

## 2 Leden raad van commissarissen

### Woningstichting Veluwonen

Informatie voor belangstellenden

mijn huis  
**VELUWONEN**

## Voorwoord

Deze notitie is bedoeld om belangstellenden, voor een van de twee posities lid raad van commissarissen van Woningstichting Veluwonen, inzicht te geven in de organisatie, de vacante posities in de raad van commissarissen en het gewenste profiel. De laatste paragraaf geeft praktische informatie over de procedure.

Op onze website [www.terresearch.nl](http://www.terresearch.nl) vind je wat dit laatste betreft de meest actuele informatie. Ook zijn wij graag bereid je telefonisch te woord te staan.

Dit document is tot stand gekomen na gesprekken met leden van de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder, de controller, de manager vastgoed, de communicatieadviseur en afgevaardigden namens de ondernemingsraad van Woningstichting Veluwonen. Daarnaast is de notitie in goed overleg tot stand gekomen met de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén. Verder zijn interne en openbare documenten geraadpleegd. Aldus is een goed beeld ontstaan van de cultuur, strategie en ontwikkeling van de organisatie.

Meer informatie over de organisatie vindt u op [www.veluwonen.nl](http://www.veluwonen.nl).

Terra Management Search,

Bert Hokken, consultant  
Monique Vlek, search consultant

## Veluwonen, de organisatie

Per 1 januari 2017 zijn Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen gefuseerd en verder gegaan onder een nieuwe naam: Veluwonen. Daarmee is een nieuwe organisatie ontstaan. Maar wel één met een enorme geschiedenis. De oudste voorloper, Woningbouwvereniging Eerbeek, werd op 30 juni 1917 opgericht.

Veluwonen biedt mensen met een bescheiden inkomen een huis dat zij tot een thuis kunnen maken. Bij Veluwonen realiseert men zich namelijk dat een huis, hoe vanzelfsprekend of gewoon ook, voor iedereen bijzonder is. Het is je eigen plek onder de zon. Het biedt je bescherming en is tegelijkertijd je uitvalsbasis voor alles wat je elke dag te doen staat: werken, naar school, naar de winkel, de sportschool of gewoon even op bezoek bij vrienden of familie in de buurt. Hoe al die levens eruit zien, beslissen de huurders van Veluwonen uiteraard helemaal zelf. Veluwonen zorgt dat het huis er zo goed mogelijk bij staat. Of dat nu een nieuwbouwhuis is, of een huis uit de jaren vijftig.

De circa 40 medewerkers van Veluwonen doen hun uiterste best om mensen een zo betaalbaar mogelijk huis te bieden, dat comfortabel en duurzaam is en bijdraagt aan een prettig straatbeeld en een mooi dorp. Op die manier biedt Veluwonen aan huurders een fijn huis in een mooi dorp dat zij tot hun thuis kunnen maken.

Veluwonen huisvest zo'n 4.000 huishoudens aan de zuidoostkant van de Veluwe. De huizen staan in drie gemeenten: Brummen (ongeveer 3.000 woningen), Apeldoorn (ongeveer 1.000 woningen in de dorpen rondom Apeldoorn) en Rheden (ongeveer 50 woningen). Ze staan verspreid over 16 dorpen waar kleinschaligheid, overzichtelijkheid en saamhorigheid belangrijk zijn. Tegelijkertijd is ieder dorp anders. In grootte, ligging, de mensen die er wonen, sociale netwerken en in de voorzieningen. Veluwonen wil het unieke karakter van de dorpen behouden.

Zowel in Brummen als in Eerbeek heeft Veluwonen een zorgcentrum, waarvan de exploitatie in handen is van een zorgorganisatie. In samenwerking met deze zorgorganisaties wil Veluwonen de bewoners ook hier een huis geven waar men zich echt thuis voelt. Conform de huidige inzichten vraagt dit om andere woningen dan 10 jaar geleden. Samen met de zorgorganisaties vindt vernieuwing plaats.

