



Jaarverslag 2022

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	4
1. Voldoende betaalbare woningen.....	5
1.1 WE VERHUREN AAN ONZE DOELGROEP	5
1.2 WE BIEDEN VOLDOENDE BETAALBARE HUURWONINGEN.....	8
1.3 DOORSTROMING	13
2. Circulair en duurzaam wonen.....	14
2.1 ZONNESTROOM.....	14
2.3 DUURZAME NIEUWBOUW.....	15
2.4 VERDUURZAMING BIJ ONDERHOUD EN RENOVATIE.....	15
2.5 INVESTEREN IN DE KWALITEIT VAN ONZE WONINGVOORRAAD	15
2.6 BEWONERSGEDRAG	16
3. Leefbaarheid en inclusieve samenleving	17
3.1 COLLECTIEVE KRACHT EN CO-CREATIE	17
3.2 ONDERSTEUNENDE SYSTEMEN	17
3.3 LEVENSDOMEINEN IN SAMENHANG	18
3.4 WONEN EN ZORG	18
3.5 PASSENDE WOONVORMEN VOOR MENSEN IN EEN KWETSBAAR POSITIE.....	19
4. Zelforganiserend vermogen	20
4.1 KLANTGERICHTE DIENSTVERLENING	20
4.2 IN GESPREK MET BELANGHEBBENDEN.....	21
4.3 HUURDERSBETROKKENHEID VORMGEVEN.....	21
4.4 KLACHTAFHANDELING	22
4.5 PRESTEREN VOLGENS AFSpraak.....	22
5. Personeel en organisatie	23
5.1 ORGANISATIESTRUCTUUR.....	23
5.2 ONTWIKKELING IN PERSONEELSBESTAND	24
5.3 VERZUIM	25
5.4 AANDACHT VOOR ONTWIKKELING VAN MEDEWERKERS.....	25
5.5 ONDERNEMINGSRAAD	26
6. Governance.....	28
7. Risicomanagement.....	30
7.1 RISICO'S IN BEELD.....	30
7.2 RISICO-ANALYSE	36
8. Onze financiële continuïteit	37
8.1 FINANCIËEL BELEID	37
8.2 JAARRESULTAAT	38
8.3 KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN.....	40
8.4 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE	41
8.5 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE BELEIDSWAARDE	41
8.6 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL TUSSEN DE MARKTWAARDE EN DE BELEIDSWAARDE VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE	41
8.7 TREASURY MANAGEMENT	42
8.8 EXTERNE TOEZICHTHOUDERS	42
8.9 BIJZONDERHEDEN NA EINDE BOEKJAAR	43

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

Bestuursverslag

Het jaar 2022 was in veel opzichten bijzonder, voor de samenleving als geheel en ook voor Viveste. Na twee spannende jaren werd de Covid-pandemie beheersbaar en konden we gaandeweg weer samen werken en leven zonder de beperkingen. Helaas werden we vrijwel gelijktijdig geconfronteerd met de oorlog in Oekraïne en de menselijke en economische gevolgen daarvan. Naast de toch al groeiende vraag naar huisvesting van status-/vergunninghouders en asielzoekers, werd de opvang van Oekraïense vluchtelingen een urgent onderwerp. We zijn blij dat we ook in 2022 op beide terreinen onze maatschappelijke bijdrage hebben kunnen leveren. We realiseerden de (verhoogde) taakstellingen op het gebied van status-/vergunninghouders van de gemeenten Wijk bij Duurstede en Houten en stelden onze oude kantoorlocatie in Wijk bij Duurstede beschikbaar voor de opvang van circa 20 vluchtelingen. Met beide gemeenten zetten we de verkenningen voort naar mogelijkheden voor semi-permanente huisvesting voor deze doelgroepen.

Voor reguliere woningzoekenden leverden we 116 nieuwe woningen op in twee complexen in Houten. De sleuteloverdracht aan de huurders was de afronding van twee mooie ontwikkeltrajecten, waar door collega's en partners hard aan gewerkt is. Het is fijn om de enthousiaste reacties van de nieuwe bewoners te ontvangen. Daarnaast droeg de oplevering ook positief bij aan de gewenste doorstroming in de gemeente. Dubbel succes dus. Om de woningbouw verder te stimuleren spraken we in 2022 verder met de gemeenten in onze regio over het op gang brengen van een regionale bouwstroom.

We waren vastberaden om in 2022 onze programma's met betrekking tot planmatig onderhoud en leefbaarheid succesvol uit te voeren. Terugkijkend kunnen we stellen dat we daar grotendeels goed in geslaagd zijn. Het lukte beter dan in voorgaande jaren om het onderhoud tijdig in te plannen en uit te (laten) voeren. Wat betreft leefbaarheid hebben we een flinke stap gezet met Gouden Gemeenschap en de realisatie van de eerste versie van de Viveste-app ter versterking van community building. Dit was een lang openstaande belofte zowel voor Wijk bij Duurstede als voor Houten. We hebben een basis die staat, waar belanghebbenden vertrouwen in hebben en waar we voorzichtig mee kunnen experimenteren. Voor de brede gedachte van Gouden Gemeenschap is dat in Wijk bij Duurstede De Engk en Romeinenbaanflats. Voor Houten richten we ons meer op de App en hebben de nieuwe bewoners van De Kiem deze voor de eerste keer in gebruik. Dit leverde positieve ervaringen en connecties op en bruikbare aankopingspunten voor verdere ontwikkeling.

Voor Viveste als organisatie stond het jaar ook in het teken van de naderende fusie met Mitros. Al bij de eerdere fusie tussen Volksbelang en Viveste voorzagen we dat een volgende stap nodig was om voldoende organisatorische slagkracht en innovatievermogen te realiseren. We spraken daarover uitgebreid met onze huurdersvertegenwoordiging, gemeentelijke partners, externe autoriteiten en onze eigen ondernemingsraad en klankbordgroep. Alle partijen gaven een positieve zienswijze, met de uitdrukkelijke wens dat de fusie-corporatie de stevige lokale verankering in Houten en Wijk bij Duurstede behoudt. Deze opdracht hebben wij onszelf meegegeven en we hebben onze organisatie daarop ook terdege ingericht.

We grepen het fusiemoment aan om gelijktijdig over te stappen op een nieuw primair ICT-systeem. Dat was sowieso nodig omdat de door Viveste gebruikte release niet meer werd ondersteund. Vele collega's namen deel aan werkgroepen, systeemtesten of andere bijeenkomsten om te zorgen voor een goede overgang als ook een harmonisatie in het kader van de fusie. Daarnaast gingen de reguliere werkzaamheden natuurlijk gewoon door. We verwerkten – mede door de oplevering van de nieuwe woningen – veel huurmutaties, brachten ontwikkel- en participatieprojecten stappen verder en werkten aan leefbaarheid in buurten en wijken. In het najaar hadden we weer inspirerende visietafels met partners en belanghebbenden in Houten en Wijk bij Duurstede. Ik heb veel waardering voor de geleverde inzet en de verrichte prestaties in het drukke jaar 2022!

Met de fusie houdt Viveste als stichting op te bestaan. Dat is een markant moment, maar onze aanwezigheid in en betrokkenheid bij de gemeenschappen in Houten en Wijk bij Duurstede blijven we op de vertrouwde manier voortzetten. Met lokale teams en overwegend bekende gezichten zullen we ook in de komende jaren onze volkshuisvestelijke opgave met hart en ziel vervullen.

De heer H.P. Kip

1. Voldoende betaalbare woningen

In 2022 leverden we in Houten twee nieuwe appartementencomplexen op: Eikenhout (24 seniorenappartementen) en De Kiem (92 appartementen). De woningen zijn voorzien van zonnepanelen en bij de De Kiem kunnen de woningen zelfs gekoeld worden. De 116 nieuwe en zeer energiezuinige woningen vormen een mooie en duurzame toevoeging aan onze woningvoorraad. Bovendien hebben alle nieuwbouwwoningen een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (€ 633,25), waardoor we invulling geven aan het item betaalbaarheid. Het toewijzingsbeleid zorgde bovendien voor de gewenste doorstroming van bewoners binnen de gemeente Houten. Naast Eikenhout en De Kiem werkten we in 2022 aan 8 concrete projecten met samen circa 275 woningen, die we in de periode tot en met 2026 willen opleveren. Per 1 januari 2023 fuseren Viveste en Mitros en gaan we samen verder onder de nieuwe naam Woonin. Met de gemeentes Houten, Wijk bij Duurstede, Bunnik, Nieuwegein en Utrecht blijven we in 2023 in gesprek over verdere mogelijkheden voor inbreiding, transformatie van gebouwen en tijdelijke woningen. Dat is ook nodig, want de spanning op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. In de zestien Utrechtse regiogemeenten (U16) zijn tot 2040 circa 100.000 extra woningen nodig. We onderzoeken met onze gemeentelijke partners de mogelijkheden om een continue bouwstroom op gang te brengen. Medio december was Viveste gastheer voor de ondertekening van de Regiodeal Flexwonen door minister De Jonge, gedeputeerde Van Muilekom en de wethouders van een tiental gemeenten. Met deze deal worden in de komende twee jaar zo'n 1500 tijdelijke woningen in de regio Utrecht versneld toegevoegd. Na het tekenmoment vond een werkbezoek plaats aan de tijdelijke woningen van Viveste aan de Hoge Schaft.

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.

Woningmarktregio Utrecht



Afgesloten huurovereenkomsten

In 2022 zijn er 491 huurcontracten gesloten: 377 in de gemeente Houten en 114 in de gemeente Wijk bij Duurstede. Door de oplevering van twee nieuwbouwprojecten is het aantal huurovereenkomsten een stuk hoger dan voorgaande jaren.

Huurcontracten per soort verhuur

Type verhuur	Houten	Wijk bij Duurstede	Totaal
Doorexplotatie sociale huurwoningen	237	104	341
Nieuwbouw	113	0	113
Aankoop koopgarant	5	0	5
Vrije sector	7	3	10
Verhuurd aan zorgpartij	6	0	6
Tijdelijke verhuur	0	1	1
In beheer van derden	0	2	2
Overige vastgoedeenheden	9	4	13
Totaal	377	114	491

Mutatiegraad

De afgelopen jaren zagen we regionaal een dalend aantal woningopzeggingen, stagnerende nieuwbouwopleveringen en meer woningzoekenden. De oplevering van de nieuwbouwwoningen in Houten zorgde in 2022 voor doorstroom. De mutatiegraad, exclusief nieuwbouw en aankoop Koopgarant, daalde naar 5,0% (2021: 5,1%). Dit jaar zijn 348 reguliere huurwoningen gemuteerd (2021: 352).

Inkomenstoetsing

Minimaal 80% van de huurwoningen met een huurprijs onder € 763,47 per maand moeten wij toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder € 40.765 per jaar. Maximaal 10% mag verhuurd worden aan woningzoekenden met een inkomen tussen de € 40.765 en € 45.014 en maximaal 10% aan woningzoekenden met de hoogste inkomens: boven € 45.014.

In 2022 hebben wij 98,9% van onze sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 45.014 (2021: 97%).

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. In 2022 is 99,6% van de woningen passend toegewezen (2021: 99,6%). De wettelijke minimum norm is 95%.

