoets voor de verhuur wordt volgens de geldende regels uitgevoerd, evenals de verkopen. Door tussentijdse audits uit te voeren is dit risico laag. Risicobewustzijn wordt in iedere periodieke rapportage in een apart hoofdstuk behandeld. Hier worden de belangrijkste strategische risico's in kaart gebracht en passende beheersmaatregelen in besproken, om de risico's zoveel mogelijk te beperken.

7.2 Risico-analyse

Viveste kiest voor een lage risicobereidheid, wat is terug te zien in de belangrijkste risico's. De risico's met de grootste impact zijn vooral terug te vinden in de externe risico's. Omdat deze buiten de invloedssfeer van Viveste liggen bestaan de beheersmaatregelen voornamelijk uit het voorbereid zijn op de mogelijke impact er van, door scenario's in kaart te brengen wat de mogelijke gevolgen zouden kunnen zijn. Gegeven het maatschappelijk belang is het één optie om de andere keuze (stoppen met de activiteit) te overwegen.

Uit onze eigen beoordeling van de business risks zoals het WSW die hanteert, blijkt dat we op vijf van de 24 aandachtsgebieden een gemiddelde risicoscore hebben en één hoog (groot gedeelte van ons bezit ligt in één gemeente: Houten). Alle andere risicogebieden hebben een lage risicoscore. Het WSW heeft in 2021 bevestigd dat wij een laag tot gemiddeld risicoprofiel hebben.

Viveste zal haar risicomanagement in 2022 verder professionaliseren, door met name haar risicomanagement verder te formaliseren en medewerkers te ondersteunen in de ontwikkeling van het risicobewustzijn.

8. Onze financiële continuïteit

Wij investeren in nieuwbouw, renovatie en duurzaamheid en verkopen woningen die niet passend zijn voor de doelgroep. Ons financieel beleid is gericht op continuïteit en het blijvend kunnen voldoen aan financiële verplichtingen. Daarbij zijn een gezonde balans, evenwichtige kasstromen en verantwoorde financiering onze uitgangspunten.

In 2021 leverden we samen met vele andere corporaties via een leningruil een bijdrage aan het financieel gezond maken van collega-corporatie Vestia. Dit verminderde ons jaarresultaat, maar voorkwam mogelijk grotere financiële schade voor de sector. Bovenal zorgde het ervoor dat Vestia haar taken voor huurders en gemeenten weer naar behoren kan gaan waarmaken.

8.1 Financieel beleid

Wij werken met een financieel kader waarin parameters zijn geformuleerd voor kasstroom, eigen vermogen, vreemd vermogen, investeringen en rendement. Het kader sluit aan bij de door het WSW gehanteerde financiële ratio's.

In 2021 hebben we afwegingskader voor investeringen geactualiseerd. Viveste kijkt zowel naar de maatschappelijke als de financiële kant van de investering. Ook kijken we naar de conjunctuur: bij een hoogconjunctuur houden we intern een maximale loan-to-value (LTV) aan van 65%, bij een normale conjunctuur een LTV van maximaal 75% en bij een laagconjunctuur maximaal 85%.

In 2021 voldoen we aan alle ratio's. De meerjarenprognose laat zien dat de komende jaren de ratio's ruim binnen de gestelde normen vallen.

Eis	Definitie
solvabiliteit >15%	De verhouding tussen de omvang van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen gewaardeerd tegen beleidswaarde.
dekkingsratio < 70%	De verhouding tussen de omvang van de geborgde leningen en het onderpand op basis van de marktwaarde.
loan to value < 85%	De verhouding tussen de omvang van het vreemd vermogen (lang en kort) ten opzichte van de beleidswaarde.
interest coverage ratio > 1,4	Geeft de renteverdien capaciteit welke wordt uitgedrukt als de operationele kasstroom ten opzichte van de rente uitgaven op het vreemd vermogen.

Prognose	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	2,83	2,0	2,73	2,83	2,90	3,29
Minimum norm ICR DAEB	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Minimum norm ICR niet-DAEB	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Solvabiliteit marktwaarde (%)	80,8	81,4	81,2	80,4	81,9	81,8
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	66,3	66,3	65,6	64,1	65,8	65,2
Minimum norm Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%)	20	20	20	20	20	20
Minimum norm Solvabiliteit beleidswaarde niet-DAEB (%)	40	40	40	40	40	40
Loan to Value beleidswaarde netto (%)	24,3	24,3	26,1	29,2	26,4	27,6
Maximum norm LTV beleidswaarde (%)	75	75	75	75	75	75
Dekkingsratio marktwaarde netto (%)	19,4	18,7	19,3	20,6	18,3	18,2
Maximum norm Dekkingsratio	70	70	70	70	70	70
Loan to Value WOZ-waarde netto (%)	11,3	10,4	10,1	10,9	9,7	10,0
Loan to Value leegwaarde netto (%)	9,3	9,0	9,5	10,5	9,5	9,8