Veluwonen investeert veel in de verduurzaming. Dit leidt tot een hoger wooncomfort voor de huurders, zonder dat dit tot een huurverhoging leidt. Verwacht wordt dat de huizen in 2020 gemiddeld label B hebben. Daarna wordt ook geleidelijk gestart de woningen gasloos en energieneutraal te maken. We kennen vanuit vroeger nog de regel dat huurhuizen 'sober en doelmatig' moeten zijn. Toch kiest Veluwonen anders. Veluwonen gelooft juist in mooi en liefdevol. De geschiedenis bewijst dat sobere huizen uiteindelijk de slechtste investeringen zijn. Mooie huizen houden het langer vol en bieden meer woonplezier. Mooi in de zin van: met aandacht ontworpen, gebouwd of gerenoveerd, liefdevol gedetailleerd en afgewerkt.

### **Kernwaarden**

De kernwaarden van Veluwonen zijn:

- dichtbij
- rechtdoorzee
- positief
- eenvoudig.

Beslissingen bij Veluwonen worden getoetst aan deze kernwaarden. Dit alles in het belang van de huurders.

Veluwonen zorgt er elke dag voor dat de huurders comfortabel wonen in een duurzaam huis met lage woonlasten. En daarvoor hebben de medewerkers van Veluwonen goed contact met de huurders, met partners en met elkaar.

De hoofddoelen van Veluwonen zijn:

- **Betaalbaarheid**  
De huren worden gemiddeld met niet meer dan de inflatie verhoogd en soms zelfs bevroren of verlaagd. De gemiddelde huurprijs is relatief laag: € 520,00. Verduurzaming wordt in de huur niet doorberekend en huurders die het even moeilijk hebben om de huur te betalen worden geholpen om weer aan hun betalingsverplichting te voldoen.
- **Wooncomfort**  
Investerings zijn erop gericht om het wooncomfort voor de huurders te verhogen. Dit betekent dat er alle aandacht is voor de kwaliteit van de keuken, badkamer en toiletten. Tevens is er ruime aandacht voor ventilatie en isolatie en de grootte van het huis. De huurder moet het gevoel hebben dat het huis echt van hem of haar is.
- **Duurzaamheid**  
Veluwonen vat duurzaamheid breed op. Bij het nemen van beslissingen wordt enerzijds gekeken naar energiezuinigheid en anderzijds naar duurzaamheid op bouwkundig en architectonisch gebied. De laatste opgeleverde woningen zijn goed geïsoleerd, gasloos en duurzaam.
- **Contact**  
Medewerkers van Veluwonen verplaatsen zich zoveel mogelijk in de leefwereld van de huurder (of collega of partner) en willen een betrouwbare en goede service bieden. Een goede communicatie is hiervoor noodzakelijk.

#### **Veluwonen: een dorpencorporatie**

Het huis biedt huurders een veilige en comfortabele plek in een roerige wereld. Dat geldt ook voor de buurt of het dorp waarin zij wonen. De huurders van Veluwonen zijn vaak gehecht aan de gemeenschap die zich daarin heeft gevormd. Veluwonen vindt het waardevol dat deze gevoelde gemeenschap in stand wordt gehouden.

Tegelijkertijd wordt het belangrijk gevonden dat mensen van buiten welkom zijn. Of dat nu stedelingen, mensen uit de regio of statushouders zijn. Dit in de overtuiging dat nieuwkomers een kans bieden het dorp nieuwe impulsen te geven. Zo ontstaat een vitale mix van vertrouwde traditie en kansrijke toekomst. Dat dat niet altijd eenvoudig is, begrijpen de medewerkers van Veluwonen goed. Iedereen weet hoe spannend het is als je burens verhuizen: wat voor mensen komen er naast je wonen? Je kunt alleen maar hopen dat ze aardig zijn.

Veluwonen ziet dat de druk op de dorpen en buurten toeneemt. Mensen met een zorgvraag wonen langer thuis, hetzelfde geldt voor mensen met gedragsproblemen. Passend toewijzen leidt tot concentratiegebieden van mensen met een laag inkomen. Daar komt nog bij dat jongeren vaker de neiging hebben het dorp te verlaten. Dat geldt met name voor hoogopgeleiden. Het vraagt daarom soms best veel van mensen om de sfeer in de straat fijn te houden. De wens van Veluwonen is dat de huurders van hun huis en dorp hun thuis kunnen maken en dat nieuwe huurders weten dat ze welkom zijn. Waar ze ook vandaan komen.



