

WONINGBOUWSTICHTING COTHEN

raeflex
!

Visitatierapport

2013 – 2016





Visitatierapport

Woningbouwstichting Cothen

2013 - 2016



Utrecht, 21 november 2017

Colofon

Raeflex

Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
T 030 - 2303150
E w.dewater@raeflex.nl
W www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
Mevrouw drs. W.M.R. de Water (algemeen commissielid, secretaris)

Inhoud

Inhoud	3
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
A Recensie Woningbouwstichting Cothen	7
B Scorekaart Woningbouwstichting Cothen	9
C Scorekaart in beeld Woningbouwstichting Cothen	11
D Samenvatting Woningbouwstichting Cothen	13
E Reactie Woningbouwstichting Cothen	15
Deel 2 Bijlagen bij het rapport	19
Bijlage 1 Verantwoording beoordeling	21
Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen	31
Bijlage 3 Bronnenlijst	33
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	35
Bijlage 5 Meetschaal	37
Bijlage 6 Curricula vitae	39

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties



A Recensie Woningbouwstichting Cothen

Terugblik op visitatie 2013 over de periode 2009 - 2012

In 2013 constateerde de toenmalige visitatiecommissie dat Woningbouwstichting Cothen een corporatie was die zich inzette voor bouwplannen in de kern Cothen. De band met de huurders was informeel en open. Verbeterpunten zag de toenmalige commissie in het meer professionaliseren van de corporatie, het op orde brengen van de governance (besturing, intern toezicht en het verbeteren van de transparantie).

De huidige visitatiecommissie ziet dat de corporatie actief met de aanbevelingen aan de slag is gegaan en verbeteringen heeft doorgevoerd. Tegelijkertijd zijn de eisen die aan corporaties worden gesteld omhoog gegaan. Hierdoor zijn de oordelen die de commissie nu geeft gemiddeld lager dan bij de vorige visitatie.

Resultaten visitatie 2017 over de periode 2013 - 2016

Veel aandacht voor het op orde brengen van de organisatie

De huidige directeur-bestuurder en leden van de raad van toezicht hebben in de afgelopen jaren veel werk verzet om de organisatie op orde te brengen. Door de komst van nieuwe regelgeving (Woningwet) en nieuwe kaders voor woningcorporaties via de Autoriteit woningcorporaties en het WSW heeft Woningbouwstichting Cothen veel tijd moeten besteden aan het voldoen aan die nieuwe regels. Na de vorige visitatie heeft de drielagenstructuur met werkorganisatie/bestuur en raad van toezicht plaatsgemaakt voor een tweelagenstructuur. Enkele oud-bestuursleden zijn in dienst getreden bij de corporatie. Vanaf het laatste jaar van de visitatie (2016) is de vernieuwing in de organisatie goed zichtbaar geworden.

Van bouwen naar beheren

De corporatie heeft lang de focus gehouden op het zoveel mogelijk uitbreiden van de betaalbare woningvoorraad in de kern Cothen. Door nieuwe eisen die aan corporaties worden gesteld door de Aw en WSW wordt het voor Woningbouwstichting Cothen steeds lastiger om tot nieuwbouw te komen. De omslag naar het goed beheren van de woningvoorraad wordt in 2017 gemaakt door het op (laten) stellen van een meerjaren onderhoudsbegroting, waarna een Strategisch Voorraadbeheerplan opgesteld kan worden. Aandacht voor renovaties en duurzaamheid moet zijn beslag gaan krijgen.

Focus op Cothen: gedreven en kwetsbaar

Zowel in de voorgaande visitatieperiode als in de laatste visitatieperiode is het voor de corporatie helder dat zij zich wil blijven inzetten voor de kern Cothen. De organisatie zet zich met grote gedrevenheid in voor deze kern. Tegelijkertijd is de organisatie door de geringe schaalgrootte in relatie tot de eisen die aan alle corporaties gesteld worden, kwetsbaar.

Huurdersparticipatie: eerste stappen gezet

Door de korte lijnen die er in Cothen zijn en de participatie van huurders in het voormalige bestuur en de raad, was er in het verleden weinig animo om tot een Huurdersorganisatie te komen. In 2016 is de corporatie gaan werken met Buurtcontactpersonen om het gemis aan een Huurdersorganisatie te overbruggen. Een goed initiatief van de directeur-bestuurder en de RvT om de relatie met de huurders meer structuur en inhoud te geven.