We willen de komende jaren gemiddeld 100 verhuureenheden toevoegen aan ons bezit. Daarnaast is een aantal renovatieprojecten voorzien. Om dit te kunnen realiseren verkopen we woningen uit de DAEB en niet-DAEB voorraad die niet passend zijn in ons bezit en zetten we de operationele kasstroom in. Waar nodig wordt externe financiering aangetrokken. Macro economische ontwikkelingen zoals recessie, renteverandering of politieke wijzigingen kunnen van invloed zijn op de te realiseren doelstellingen. Beschikbaarheid van bouwgrond en de mogelijkheid om niet passende woningen te verkopen zijn dicht bij huis factoren die van invloed zijn op de te realiseren doelstellingen. Vooralsnog ziet het investerings- en financieringsprogramma er als volgt uit:

Investering, verkoop en financiering					
	2022	2023	2024	2025	2026
Nieuwbouw	22.700	32.820	21.843	38.528	39.971
Aankoop woningen	3.080	2.640	2.200	1.320	1.100
Renovatie	0	994	5.971	1.666	0

8.2 Jaarresultaat

Winst- en verliesrekening

(categoriaal x EUR 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Vershil	Realisatie 2020
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	53.054	53.558	-504	52.718
Opbrengsten servicecontracten	1.729	1.872	-143	1.391
Resultaat verkoop vastgoed	3.309	2.392	917	2.886
Geactiveerde productie eigen bedrijf	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	181	123	58	53
Som der bedrijfsopbrengsten	58.273	57.945	328	57.048
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen MVA	-234	-300	66	-230
Overige waardeveranderingen/ ORT	2.827	-8	2.835	-417
Lonen en salarissen	-3.083	-3.444	362	-2.985
Inhuur personeel	-1.016	-402	-614	-919
Sociale lasten	-480	-553	74	-465
Pensioenlasten	-408	-594	186	-496
Overige personeelslasten	-270	-427	156	-264
Niet planmatig onderhoud	-2.621	-1.690	-931	-2.088
Planmatig onderhoud	-9.562	-10.482	920	-8.688
Leefbaarheid	-280	-621	340	-126
Lasten servicecontracten	-1.896	-1.972	76	-1.466
Verhuurderheffing	-6.853	-7.328	475	-6.784
Organisatiekosten	-3.276	0	-3.276	
Overige bedrijfslasten	-5.109	-6.567	1.458	-4.921
Som der bedrijfslasten	-32.261	-34.388	2.127	-29.848
Bedrijfsresultaat	26.012	23.557	2.454	27.200
Mutatie marktwaarde	123.992	15.627	108.365	90.087
Financiële baten en lasten				
Rentebaten	51	0	51	97
Waardeverandering derivaat	5.347	0	5.347	-7.053
Rentelasten	-7.240	-7.231	-9	-7.842
Saldo financiële baten en lasten	-1.841	-7.231	5.390	-14.798
Resultaat voor belastingen	148.163	31.953	116.209	102.489
Belastingen	-6.235	-4.151	-2.084	-3.570
Resultaat na belastingen	141.927	27.802	114.125	98.919

Hieronder volgt een toelichting op een aantal posten van de Winst- en Verliesrekening.

Huuropbrengsten

Door de overheid is bepaald dat in 2021 voor sociale huurwoningen geen huurverhoging mocht worden doorgevoerd en in sommige gevallen zelfs een huurverlaging aan de orde was (Wet Eenmalige huurverlaging). In de begroting was wel rekening gehouden met een inflatie volgende verhoging.

Resultaat verkoop vastgoed

In 2021 zijn 26 woningen verkocht. Dit is aanzienlijk minder dan de 50 begrote verkopen. Door de prijsstijging van woningen is het resultaat verkoop vastgoed echter circa € 1 mln hoger dan begroot.

Overige waardeveranderingen ORT

Door de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat is een gedeelte van eerder verantwoorde ORT (onrendabel top) teuggenomen. Dit was niet begroot.

Lonen en salarissen/inhuur personeel

Er is in 2021 voor gekozen om vrijkomende vacatures grotendeels in te vullen met inhuur. Dit in het licht van een komende fusie. Hierdoor zijn de personeelskosten voor de vaste formatie lager dan begroot terwijl de kosten voor inhuur overschrijden.