### **Ontwikkelingen**

De nieuwe woningwet heeft de wet- en regelgeving bij woningcorporaties fors aangescherpt. Huurders en gemeenten hebben meer invloed gekregen op het beleid en de uitvoering van de activiteiten van de corporatie en de externe toezichthouder heeft een dominantere positie ingenomen. Dat stelt zware eisen aan het intern toezicht.

Veluwonen heeft sinds de fusie in 2017 goede prestaties geleverd ten aanzien van de betaalbaarheid van woningen en vorderingen gemaakt op het gebied van klanttevredenheid, financiële continuïteit, interne beheersing van risico's, externe legitimatie en het professionaliseren van de aansturing en het toezicht (governance). De financiële indicatoren zien er goed uit; Veluwonen voldoet ruimschoots aan de normen van de externe toezichthouders.

Veluwonen ziet zich voor grote uitdagingen geplaatst:

- Er is een versnelling noodzakelijk in het bouwen van nieuwe woningen door de grote vraag naar goedkope woningen.
- Daarnaast ligt er een forse uitbreidingsbehoefte, gelet op de bevolkingsprognoses en de instroom van statushouders en de uitstroom uit beschermde woonvormen.
- Naast de uitbreidingsbehoefte is de betaalbaarheidsagenda actueel. Er bestaan knelpunten in de betaalbaarheid van huisvesting voor bepaalde doelgroepen.
- Tot slot ligt er een belangrijke opdracht voor verduurzaming van het bezit.

### **Organisatie**

Veluwonen wordt geleid door een directeur-bestuurder, die statutair bestuurlijk verantwoordelijk is. De huidige directeur-bestuurder is in 2014 in dienst getreden van Sprengenland Wonen, één van de twee fusiepartners waaruit Veluwonen is ontstaan. Het management team wordt gevormd door de directeur- bestuurder, de manager vastgoed en de manager wonen. De raad van commissarissen (RvC) beoordeelt de kwaliteit van het bestuur en treedt op als diens sparringpartner.

De samenwerking tussen de RvC, de directeur-bestuurder, huurdersorganisatie Samen Één, de ondernemingsraad en de werkorganisatie worden als plezierig en constructief ervaren.

### **Huurdersbelangenorganisatie Samen Één**

Samen Eén vertegenwoordigt alle huurders van Veluwonen en komt op voor de huurdersbelangen. In 2018 is de samenwerking met Samen Één geïntensiveerd. Constructief kritisch wordt door de huurdersbelangenorganisatie meegedacht over onderwerpen zoals betaalbare woningen, huurverhoging, duurzaamheid, voldoende huizen voor iedere doelgroep. Actief betrokken is Samen Eén bij de prestatieafspraken die met de gemeenten gemaakt worden.

De samenwerking is overeenkomstig de uitgangspunten van de Aedescode. Op basis van een in 2012 overeengekomen convenant wordt de huurdersbelangenorganisatie ook bij alle benoemingen van de leden van de RvC betrokken. Meer informatie vindt u op de website [www.samen-een.nl](http://www.samen-een.nl).



## Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft primair de taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde. Ook vervult zij de werkgeversrol (richting de directeur-bestuurder) en een netwerk- en ambassadeursrol richting alle in- en externe belanghouders. De taken en verantwoordelijkheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van Veluwonen en het reglement van de RvC. Het toezicht omvat in ieder geval:

- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- het toezicht op en de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- de financiële verslaglegging;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- het risicomangement en de interne beheersing van verbindingen.

Het toezicht geschiedt vanuit een onafhankelijke opstelling en vindt niet alleen achteraf plaats, maar heeft ook een anticiperend karakter. De RvC komt regulier minstens vier keer per jaar bijeen, in de praktijk is dit 8 maal, waaronder themabijeenkomsten en/of locatiebezoeken.