Gelet op het veel grotere belang van de Huurdersorganisaties bij bijvoorbeeld de totstandkoming van prestatieafspraken, ligt er een taak voor de corporatie om dit verder door te ontwikkelen zodat hun invloed op het beleid duidelijker en zichtbaarder wordt.

Governance: in ontwikkeling

Woningbouwstichting Cothen heeft in mei 2014 een geheel nieuwe RvT geworven. Op dat moment was er een bestuur van 4 leden actief. Vanaf medio 2015 is de tweelagenstructuur formeel ingevoerd door de benoeming van een directeur-bestuurder met het gelijktijdig terugtreden van de zittende bestuursleden. De leden van de raad zijn allen uit Cothen afkomstig waardoor de kennis van het werkgebied groot is. Er is voldoende aandacht geweest voor de diversiteit qua kennisgebieden. De raad heeft een goed beeld van de opgaven van de woningbouwstichting. Met de komst van een directeur-bestuurder is de besturing flink verbeterd en kan de raad zich meer op haar rol van toezichthouder gaan richten.

Doelmatigheid vergt blijvende aandacht

Woningbouwstichting Cothen kent hoge bedrijfslasten; dat signaleerde de visitatiecommissie vier jaar geleden en dat is ook nu nog een probleem. De genomen structurele maatregelen hebben nog een onvoldoende meetbaar effect. Door de hoge interne lasten kan de corporatie minder in het woningbezit investeren dan wenselijk is.

Sterke punten

- + Intensieve band met het werkgebied.
- + Verbeterde relatie met gemeente.
- + Grote inzet van werknemers, Bestuur en Raad van Toezicht voor de continuïteit en zelfstandigheid van de corporatie.

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie geeft Woningbouwstichting Cothen de volgende verbeter suggesties mee:

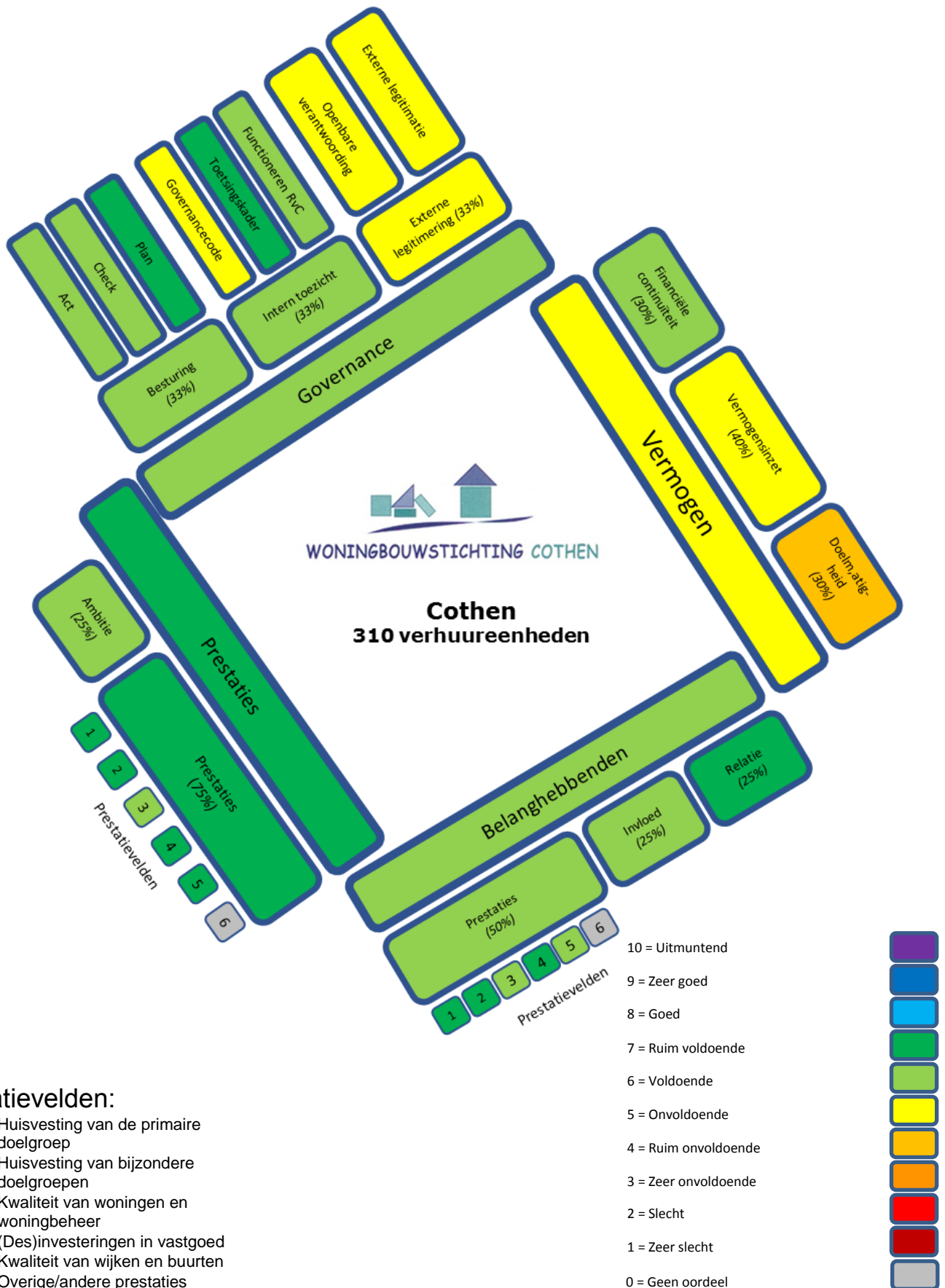
- Blijf aandacht houden voor de prestaties die de corporatie levert. Door het wegvallen van nieuwbouwmogelijkheden is het investeren in de bestaande voorraad nu de grootste opgave. Duurzaamheidsmaatregelen vragen daarbij bijzondere aandacht.
- Van de belanghebbenden is de gemeente Wijk bij Duurstede het meest tevreden over de communicatie en de relatie met de corporatie. De huurders merken dat er veranderingen gaande zijn. Enerzijds is het minder makkelijk om dingen 'even te regelen' zoals dat in het verleden ging en tegelijkertijd is de nieuwe invloed via een huurdersorganisatie nog niet geregeld. Gelet op het enthousiasme van de Buurtcontactpersonen lijkt de tijd nu rijp om vaart te maken met het instellen van een formele Huurdersvertegenwoordiging. Wellicht kan de Woonbond hier ook een rol in spelen.
- Gelet op de kwetsbaarheid van de kleine organisatie en de noodzaak om de bedrijfslasten terug te dringen, geeft de commissie Woningbouwstichting Cothen mee om te onderzoeken in hoeverre samenwerking met lokale of regionale woningcorporaties de verdere professionalisering van de organisatie en het beheer van de woningvoorraad kan verbeteren.
- Om de verdere professionalisering van het toezicht te realiseren raadt de commissie aan om vaart te maken met het implementeren en naleven van de Governancecode. Daarbij gaat het niet om het op schrift afvinken van alle artikelen van de Governancecode maar om het daadwerkelijk bespreken en doorleven van de (verplichte) artikelen van de Governancecode binnen de Raad.

B Scorekaart Woningbouwstichting Cothen

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities 6,6									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	6,0	7,0	7,0		6,8	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden 6,3									
Prestaties	6,5	6,7	5,4	6,5	6,1		6,2	50%	
Relatie en communicatie							7,3	25%	
Invloed op beleid							5,6	25%	
Presteren naar Vermogen 5,0									
Financiële continuïteit							6,0	30%	
Doelmatigheid							4,0	30%	
Vermogensinzet							5,0	40%	
Governance 5,7									
Besturing	Plan					7,0	6,3	33%	
	Check					6,0			
	Act					6,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					5,7	5,9	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Governancecode					5,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					5,0	5,0	33%	
	Openbare verantwoording					5,0			
1 Huisvesting van de primaire doelgroep						4 (Des)investeringen in vastgoed			
2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer						6 Overige/andere prestaties			

*) Alleen in hele getallen

C Scorekaart in beeld Woningbouwstichting Cothen



Prestatievelden:

1. Huisvesting van de primaire doelgroep
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer
4. (Des)investeringen in vastgoed
5. Kwaliteit van wijken en buurten
6. Overige/andere prestaties

D Samenvatting visitatie Woningbouwstichting Cothen

Visitatie bij Woningbouwstichting Cothen

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporaties en vond plaats tussen september en november 2017.