Verhuringen naar omvang huishouden

Gemiddeld over de eenpersoons-, tweepersoons- en drie- of meerpersoonshuishoudens, verhuren we 71% van de woningen binnen de middelste huurcategorie (€ 442 - € 678, afhankelijk van huishoudomvang). Bij de eenpersoonshuishoudens is nog ongeveer 16% van de verhuringen laag en 7% hoog, bij drie- of meerpersoonshuishoudens zijn er nihil verhuringen in de laagste huurcategorie en 33% meer in de hoogste (€ 633 - € 752, afhankelijk van huishoudomvang).

De navolgende tabel van de verhuringen per categorie toont 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 -<763,47
Jonger dan AOW leeftijd	24075	44	148	0
Jonger dan AOW leeftijd	24075	2	14	17
Ouder dan AOW leeftijd	23975	0	37	0
Ouder dan AOW leeftijd	23975	0	14	3
Totaal		46	213	20

Tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen		
		<= 442,46	> 442,46 -< 633,25	>633,25 -<763,47
Jonger dan AOW leeftijd	32675	4	54	1
Jonger dan AOW leeftijd	32675	0	6	20
Ouder dan AOW leeftijd	32550	1	12	1
Ouder dan AOW leeftijd	32550	0	8	20
Totaal		5	80	42

Drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen		
		<= 442,46	> 442,46 -< 678,66	>678,66 -<763,47
Jonger dan AOW leeftijd	32675	0	47	1
Jonger dan AOW leeftijd	32675	0	4	26
Ouder dan AOW leeftijd	32550	0	1	0
Ouder dan AOW leeftijd	32550	0	2	0
Totaal		0	54	27

Bijzondere toewijzingen

In 2022 zijn 466 sociale huurwoningen verhuurd. In totaal is ongeveer 30% verhuurd op basis van inschrijfduur en voorrang primaire doelgroep. 30% is toegewezen in WoningNet door middel van voorrang bij Van Groot naar Beter, kernbinding/lokale voorrang en de doorschuifregeling. 40% van de verhuringen is direct bemiddeld (statushouders, zorgwoningen, uitstroom MO/BW, woongroepen).

Bijzondere toewijzingen

Categorie	Houten	WbD
Status-/vergunninghouders (aantal woningen)	62	12
Zorgcontracten (contract met zorgpartij)	18	1
Urgentie via WoningNet	18	10
Mindervalidenwoning	2	0
Van Groot naar Beter (voorrang op woning in WoningNet)	22	10
Eénmalige aanbieding (uitstroom MO/BW en maatwerk)	23	16
Woongroepen	14	5
Woningruil	8	1
Friendscontract	-	-
Doorschuifregeling via WoningNet	2	1
Kernbinding/lokale voorrang via WoningNet	94	11
Parkeerplaats/garage	9	2
Bedrijfsruimte	0	1
Berging	0	2
Totaal	272	72

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 Wijk bij Duurstede konden we 49 vergunninghouders plaatsen in 12 woningen. We voldeden daarmee ruim aan de taakstelling voor 2022 (33 personen), maakten de achterstand (10) uit 2022 goed en namen een voorschot van 6 plaatsingen voor 2023.

In de gemeente Houten zijn in 2022 103 statushouders gehuisvest in 62 woningen. Daarmee is de achterstand van de taakstelling 2021 ingehaald, en is het ook hier gelukt om een voorsprong te realiseren (+14 personen).

Loting

In 2022 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 het gewenste aantal woningen, in 2021 en 2022 vonden actualisaties plaats.

Portefeuillestrategie

Onze ambities zijn hoog (forse uitbreiding, transformatie en verduurzaming van de portefeuille) en sluiten aan op de ambities en de woonvisies van onze gemeentelijke partners. De portefeuillestrategie heeft in 2022 nadere uitwerking gekregen met product/markt-combinaties en onderhoudsniveaus. In

het actualisatieproces is ook afstemming geborgd met beoogd fusiepartner Mitros. Toetsing op financiële haalbaarheid leverde een positieve uitkomst op.

Onze uitgangspunten zijn onveranderd:

1. We breiden ons aantal woningen met 30% uit, vooral in Houten;
2. We realiseren 200 woningen voor de middeninkomens;
3. We bevorderen de doorstroming in wijken met een gedifferentieerd aanbod;
4. We voegen appartementen in een stedelijk milieu voor kleinere huishoudens aan onze vastgoedportefeuille toe;
5. We verkopen grote grondgebonden woningen om in te spelen op de veranderende behoefte van toekomstige huurders;
6. We verbeteren de energieprestaties van onze woningen en kiezen voor een no regret aanpak om klimaatdoelstellingen te behalen.

Verhuureenheden

Eind 2022 had Viveste 7.262 verhuureenheden (2021: 7.000), waarvan 6.971 woningen (2021: 6.874). In de gemeente Houten hebben we 5.118 woningen (2021: 5.017) en in de gemeente Wijk bij Duurstede 1.853 (2021: 1.857). De overige 291 verhuureenheden zijn maatschappelijk vastgoed, bedrijfsonroerend goed, garages, bergingen en parkeerplaatsen (2021: 126).

Viveste heeft 24 woningen opgeleverd aan de Eikenhout en 92 woningen aan Liesgras (De Kiem), beide projecten in Houten. Alle woningen zijn verhuurd onder de 1^e aftoppingsgrens.

We hebben vier Koopgarantwoningen teruggekocht (2021: 11) en sociaal verhuurd. Daarnaast zijn 23 woningen verkocht uit onze voorraad (2021: 21), 19 in Houten (2021: 14) en 4 in Wijk bij Duurstede (2021: 7).

Vanwege de fusie met Mitros en de overgang van Basiswaardering naar Full-waardering in de jaarrekening, zijn er 165 objecten toegevoegd. Het betreffen 6 MOG objecten en 159 parkeerplaatsen. Deze objecten vormden al onderdeel van het bezit van Viveste, maar zijn nu apart inzichtelijk gemaakt conform de werkwijze van onze fusiepartner.

Mutaties van verhuureenheden in exploitatie over 2022

	Houten	Wijk bij Duurstede	Totaal
Woningen	4.738	1.857	6.595
Extramurale zorg	113	-	113
Intramuraal zelfstandig van Extramuraal	166	-	166
Sub-totaal woningen	5.017	1.857	6.874
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 2022	5.057	1.943	7.000
Verkopen / naar voorraad	-19	-4	-23
Terugkoop koopgarant	4	-	4
Nieuwbouw	116	-	116
Overig, MOG toevoeging nav fusie*)	6	-	6
Overig, parkeerplaatsen toevoeging nav fusie *)	159	-	159
Mutaties in 2022	266	-4	262
Woningen	4.833	1.853	6.686
Extramurale zorg	119	-	119
Intramurale zorg (zelfstandig)	166	-	166
Sub-totaal woningen	5.118	1.853	6.971
Intramurale zorg (onzelfstandig)	13	1	14
Maatschappelijk onroerend goed	12	3	15
Bedrijfs onroerend goed	13	6	19
Garages	1	21	22
Parkeerplaatsen	166	55	221
Stand per 31 december 2022	5.323	1.939	7.262

*) I.v.m. overgang Basis naar Full versie is aangesloten bij de verwerkingswijze van de fusiecorporatie. De 6 MOG objecten zijn onderdeel van 2 zorgcomplexen, waarbij de slaapwacht etc. nu als object wordt meegenomen.
De 159 parkeerplaatsen vormen onderdeel van de huurwoningen en zijn nu ook apart als parkeerplaats meegenomen

Onderhanden nieuwbouw

We werkten in 2022 aan diverse nieuwbouwprojecten in Houten en Wijk bij Duurstede, twee daarvan leverden we in 2022 op. 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

- In februari 2022 vond de feestelijke oplevering plaats van nieuwbouwproject Eikenhout (24 appartementen voor senioren);
- Het plan De Kiem van Houten (voorheen Hofstad 3) met 92 appartementen voor kleine startende en oudere huishoudens is in december 2022 opgeleverd;
- Het plan Lindenoord (voorheen De Wegwijzer) met 26 appartementen voor senioren is in de ontwerpfase. Medio 2023 verwachten we de bouw te kunnen starten, zodat de woningen in de tweede helft van 2024 in gebruik genomen kunnen worden;
- Op verzoek van Philadelphia willen we via optopping 5 appartementen toevoegen aan De Draagmuur. We voorzien oplevering begin 2024.

- We werken verder aan de definitie van de projecten Hofpark (voorheen Hofstad 4b) en Beverakker (voorheen De Brug).
- Met gemeente Houten en COA zijn we vergevorderd in gesprek over de realisatie van tijdelijke woningen op het terrein aan de Essenkade.

Wijk bij Duurstede

- Het nieuwbouwproject Wijkhuislocatie is in de ontwerpfase. Het plan omvat 45 appartementen, waarvan negen voor jongeren en 36 appartementen voor senioren. Eind 2022 vonden participatiebijeentkomsten met bewoners plaats. De input die we daar ontvingen, gebruiken we om tot een breed gedragen plan te komen. We hopen begin 2024 met de bouw te kunnen starten en eind 2024 te kunnen opleveren.
- 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. Startbouw is voorzien begin 2024, oplevering begin 2025. Sinds mei 2022 hebben we ons oude kantoorpand tijdelijk beschikbaar gesteld voor de opvang van circa 20 Oekraïense vluchtelingen;
- Naast deze projecten onderzoeken we ook in Wijk bij Duurstede diverse mogelijkheden, zoals de Witlastraat en winkelcentrum De Heul (Lidl), de herontwikkeling van de Romeinenbaanflats en van ons bezit aan de Zandweg/Hoogstraat.

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2022 hebben we de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. We zijn van mening dat huurders met voldoende inkomen niet in een gesubsidieerde woning hoeven te wonen. Zij mogen bij ons blijven huren, maar groeien door onze keuze voor de inkomensafhankelijke huurverhoging door naar de marktconforme, maximaal redelijke huur.

Voor mensen met een laag inkomen bedroeg de huurverhoging 2,3%. Voor mensen die met een midden- of een hoog inkomen in een sociale huurwoning woonden, bedroeg de huurverhoging respectievelijk € 50 en € 100. De huurverhoging voor mensen in een geliberaliseerde woning bedroeg 3,3% (inflatievolgend o.b.v. CPI).

Huurcategorieën

Circa 70% van onze woningen heeft momenteel een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (2021: 76%). Dit is een afname ten opzichte van vorig jaar. Houten zit met 70% iets boven ons gemiddelde, Wijk bij Duurstede met 69% eronder. 86% van onze woningen heeft een huurprijs tot de liberalisatiegrens (2021: 88%).

