



INLEIDING

Het afgelopen half jaar zijn wij, zoals ieder jaar, druk bezig geweest met het opstellen van onze begroting voor 2010, die wij de titel 'Koers bepalen' hebben meegegeven. In deze nieuwsbrief kunt u lezen wat onze speerpunten zijn voor 2010.

Per 1 januari 2010 is Frank Sturkenboom afgetreden als voorzitter van de Raad van Commissarissen van Viveste. Als voorzitter van de Raad van Commissarissen van dr Schaezman stond hij aan de wieg van de fusie met AWH. Sinds juli 2006 heeft hij zich ingezet voor Viveste. In dit kader hebben wij voor deze nieuwsbrief een interview met hem gehouden. De nieuwe voorzitter van onze Raad van Commissarissen is Tineke Booi. In een volgende nieuwsbrief zullen wij haar aan u voorstellen.

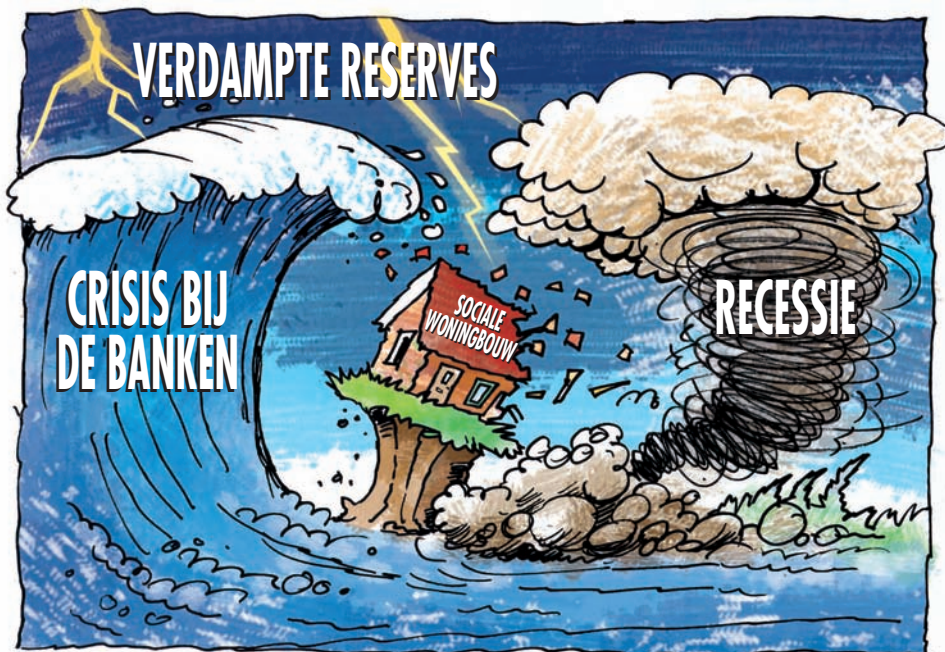
Ik wens u een voorspoedig 2010!
Wim van Ginkel, directeur Viveste

DE JUISTE KOERS

De wereldwijde kredietcrisis is overal merkbaar en gaat ook zeker Viveste niet voorbij. Sinds 2008 zijn er veel ontwikkelingen gaande die er voor zorgen dat wij beperkte mogelijkheden overhouden om onze sociale taak te vervullen. Maar natuurlijk zijn wij er voor de Houtense samenleving en doen wij er alles aan om dat te doen wat van ons verwacht wordt - het op een sociale wijze beheren, verhuren en zo mogelijk bouwen van woningen in de gemeente Houten.

Onderhoud & leefbaarheid

Een grote post in onze begroting is het onderhoud. Onze huidige bewoners staan centraal en zij moeten ook in de toekomst prettig wonen in hun woning. Daarom investeren wij in het onderhouden van onze woningen. Maar het houdt niet op bij de woningen alleen. Wij zien het ook als





onze taak om te zorgen voor een prettige woonomgeving. Wij investeren in leefbaarheid om te voorkomen dat er wijken of buurten ontstaan die in een neerwaartse spiraal komen. Uiteraard gaan wij, ook in deze zware tijden, zo bewust mogelijk om met onze uitgaven.