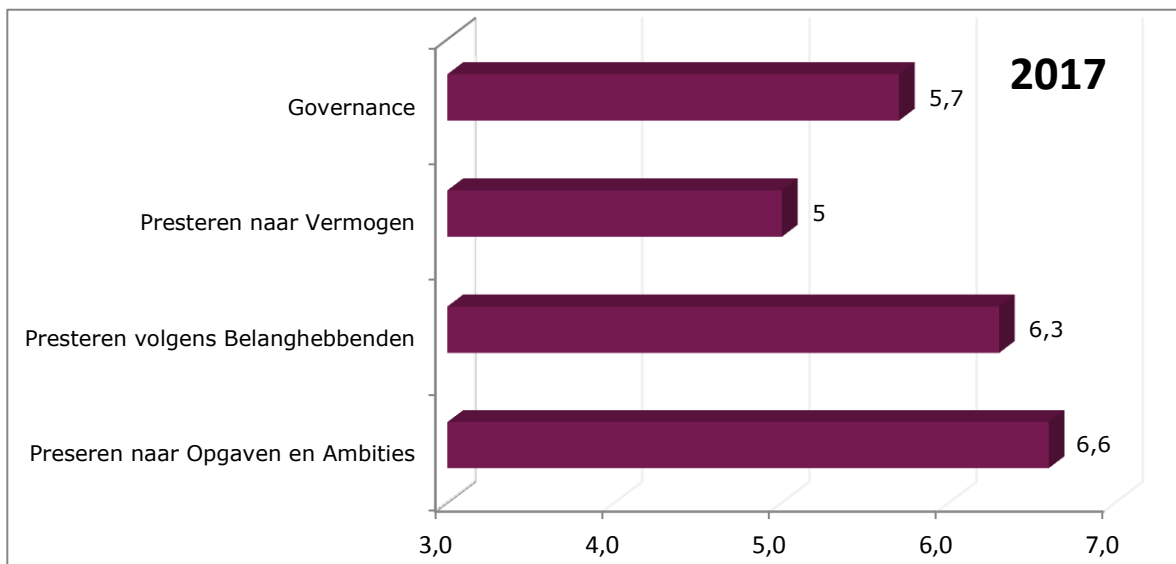
Schets Woningbouwstichting Cothen

Openbare informatie	Woningbouwstichting Cothen
Gemeente	Wijk bij Duurstede
<i>Gegevens CiP 2016</i> <ul style="list-style-type: none">• Ongewogen verhuureenheden• Fte• Verbindingen• Referentieregio	310 3 1 Oost Utrecht
<i>Vorige visitatie</i> <ul style="list-style-type: none">• Jaar• Bureau• Eindcijfers	Maart 2013 Raeflex 5,0 Governance ⇔ 7,8 PvB
<i>Toezichtsbrief Autoriteit woningcorporaties 2016</i>	Gelet op de bestuurlijke herstructurering in 2014 heeft de Aw een Governance inspectie uitgevoerd in 2017. Opmerking over de hoge bedrijfslasten. Geen aanleiding voor interventies.
<i>Beleidsdocumenten</i>	Beleidsplan 2012 – 2015 en Beleidsplan 2016 – 2020.

Woningbouwstichting Cothen is een van de twee corporaties in de gemeente Wijk bij Duurstede en richt zich volledig op de woonkern Cothen. De corporatie rekent het tot haar kerntaak om betaalbare huurwoningen te bouwen, goed wonen mogelijk te maken in de kern Cothen en de leefbaarheid in deze kern in stand te houden of te verbeteren. Daarnaast staat een goed contact met de huurders en woningzoekenden voorop. De lijnen zijn kort. De corporatie heeft de afgelopen jaren (vooral 2014 en 2015) grote veranderingen doorgemaakt in de organisatie. Er is een 2-lagenstructuur ingevoerd en twee van de drie voormalige bestuursleden als medewerker zijn in dienst getreden bij de corporatie. Medio 2014 is er een nieuwe RvT ingesteld en medio 2015 heeft deze een directeur-bestuurder aangesteld.