Niet planmatig onderhoud

De kosten voor het niet planmatig onderhoud zijn te voorzichtig begroot. Door de combinatie van een ouder wordend bezit en uitgesteld planmatig onderhoud is er een overschrijding ten opzichte van de begroting.

Organisatiekosten

Onder de organisatiekosten is de agio van € 3,3 miljoen op de door leningruil Vestia verkregen hoogrentende lening verantwoord.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn met nam lager dan begroot omdat geen saneringssteun is opgelegd (€ 528K) en minder is uitgegeven op projecten (€ 479K).

Waardeveranderingen derivaat

Door de stijging van 12 maands euribor, is dit jaar € 5,3 miljoen ten gunste van het resultaat gebracht. Daar was in de begroting geen rekening mee gehouden.

8.3 Kasstroom uit operationele activiteiten

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	53.329	52.873
Vergoedingen	1.712	1.391
Overige bedrijfsontvangsten	294	53
Renteontvangsten	25	112
Saldo ingaande kasstromen	55.360	54.429
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	4.023	3.916
Onderhoudsuitgaven	11.819	11.019
Overige bedrijfsuitgaven	7.357	7.586
Renteuitgaven	7.431	8.317
Sectorspecifieke heffing	164	57
Verhuurderheffing	6.854	6.784
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	281	125
Vennootschapsbelasting	4.052	8.600
Saldo uitgaande kasstromen	41.981	46.404
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.379	8.025
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9.280	8.401
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	-	-
Investeringsontvangsten overig	-	-
Saldo ingaande kasstroom	9.280	8.401
Uitgaven		
Nieuwbouw, huur woon- en niet woongelegenheden	12.181	2.439
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	195	361
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	2.583	3.377
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	16
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	482	-
Investeringen overig	195	52
Saldo uitgaande kasstroom	15.636	6.245
Kasstroom uit (des)investeringen	-6.356	2.156
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen/opname roll over	16.108	13.400
Saldo ingaande kasstroom	16.108	13.400
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	22.848	22.057
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	22.848	22.057
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.740	-8.657
Mutatie liquide middelen	283	1.524
Liquide middelen per 1 januari	6.379	4.855
Mutatie liquide middelen	283	1.524
Liquide middelen per 31 december	6.662	6.379

De kasstroom uit operationele activiteiten is ten opzichte van voorgaand boekjaar gestegen met € 5,3 miljoen. Dit is hoofdzakelijk te verklaren door de lagere uitgaven vennootschapsbelasting van € 4,5 miljoen en de hogere huuropbrengsten van 0,5 miljoen.

8.4 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich wederom door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Viveste heeft dit tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de portefeuille is met € 124 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.389 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9,8%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

8.5 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Viveste bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvertegenwoordiging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021' opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Viveste actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.
- Afschaffen verhuurderheffing in 2023

8.6 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 885 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 765 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Viveste. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of

huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Viveste heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 610 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		1.252.562
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	28.375	
Betaalbaarheid (huren)	-539.279	
Kwaliteit (onderhoud)	-80.833	
Beheer (beheerkosten)	-18.718	
	-610.456	
Beleidswaarde		642.106

Dit impliceert dat circa 49% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

8.7 Treasury management

De activiteiten van Viveste worden in belangrijke mate extern gefinancierd. Bij het aantrekken en aflossen van leningen worden wij bijgestaan door een externe partij, gespecialiseerd in financiering gericht op woningcorporaties. Deze partij neemt ook zitting in de treasurycommissie. De belangrijkste doelstellingen van het treasury-management zijn het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke rentekosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit. In 2021 hebben we ruim € 22,8 miljoen van onze leningenportefeuille afgelost en € 16,1 miljoen nieuwe leningen aangetrokken. De aflossingen bestonden voor € 8 miljoen uit aflossing van roll-overlening, die we bij een andere partij weer hebben aangetrokken. De eindaflossing bij herfinanciering was 11,2 miljoen en voor de resterende € 3,6 miljoen uit jaarlijkse aflossingen.