Viveste

Categorie	Aantal 31-12-2022	%	Aantal 31-12-2021	%	Vershil	%
Goedkoop	259	3,7%	324	4,7%	-65	-1,0%
1e aftoppingsgrens	3.144	45,1%	4.052	58,9%	-908	-13,8%
2e aftoppingsgrens	1.457	20,9%	862	12,5%	595	8,4%
Duur tot HTSL grens	1.129	16,2%	789	11,5%	340	4,7%
Duur boven HTSL grens	982	14,1%	847	12,3%	135	1,8%
Totaal aantal woningen	6.971	100,0%	6.874	100,0%	97	

Houten

Categorie	Aantal 31-12-2022	%	Aantal 31-12-2021	%	Vershil	%
Goedkoop	167	3,3%	214	4,3%	-47	-1,0%
1e aftoppingsgrens	2.447	47,8%	3.024	60,3%	-577	-12,5%
2e aftoppingsgrens	977	19,1%	600	12,0%	377	7,1%
Duur tot HTSL grens	825	16,1%	578	11,5%	247	4,6%
Duur boven HTSL grens	702	13,7%	601	12,0%	101	1,7%
Totaal aantal woningen	5.118	100,0%	5.017	100,0%	101	

Wijk bij Duurstede

Categorie	Aantal 31-12-2022	%	Aantal 31-12-2021	%	Vershil	%
Goedkoop	92	5,0%	110	5,9%	-18	-1,0%
1e aftoppingsgrens	697	37,6%	1.028	55,4%	-331	-17,7%
2e aftoppingsgrens	480	25,9%	262	14,1%	218	11,8%
Duur tot HTSL grens	304	16,4%	211	11,4%	93	5,0%
Duur boven HTSL grens	280	15,1%	246	13,2%	34	1,9%
Totaal aantal woningen	1.853	100,0%	1.857	100,0%	-4	-

* HTSL grens = huurtoeslaggrens

Gedurende het jaar hebben verschuivingen plaatsgevonden tussen de huurcategoriën door landelijk beleid, Viveste-beleid (inkomensafhankelijke huurverhoging, verkoop, huurgewenning) en bewegingen van huurders (opzeggingen, leeftijdssprong).

Viveste

Categorie	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Huuropzegging	Huuraanpassing	Totaal
Goedkoop	-	-	-	-3	-62	-65
1e aftoppingsgrens	116	1	-9	-48	-968	-908
2e aftoppingsgrens	-	1	-1	14	581	595
Duur tot HTSL grens	-	2	-6	33	311	340
Duur boven HTSL grens	-	-	-7	4	138	135
Totaal	116	4	-23	-	-	97

Houten

Categorie	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Huuropzegging	Huuraanpassing	Totaal
Goedkoop	-	-	-	1	-48	-47
1e aftoppingsgrens	116	1	-7	-32	-655	-577
2e aftoppingsgrens	-	1	-1	2	375	377
Duur tot HTSL grens	-	2	-6	24	227	247
Duur boven HTSL grens	-	-	-5	5	101	101
Totaal	116	4	-19	-	-	101

Wijk bij Duurstede

Categorie	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Huuropzegging	Huuraanpassing	Totaal
Goedkoop	-	-	-	-4	-14	-18
1e aftoppingsgrens	-	-	-2	-16	-313	-331
2e aftoppingsgrens	-	-	-	12	206	218
Duur tot HTSL grens	-	-	-	9	84	93
Duur boven HTSL grens	-	-	-2	-1	37	34
Totaal	-	-	-4	-	-	-4

Het is mooi om te zien dat we bij nieuwbouw de woningen aanbieden onder de 1^e aftoppingsgrens (€ 633,25). Het overzicht laat zien dat de huurverhoging tot een verschuiving leidt naar een hogere huurprijsklasse.

Bezwaren huurverhoging 1 juli 2022

In 2022 is de huurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Er zijn 103 bezwaren ontvangen, waarvan 61 toegekend (met name vanwege inkomensdaling bij inkomensafhankelijke huurverhoging). We hielden rekening met een toename van het aantal bezwaren vanwege de toepassing van een nieuwe systematiek. De aantallen zijn echter vergelijkbaar met 2020 (in 2021 werd geen huurverhoging doorgevoerd).

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). Gedurende het jaar heeft het huurachterstandpercentage rond de 0,4% geschommeld. Op 31 december 2021 was dat 0,36% en we hebben het jaar afgesloten met 0,41%.

Houten

Huisbezoeken bij één maand achterstand konden in het begin van het jaar beperkt plaatsvinden vanwege de COVID-beperkingen, daarom hebben we intensief gebeld en gemailld. In de loop van het jaar hebben we dit weer opgepakt. In Houten voerden we gemiddeld 20 “Vroeg-eropaf gesprekken” per maand. Als we bij een huurachterstand geen betalingsregeling kunnen afsluiten, dan verwijzen we huurders door naar de gratis hulp van Schuldhulpmaatje en het Inloopspreekuur Houten.

Wijk bij Duurstede

Ook in Wijk bij Duurstede hebben we in de eerste maanden veel minder huisbezoeken afgelegd en in plaats daarvan met huurders gebeld of gemailld. 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. Bij ‘multiproblematiek’ pakt Stichting Binding de casus op en koppelt terug aan ons. Indien nodig wordt de huurder onder bewind gesteld.

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 2022 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 bleek dat we de regeling relatief weinig kunnen toepassen omdat er weinig vrijesectorwoningen vrij komen, waarop dan ook nog huurders van een sociale huurwoning reageren. Niettemin zetten we de regeling door.
- **Regionale regeling 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 Van Groot naar Beter gaat wonen. In totaal werd er in 2022 32x gebruik gemaakt van de regeling.
- **Friendscontracten** Bij een Friendscontract wordt een woning aan een groep vrienden verhuurd. In eerdere jaren werd hier beperkt gebruik van gemaakt. In 2022 vonden via deze regeling geen nieuwe verhuringen plaats.

2. Circulair en duurzaam wonen

In 2022 hebben we onze duurzaamheidsvisie geactualiseerd. Kaderstellend hierbij is de portefeuillestrategie. De duurzaamheidsvisie gaat uit van een brede definitie van duurzaamheid en richt zich op nieuwbouw, onderhoud, bewonersgedrag en onze bedrijfsvoering. We zetten ons vooral in op energiebesparing 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. De opgeleverde nieuwbouwwoningen in Houten zijn hier een mooi voorbeeld van. Naast energie besparen en energie opwekken, besteden we aandacht aan het gebruik van circulaire materialen en aan een duurzame werkwijze binnen projecten. In de selectieprocedures van ontwikkelaars, bouwers, leveranciers en samenwerkingspartijen nemen we dat al op. Daardoor kunnen we hierin op korte termijn grote slagen maken. Parallel werken we met andere corporaties en ketenpartners aan beleid op het gebied van 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 van Viveste 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 belangrijke plek in de duurzaamheidsstrategie.

Houten

In Houten hebben we op 31 december 2022 697 systemen operationeel. De energiecrisis heeft ertoe geleid dat met de laatste campagne op een relatief klein deel van Houten (350 woningen) een extreem hoge deelname heeft plaatsgevonden. In dit gebied is ook de methode van Mitros, die financieel aantrekkelijker is voor de bewoner, voorgelegd aan de bewoners.

Met D2E en de coöperatieve vereniging DDE Houten hebben we in 2022 6 collectieve zonnestroomsystemen kunnen aansluiten. Het heeft lang geduurd totdat deze systemen operationeel waren, omdat de aansluiting via Stedin erg lang op zich liet wachten. Huurders, die niet kunnen beschikken over een goed dak voor een individueel zonnestroomsysteem via Wocozon, kunnen via de collectieve systemen van DDE Houten toch profiteren van zonnestroom en de daarbij behorende lage stroomprijs.

Wijk bij Duurstede

In Wijk bij Duurstede waren er op 31 december 2022 301 zonnestroomsystemen operationeel. Er waren in 2022 geen extra campagnes opgetuigd, maar het plaatsen bij mutaties en de aanvraag van individuele huurders gaven toch een toename van 10% van het aantal zonnestroomsystemen in 2022.

Ten aanzien van de postcoderoosprojecten zijn er geen toevoegingen van zonnestroomsystemen geweest. VolksWatt is de energiecoöperatie die 200 panelen in eigendom en beheer heeft op de Agricolastraat in Wijk bij Duurstede. We constateren dat dit eerste postcoderoosproject veel kennis heeft opgeleverd. Het project was gekoppeld aan een fiscale maatregel die inmiddels minder effect sorteert voor de huurders. De postcoderoosprojecten betreffen doorontwikkelingen van de versie van VolksWatt. Voor de komende tijd willen we het model van VolksWatt omzetten naar het nieuwe model dat in Houten operationeel is.

Systematiek zonnepanelen

Per fusiedatum (1-1-2023) gebruiken we de systematiek van onze fusiepartner Mitros, waarbij de huurders van Viveste gaan betalen per paneel i.p.v. per opgewekte KWH. Deze nieuwe systematiek zorgt voor een lager te betalen bedrag per maand voor onze huurders.

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 nieuwbouw op de Wijkhuislocatie sloten we in 2022 een intentieovereenkomst met een aannemer om dit complex in houtskeletbouw op te leveren. Ook voor het nieuwbouwproject op de bibliotheek/kantoorlocatie in Wijk bij Duurstede kijken we of dit 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 2022 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 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.

Mede naar aanleiding van de stijgende energieprijzen namen we in 2022 enkele specifieke maatregelen. We besloten om woningen bij mutatie voortaan geschikt te maken voor elektrisch koken en daarmee een bijdrage te leveren aan het doel van CO₂-reductie en de beleidsdoelstellingen en acties onder duurzaam wonen, als onderdeel van de duurzaamheidsstrategie. Ook maakten we budget beschikbaar voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen aan woningen met slechte energielabels (E/F/G) in de Romeinenbaancomplexen en aan de Hoogstraat/Zandweg in Wijk bij Duurstede.

In 2022 bereidden we samen met collega's van Mitros ook het onderhoudsbeleid en het programma voor 2023 en verder voor.

Onderhoudskosten

In 2022 gaven we in totaal € 16,5 miljoen uit aan onderhoud. De onderhoudskosten hebben we verdeeld in de categorieën:

Onderhoudskosten (maal € 1.000)	
Planmatig onderhoud	9.935
Contractonderhoud	1.209
CV en MV vervanging	392
Dynamisch interieuronderhoud	1.222
Reparatieonderhoud	2.482
Mutatieonderhoud	848
Overig onderhoud (waaronder VVE-bijdrage)	420
Totaal	16.508

Planmatig onderhoud

Een groot deel van de onderhoudsuitgaven betreft het planmatig en contractonderhoud: resp. € 9,9 miljoen en € 1,2 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 brandmeld- en liftinstallaties. We hebben ons nadrukkelijk ingespannen om de voorbereiding en uitvoering van het planmatig onderhoud in 2022 succesvol te laten verlopen. In eerdere jaren moesten we onderhoud meer dan ons lief was doorschuiven naar een later moment. De verscherpte aandacht heeft effect gehad. Door hier beter en tijdiger op te sturen hebben we het onderhoudsprogramma in 2022 voor het grootste deel kunnen uitvoeren.

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 2022 bedroegen de kosten voor dynamisch interieuronderhoud € 1,2 miljoen.

Reparatieonderhoud

Bij reparatieonderhoud gaat het om reparaties die wij uitvoeren op verzoek van de huurders. De reparatieverzoeken komen binnen bij de Woonwinkel en worden doorgezet naar onze vaste aannemers voor reparatie- en mutatieonderhoud. De gemiddelde uitgave per opdracht per woning was € 255 (2021: € 276). De totale kosten voor dit jaar zijn € 2,5 miljoen.