In het nieuwe beleidsplan wordt het accent van verkoop en nieuwbouw verlegd naar de kwaliteit en het verduurzamen van het bestaande bezit. Ook het verbeteren van de contacten met de gemeente Wijk bij Duurstede heeft meer aandacht dan voorheen. Woningbouwstichting Cothen kent geen officiële Huurdersorganisatie. Wel zijn er sinds kort buurtcontactpersonen.

Raeflex stelt vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.



Prestaties naar Opgaven en Ambities

- Op de volgende prestatievelden levert de corporatie ruim voldoende prestaties:
 - Huisvesten van de doelgroep;
 - Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
 - (des-) investeren in de woningvoorraad;
 - Kwaliteit van buurten.
- Ten aanzien van kwaliteit van woningen en woningbeheer blijven vooral de investeringen in duurzaamheid achter.

Prestaties volgens belanghebbenden

- De huurders zijn vooral tevreden over de investeringen van de corporatie in nieuwbouw en de kwaliteit van wijken en buurten. De overige aspecten scoren rond de zes. De laagste waardering is er voor de kwaliteit van de woningen.
- De gemeente is over het algemeen tevreden over de inzet van de corporatie. Mogelijkheid voor verbetering wordt gezien voor de kwaliteit van de woningvoorraad en de kwaliteit van wijken en buurten.
- De gemeente ervaart de relatie met de corporatie als open en constructief.
- De huurders zijn tevreden over de relatie maar niet tevreden over hun invloed op het beleid van de corporatie.

Prestaties naar Vermogen

- Grens van investeringsmogelijkheden is bereikt.
- De bedrijfslasten zijn verlaagd maar nog steeds te hoog. In de komende jaren wordt het effect van maatregelen zichtbaar.
- De corporatie kan haar vermogensinzet onvoldoende beargumenteren omdat er nog geen meerjaren onderhoudsbegroting is.

Governance

- De besturing is mede door de komst van een directeur-bestuurder op een hoger plan gebracht;
- Het interne toezicht is de afgelopen periode geprofessionaliseerd. Het behoeft nog een aantal verbeterlagen om volledig aan de Governancecode te voldoen.
- De communicatie en externe verantwoording voldoet nog niet aan het ijkpunt van wat van een corporatie verwacht mag worden anno 2017. De grondslagen zijn wel aanwezig.

E Reactie Woningbouwstichting Cothen

Reactie Woningbouwstichting Cothen op het visitatierapport



Reactie op visitatierapport 2013 – 2016

In de maand oktober 2017 heeft de vierjaarlijkse visitatie van Woningbouwstichting (WBS) Cothen plaats gevonden. De visitatie is uitgevoerd door Raeflex en heeft betrekking op de jaren 2013 t/m 2016. De rapportage van de visitatie is in november 2017 ontvangen. Een concept van de rapportage is door de Raad van Toezicht en de bestuurder besproken met de leden van de visitatiecommissie. In dat gesprek is vanuit WBS Cothen aangegeven dat het jammer is dat de visitatie geen rekening heeft gehouden met de ontwikkelingen die zich in 2017 bij WBS Cothen hebben voorgedaan en welke er nog in uitvoering zijn. Op sommige plaatsen wordt daar wel naar verwezen maar in de beoordeling hebben die geen rol gespeeld. Bestuur, Raad van Toezicht en medewerkers herkennen zich dan ook maar ten dele in de beoordeling zoals die door de visitatiecommissie in het rapport is opgenomen en hebben op sommige aspecten met teleurstelling kennis genomen van de bevindingen van de visitatiecommissie. Dit neemt niet weg dat meerdere constatering van de visitatiecommissie worden herkend maar aan een groot deel daarvan is met name vanaf medio 2016 veel aandacht besteed maar de resultaten daarvan zijn pas echt in 2017 zichtbaar geworden en dus niet meegenomen in deze visitatie. Hieronder wordt puntsgewijs de reactie van WBS Cothen vermeld waarbij eerst enkele algemene opmerkingen worden gemaakt om vervolgens specifiek in te gaan op de door de visitatiecommissie voorgestelde beleidsagenda voor de toekomst.