8.8 Externe toezichthouders

Autoriteit Woningcorporaties (AW)

Op grond van artikel 61 lid 2 en 3 van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) Viveste jaarlijks integraal. De Aw maakt hierbij onder andere gebruik van de verantwoordingsinformatie (dVi), de prognose-informatie (dPi), jaarverslag, jaarrekening, stukken van de accountant. Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en ons risicoprofiel. Aw heeft begin januari 2022 geconstateerd dat niet tijdig een zienswijze is gevraagd voor de herbenoeming van de directeur-bestuurder per 1 januari 2022. In januari 2022 is deze zienswijze alsnog gevraagd en op 31 januari 2022 heeft Aw een positieve zienswijze afgegeven. In een bestuurlijk gesprek hebben Aw en de Raad van Commissarissen daarover op 15 maart 2022 nader gesproken.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekt borging voor aangetrokken en aan te trekken leningen. Ieder jaar stelt zij het borgingsplafond vast, het maximale bedrag dat aan geborgde leningen kan worden verkregen. Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2021 tot en met 2023 vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte gebaseerd op de ingediende verslagstaten 2021, de zogenaamde dPi. Op basis hiervan hebben wij financiering voor alle geplande activiteiten in 2021 kunnen aantrekken via de verkoopopbrengsten

8.9 Bijzonderheden na einde boekjaar

- Per 31 januari 2022 is de directeur-bestuurder formeel herbenoemd voor een nieuwe periode van 4 jaar
- In februari 2022 is het Regelement financieel beleid en beheer geactualiseerd naar aanleiding van de gewijzigde Woningwet. Viveste heeft hiervoor gebruik gemaakt van het modelreglement van Aedes. De actualisatie heeft geen financiële gevolgen voor Viveste.
- Begin 2022 zijn de investeringskaders voor nieuwbouw en renovatie geactualiseerd. Daarbij is rekening gehouden met de sterke stijging in de stichtingskosten (vooral veroorzaakt door de stijging van materiaalkosten (hout en metaal)). Met name bij de keuze voor circulaire bouw zal dit een opdrijvend effect op de stichtingskosten.
- Eind februari 2022 markeerde de Russische invasie van Oekraïne het begin van de Oekraïne oorlog. De gevolgen daarvan laten zich ook in Nederland voelen op humanitair, volkshuisvestelijk en financieel vlak. Er is extra huisvesting nodig voor opvang van de grote stroom vluchtelingen. De energiezekerheid staat onder druk door de verstoorde relatie met gasleverancier Rusland en ook de prijzen van grondstoffen vertonen een verdere stijging.
- In het Coalitieakkoord presenteerde het Kabinet voornemens om de verhuurdersheffing volledig af te schaffen en in 2024 een éénmalige huurbevriezing door te voeren. De exacte effecten van deze plannen kunnen worden bepaald als de nadere uitwerking beschikbaar is.

9. Bestuursverklaring

Het bestuur van Viveste verklaart dat Viveste in 2021 uitsluitend werkzaam is geweest op het gebied van de volkshuisvesting. De batige saldi zijn uitsluitend bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Bunnik, 19 april 2022

B. Nieuwerth
Directeur-bestuurder

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een intensief jaar, waarin Viveste belangrijke vervolgstappen zette in lijn met de uitgezette strategische koers. Temidden van de beperkingen vanwege Covid19 heeft de organisatie hard gewerkt om niet alleen de dagelijkse dienstverlening op niveau te houden, maar ook actief regionale samenwerking te entameren met het oog op de (toekomstige) volkshuivestelijke opgaven. De raad spreekt hiervoor zijn waardering uit naar de directeur-bestuurder en de medewerkers.

Al enige jaren spreken Viveste en collega-corporaties over krachtenbundeling als antwoord op de grote volkshuivestelijke opgave in de regio. De fusie van Volksbelang en Viveste in 2018 was hierin een eerste stap. Voorzien was om in 2021 de volgende stap te zetten door een fusie van Viveste en Woongoed Zeist, later gevolgd door een fusie met Mitros en eventueel andere corporaties, waaronder Jutphaas Wonen. In maart bleken de inzichten tussen Woongoed Zeist en de drie andere corporaties toch teveel te verschillen, waarop de fusieverkenningen werden beëindigd. De drie andere corporaties werkten in de eerste helft van 2021 hun verdiepend onderzoek naar de regionale opgave verder uit. De Raad van Commissarissen was in dit proces nauw aangehaakt. Het onderzoek mondde uit in een voorstel hoe een krachtige corporatie, gevormd door een netwerk van stevig lokaal verankerde vestigingen ondersteund door een (financieel) robuuste organisatie, deze opgave zou kunnen beantwoorden. In juni 2021 presenteerden de bestuurders dit aan hun Raden van Commissarissen. Mitros en Viveste omarmden dit perspectief; Jutphaas Wonen onderschreef de uitkomsten van het onderzoek, maar koos ervoor om te zoeken naar andere samenwerkingsvormen dan fusie. De Raad van Commissarissen van Viveste heeft afgewogen in hoeverre het besluit van Jutphaas Wonen tot andere inzichten leidde en concludeerde daarbij dat ook fusie met alleen Mitros de beoogde meerwaarde brengt. In oktober 2021 ondertekenden Viveste en Mitros een intentieovereenkomst tot fusie per 1 januari 2023 en startten de voorbereidingen daarvoor.