De RvC is een collegiaal werkende raad en kent een audit- en een Remuneratie-commissie. Beide commissies bestaan uit een voorzitter en een lid. De RvC onderschrijft en hanteert vanzelfsprekend de Governancecode Woningcorporaties.

Er wordt van de commissarissen een toegankelijke opstelling verwacht naar de belanghouders. De RvC wil zich in verbinding voelen met elkaar, het bestuur, met werknemers, huurders en andere belanghouders. Daartoe nodigt de RvC tenminste eenmaal per jaar de ondernemingsraad en de huurdersbelangenorganisatie 'Samen Eén' uit. Daarnaast wil de raad regelmatig in contact komen met vertegenwoordigers van gemeenten en met zorg- en maatschappelijke organisaties. Doel is om goed zicht te houden op wat er maatschappelijk speelt in de omgeving van Veluwonen.



De RvC van Veluwonen bestaat uit 5 leden. In verband met een tussentijds vertrek van één van de commissarissen is er per direct een vacature. De vacature betreft het lid met het aandachtsgebied 'maatschappelijk' en het te benoemen lid zal zo spoedig als mogelijk deel gaan uitmaken van de RvC.

Vanuit efficiencyredenen is ervoor gekozen om gelijktijdig een commissaris te werven voor de vacature die eind 2020 ontstaat door het reguliere vertrek van de commissaris met het aandachtsgebied 'vastgoed'. De nieuw aan te trekken commissaris wordt uitgenodigd om na de zomer al als toehoorder de RvC-vergaderingen bij te wonen. De formele benoeming kan pas plaatsvinden per 1 januari 2021, dit omdat er statutair niet meer dan 5 leden in de RvC zitting kunnen hebben.

## 2 Leden voor de raad van commissarissen, de posities

Zoals eerder is aangegeven wordt invulling gezocht voor 2 vacatures in de raad van commissarissen (RvC). Zoals voor alle vacatures binnen de RvC geldt, vindt de werving in goed overleg plaats in gezamenlijke selectiecommissies; samengesteld uit een afvaardiging van het bestuur van huurdersbelangenorganisatie 'Samen Een' en de OR, de directeur-bestuurder en alle leden van de RvC

### Algemeen:

Samengevat in hoofdlijnen, geldt onderstaande: Elk lid van de RvC:

- heeft een strategisch en analytisch denkvermogen op WO niveau; is in staat om snel inzicht en overzicht te krijgen in een organisatie met de complexiteit als Veluwonen;
- is kritisch en in staat tot onafhankelijke oordeelsvorming; kan de goede vragen stellen en durft door te vragen waar het gaat om het nakomen van de kernwaarden 'dichtbij', 'rechtdoorzee', 'positief' en 'eenvoudig' in de te kiezen oplossing;
- is aantoonbaar sociaal- maatschappelijk betrokken en is intrinsiek gemotiveerd om iets te betekenen voor de doelgroep van Veluwonen;
- heeft sterke affiniteit met en kennis van de volkshuisvesting, de doelstellingen en de maatschappelijke opgaven van Veluwonen;
- realiseert zich dat het financieel-economische aspect niet alleen leidend is bij de opgave waar Veluwonen voor staat;
- is op de hoogte van de actuele ontwikkelingen binnen het politiek-maatschappelijke en volkshuisvestelijk terrein;
- kennis van en gevoel voor: hedendaagse opvattingen over 'good governance', bestuurlijke verhoudingen en processen én intermenselijke relaties;
- onderschrijft volmondig de integriteits- en governancecode;
- is een teamworker, heeft de capaciteit om een functionele open cultuur te handhaven waarin scherpe zakelijke discussies gevoerd kunnen worden met behoud van goede relaties;
- heeft voldoende tijd om adequaat toezicht uit te oefenen en de flexibiliteit om bij crisis aanvullende ruimte en tijd vrij te maken in beschikbaarheid.