Nieuwbouw

Viveste heeft de laatste jaren veel geïnvesteerd in nieuwbouwwoningen in de sociale sector. De tijd dat alles kan is echter voorbij; de portemonnee raakt leeg. Er is op dit moment financieel geen ruimte voor nieuwe projecten. Maar dat betekent niet dat er geen sociale woningen meer worden gebouwd in de gemeente Houten. In het belang van de Houtense bevolking zoeken wij naar mogelijkheden om projecten toch doorgang te kunnen laten vinden. Daarom hebben wij voor de realisatie van Castellum samenwerking gezocht met de gemeente Houten en met collega-corporatie Volksbelang Vianen. Ook in 2010 blijven wij op deze manier proberen om projecten van de grond te krijgen.

Organisatie

Komend jaar liggen er ook uitdagingen op andere gebieden. Zo gaan wij een nieuw ondernemingsplan opstellen, waarin de ambities en prioriteiten van Viveste voor de komende jaren worden vastgelegd. Er worden meetbare doelstellingen geformuleerd, waarvoor we gebruik gaan maken van een Balanced Score Card. Hiermee houden wij onszelf scherp en geven wij ook aan de buitenwacht aan welke koers wij varen.

Daarnaast wordt het Maatschappij Relatie Management steeds belangrijker; de 'maatschappelijkheid' van corporaties staat volop in de schijnwerpers. In 2010 willen wij hier verder invulling aan geven.

Input van belanghebbenden

Bij het opstellen van het ondernemingsplan en het invulling geven van Maatschappij Relatie Management is ook een rol weggelegd voor onze belanghebbenden. Eerder al hebben wij enkele belanghebbenden geïnterviewd. U kan als belanghebbende van Viveste opnieuw worden benaderd om uw visie te geven op Viveste en op de wijze waarop wij invulling zouden moeten geven aan onze taak. De manier waarop moet nog nader worden ingevuld. In 2010 zullen wij ook samen met de gemeente Houten nieuwe prestatieafspraken opstellen.

Tenslotte

Alle corporaties die zijn aangesloten bij de brancheorganisatie Aedes en de Aedescode hebben ondertekend, moeten worden gevisiteerd. Daarbij wordt een gestructureerd objectief oordeel gegeven over het volkshuisvestelijke en maatschappelijke presteren van de corporatie. Dit jaar staat de visitatie voor Viveste gepland.

INTERVIEW MET FRANK STURKENBOOM

Frank Sturkenboom heeft per 1 januari 2010 afscheid genomen als voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC) van Viveste. Sinds 1 juni 1995 was hij voorzitter van de RvC van dr Schaepman, één van de twee fusiecorporaties waaruit Viveste ontstaan is. Bij de oprichting van Viveste werd Frank Sturkenboom voorzitter van de nieuwe RvC. Met visie en op een adequate wijze heeft hij invulling gegeven aan die functie. Eind 2009 liep zijn benoeming af, waarna het voorzitterschap is overgenomen door Tineke Booi. Op deze plek willen wij Frank hartelijk bedanken voor zijn deskundige inzet de afgelopen jaren. Hieronder een interview over zijn ervaringen bij de Raad van Commissarissen.

Hoe bent u destijds bij de RvC van dr Schaepman terecht gekomen?

'Enige tijd voordat ik lid werd van de RvC heb ik als adviseur het toenmalige bestuur en de toenmalige ledenvergadering van dr Schaepman ondersteuning geboden bij de omvorming van vereniging naar stichting en het opzetten van een huurdersorganisatie. Toen dr Schaepman iemand zocht voor de RvC, ben ik daarvoor benaderd. Aangezien ik, ook toen al, als adviseur veel te maken had met Raden van Commissarissen zag ik het als een win-win situatie om zelf lid te zijn van een Raad. Daarbij komt dat ik een band heb met Houten omdat ik er ben geboren





en er woon. Bovendien is me met de papelepel ingegeven om als inwoner mee te doen in het maatschappelijk veld en vanuit je capaciteiten je bijdrage te leveren. Mijn vader was, behalve boer, bestuurder van meerdere lokale verenigingen en voorzitter van de Algemene Boeren en Tuinders Bond in de regio Houten; altijd actief. Mijn keuze om een bijdrage te leveren aan het werk van de RvC was dus om meerdere redenen een voor de hand liggende. Ik heb er geen dag spijt van gehad'.