De organisatie werkte in 2021 verder aan de dienstverlening voor huurders en woningzoekenden en aan de invulling van de rol op gebied van leefbaarheid. Onderzoek onder huurders leerde waar verbeteringen mogelijk zijn. Vanaf de zomer startte – onder de naam Klantenne – een programma om de kwaliteit van dienstverlening gericht te verhogen. De Raad van Commissarissen had speciale aandacht voor het onderhoud. Vertegenwoordigers van het (grotendeels nieuwe) team presenteerden de aanpak en resultaten. In september bezocht de Raad van Commissarissen een aantal projecten in Wijk bij Duurstede. Betrokken Viveste-medewerkers lieten daarbij zien dat bewuste koppeling van onderhoud/duurzaamheid/nieuwbouw met leefbaarheidsinitiatieven leidt tot waardevolle projecten. De 'kracht van de gemeenschap' was ook het thema voor de jaarlijkse visietafels in Houten en Wijk bij Duurstede, die in 2021 gelukkig live door konden gaan. De Raad van Commissarissen kijkt terug op inspirerende bijeenkomsten met betrokken lokale partners.

Eind 2021 namen mevrouw Brakké-Ingenhuls en de heer Siebers afscheid als commissaris wegens het einde van hun tweede benoemingstermijn. Beiden hebben zich jarenlang ingezet voor Viveste en onze huurders. De Raad van Commissarissen is dankbaar voor hun passie en de wijze van samenwerking binnen de raad. In Huub Bröring vond de raad per 1 januari 2022 een geschikte opvolger. In de loop van 2022 zal een vierde commissaris worden benoemd.

Het vervolg van het verslag gaat nader in op hoe Raad van Commissarissen invulling heeft gegeven aan zijn rol als toezichthouder, klankbord en werkgever van het bestuur.

10.1 Over besturen en toezicht houden

De Governancecode en de Woningwet

De Raad van Commissarissen hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en Toezicht, en ziet er op toe dat Viveste de principes van de Governancecode en de bepalingen van de Woningwet naleeft. Er is geen sprake van afwijkingen van de code die om toelichting vragen.

10.2 Verantwoordelijkheden raad van commissarissen

Toeziethouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Viveste. De Raad van Commissarissen adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de (her)benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De statuten zijn in 2021 geactualiseerd. In het reglement Raad van Commissarissen staat zijn werkwijze beschreven. Hierin is ook opgenomen dat de Raad van Commissarissen met commissies werkt: de selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet. Naast de beide commissies kent de Raad van Commissarissen een klankbordgroep Vastgoed, die de behandeling van vastgoedgerelateerde vraagstukken voorbereidt.

Toezietskader

Bij het uitoefenen van zijn taken hanteert de Raad van Commissarissen een toezichts- en toetsingskader. Dit bestaat – naast de wettelijke kaders - uit de Governancecode, de statuten, het reglement Raad van Commissarissen, het reglement financieel beleid en beheer, het verbindingenstatuut, het treasurystatuut en financieel kader en het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling. Daarnaast omvat het de besturings- en beheersingskaders, zoals het ondernemingsplan, de (meerjaren) begroting, het investeringsstatuut, de portefeuillestrategie, het huurbeleid, het onderhoudsbeleid, het verkoopbeleid en het treasury-jaarplan.

10.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Eigen visie op toezicht

De Raad van Commissarissen heeft zijn visie op de maatschappelijke rol en opdracht van Viveste en zijn visie op toezichthouden beschreven in het document 'Viveste - eigenwijs verbonden'. In deze visie wordt beschreven vanuit welk ideaal en op basis van welke uitgangspunten de Raad van Commissarissen toegevoegde waarde aan de besturing van Viveste wil leveren. Tevens is daarin opgenomen wat de raad nodig heeft om die toegevoegde waarde te kunnen realiseren. De Raad van Commissarissen van Viveste richt zich bij zijn toezicht vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, visie en missie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden, primair de bewoners en woningzoekenden en de gemeenten in het werkgebied van Viveste.

Toeziicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van Viveste en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. De Raad van Commissarissen volgt de voortgang via de periodieke vergaderingen waarin de bestuurder rapporteert over behaalde resultaten en de verdere voortgang.