Hiernaast is voor beide posities de houding van de toezichthouder van belang. Hij/zij is onafhankelijk in meningsvorming, diplomatiek, heeft een goed ontwikkeld gevoel voor verhoudingen en is doortastend in het bereiken van resultaten. Stelt hiervoor open vragen om ook de mening van anderen in de eigen gedachtevorming te kunnen betrekken.

De raad ziet zich graag versterkt met een creatieve denker, die zich onderscheidt door originaliteit en verbeeldingskracht. Anders gezegd: iemand die denkt vanuit 'kansen'. Open en 'out of the box', waarbij het sturen op de verandering ook het wegnemen van blokkades, waarnemen, analyseren en handelen naar gevoel betekent.

De raad van commissarissen hecht waarde aan een brede diversiteit van de leden van de raad. Gezien de samenstelling van de raad is bij gebleken geschiktheid de voorkeur dat minimaal één van de twee te benoemen kandidaten een vrouw is.

Tevens gaat de voorkeur ernaar uit dat een van de nieuwe leden woonachtig is in het leefgebied van de huurders van Veluwonen.

Binnen Eerbeek heeft een relatief groot aandeel van de huurders een Turkse achtergrond. Om deze reden worden juist ook mensen met deze achtergrond uitgenodigd om te reageren.

**Commissaris met het aandachtsgebied 'maatschappelijk'**

De zojuist vertrokken commissaris had het aandachtsgebied 'volkshuisvestelijk'. In de oriëntatiefase voor de invulling van deze vacature is vastgesteld dat het kennisgebied 'volkshuisvestelijk' voldoende belegd is bij de huidige leden die in de RvC blijven. Om deze reden is het aandachtsgebied verlegd naar 'maatschappelijk', waar minder diepgaande kennis binnen de raad over aanwezig is. Samenwerkingen binnen zorg en welzijn worden steeds intensiever, ook in relatie met het zorgvastgoed en de ontwikkelingen rondom scheiden van wonen en zorg waardoor mensen langer thuis kunnen en moeten blijven wonen. Uitgangspunt is dat de kandidaat zo spoedig als mogelijk benoemd wordt als lid van de raad.



Naast de genoemde eisen die voor alle leden van de RvC gelden, is onderstaande van belang:  
Het nieuwe lid van de RvC:

- heeft kennis van de ontwikkelingen op de terreinen zorg en/of welzijn bij voorkeur in samenhang met wonen. Het is een pré indien de actuele werkervaring binnen een van de genoemde sectoren ligt;
- heeft een visie op de rol van corporaties binnen de volkshuisvesting in relatie tot de maatschappelijke opgaven en ontwikkelingen die zich afspelen in het sociaal domein (wonen, welzijn en zorg) en vervult vanuit deze hoedanigheid een klankbordrol richting de bestuurder;
- heeft kennis van en inzicht in sociale processen en behoeftes in de gemeenschappen waar de corporatie bezit heeft en die de strategische keuzes van de corporatie beïnvloeden;
- heeft inlevingsvermogen in en kennis van de verwachtingen van de belanghouders van de corporatie (o.a. bewoners, woningzoekenden, dorpsraden, huurderspanel, de drie gemeenten en welzijnsorganisaties);
- heeft een relevant netwerk binnen de lokale en regionale gemeenschappen en kan daardoor lokale/regionale maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen vroegtijdig signaleren;
- kent de zuidoostkant van de Veluwe en heeft voeling met de cultuur in het leefgebied van de huurder van Veluwonen;
- kent de vraagstukken van de huurders en heeft steeds de belangen van deze doelgroep voor ogen;
- begrijpt dat het 'eigen' dorp grote invloed heeft op het woongenot van de huurder.



**Commissaris met het aandachtsgebied 'vastgoed'**

De commissaris met het aandachtsgebied vastgoed vertrekt ultimo 2020. De statuten schrijven voor dat de RvC zal bestaan uit minimaal 3 en maximaal 5 leden. De nieuwe commissaris zal dan ook per 1 januari 2021 benoemd worden. Wel is het plezierig als de kandidaat na de zomer de vergaderingen en bijeenkomsten van de raad al informeel zal bijwonen.



