



**'EEN VISITATIE DIENT OM DE
WERELD TE LATEN ZIEN WAT
JE DOET, ER VAN TE LEREN,
JE TE VERBETEREN EN TE
VERGELIJKEN MET COLLEGA-
CORPORATIES'**

**AAN HET WOORD
STEVEN DE WAAL**

VISI
Steven de

'Een visita
governanc
bedoeling
die al enk
een gebr
waarvoor
financiël
is niet v
volkshu
maatsc
bedrijfs
vertica
met de
aan de
ander
te lat
verbe
code
zich
stic
van
WW
de
bu

VISITATIE VAN WONINGCORPORATIES

Steven de Waal, voorzitter RvT Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland

‘Een visitatiestelsel is eigenlijk het tegenovergestelde van een governancecode. Een code stelt normen, terwijl een visitatie de bedoeling heeft prestaties te meten. De woningcorporatiesector, die al enkele jaren een governancecode heeft, had last van een gebrek aan publieke verantwoording en geloofwaardigheid waarvoor de governancecode geen soelaas kon bieden. Een financiële verantwoording en het aftikken van een checklist is niet voldoende. Het gaat in de complexe wereld van de volkshuisvesting, waarin corporaties een cruciale rol spelen, om maatschappelijke prestaties die deels met gebruikmaking van bedrijfsmatige methodes bereikt worden. Tot nu toe was er vooral verticale verantwoording, dat wil zeggen naar de overheid, maar met de periodieke visitaties komt er horizontale verantwoording aan de samenleving: de huurders, de gemeenten, de pers en andere belanghebbenden. Een visitatie dient om de buitenwereld te laten zien wat je doet, maar ook om er zelf van te leren, je te verbeteren en te vergelijken met collega-corporaties. In de Aedes-code is inmiddels de verplichting opgenomen dat corporaties zich eenmaal in de vier jaar laten visiteren. Een onafhankelijke stichting, opgericht door de corporatiekoepel Aedes, de vereniging van toezichthouders VTW, de Woonbond en het ministerie van WWI, is verantwoordelijk voor de opzet en de uitvoering van de onderzoeken, die worden uitgevoerd door gespecialiseerde bureaus.

We hebben een Visitatie-instrument ontwikkeld waarin op vier gebieden de prestaties van de woningcorporaties worden gemeten: de prestaties volgens opgave, prestatie naar eigen ambities, prestatie volgens stakeholders en de prestaties naar vermogen en governance. De eerste zijn goed te meten, de tweede ook, mits de corporatie vooraf heldere doelen heeft gesteld. Wat stakeholders vinden is natuurlijk deels subjectief en een kwestie van perceptie. Het vierde veld is het meest controversieel, want afhankelijk van maatschappelijke en politieke opvattingen en daardoor dynamisch in de tijd. Het gaat dan over het gebruik van je vermogen bij het inrichten van een woonwijk, de reikwijdte van je beleid om zaken als hangjongeren en bepaalde sociale misstanden aan te pakken. En welke investeringen je daarvoor moet doen. Bij dat ‘vermogen’ hebben we twee meetlatten: ten eerste wat je zou kunnen bereiken

als je een commerciële projectontwikkelaar was en ten tweede: het gemiddelde van de hele branche.

Een visitatie is geen boekenonderzoek, we gaan af op de informatie die de corporatie en de stakeholders verstrekken. Het onderzoek mondt uit in een eindrapport dat een korte, recensieachtige tekst bevat waarin de afzonderlijke oordelen zijn verknoopt tot een samenvattend en samenhangend eindoordeel. De methodiek is verfijnd en getest door bureaus pilots te laten uitvoeren bij vijftien corporaties. Zes bureaus zijn inmiddels op voorlopige basis geaccrediteerd om de visitaties volgens deze methode uit te voeren. We werken nu met ‘versie 3.0’ maar de ontwikkeling gaat natuurlijk verder, met trial and error. Het visitatie-instrument is tot nu toe beheerd door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), het is overgedragen aan de Stichting. Met de methodiek zijn inmiddels zo’n vijftig visitaties uitgevoerd.

Er is nog veel te verbeteren, maar het mooie van het instrument is dat het toepassen zelf een sterke impuls tot verbetering geeft. Die impuls is er zowel bij de corporatie als bij de stakeholders. De corporatie wordt aangespoord tot het beter formuleren van heldere doelen en ambities en de manieren om die te bereiken. Prioriteiten stellen is bijvoorbeeld een zwak punt van veel organisaties, en woningcorporaties zijn daarin geen uitzondering. Ook de stakeholders worden door de visitaties aangespoord tot het helderder formuleren van wat zij nu eigenlijk van een corporatie willen en hoe zij zelf kunnen beoordelen of aan hun wensen is voldaan. Daarvoor is het bijvoorbeeld om nodig doelen in meer meetbare vorm vast te stellen. Ik denk kortom dat het visitatie-instrument een opvoedende werking heeft en waarde kan toevoegen aan de governance van woningcorporaties.’