Belangrijke onderwerpen voor de Raad van Commissarissen waren in 2021 de periodieke actualisatie van strategische koers- en beleidsdocumenten (oa portefeuillestrategie, duurzaamheidsstrategie,

verkoopvijver, onderhoudsbeleid, (streef)huurbeleid), investeringsstatuut en afwegingskader investeringen) en het jaarplan 2022. Naast de meer reguliere onderwerpen en activiteiten heeft de Raad van Commissarissen in 2021 veel aandacht besteed aan de verkenning van de regionale opgaven en de wijze waarop Viveste deze in samenwerking met regionale collega-corporaties en andere partners zo goed mogelijk kan beantwoorden.

Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing van risico's

De Raad van Commissarissen heeft een auditcommissie. Deze commissie rapporteert haar bevindingen aan de Raad van Commissarissen en adviseert de directeur-bestuurder onder andere over financiën, prestatie- en risicomanagement (inclusief interne beheersing) en treasury. De auditcommissie bespreekt het controleplan van de controller en de rapportages over de voortgang daarvan. De controller informeert de Raad van Commissarissen gevraagd en ongevraagd bij belangrijke afwijkingen. Tenslotte bespreekt de auditcommissie het auditplan van de accountant en geeft hiervoor input. In de auditcommissie zijn de jaarrekening 2020, het jaarverslag 2020 en het accountantsverslag besproken met de directeur-bestuurder in het bijzijn van de accountant. Daarnaast is in de auditcommissie als voorbereiding op de verantwoording over 2021 onder andere het auditplan 2021 (en de opdracht aan de accountant) besproken. Het ondernemingsplan en de begroting 2022, inclusief de meerjarenprognose, zijn op 23 november 2021 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Via de periodieke rapportages ontvangen de Raad van Commissarissen en de auditcommissie informatie over de ontwikkeling van de financiële en niet-financiële prestaties. Onder andere op basis van informatie van de accountant, het bestuur en de controller komt de Raad van Commissarissen tot het oordeel dat Viveste financieel gezond is.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De Raad van Commissarissen is in 2021 periodiek geïnformeerd over de (voortgang in de) prestatieafspraken met de diverse gemeenten in het werkgebied van Viveste en over de omgang met belanghebbenden. Het bod op de woonvisies in de beide gemeenten en de daaruit voortgekomen prestatieafspraken voor 2022 zijn ter goedkeuring voorgelegd

Toezicht op de stakeholderdialoog

Mede ten gevolge van de covid-beperkingen was er dit jaar beperkt overleg tussen commissarissen en huurdersvertegenwoordiging; RvC-lid mw. Brakké sprak met HBV over de fusie. Contacten met HBV waren er ook bij andere gelegenheden, zoals de Visietafels; de relatie is goed. In Houten fungeert de HAR sinds medio 2020 niet langer als huurdersvertegenwoordiging. De Raad van Commissarissen ondersteunt de initiatieven om ook in Houten weer een huurdersvereniging te activeren.

De jaarlijkse bijeenkomsten met stakeholders, de 'Visietafels', konden dit jaar weer fysiek plaats vinden. Zowel in Wijk bij Duurstede als in Houten was er een mooie Visietafel met een brede vertegenwoordiging van de lokale maatschappelijke partners (oa huurdersvertegenwoordiging, gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, leveranciers). De deelnemers beoordeelden de beide sessies zeer positief.

Oprichtingschap externe accountant

BDO Audit & Assurance B.V. is de externe accountant van Viveste. Periodiek wordt de Raad van Commissarissen door de accountant geïnformeerd, met name naar aanleiding van de interim- en jaarrekeningcontrole. De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar. Verlenging is mogelijk tot een maximale opdrachtduur van in totaal tien jaar. De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd. De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle.

10.4 Raad van Commissarissen in werkgeversrol

Invulling werkgeversrol bestuur

De Raad van Commissarissen vervult de werkgeversrol van de directeur-bestuurder. Als beloningsbeleid van het bestuur volgt de Raad van Commissarissen de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. Daarbij wordt jaarlijks een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd en de beloning voor het nieuwe jaar

vastgesteld. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder heeft ook zijn nevenfuncties afgestemd met de Raad van Commissarissen.

De selectie- en remuneratiecommissie treedt namens de Raad van Commissarissen op als eerste gesprekspartner voor de directeur-bestuurder bij tussentijdse reflectie. Ook bereidt de commissie de jaarlijkse beoordeling en prestatieafspraken voor. Hiervoor heeft de commissie in 2021 mede gebruik gemaakt van input uit de gesprekken die door de RvC-leden zijn gevoerd met vertegenwoordigers uit het directieoverleg en Ondernemingsraad en met de huurdersvertegenwoordiging.