Wat zijn de grootste veranderingen en dilemma's die u heeft meegemaakt?

'De start van dr Schaepman als stichting begon bij het einde van de eerste groeitaak (Houten Noord). Financieel stond de stichting er toen niet rooskleurig voor en het was een uitdaging om binnen de beperkte mogelijkheden van het huurbeleid de corporatie financieel gezond te krijgen. Een lastig punt was ook de beslissing om wel of geen grond te kopen in Schalkwijk. Bij Houten Noord en Zuid had de corporatie daar geen grond in eigendom, waardoor er niet zelf ontwikkeld kon worden en er uitsluitend woningen afgenomen konden worden van projectontwikkelaars. Om dat niet nog eens mee te maken heeft de Raad de keuze gemaakt om in Schalkwijk grond te kopen, waardoor Viveste daar nu meer zeggenschap heeft. Voorwaarde hiervoor was wel dat de koop met andere partijen zou plaatsvinden waardoor er een breed draagvlak zou zijn. Zo is het dus ook gebeurd'.

'Een ander dilemma was het feit dat op enig moment één van de leden gemeenteraadslid was in Houten en zelfs een tijdje wethouder. De kans op belangenverstremming was hiermee natuurlijk groot. Als voorzitter van de RvC heb ik altijd geprobeerd om met behulp van argumenten tot een gedragen besluit te komen. De Raad is er ook in dit geval goed uitgekomen met het unanieme besluit dat de persoon in kwestie tijdelijk zou terugtreden'.

Welke ontwikkeling heeft Viveste doorgemaakt sinds de fusie?

'De beslissing om te fuseren ging niet over één nacht ijs. Er waren drie beweegredenen voor de fusie van Schaepman en AWH: professionalisering, een grotere portemonnee en een betere positie in de markt. Bij een blik op Viveste van vandaag is duidelijk dat dit een wijs besluit geweest is. Viveste is nog meer een professionele organisatie geworden. Er is sprake van duidelijke kwaliteitsontwikkelingen met betrekking tot PR, huurbeleid, strategisch voorraadbeleid en de communicatie met stakeholders en huurders. Daarnaast heeft de personele uitbreiding, die mogelijk werd gemaakt door de schaalvergroting, een kwaliteitsimpuls gegeven en is het nu mogelijk dat de organisatie zich meer specialiseert. Ook de RvC is meegegroeid in de professionalisering'.

'Gebleken is dat de grotere portemonnee noodzakelijk was om de nieuwbouwwontwikkelingen vorm te kunnen blijven geven. Ik ben ervan overtuigd dat zonder de fusie Castellum bijvoorbeeld niet gerealiseerd had kunnen worden.'

Wat wilt u Viveste meegeven?

'Tot begin jaren negentig werden de werkzaamheden van de corporatie sterk gestuurd door de landelijke overheid. Na de decentralisatie en de bruterig (= het verrekenen van rijkssubsidies met rijksleningen) begin jaren negentig werden de corporaties geacht samen met de lokale overheid te sturen. Die ontwikkeling heeft toentertijd de professionalisering van corporaties gestimuleerd. Er werd steeds meer verlangd van de corporaties. Zo gingen deze zich meer bezig houden met projectontwikkeling, grondverwerving en financiën. De laatste jaren wordt, naast die ondernemende kant, de maatschappelijke taak van de corporatie steeds belangrijker. We hebben het nu bijvoorbeeld over wonen-welzijn-zorg en wonen-leren-werken als thema's'.