Het nieuwe lid van de raad van commissarissen dient een strategische blik op de ontwikkeling en renovatie van vastgoed te hebben. In de komende jaren zal duurzaam en circulair bouwen een belangrijk aandachtsgebied voor deze commissaris zijn.

Naast de genoemde eisen die voor alle leden van de RvC gelden, is onderstaande van belang: Dit nieuwe lid van de RvC:

- heeft kennis van maatschappelijk vastgoed, bij voorkeur meer specifiek de vastgoedvraagstukken die van invloed zijn op de corporatie en de (mogelijke) impact die dit heeft op de vastgoedportefeuille;
- heeft affiniteit met vastgoedstrategie (transitie van de vastgoedportefeuille), heeft kennis van strategisch voorraadbeleid en weet de vertaling te maken naar wat dit betekent voor de complexen van de corporatie binnen het landelijk gebied waar zij acteert;
- heeft kennis van de thema's duurzaamheid en circulair bouwen en de te nemen energetische maatregelen in vastgoed;
- heeft vanuit een vastgoed(-technische) achtergrond, kennis en ervaring op het gebied van projectontwikkeling, herstructurering en maatschappelijke voorzieningen.
- heeft kennis van relevante wet- en regelgeving, waaronder bouwrecht en regels m.b.t. aan- en uitbesteding van werkzaamheden;
- heeft mede vanuit deze kennis het vermogen projecten te beoordelen op risico's met betrekking tot de woningmarkt in het werkgebied van Veluwonen en de financiële haalbaarheid.

### Praktische informatie betreffende de procedure

De functie van lid raad van commissarissen van Veluwonen is te combineren met maximaal vier andere functies als voorzitter, dan wel lid van de raad van toezicht dan wel raad van commissarissen bij een grote rechtspersoon als bedoeld in artikel 2:397 Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat het voorzitterschap van een toezichthoudend orgaan dubbel telt.

Veluwonen heeft ervoor gekozen om bij de beloning van haar commissarissen ruim binnen de marges van de wet normering topinkomens te blijven. De vergoeding voor een lid raad van commissarissen bedraagt € 8.500,00 per jaar. Indien een lid ook lid is van de renumeration- of auditcommissie wordt deze beloning opgehoogd tot € 9.600,00.

Terra Management Search legt aan de opdrachtgever een long list van kandidaten voor. De opdrachtgever beslist met welke kandidaten zij gaat kennis maken. De selectie- en benoemingsprocedure wordt door Terra Management Search begeleid. Referenties worden alleen ingewonnen na toestemming van de kandidaat.

Wanneer je geïnteresseerd bent in de vacature, ontvangt Terra Management Search graag **uiterlijk 1 februari a.s.** een motivatiebrief en curriculum vitae. **Wil je duidelijk bovenaan de motivatiebrief vermelden voor welke van de twee functies je interesse hebt? Je kunt je sollicitatie uploaden middels een button bij de vacature op onze site.**  
*Wil je ons bij je sollicitatie laten weten waar je deze vacature voor het eerst zag?*

Wanneer je profiel voldoende aanknopingspunten biedt, nodigen wij je uit voor een kennismakingsgesprek met onze consultant Bert Hokken. Deze gesprekken zullen plaatsvinden op het kantoor van Terra Management Search.

Op 11 februari zal Terra haar voorstel doen aan de opdrachtgever. De eerste gespreksronde met de selectiecommissie van Veluwonen is gepland op **vrijdag 21 februari 2020**. De tweede gespreksronde vindt plaats op **27 februari 2020**. Vervolgens volgt de 'Fit en Proper' toets door de Autoriteit Woningcorporaties. Na een positieve afronding van de toets kunnen de benoemingen worden bekrachtigd in de eerstvolgende vergadering van de raad van commissarissen.

Wil je ons laten weten wanneer je afwezig bent tijdens de hierboven genoemde periode en hoe je tijdens je afwezigheid eventueel wel bereikbaar bent?  
Voor resterende vragen nodigen wij je van harte uit ons te bellen of te e-mailen.

Monique Vlek, search consultant  
| 085-070 25 97 | terra@terrasearch.nl