De benoemingstermijn van de directeur-bestuurder liep tot 31 december 2021. De voorbereidende evaluatie heeft eind 2021 plaats gevonden. Abusievelijk is het proces voor aanvragen van de zienswijze van Aw op de voorgenomen herbenoeming van de directeur-bestuurder niet tijdig in gang gezet. Op basis van een profielschets en met de input van medewerkers (Ondernemingsraad) en huurdersvertegenwoordiging heeft de Raad van Commissarissen in januari 2022 de zienswijze van Aw gevraagd en ontvangen. Per 31 januari 2022 is de directeur-bestuurder formeel herbenoemd. Op advies van Aw zijn bestuurs-/directiebesluiten genomen in de maand januari 2022 nadien nogmaals formeel bekrachtigd.

Organisatiecultuur

Er was in 2021 geen sprake van integriteitsmeldingen of belangenverstrengeling.

10.5 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

De Raad van Commissarissen is pluriform samengesteld. De Raad van Commissarissen bestaat uit leden met specifieke deskundigheid op terreinen als volkshuisvesting, financiën en bedrijfseconomie, vastgoedmanagement en –ontwikkeling, en management en organisatie. De Raad van Commissarissen borgt dat diverse leden ook een regionale binding hebben. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen. De leden zijn benoemd aan de hand van een profielschets.

RvC-lid	(Neven)functie(s)	Benoemd tot	
dhr. A.A. Bleijenberg – voorzitter	eigenaar Habari Consulting, van daaruit bestuurlijke functies in de zorgsector <u>Nevenfuncties:</u> - lid Raad van Toezicht Stadsring 51 Amersfoort (schuldhulpverlening)	1-4-2023	(niet herkiesbaar)
mw. E. Brakké-Ingenuhls	financieel adviseur <u>Nevenfuncties:</u> - geen	16-12-2021	(niet herkiesbaar)
mw. I.B. Oelen	Directeur bestuurder Mytylschool Gabriel <u>Nevenfuncties:</u> - vz RvT Stg. Kinderopvang Gorinchem - vz bestuur LOOK (landelijk netwerk onderwijs en kinderrevalidatie)	1-1-2023	(niet herkiesbaar)
dhr. P.L. Siebers – vice-voorzitter	Lid Raad van Bestuur Zorginstituut Nederland <u>Nevenfuncties:</u> - lid Raad van Toezicht Jeugdbescherming Gelderland	1-1-2022	(niet herkiesbaar)

In de vergadering van 6 december 2021 heeft Raad van Commissarissen onder dankzegging voor hun jarenlange bijdrage aan Viveste afscheid genomen van mevrouw Brakké-Ingenuhls en de heer Siebers. De Raad van Commissarissen heeft – ondersteund door een extern bureau – op basis van de profielschets van de Raad van Commissarissen een openbare wervingsprocedure gestart en doorlopen om de ontstane vacatures op te vullen. Per 1 januari 2022 is de heer Bröring (financieel-volkshuisvestelijk profiel) toegetreden tot de Raad van Commissarissen. De wervings- en selectieprocedure voor een commissaris met algemeen maatschappelijk profiel wordt in 2022 afgerond.

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van Viveste (conform artikel 30.6 van de Woningwet) conform de criteria van de Governancecode (bepaling III.22).

Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de Raad van Commissarissen te wenden als daartoe aanleiding is.

Zelfevaluatie

Op 8 maart 2021 gaf de Raad van Commissarissen vervolg aan de zelfevaluatie die in december 2020 werd gehouden. De Raad van Commissarissen stelde progressie vast met betrekking tot de behoefte om nauwer betrokken te zijn bij de strategievorming en de behoefte om nadrukkelijker focus te hebben op de maatschappelijke meerwaarde. De wens om een scherpere gezamenlijke focus te krijgen op hoe tot verdere invulling en uitvoering te komen, is uitgewerkt in een aantal nadere toetsstenen. De zelfevaluatie over het jaar 2021 vindt begin 2022 plaats.

Permanente educatie

Drie van de vier leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2021 voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Mede vanwege de corona-beperkingen behaalde de heer Siebers – die in december 2021 uittrad als commissaris – in 2021 minder dan de vereiste vijf PE-punten.

Overzicht gevolgde opleidingen 2021

RvC-lid	Opleiding
dhr. A.A. Bleijenberg	5 PE punten
mw. E. Brakké-Ingenhuls	5 PE punten
mw. I.B. Oelen	15 PE punten
dhr. P.L. Siebers	0 PE punten

Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de honorering voor de voorzitter vastgesteld op € 20.250. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 13.550 per lid. De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW, zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens, en is excl. BTW.