De doorlooptijd van reparatie-verzoeken bleef in 2022 een aandachtspunt. De gemiddelde afhandeltermijn bedroeg circa 20 dagen, waar we streven naar maximaal 8. In het 'Klantenne'-project hebben we een start gemaakt met de verbetering hiervan. In 2023 krijgt de tijdige afhandeling van reparatieverzoeken `nadrukkelijk aandacht in de fusie-organisatie.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het onderhoud in een woning waarvan de huur is opgezegd. In 2022 hebben we 375 nieuwe huurovereenkomsten voor reguliere woningen afgesloten (excl. nieuwbouw en aankoop Koopgarant). 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 € 847.394 uit aan mutatieonderhoud.

2.6 Bewonersgedrag

Het woongedrag van bewoners bepaalt in grote mate of een woning werkelijk duurzaam is of niet. We zien voor onszelf een rol als regisseur om bewoners te helpen in hun gedrag. Samen met de gemeenten, Energierijk Houten en de EigenWijkse stimuleren we bewoners 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 werken we samen met Energierijk Houten, DDE en de gemeente.

3. Leefbaarheid en inclusieve samenleving

Ook begin 2022 belemmerden corona belemmeringen het werk in het sociale domein. Zowel overleggen met maatschappelijke partners als projecten met bewoners vielen (deels) stil of vertraagden. Vanaf eind maart werden de beperkingen opgeheven.

Het aantal overlastmeldingen in 2022 was vergelijkbaar met het aantal in 2021 (circa 175). Zowel het eerste als in het derde kwartaal hebben we één ontruiming gehad i.v.m. huurachterstand.

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 Oss 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. In 2022 hebben we minder voortgang geboekt dan we hadden gehoopt. Eind 2022 zijn we gestart met enkele casussen. In 2023 zetten we dit gezamenlijk door.

Lief en leed straten

We adopteerden in Houten het concept Lief & Leedstraat. Dit initiatief stamt uit Rotterdam en is gebaseerd op de conclusie dat onderlinge zorg en aandacht tussen burens belangrijk zijn in de aandacht voor eenzaamheid en een eenvoudige methode om 'sociale participatie' te stimuleren. Lief & Leed is een concept dat 'van onderop' werkt, een bewonersinitiatief is. Een of meer bewoners in een straat (vaak gangmakers genoemd) beheren een Lief & Leedpotje. Viveste stelt op initiatief van bewoners een financiële bijdrage voor dit potje beschikbaar. Vanuit dit potje worden kleine individuele attenties betaald zoals bijvoorbeeld een bloemetje, een reep chocola of een kaart voor een buur die ziek is of eenzaam, voor een nieuwe bewoner, voor een echtpaar dat 50 jaar getrouwd is enzovoorts. De gangmakers zorgen daarvoor. In het najaar van 2022 zijn de eerste gangmakers van start gegaan.

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.

Qonnector

Al enige jaren hadden we de ambitie om een app te creëren om huurders en andere wijkbewoners laagdrempelig met elkaar in contact te brengen en zo sociale cohesie te bevorderen. In 2022 hebben we intensief gewerkt aan de oplevering en een eerste versie in gebruik genomen. De naam van de app veranderden we van werktitel 'Wikipedia' via 'Viveste-app' naar 'Qonnector' om aan te geven dat de app niet alleen voor Wijk bij Duurstede of Viveste is bedoeld. We hebben de app ingezet om community building bij het nieuwbouwcomplex De Kiem in Houten een impuls te geven. We zijn enthousiast over de eerste resultaten: de app stimuleert interactie tussen bewoners. In het najaar hebben we de app geschikt gemaakt voor toepassing bij de oplevering van het complex De Generaal van Mitros in Utrecht. We werken met kleine bewonersgroepen verder uit hoe we de app het best in kunnen zetten.

Leefbaarheidsmonitor

Eind 2021 maakten we de keuze om de Leefbaarometer als instrument te gaan gebruiken. 'leefbaarheidsmonitor' brengt tot op laag schaalniveau algemene informatie over leefbaarheid in wijken in beeld. In 2022 gebruikten we dit - verrijkt met eigen gegevens (zoals overlastmeldingen) - voor 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.

Cameratoezicht in complexen

We rustten in 2022 een aantal complexen uit met cameratoezicht. Onder strikte voorwaarden kunnen de beelden worden gebruikt als ondersteunend middel bij overlastmeldingen. Niet alleen de fysieke uitrol van de systemen vroeg aandacht, maar ook het zorgen voor een adequaat gebruiksprotocol (AVG) en een goede communicatie met bewoners.

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. In 2022 zetten we met diverse lokale partners het initiatief 'Heul gezellig' door, een fysieke ontmoetingsplek midden in de buurt. Het initiatief is klein gestart, we merken dat nieuwe impulsen welkom blijven.

Circulair ruilmiddel ('Wijkse munt')

We zetten verdere stappen om te onderzoeken hoe een circulair ruilmiddel kan helpen om sociale interactie en cohesie te stimuleren. In 2022 leerden we van ervaringen elders en spraken we met lokale partners over de mogelijkheden. In 2023 willen we in Wijk bij Duurstede gaan experimenteren.

Social art

Na een geslaagde pilot in 2021 hebben we 'social artist' Erik Vink gevraagd om in 2022 de liften in het Halthuis via 'social art' meer geschikt te maken voor mensen met dementie. 'Social art' illustraties in de liften zorgen er nu voor dat bewoners en bezoekers zich beter kunnen oriënteren in het gebouw. Bovendien dekken ze de grote liftspiegels af die voor bewoners met dementie soms verwarrend en confronterend bleken te zijn.

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.
- Stichting Fokus: mensen met een lichamelijke beperking .
- Stichting Timon: jeugdzorg en jongvolwassenen.
- Stichting Philadelphia: cliënten met een lichamenlijk 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

Beschermde 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 2022 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 2022 zijn twee MIVA-woningen vrijgekomen en verhuurd.

Wijk bij Duurstede

Beschermde wonen

In 2022 heeft Wijk bij Duurstede twee persoon uit de uitstroom MO/BW gehuisvest. Een telde nog mee voor het contingent van 2021 en een voor 2022. Daarmee hebben we in beide jaren kunnen voldoen aan het contingent.

Mindervaliden

In 2022 is in Wijk bij Duurstede geen MIVA-woning vrijgekomen en dus ook geen nieuwe verhuring gerealiseerd.

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 2022 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 ronden in het eerste half jaar samen met bureau P5Com het programma Klantenne af. In multidisciplinaire teams werkten we aan het verbeteren van de dienstverleningsprocessen die voor onze huurders erg belangrijk zijn. We focusten ons op het verhuurmutatieproces, omdat huurders en wijzelf vonden dat we daarin kunnen verbeteren. Stapsgewijs kwamen we tot verbeteringen, niet alleen binnen onze organisatie, maar soms ook met externe partijen als aannemers. Voor het proces reparatieonderhoud hielden we een aantal teamsprints samen met onze leveranciers. Gedurende het programma zagen we de KWH-scores toenemen. In de tweede helft van het jaar liepen ze helaas weer wat terug. We zien een samenloop met de drukte rond de oplevering van De Kiem in die periode.

Bereikbaarheid

De Woonwinkel had circa 13.000 telefonische klantcontacten, dat waren er iets minder dan in 2021 (15.0000). Zodra de Covid-maatregelen het toelieten, hebben we onze balies weer geopend voor klanten die op afspraak kwamen. Ook dit jaar kwamen er veel reparatieverzoeken binnen bij de Woonwinkel. We hebben binnen onze mogelijkheden daar zo veel mogelijk gehoor gegeven, maar zagen de doorlooptijd van de afhandeling oplopen.

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 tot medio 2022. In de tweede helft van 2022 is de tevredenheid op een aantal aspecten gedaald. We streven naar verdere verhoging van de scores.

	2020		2021		2022	
	1e half jaar	2e half jaar	1e half jaar	2e half jaar	1e half jaar	2e half jaar
Algemene dienstverlening	6,8	6,8	6,9	6,9	6,8	6,5
Woning zoeken	7,1	7,4	7,7	7,5	*	*
Nieuwe woning	7,0	7,6	7,3	7,7	7,5	7,1
Huur opzeggen	7,6	7,8	6,8	7,7	7,7	7,7
Reparaties	7,5	7,7	7,5	7,9	7,8	7,6
Onderhoud	7,3	7,4	7,7	7,1*	7,5	6,5

* 'nieuwe woning' en 'woningzoeken' zijn in 2022 samengevoegd tot 'nieuwe woning'

Aedes benchmark

Brancheorganisatie Aedes publiceert jaarlijks een benchmark, waarin de prestaties van woningcorporaties op een aantal onderdelen in kaart worden gebracht. Aedes rangschikt alle corporatieresultaten van hoog naar laag. De 33% best presterende corporaties krijgen een A, de 33% corporaties daaronder een B en de rest een C. Viveste scoorde in 2022 – net als in het jaar daarvoor – een A-score op de onderdelen bedrijfslasten en duurzaamheid en een B-score op de onderdelen Huurdersoordeel en Onderhoud & Verbetering. Een resultaat waar we als Viveste trots op kunnen zijn.

Onderdeel	Viveste	
	2021	2022
Bedrijfslasten	A	A
Bedrag per vhe in €	765	786
Duurzaamheid	A	A
Huurdersoordeel	B	B
Onderhoud & verbetering	B	B
Bedrag per vhe in €	1.596	1.875

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. In oktober 2022 hielden we onze jaarlijkse visietafels in Wijk bij Duurstede en Houten, waarbij we met een veelheid aan lokale partners spraken over het thema 'participatie, de waarde van verbinding'.

In het kader van de fusie spraken we ook uitgebreid met belanghebbenden, zoals gemeenten, huurdersvertegenwoordiging, maatschappelijke partners en volkshuisvestelijke autoriteiten. Dit waren goede gesprekken waarin we met elkaar hebben gesproken over de ambities voor een lokaal verankerde corporatie met voldoende schaalgrootte en slagkracht om nog effectiever te kunnen zijn.

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). De HBV heeft als huurdersvertegenwoordiging met sterke wortels in Wijk bij Duurstede ook de Houtense huurders met verve vertegenwoordigd. In verband met de instemmingsaanvraag voor de fusieplannen liet HBV door adviesbureau Atrive een onderzoek uitvoeren onder 600 huurders van Viveste in Houten (450) en Wijk bij Duurstede (150). In dat kader voerde HBV ook overleg met wethouder De Groot van gemeente Houten over de fusieplannen van Viveste.

Ondanks de goede rol van HBV ondersteunen we initiatieven van Houtense huurders om huurdersvertegenwoordiging in die gemeente nieuw leven in te blazen. In 2022 heeft dat nog niet tot resultaat geleid.