'Het voordeel van de tijd dat corporaties nog verenigingen waren, was dat een vereniging leden had en de achterban geraadpleegd werd bij beslissingen. Nu is het zaak dat corporaties zich verantwoordelijk bij de gemeente, stakeholders en de huurdersorganisatie. Viveste draagt er zorg voor dat de samenwerking met die partijen en de onderlinge overlegstructuur goed geregeld is. De corporatie is goed op weg, maar het kan nog beter. Door overleg en samenwerking met zorgpartijen, gemeente, huurders, welzijnspartijen, onderwijsinstellingen, etcetera, leren we om problemen integraal te benaderen waardoor gemakkelijker oplossingen gevonden kunnen worden. De uitdaging is om niet allemaal op een eigen eiland te blijven zitten, maar om elkaar op te zoeken, van elkaar te leren en samen te werken'.

Wat maakt het dat het voorzitter zijn van de RvC zo'n mooi vak is?

'De ontwikkeling van de sector maakt het uitdagend. Toen ik 14 jaar geleden begon was het vooral een kwestie van toezicht houden of de directeur-bestuurder zich hield aan de wet en regelgeving en of het beleid op een correcte wijze werd uitgevoerd, naast het gevraagd en ongevraagd adviseren. Nu wordt er van de RvC veel meer gevraagd. De Raad is betrokken bij de totstandkoming van het beleid, is meer betrokken bij financiële vraagstukken, bij risicobeheersing, integriteit, etcetera. De Raad stelt zich actief op de hoogte van de kwaliteitsinstrumenten en controleert de effecten hiervan'.

'De kunst van de RvC is om met beperkte instrumenten een betrouwbaar beeld te krijgen van de corporatie. Bij het lezen van documenten is het daarom belangrijk om op zoek te gaan naar wat er niet geschreven is en naar wat er niet in de toelichting gezegd wordt. Daarnaast is het belangrijk om de onderlinge samenwerking tussen directie en managers, ondernemingsraad en huurdersraad te kennen, om daardoor het functioneren van de bestuurder goed in te kunnen schatten. Daarom ook heeft de RvC eens per jaar een overleg met de ondernemingsraad, de huurdersraad en met het Management Team'.

'Een RvC moet onafhankelijk zijn. Dit betekent dat een stakeholder geen lid kan zijn van een RvC. De directeur-bestuurder heeft relaties met interne stakeholders zoals Management Team en ondernemingsraad en externe stakeholders zoals huurders, gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, etcetera. Het is van essentieel belang dat de directeur-bestuurder deze relaties onderhoudt en goed kan samenwerken met al deze partijen. De RvC ziet er op toe dat dit ter zake kundig en evenwichtig gebeurt. Duidelijk is dat de directeur-bestuurder van Viveste, Wim van Ginkel, aan dit beeld voldoet'.

Tenslotte, wilt u nog iets kwijt?

'Jammer dat mijn tijd bij de RvC voorbij is ..., maar het is ook goed dat er ruimte gemaakt wordt voor nieuw bloed, nieuwe ideeën en verjonging. Verder nog dit: de laatste tijd zijn er geluiden te horen dat door het overheidsbeleid de corporaties 'terug in hun hok' moeten. Ik denk daar anders over. De decentralisatie die vanaf begin jaren negentig in gang is gezet, wordt niet terug gedraaid. Wat er nu wel gebeurt, is dat er enkele uitwassen van die decentralisatie gecorrigeerd worden. En wanneer over 1 tot 2 jaar het kabinet haar bezuinigingen gaat presenteren, zal dat opnieuw samen gaan met decentralisatie van taken naar de corporaties. Ik zie daarom de toekomst niet somber in. Er zal veel speelruimte blijven om een kwantitatieve en kwalitatieve bijdrage te blijven leveren aan goed wonen in een gezonde culturele, maatschappelijke en economische omgeving. En mijn opvolger, mevrouw Tineke Booi, wens ik veel succes. De corporatie heeft een goeie aan haar!'



DIT IS EEN UITGAVE VAN VIVESTE

POSTADRES: POSTBUS 72 - 3990 DB HOUTEN

ADRES: DORPSSTRAAT 132 - 3991 BZ HOUTEN

TELEFOON: 030 634 90 00

FAX: 030 634 90 90

E-MAIL: INFO@VIVESTE.NL

INTERNET: WWW.VIVESTE.NL