Vergaderingen en overleg

De Raad van Commissarissen was in 2021 intensief betrokken bij Viveste. In het verslagjaar heeft de Raad van Commissarissen zeven maal regulier vergaderd. In de meivergadering nodigde de raad vertegenwoordigers van de Autoriteit Woningcorporaties uit om hen nader te informeren over de ontwikkelingen op gebied van regionale samenwerking. Gedurende het voorjaar waren de commissarissen daarnaast aanwezig bij bijeenkomsten met collega-corporaties in het kader van de verkenning van de regionale opgaven. In juni hechtte de Raad goedkeuring aan het aangaan van de intentie-overeenkomst tot fusie met Mitros. Het jaarlijkse werkbezoek van de commissarissen vond dit jaar plaats in september. Samen met de directeur-bestuurder en enkele Viveste-collega's bezochten de commissarissen een aantal locaties in Wijk bij Duurstede. In november was de Raad van Commissarissen gastheer van de Visietafels in Wijk bij Duurstede en Houten. Met vertegenwoordigers van huurders, maatschappelijke partners en collega's vonden inspirerende bijeenkomsten plaats waarin gedachten en ideeën werden gewisseld over (versterking van) de kracht van de (lokale) gemeenschap en ieders bijdrage daarin.

Verslaglegging

De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag 2020 vastgesteld, kennis genomen van de accountantsrapportage en controleverklaring en decharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid 2020. Voorts heeft de Raad van Commissarissen de periodieke rapportages, het jaarverslag geschillen- en klachtencommissie, de rapportages van de controller en de managementletter van de accountant besproken.

Interne zaken

Aan de orde zijn geweest (onder meer) de actualisering van de statuten, de werving en selectie van nieuwe commissarissen, de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen, de zelfevaluatiebijeenkomst van de Raad van Commissarissen, de permanente educatie voor commissarissen en de regeling voor ontstentenis en belet van de Raad van Commissarissen.

Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen heeft jaarlijks overleg met de controller, bij afwezigheid van directeur-bestuurder. De informatievoorziening over financiële voortgang wordt veelal voorbesproken in de auditcommissie en krijgt vorm via interne begrotings- en verantwoordingsdocumenten, rapportages van de accountant en eventueel rapportage van externe toezichthouders.

Verder is de Raad van Commissarissen geïnformeerd via beleidsstukken en commentaren van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Ook beleidsstukken, informatie en commentaren van deskundigen op het gebied van volkshuisvesting hebben voorzien in de informatiebehoefte van de Raad van Commissarissen. Alle besluiten worden geregistreerd en zijn inzichtelijk voor de accountant en de inspectie en bij de visitatie. De besluitenlijst wordt, net als het verslag, tijdens een volgende vergadering vastgesteld.

Vergaderingen van de commissies

De Raad van Commissarissen had in 2021 een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie. Contacten met stakeholders worden verdeeld onder de leden van de Raad van Commissarissen.

Selectie- en remuneratiecommissie

In 2021 bestond de selectie- en remuneratiecommissie uit mevrouw Oelen (voorzitter) en de heer Bleijenberg. De commissie heeft besluitvorming over de herziening van statuten, de vergoeding van de Raad van Commissarissen, de zelfevaluatie van de raad en de beoordeling van de directeur-bestuurder voorbereid. Ook heeft de commissie – in samenwerking met een extern bureau - de procedure voor werving en selectie van twee nieuwe commissarissen ter hand genomen.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2021 uit mevrouw Brakké-Ingenhuls (voorzitter) en de heer Siebers. De commissie is vier maal regulier bijeen geweest. Gesprekspunten met de auditcommissie waren het voorbespreken van de bevindingen ten aanzien van de jaarrekeningcontrole, de kwartaalrapportages, de (kadernotitie voor de) begroting en treasury-jaarplan, en de opzet en uitwerking van het risicomanagement in relatie tot het bedrijfsplan. Ook is in het voorjaar de besluitvorming over 'de Vestia-deal' aan de orde geweest. In het kader van het fusievoornemen heeft de auditcommissie de opdrachtverstrekking voor de financiële (risico)analyses voorbereid en zich – ten behoeve van bespreking in de raad - een oordeel gevormd over de rapportages die onderdeel vormden van de stukken die ter goedkeuring aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn verzonden.

Tot slot

De middelen van Viveste zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de hiertoe ondertekende integriteitsverklaring. De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van Viveste van harte voor hun inzet in 2021.