HBV Krommerijn

In 2022 hebben we zes keer overleg gehad met de HBV. Bij drie vergaderingen is ook de directeur-bestuurder aangesloten. Twee vergaderingen waren gezamenlijk met de bestuurder en de huurdersvertegenwoordiging van Mitros (HNM). Deze vergaderingen hadden betrekking op de voorgenomen fusie. Verder bespraken we met HBV:

- De fusie-effectrapportage;
- Jaarverslag en jaarrekening 2021;
- De huuraanpassing per 1 juli 2022;
- Het Bod/activiteitenoverzicht en Prestatieafspraken 2023;
- De portefeuillestrategie;
- Voortgang nieuwbouw- en renovatieprojecten;
- Jaarplan en begroting 2023;

De HBV heeft advies uitgebracht over de huuraanpassing 2022, het jaarplan en de begroting voor 2023, de inzet van laatste kans-beleid, beleid m.b.t. zonnepanelen, verkoopbeleid en beleid m.b.t. serviceabonnement/glasverzekering. HBV heeft – na een huurdersraadpleging - in maart 2022 ingestemd met het fusievoorstel. In het najaar van 2022 heeft HBV ingestemd met de wijziging van de algemene huurvoorwaarden en de harmonisatie van de procedure afrekening stookkosten.

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. In veel gevallen lukt dat. 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 het jaar daarvoor.

Bij de KWRU kwamen 3 klachten over Viveste binnen (tegenover 8 een jaar eerder), die alle in behandeling zijn genomen. Er waren daarnaast nog 2 klachten in behandeling. Eén klacht werd via bemiddeling opgelost en één klacht was aan het eind van het jaar nog in behandeling. Over 3 klachten heeft de commissie advies uitgebracht; in alle gevallen verklaarde de commissie de klacht ongegrond.

De ingediende klachten hebben een divers karakter, waaruit niet één onderliggende oorzaak kan worden geduid. We zijn ons ervan bewust dat communicatie – en met name de snelheid ervan – een belangrijke factor is in het voorkomen of tijdig oplossen van klachten. Met het project Klantenne hebben we hierin stappen gemaakt, maar we spannen ons in om hierin verder te verbeteren.

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 monitoren we de uitvoering.

Houten

In Houten hebben we meerjarige prestatieafspraken gemaakt, het merendeel van de afspraken loopt daarom door. Een gezamenlijke evaluatie met de gemeente leert dat we een groot deel daarvan hebben kunnen realiseren. Meest in het oog springend is de toename van onze woningvoorraad in Houten. We leverden conform planning 116 nieuwe woningen op en verkochten 19 woningen, waar we met 30 rekening hadden gehouden. Ook slaagden we er goed in om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Zowel voor de huisvesting van statushouders als voor mensen die uitstroomden uit MO/BW voldeden we aan de gestelde contingenten. Voor nieuwbouwlocatie Eikenhout spraken we een pilot-project af om de doorstroming van senioren te bevorderen. Dit was succesvol; 7 senioren verhuisden naar Eikenhout en lieten een andere huurwoning in Houten achter. Een aantal afspraken wisten we nog niet te realiseren. We werken nog aan een goede normering voor het stallen van scootmobielen en – ondanks de door ons geboden ondersteuning – is er in Houten nog geen nieuwe vorm van huurdersvertegenwoordiging tot stand gekomen.

Wijk bij Duurstede

De prestatieafspraken in Wijk bij Duurstede hebben formeel geen meerjarig karakter, maar zijn dat in de praktijk overwegend wel.

We realiseerden in 2022 onder andere de volgende prestatieafspraken:

- er zijn meerdere locaties in beeld waar nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk is. Een aantal projecten konden we samen met belanghebbenden naar een volgende fase brengen (kantoorlocatie, Wijkhuislocatie en Witlastraat).
- Viveste wijst woningen passend toe en de streefhuren zijn in lijn met de daarover gemaakte afspraken
- de afspraken met betrekking tot huisvesting van vergunningverhouders en mensen die uitstromen uit MO/BW hebben we gerealiseerd
- we hebben complexbeheerplannen opgesteld waarin de aanpasbaarheid van woningen is meegenomen
- 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 ontmoetingscentrum 'Heul gezellig' in de De Heul draait. De ervaringen daar nemen we mee bij eventuele volgende initiatieven voor een wijkontmoetingscentrum elders in de gemeente.

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. In 2021 namen we afscheid van de traditionele cyclus van plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken. In 2022 hebben we – onder de noemer Dromen Wensen Drijfveren en Doelen (DWDD) – ervaring opgedaan met een cyclus van ontwikkelgesprekken, waarin we werken aan persoonlijke ontwikkeling in het perspectief van individuele drijfveren, teamsamenwerking en organisatiedoelen. In 2023 gaan we in de fusieorganisatie door met een vergelijkbare systematiek.

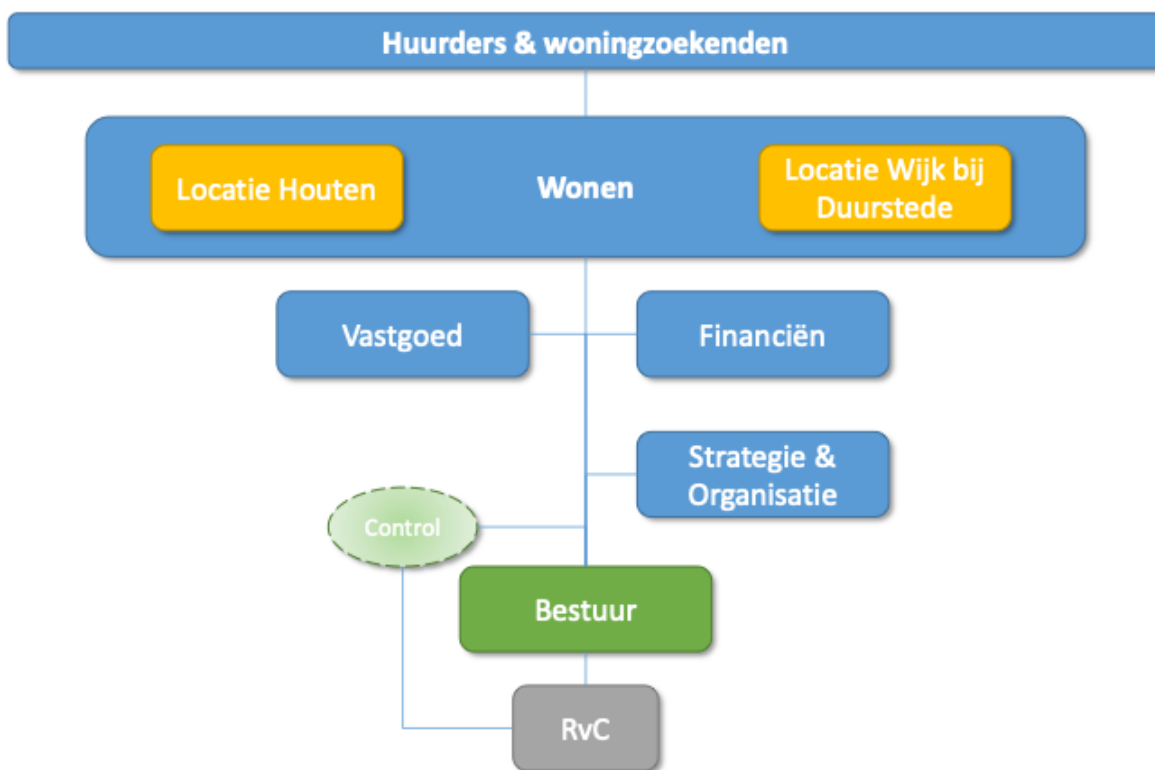
Fusievoorbereidingen

Samen met Mitros-collega's hebben we de fusie voorbereid. Onder leiding van de beide bestuurders nam het zogenoemde coördinatieteam, bestaande uit 2 vertegenwoordigers van beide corporaties, de rol van fusiebegeleider op zich. Het coördinatieteam zorgde voor afstemming van het diverse pallet aan activiteiten dat met de fusie samenhangt. Begin 2022 lag de nadruk op het nader informeren en betrekken van interne en externe belanghebbenden en het voorbereiden van het fusievoorstel, dat in juni ter goedkeuring aan de Autoriteit woningcorporaties werd voorgelegd. Vanaf het tweede kwartaal is veel aandacht uitgegaan naar de inrichting van de organisatie: personeel, processen en ICT. Vele collega's hebben in werkgroepen of als tester van systemen een grote bijdrage geleverd aan de harmonisatie van beleid, processen en (IT-)systemen. Daarbij hebben we samen met Mitros-collega's voortdurend gekeken hoe we lokale verankering kunnen ondersteunen met eenduidige en efficiënte processen. Zo combineren we het beste van twee werelden.

5.1 Organisatiestructuur

Op 31 december 2022 bestaan directie en managementteam uit:

Naam	Functie
Batian Nieuwerth	Directeur-bestuurder
Emile de Baas	Controller (a.i.)
Adri Hofenk	Manager Strategie & Organisatie
Henk-Jan Veltkamp	Manager Vastgoed (a.i.)
Leon Ruijters	Manager Financiën
Matthijs Aalders	Locatiemanager Houten
Levien de Jager	Locatiemanager Wijk bij Duurstede



De raad van commissarissen kent per 31 december 2022 de volgende samenstelling:

Naam	Beroep
dhr. A.A. Bleijenberg – voorzitter	eigenaar Habari Consulting, adviesbureau
mw. I.B. Oelen	bestuurder Katholieke Scholenstichting Fectio te Houten
mw. N.A. Teeuwen	voorzitter bestuur en vereniging Sectorraad Praktijkonderwijs
dhr. H.H. Bröring	eigenaar FinnoSam, adviesbureau

Er zijn geen met het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen conflicterende nevenfuncties.

5.2 Ontwikkeling in personeelsbestand

In 2022 hebben we veel personele wisselingen gezien. De voorgenomen fusie heeft daarin een rol gespeeld en was voor sommige collega's een impuls om een nieuwe wending aan hun loopbaan te geven. Een aantal koos ervoor om als zzp'er in de corporatiesector verder te gaan. Ook werden medewerkers vaker dan voorheen actief benaderd door headhunters met vacatures elders. Een teken des tijds? Of omdat bekend was dat Viveste een fusie voorbereidde? Met het oog op de aanstaande fusie vulden we de ontstane vacatures aanvankelijk in met tijdelijke inhuurkrachten. Daarmee wilden we het plaatsingsproces van de fusie vereenvoudigen. In de loop van het jaar zijn we ertoe overgegaan om nieuwe collega's in vaste dienst te nemen en hebben we tijdelijke contracten omgezet naar vaste. Zo ontstond meer rust en 'vastigheid' in de teams. Door goed te plannen heeft dit in het plaatsingsproces ook niet tot complicaties geleid.

Positief was daarnaast dat een aantal collega's binnen de organisatie doorstroonden naar nieuwe functies. Met name (tijdelijke) collega's van de Woonwinkel vonden een nieuwe functie binnen verhuur of leefbaarheid. Ook vonden we in eigen gelederen een nieuwe locatiemanager en een beleidsadviseur voor de vestiging Wijk bij Duurstede. Twee collega's maakten gedurende het jaar al de overstap naar Mitros en vanuit Mitros versterkten drie collega's Viveste. Zo vormden zij de eerste bruggenbouwers voor de fusieorganisatie.

Het afgelopen jaar hebben de volgende mutaties plaatsgevonden:

Instroom	Uitstroom	Interne doorstroom
15	21	6

Personeelsbestand op 31 december 2022	Vaste formatie
Aantal medewerkers	53
Aantal FTE	45,4 fte
Man	25
Vrouw	28
Fulltime medewerkers	26
Parttime medewerkers	27
Gemiddelde leeftijd	45,4 jaar

In de flexibele schil waren op 31 december 2022 veertien medewerkers parttime werkzaam.

5.3 Verzuim

Het hoge verzuimpercentage van 2021 is in 2022 niet gedaald: 8,4% (2021: 8,2%). De meldingsfrequentie lag op 1,2 (2021: 0,8). Covid19 speelde hierin een rol, hoewel er geen specifiek werkgerelateerde Covid-besmettingen zijn vastgesteld. In oktober zagen we een piek in het kortdurend verzuim ten gevolge van een griepgolf. Het verzuim was het hoogst in de maanden januari (9,1%), maart (10,1%) en oktober (11,3%); in mei was het met 6,1% het laagst.

Er waren ook enkele collega's die langdurig niet konden werken. Het totale verzuimpercentage wordt hierdoor sterk beïnvloed. Eind 2022 was er bij drie collega's een gestage opbouw van het re-integratieproces. Twee collega's hadden nog geen arbeidsmogelijkheden, maar werkten aan hun herstel.

Viveste heeft een contract met een Arbodienst. Hiermee zijn afspraken gemaakt om verzuim vroeg te herkennen en te voorkomen, onder meer door de inzet van een casemanager. In 2022 heeft dit onvoldoende het gewenste effect gehad. In 2023 zullen we switchen naar een andere partner.

Verzuimoverzicht

Categorie	Duur (dagen)	Verzuimpercentage
Kort	0 - 7	1,6
Middellang	8 - 42	1,2
Lang	43 of meer	5,5
Totaal		8,3

5.4 Aandacht voor ontwikkeling van medewerkers

Wij stimuleren wendbaarheid en vindingrijkheid. Er is binnen Viveste ruimte voor zowel functiegerichte scholing als persoonlijke ontwikkeling. Daarvoor zijn verschillende budgetten beschikbaar. We zijn aangesloten bij Klimmr, een samenwerkingsverband van 22 corporaties in de regio Utrecht, dat kansen biedt voor loopbaan-coaching, training, uitwisseling, kijken in de keukens van andere bedrijven en meeloopstages. Hiermee stimuleren wij vernieuwing en het van buiten naar binnen leren kijken. In dat kader hebben we in 2022 voor medewerkers 'inspiratiesessies' georganiseerd over leven en werken vanuit innerlijke kracht.

In de aanloop naar de fusie hebben de bestuurders in samenspraak met de ondernemingsraden besloten om de 'interne arbeidsmarkt' al vanaf januari 2022 te vergroten. Collega's die op vacatures bij Mitros wilden solliciteren (en vice versa) werden gezien als interne kandidaten. Zo ontstonden nieuwe loopbaankansen, waar een aantal collega's in loop van het jaar gebruik van heeft gemaakt.

5.5 Ondernemingsraad

Samenstelling

Tot maart 2022 bestond de Ondernemingsraad (OR) uit drie leden: Sander Bos (voorzitter), Redouan Ben-Allouch (secretaris) en Marije Noordijk. Marije aanvaardde per 1 april een functie bij een andere werkgever. Gezien de algehele drukte door de aanstaande fusie en de daarmee samenhangende nieuwe verkiezingen in 2023 is besloten in 2022 geen tussentijds verkiezingstraject te voeren. De OR is vanaf 1 april met 2 leden verder gegaan. Ten behoeve van het fusietraject werd een klankbordgroep geformeerd met vertegenwoordigers uit de diverse onderdelen van de organisatie. Zij stonden de OR in het fusiedossier met raad en daad terzijde. De klankbordgroep werd gevormd door Loes Bastiaanssen, Jan Marchal, Johan Veerman en Ilona de Vries. De Ondernemingsraad heeft grote waardering voor de inspanningen van de collega's die in de klankbordgroep zitting hadden en dankt hen voor hun bijdrage. Ook de ondersteuning van adviseur Bert de Velde Harsenhorst gedurende het jaar was zeer waardevol.

Verkiezingen

De OR bestond vanaf 1 april 2022 nog maar uit twee leden. Door het instellen van de klankbordgroep heeft de OR toch een manier gevonden om alle geledingen van de organisatie goed vertegenwoordigd te laten zijn. Met de OR van Mitros en de beide bestuurders heeft de OR afgesproken dat in het voorjaar van 2023 verkiezingen worden uitgeschreven voor de OR van de fusieorganisatie. Daarin wordt door middel van kiesgroepen geborgd dat zowel oud-Viveste als oud-Mitros in de nieuwe OR vertegenwoordigd zullen zijn. In een tijdelijk convenant is vastgelegd hoe de medewerkersmedezeggenschap wordt geregeld totdat de nieuwe OR gevormd is.

Overleg directie

In 2022 heeft de OR diverse onderwerpen besproken en verder gebracht met de directie. Veelal speelde daarbij ook de fusie (zijdelings) een rol. Bij die onderwerpen was dan ook de klankbordgroep betrokken:

- Aanstellingsbeleid tot fusie (interne arbeidsmarkt)
- Fusievoorstel
- Vertrekpunt functieprofielen Viveste
- Organisatieplan (fusieorganisatie)
- Functie- en formatieplan (fusieorganisatie)
- Secundaire arbeidsvoorwaarden (fusieorganisatie)
- Harmonisatie HR-regeling (fusieorganisatie)
- Keuze Arbodienst 2023
- Tijdelijk convenant ondernemingsraden (in aanloop naar nieuwe verkiezingen fusieorganisatie)

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 trokken deels samen op bij het beoordelen van de fusieplannen en -effecten.

De OR is – samen met een vertegenwoordiging van de OR van Mitros – als toehoorder aanwezig geweest bij het overleg tussen bestuurders en vakbonden over het sociaal plan. Dit overleg is constructief verlopen en heeft geresulteerd in een adequaat sociaal plan.

Instemming & Advies

De OR heeft de volgende instemming- en adviesaanvragen in 2022 behandeld:

1. Instemming Secundaire arbeidsvoorwaarden
2. Instemming Vertrekpunt functieprofielen
3. Advies Organisatieplan
4. Advies Fusievoorstel
5. Advies Functie- en formatieplan
6. Instemming harmonisatie HR-regelingen
7. Instemming keuze Arbodienst

Overleg Raad van Commissarissen

De Ondernemingsraad heeft in mei 2022 een overleg met de (remuneratiecommissie van de) Raad van Commissarissen gehad. Daarbij is vooral gesproken over de fusie en de zienswijze van de medewerkers daarop.

Communicatie achterban

De OR sprak afdelingsgewijs met de achterban over de voorgenomen fusieplannen. Daarnaast peilde de OR de zienswijze van collega's over een aantal fusie-gerelateerde onderwerpen door middel van een enquête. De inzichten daaruit werden meegenomen in de gesprekken met de bestuurders. De Personeelstafels zijn in 2022 niet georganiseerd vanwege de hoge werkdruk die de medewerkers in de periode september/oktober ondervonden.

OR opleidingen/cursussen/bijeenkomsten

De OR heeft geen specifieke opleidingen/cursussen of bijeenkomsten gevolgd in 2022.

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 bestaat uit één directeur-bestuurder is er geen apart bestuursreglement opgesteld; statuten en de wet volstaan in dit geval. 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 stichting ITSI voor transitie projecten (buiten woonregiogebied U16)- Bestuurslid GZ-Punt (als resultante vanuit 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 1027PE-punten te behalen:

Jaar	Opleiding	Punten
2020-2021	Leiderschap door Creatie (Avicenna; ivm corona deels doorgeschoven naar 2021)	69
2022	Inzicht en samenspel met lokale netwerken (Reputatiegroep)	3
	Leersessie Toezichtvisie & Toetsingskader (Governance University)	2
Totaal		74

De directeur-bestuurder behaalde in de periode 2020-2022 74 PE punten (2019-2021: 150). In 2020 is de bestuurder gestart met een opleiding bij Avicenna. Een aantal onderdelen is vanwege corona doorgeschoven naar latere jaren. Een afsluitende module (27 PE punten) vindt in 2023 plaats. Daarnaast was er in 2022 geen ruimte voor aanvullende opleidingen.

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 2022 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 ook gesproken met de Autoriteit Woningcorporaties om de 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 oktober 2022 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. Onze risicobereidheid voor het inzetten van ons maatschappelijk vermogen is laag, omdat we een maatschappelijk belang dienen.

In 2022 hebben we gericht gewerkt aan ons risicomanagement. In het voorjaar hebben we ons risicomanagementbeleid geactualiseerd. We hebben daarbij al aansluiting gezocht met het beleid van onze beoogde fusiepartner Mitros. Aan de hand van de bespreking van de managementletter met de accountant hebben we in afstemming met de (auditcommissie van de) Raad van Commissarissen bepaald welke aanvullende beheersmaatregelen we in 2022 nog eigenstandig wilden treffen en welke we samen met Mitros vanaf het moment van fusie wilden oppakken. Een van de belangrijke items was het voorkomen van 'security breaches', ofwel ongeautoriseerde toegang tot gegevens, applicaties, netwerken of apparatuur. Er hebben zich op dit gebied geen incidenten voorgedaan.

Viveste heeft in 2022 met Mitros gewerkt aan de voorbereiding van de voorgenomen fusie. In dit proces is risicobeheersing een expliciet aandachtspunt geweest voor het fusie-coördinatieteam en de beide bestuurders. Waar risico's zich voordeden, zijn (aanvullende) beheersmaatregelen getroffen. Overall is het fusieproces beheerst verlopen.

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 2022 heeft een actualisatie van onze koersdocumenten plaatsgevonden, waarbij wij verder hebben gewerkt aan een concrete invulling. Naast onze reguliere activiteiten werkten we in 2022 aan de voorbereiding van de fusie met Mitros. De risico's die specifiek met dit fusietraject samenhangen zijn in 2022 (periodiek) geïdentificeerd en beheerst. In mei 2022 is het geactualiseerde risicomanagement beleid vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

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 operationele en frauderisico's.

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. Het risicomanagement hebben we dan ook aangesloten op deze strategiekaart. Die 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 (imago schade).	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 imago schade.	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	Imago schade 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. Imago schade 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 energiekosten en de bouwkosten t.a.v. de materialen hout en staal zijn in 2022 explosief gestegen en daling is vooralsnog 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 kabinet doorgevoerde 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 wachlijsten 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.

Belangrijkste risico's op tactisch en operationeel niveau

Inschatting	Risico	Beheersmaatregel
	Imago risico	Voldoen aan wet- en regelgeving, zoals de implementatie van de AVG 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 leeftijds categorieën.
	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 verkoop van woningen.

Frauderisico's

Wij zijn ons bij de bedrijfsvoering bewust van mogelijke risico's op fraude. We kennen geen frauderisico's buiten de risicobereidheid. De frauderisico's zijn beoordeeld als beheersbaar. Dit realiseren we door generieke waarborgen in te bouwen in onze bedrijfsvoering. En door maatregelen te treffen op specifieke frauderisico's.

- **Generieke maatregelen**
In veel processen hebben we het 4-ogen principe en functiescheiding opgenomen. Toekenning van rechten gebeurt volgens de procuratie- en mandateringsregeling. In interne controles beoordelen we of dit juist wordt toegepast en nageleefd.
- **Frauderisico's in het inkoopproces**
In ons inkoopbeleid hebben we opgenomen hoe we leveranciers selecteren en periodiek beoordelen. In combinatie met onder andere functiescheiding, drempelbedragen, het meer-ogenprincipe en de inzet van een externe kostendeskundige worden frauderisico's in het inkoopproces hiermee beheerst.
- **Frauderisico's in het betaalproces**
In het betaalproces zijn systeemtechnische controles en scheiding van functies voor de opvoer en mutatie van crediteurenrelaties, de opvoer en autorisatie van facturen en de uitvoer van betalingen ingebouwd. Ook wordt elke betaalbatch nogmaals visueel gecontroleerd. We maken geen gebruik van contant geld en zijn alert op social engineering (waaronder phishing-mails/sms- en appberichten en valse facturen) als methode om in te breken in het betaalproces.
- **Woonfraude**
Onder woonfraude vallen alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige door- of onderverhuur en onrechtmatig gebruik van de woning waarvoor wij geen toestemming hebben

gegeven. Bij het bestrijden van woonfraude werken we nauw samen met onze gemeentelijke partners. Hiervoor hebben we een convenant afgesloten. Bij de interne beoordeling van nieuwe woningtoewijzingen en bijbehorende inkomenstoetsen werken wij, mede ingegeven door de overspannen woningmarkt, met het vierogen-principe, aangevuld met periodieke audits.

- Fraude bij verkopen
Zekerheid over de juiste verkoopopbrengst zonder bevoordeling van een partij krijgen we door taxaties altijd te laten opstellen door een externe taxateur die is aangesloten bij het NRVT.

In aanvulling op bovenstaande vragen wij voor iedere nieuwe medewerker een verklaring omtrent gedrag (VOG) op en hanteren wij onze integriteitscode en klokkenluidersregeling. In 2022 hebben zich geen gevallen van (vermoedens van) fraude voorgedaan.

Risicorapportage

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 géén 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 werkt voortdurend aan haar risicomanagement. In september 2022 heeft het directieteam een aparte bijeenkomst gewijd aan risicobewustzijn en -beheersing. Als uitvloeisel daarvan hebben de managers medewerkers ondersteund in de verdere 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 uitgangspositie.

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 2022 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.

We willen de komende jaren gemiddeld 100 verhuureenheden toevoegen aan ons bezit in Houten en Wijk bij Duurstede. 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.

8.2 Jaarresultaat

Winst- en verliesrekening

<i>Categoriaal x EUR 1.000</i>	Realisatie 2022	Begroting 2022	Verschil	Realisatie 2021
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	53.731	53.429	302	53.054
Opbrengsten servicecontracten	1.818	1.975	-157	1.729
Resultaat verkoop vastgoed	3.690	4.078	-388	3.309
Geactiveerde productie eigen bedrijf	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	158	125	33	181
Som der bedrijfsopbrengsten	59.397	59.607	-210	58.273
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen MVA	-458	-266	-192	-234
Overige waardeveranderingen/ ORT	4.204	-9.244	13.448	2.827
Lonen en salarissen	-2.895	-3.350	455	-3.083
Inhuur personeel	-1.836	-903	-933	-1.016
Sociale lasten	-442	-560	118	-480
Pensioenlasten	-380	-469	89	-408
Overige personeelslasten	-257	-464	207	-270
Planmatig onderhoud	-13.178	-10.622	-2.556	-9.562
Niet Planmatig onderhoud	-3.330	-5.125	1.795	-2.621
Leefbaarheid	-893	-728	-165	-280
Lasten servicecontracten	-2.201	-2.074	-127	-1.896
Verhuurderheffing	-4.433	-7.002	2.569	-6.853
Organisatiekosten	0			-3.276
Overige bedrijfslasten	-6.126	-7.957	1.831	-5.109
Som der bedrijfslasten	-32.225	-48.764	16.539	-32.261
Bedrijfsresultaat	27.172	10.843	16.329	26.012
Mutatie marktwaarde	113.086	20.525	92.561	123.992
Financiële baten en lasten				
Rentebaten	165	56	109	51
Waardeverandering derivaat	15.358	0	15.358	5.347
Rentelasten	-6.974	-6.906	-68	-7.240
Saldo financiële baten en lasten	8.549	-6.850	15.399	-1.842
Resultaat voor belastingen	148.807	24.518	124.289	148.162
Belastingen	-7.152	-3.199	-3.953	-6.235
Resultaat na belastingen	141.655	21.319	120.336	141.927

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

Huuropbrengsten

In de begroting is rekening gehouden met een inflatie volgende huurverhoging. In 2022 heeft Viveste daarnaast een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Hierdoor zijn de huuropbrengsten hoger dan begroot.

Resultaat verkoop vastgoed

In 2022 zijn 23 woningen verkocht. Dit is aanzienlijk minder dan de 40 begrote verkopen. Door de prijsstijging van woningen is het resultaat verkoop vastgoed echter circa € 0,4 mln hoger dan begroot.

Lonen en salarissen/inhuur personeel

Er is in 2022 voor gekozen om vrijkomende vacatures grotendeels in te vullen met inhuur. Dit in het licht van de komende fusie. Hierdoor zijn de personeelskosten voor de vaste formatie lager dan begroot terwijl de kosten voor inhuur overschrijden.

Planmatig onderhoud

De kosten voor het 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.

Verhuurderheffing

In de begroting is uitgegaan van een heffing van 0,526% over de WOZ waarde. Het kabinet heeft na het vaststellen van de begroting van Viveste de heffing verlaagd naar 0,332%. Daarnaast hebben wij in de aangifte € 600.000,- korting op de verhuurderheffing kunnen verrekenen in verband met de oplevering van nieuwbouwcomplex Eikenhout. Per woning ontvangen we een korting van € 25.000,-. De WOZ waarde is daarentegen gestegen met 12% en er zijn meer woningen, waarover wij verhuurderheffing moeten afdragen. Dit komt door de huurverlaging die in 2021 is doorgevoerd, zodat meer woningen onder de liberalisatiegrens zijn uitgekomen (circa 215).

Waardeveranderingen derivaat

Door de stijging van 12 maands euribor, is dit jaar € 15,3 miljoen ten gunste van het resultaat gebracht. Daar was in de begroting geen rekening mee gehouden.

Door de Nederlandse Waterschapsbank zijn op expiratedatum een tweetal opties uitgeoefend. Het betreft opties op leningen van respectievelijk € 15 miljoen en € 10 miljoen. Aan de Nederlandse Waterschapsbank was de keuze om de rente voor de resterende looptijden vast te zetten op 12 maands EURIBOR zonder opslag of 4,865% respectievelijk 4,15%. De Nederlandse Waterschapsbank heeft geopteerd voor de vaste rentes van 4,865% en 4,15%. Hierop is in voorgaande jaren al geanticipeerd. In de jaarrekening 2021 is voor deze optie een negatieve waarde van € 25 mln opgenomen. Op expiratedatum is deze negatieve waarde herberekend op € 9,7 miljoen. Door het sterk oplopen van de marktrente in 2022 is de negatieve waarde van de optie sterk gereduceerd. Derhalve is sprake van een vrijval van € 15,3 miljoen. Het resterende deel van de negatieve waarde van de optie (€ 9,7 miljoen) is als agio gevoegd bij de lening en valt vrij in de resterende looptijd van de leningen (25 en 30 jaar).

8.3 Kasstroom uit operationele activiteiten

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	53.645	53.329
Vergoedingen	2.054	1.712
Overige bedrijfsontvangsten	74	294
Renteontvangsten	167	25
Saldo ingaande kasstromen	55.940	55.360
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	3.752	4.023
Onderhoudsuitgaven	16.866	11.819
Overige bedrijfsuitgaven	9.547	7.357
Renteuitgaven	6.707	7.431
Sectorspecifieke heffing	161	164
Verhuurderheffing	4.433	6.854
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	771	281
Vennootschapsbelasting	3.569	4.052
Saldo uitgaande kasstromen	45.807	41.981
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.133	13.379
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9.230	9.280
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode		-
Investeringsontvangsten overig		-
Saldo ingaande kasstroom	9.230	9.280
Uitgaven		
Nieuwbouw, huur woon- en niet woongelegenheden	14.590	12.181
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	71	195
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	1.072	2.583
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	482
Investerings overig	175	195
Externe kosten bij verkoop		
Saldo uitgaande kasstroom	15.908	15.636
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.679	-6.356
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen/opname roll over	-	16.108
Saldo ingaande kasstroom	-	16.108
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	9.525	22.848
Aflossing ongeborgde leningen		-
Saldo uitgaande kasstroom	9.525	22.848
kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.525	-6.740
Mutatie liquide middelen	-6.070	283
Liquide middelen per 1 januari	6.662	6.379
Mutatie liquide middelen	-6.070	283
Liquide middelen per 31 december	592	6.662

8.4 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich wederom door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. 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 € 137 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.526 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9,88%.

Viveste is in 2022 overgegaan naar de Full versie. 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.

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 2022 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022' 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 2022 is in totaal € 993 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 884 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 € 757 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		1.525.737
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	54.761	
Betaalbaarheid (huren)	-583.317	
Kwaliteit (onderhoud)	-181.002	
Beheer (beheerkosten)	-47.904	
	-757.462	
Beleidswaarde		768.275

Dit impliceert dat circa 50% 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 2022 hebben we ruim € 9,5 miljoen van onze leningenportefeuille afgelost er zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

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.

8.9 Bijzonderheden na einde boekjaar

Fusie met Stichting Mitros

Stichting Viveste en Stichting Mitros zijn op 31 december 2022 gefuseerd. Stichting Mitros is de verkrijgende stichting en Stichting Viveste is de verdwijnende stichting. De naam Stichting Mitros is hierbij gewijzigd in Stichting Woonin. De financiële gegevens van de verdwijnende stichting worden met ingang van 1 januari 2023 verantwoord in de jaarrekening van de verkrijgende stichting.

9. Bestuursverklaring

Het bestuur van Viveste verklaart dat Viveste in 2022 uitsluitend werkzaam is geweest op het gebied van de volkshuisvesting. De batige saldi zijn uitsluitend bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Houten 17 april 2023,

De heer H.P. Kip
Directeur-bestuurder

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

Het jaar 2022 was een jaar waarin op veel vlakken het 'oude normaal' niet meer vanzelfsprekend bleek. Wereldwijde crises lopen in elkaar over: een pandemie, gevolgen van klimaatverandering, oorlog, inflatie en een versnelde energiecrisis. In ons eigen land kennen we daarnaast de stikstofproblematiek en toenemende vluchtelingen- en immigratievraagstukken, die van invloed zijn op (nieuw)bouwontwikkelingen. Het bracht onzekerheden en vraagstukken mee voor de hele maatschappij, en voor de woningbouwsector in het bijzonder. Binnen de maatschappelijke opdracht heeft Viveste gezocht naar maatregelen om de effecten te temperen. Op sommige aspecten kon Viveste van betekenis zijn, op sommige ook niet of minder.

In 2022 nam de Tweede Kamer ook het wetsvoorstel aan waarmee de verhuurdersheffing met ingang van 2023 wordt afgeschaft. Daarmee ontstaat een lastenverlichting voor de sector van circa € 1,7 miljard, die kan worden aangewend voor onze kerntaken. De Raad van Commissarissen is blij met deze ontwikkeling. In het najaar zagen de Nationale Prestatieafspraken het licht. Daarin maakten de corporaties en het Rijk afspraken over een verdubbeling van de bouwproductie, passende huurstijgingen en -verlagingen voor mensen met lage inkomens, verduurzaming, woningverbetering en leefbaarheid.

De wens om meer en sneller te bouwen is een van de beweegredenen voor de fusie met collega-corporatie Mitros, die per 1 januari 2023 is geëffectueerd. De fusie is een volgende stap op het pad van samenwerking in de regio, na het samengaan van Viveste (Houten) en Volksbelang (Wijk bij Duurstede) in 2018. Samen willen en kunnen we werken aan een innovatieve manier van bouwen en ontwikkelen, waardoor we meer en sneller woningen in de regio kunnen toevoegen. De bundeling van lokale kennis en verbondenheid met inhoudelijke expertise en slagkracht stelt ons in staat om onze investeringsruimte beter in te zetten.

Het voorbereiden van een fusie is een samenspel tussen verschillende belanghebbenden, waaronder huurders(vertegenwoordigingen), gemeenten, medewerkers, externe toezichthouders. De raad kijkt terug op een constructief proces, waarin alle betrokkenen oog hadden voor het maatschappelijke belang. Die houding geeft het vertrouwen dat de nieuwe combinatie Woonin een goede toekomst met breed draagvlak tegemoet gaat.

Een speciaal woord van waardering gaat uit naar de Viveste-medewerkers. In het afgelopen jaar hebben zij niet alleen hun volkshuisvestelijke taken met verve vervuld, maar ook vele extra inspanningen gepleegd in het kader van de fusievoorbereidingen. Het was daarmee een druk en soms ook onzeker jaar. De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van Viveste van harte voor hun inzet in 2022.

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. 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 vastgoed-gerelateerde 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, de prestatieafspraken met gemeenten, 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 2022 de periodieke actualisatie van strategische koers- en beleidsdocumenten (oa portefeuillestrategie, duurzaamheidsstrategie,

reglement financieel beleid en beheer, afwegingskader investeringen en de begroting 2023) en diverse nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. Daarbij ging ook de nodige aandacht uit naar projecten voor tijdelijke huisvesting. Naast de reguliere onderwerpen en activiteiten heeft de Raad van Commissarissen in 2022 veel aandacht besteed aan de voorbereiding van de fusie met collega-corporatie Mitros, waarmee beoogd wordt om de regionale (bouw)opgave beter te kunnen 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 2021, het jaarverslag 2021 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 2022 onder andere het auditplan 2022 (en de opdracht aan de accountant) besproken. De begroting 2023, inclusief de meerjarenprognose, voor de fusieorganisatie Woonin is op 6 december 2022 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 2022 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 2023 zijn ter goedkeuring voorgelegd

Toezicht op de stakeholderdialoog

Met huurdersbelangenvereniging Krommerijn (HBV) heeft de Raad van Commissarissen goed contact. In het voorjaar was er afstemming tussen Raad van Commissarissen en HBV over de fusieplannen. Per 1 juli 2022 is mevrouw N.A. Teeuwen op voordracht van HBV benoemd als commissaris van Viveste (zie ook 10.5). Contacten met HBV waren er ook bij andere gelegenheden, zoals de Visietafels in Wijk bij Duurstede en Houten. De Raad van Commissarissen heeft grote waardering voor de inzet van de van oorsprong Wijkse HBV om ook de Houtense huurders te vertegenwoordigen. De Raad van Commissarissen ondersteunt niettemin de initiatieven om ook in Houten weer een lokaal gewortelde huurdersvertegenwoordiging 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.

Opdrachtgeverschap 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. Vanwege de fusie zullen de werkzaamheden van BDO voor Viveste na de controle van de jaarrekening 2022 eindigen.

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 2022 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 Raad van Commissarissen heeft de directeur-bestuurder per 31 januari 2022 herbenoemd, nadat de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze had afgegeven.

Organisatiecultuur

Er was in 2022 geen sprake van meldingen over integriteitsschendingen 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. I.B. Oelen	Bestuurder Katholieke Scholenstichting Fectio te Houten <u>Nevenfuncties:</u> – Voorzitter Raad van Toezicht Stg. Kinderopvang Gorinchem	1-1-2023	(Niet herkiesbaar)
dhr. H.H. Bröring	Zelfstandig ondernemer, financieel advies <u>Nevenfuncties:</u> – Franchisenemer Alterim BV te Leusden – Lid Raad van Commissarissen Intermaris – Lid Raad van Commissarissen Kleurrijk Wonen	1-1-2024	(Herkiesbaar)
mw. N.A. Teeuwen	Voorzitter bestuur en vereniging Sectorraad Praktijkonderwijs Eigenaar Nicole Teeuwen Training en Advies, van daaruit (ad interim) bestuurlijke functies <u>Nevenfuncties:</u> – Voorzitter Raad van Toezicht SWV PPO regio Leiden (onderwijs)	1-7-2026	(Herkiesbaar)

	<ul style="list-style-type: none"> – Lid Raad van Toezicht Jongeren op Gezond Gewicht (JOGG) – Voorzitter (onafhankelijk) toezichhoudend bestuur SWV De Meijerij (onderwijs) 		
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Na een wervingsprocedure die in 2021 is afgerond, is per 1 januari 2022 de heer Bröring (financieel-volkshuisvestelijk profiel) toegetreden tot de Raad van Commissarissen. De openbare wervings- en selectieprocedure voor een commissaris met algemeen maatschappelijk profiel – ondersteund door een extern wervingsbureau – is medio 2022 afgerond. Per 1 juli 2022 is mevrouw Teeuwen op dit profiel als commissaris op voordracht van de huurdersbelangenvereniging Krommerijn benoemd.

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

De zelfevaluatie 2021 vond onder begeleiding van de heer Van Leeuwen op 8 februari 2022 plaats. Terugkijkend constateerde de raad dat de gewenste verbeterpunten grotendeels zijn gerealiseerd. Voor 2022 benoemde de raad vier thema's - Communiceren, Presteren, Organiseren en Besturen – die niet alleen op de fusievoorbereidingen, maar vooral ook op de 'reguliere gang van zaken' betrekking hebben. Op 6 december 2022 hield de Raad van Commissarissen een afsluitende zelfevaluatie. In die bijeenkomst keek de raad terug op de eigen rol, die van de bestuurder en het samenspel tussen beide in het fusieproces.

Permanente educatie

De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2022 voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De leden namen onder andere deel aan door Viveste georganiseerde bijeenkomsten van Avicenna (juni; 3 punten) en Governance University (november; 2,5 punten).

Overzicht behaalde PE-punten 2022:

RvC-lid	PE-punten
dhr. A.A. Bleijenberg	5
mw. I.B. Oelen	3
dhr. H.H. Bröring	12
Mw. N.A. Teeuwen	3

* Mevrouw Oelen moest door omstandigheden verstek laten gaan bij de PE-bijeenkomst in november. Met het oog op haar naderend uitreden is geen aanvullende PE-activiteit ondernomen.

Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de honorering voor de voorzitter vastgesteld op € 21.720. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 14.480 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 exclusief BTW.

Vergaderingen en overleg

De Raad van Commissarissen was in 2022 intensief betrokken bij Viveste. In het verslagjaar heeft de Raad van Commissarissen zeven maal regulier vergaderd. Begin 2022 heeft de Raad van Commissarissen overleg gevoerd met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) over de procedure herbenoeming van de directeur-bestuurder en over de fusieplannen met Mitros. In januari en maart sprak de Raad van Commissarissen met het College van B&W van Houten om hen nader te informeren over de fusieplannen. De Raad van Commissarissen maakte kennis met de Raad van Commissarissen van Mitros en ook de beide voorzitters hadden enkele malen overleg in het kader van de fusie. In juni verleende de Raad goedkeuring aan het indienen van het fusievoorstel bij Aw. Eind augustus keurde de Aw het fusievoorstel goed. In november kwamen de Raden van Commissarissen,

bestuurders en leden van de directieteams van Viveste en Mitros bijeen in een tweedaagse sessie ter verdere voorbereiding van de fusie. Namens de Raad van Commissarissen van Viveste namen mevrouw Teeuwen en de heer Bleijenberg plaats in voorbereidende commissies om de werving van een nieuwe commissaris (beoogd voorzitter) voor de fusieorganisatie voor te bereiden. 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 nieuwbouwlocaties in Houten. Begin oktober was de Raad van Commissarissen als vanouds 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 2021 vastgesteld, kennis genomen van de accountantsrapportage en controleverklaring en decharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid 2021. 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 herbenoeming van de directeur-bestuurder, de werving en selectie van nieuwe commissarissen, de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen, de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen en de permanente educatie voor commissarissen. Daarnaast heeft de Raad diverse governance-documenten (o.a. reglementen voor directie, Raad van Commissarissen en commissies, procuratie en mandatering) voor de fusieorganisatie goedgekeurd c.q. vastgesteld.

Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen heeft jaarlijks overleg met de controller, bij afwezigheid van de directeur-bestuurder. De informatievoorziening over de financiële voortgang wordt 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 2022 een selectie- en remuneratiecommissie en een (financiële) auditcommissie. Contacten met stakeholders worden verdeeld onder de leden van de Raad van Commissarissen.

Selectie- en remuneratiecommissie

In 2022 bestond de selectie- en remuneratiecommissie uit mevrouw Oelen (voorzitter) en de heer Bleijenberg. De commissie heeft besluitvorming voorbereid over de herbenoeming van de directeur-bestuurder, de vergoeding van de Raad van Commissarissen, de zelfevaluatie(s) van de raad, de beoordeling van de directeur-bestuurder en een aantal governance-documenten voor de fusieorganisatie. Met de OR is overleg geweest over de komende fusie.

Ook heeft de commissie – in samenwerking met een extern bureau - de procedure voor werving en selectie van een nieuwe commissaris ter hand genomen. Voor de werving van een nieuwe commissaris voor de fusieorganisatie is een specifieke wervings-commissie samengesteld met vertegenwoordigers van Viveste en Mitros.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2022 uit de heer Bröring. De vergaderingen van de auditcommissie werden gecombineerd met de vergaderingen van de klankbordgroep vastgoed, die werd bemand door de heer Bleijenberg. Daarmee was in commissie en klankbordgroep voldoende sprake van interactie. De commissie is zes maal regulier bijeen geweest. Gesprekspunten met de auditcommissie waren 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. In het najaar is een aantal governance documenten voor de fusieorganisatie in de auditcommissie behandeld, ter advisering aan de Raad. Vanwege de combinatie van de auditcommissie met de klankbordgroep vastgoed, kwamen ook diverse fase documenten voor investeringen in nieuwbouw en herontwikkeling en vraagstukken met betrekking tot tijdelijke huisvesting voor vluchtelingen en status-/vergunninghouders in de gemeenten Wijk bij Duurstede en Houten aan de orde.

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.