Algemene reactie

- Bestuur, Raad van Toezicht en medewerkers hebben met belangstelling kennis genomen van de rapportage over de door Raeflex uitgevoerde visitatie. Wij zijn de commissie erkentelijk voor de wijze waarop de gesprekken met de gremia zijn gevoerd.
- Wij zijn verheugd dat zowel de wethouders als een zestal huurders bereid zijn geweest om hun ervaringen en verwachtingen met de visitatiecommissie te delen.
- Bij WBS Cothen is in de periode waarover de visitatie gaat nogal wat veranderd in de aansturing van de organisatie. Zo is er in 2014 een geheel nieuw samengestelde Raad van Toezicht benoemd en is medio 2015 een nieuwe bestuurder aangesteld. Vanaf dat moment is in goede samenwerking tussen Raad van Toezicht, bestuur en medewerkers gewerkt aan de verdere professionalisering. Echter de invoering van de Woningwet 2015 heeft in het eerste jaar daarna heel veel tijd gevraagd van bestuurder en Raad van Toezicht. Het voldoen aan alle vereisten uit de Woningwet, vertaald in vele documenten en reglementen, hebben een vertragende invloed gehad op het aan de slag gaan met die zaken die echt van belang zijn voor een woningcorporatie, namelijk het werken aan een woningvoorraad die kwalitatief in een goede staat is en voldoet aan de huidige eisen, waaronder die van duurzaamheid en comfort. Pas in de tweede helft van 2016 en in 2017 zijn die zaken intensief ter hand genomen. De resultaten daarvan beginnen nu zichtbaar te worden maar vallen buiten de horizon van de visitatie hetgeen op onderdelen leidt tot een weergave die niet geheel strookt met de huidige situatie eind 2017.
- Bestuur en Raad van Toezicht herkennen een deel van de opmerkingen die in de rapportage en de daarbij behorende bijlagen zijn gemaakt maar zijn tegelijkertijd van mening dat een aantal waarnemingen niet in lijn liggen met de werkelijkheid en het beeld dat wij zelf hebben over de gang van zaken bij sommige onderdelen van de rapportage.

- Bestuur en Raad van Toezicht hebben geconstateerd dat WBS Cothen met meerdere onderdelen die in de rapportage worden benoemd al aan de slag zijn gegaan. Belangrijk voorbeeld hierbij is het in 2017 opgestelde meerjarenonderhoudsplan (MJOP). In de rapportage wordt meerdere malen aangegeven dat het ontbreken daarvan een positieve beoordeling in de weg staat en dat zelfs bij meerdere te scoren onderdelen. Wij vinden dat jammer omdat we dit jaar daarmee aan de slag zijn geweest en nu een uitgebreid inzicht hebben in de onderhoudsstaat van de bestaande woningvoorraad. Vanaf 2018 wordt met de uitkomsten daarvan aan de slag gegaan.
- Bij de beoordeling van de onderdelen die leiden tot de score is in onze ogen niet altijd naar evenredigheid gehandeld. Soms leidt het niet voldoen aan de criteria tot een aftrek van 2 punten in de score en bij een ander onderdeel tot de aftrek van één punt. Wij kunnen dit verschil niet doorgronden.

Reactie op de beleidsagenda

Hieronder worden de in het rapport opgenomen verbeteruggesties integraal weergegeven waarna direct de reactie van WBS Cothen cursief staat vermeld.

- **Blijf aandacht houden voor de prestaties die de corporatie levert. Door het wegvallen van nieuwbouwmogelijkheden is het investeren in de bestaande voorraad nu de grootste opgave. Duurzaamheidsmaatregelen vragen daarbij bijzondere aandacht. *Met deze aanbeveling is WBS Cothen reeds aan de slag. Zoals eerder vermeld is in 2017 een MJOP opgesteld die vanaf 2018 in uitvoering zal worden genomen. Eén onderdeel daarvan is dat er per complex een toekomstvisie in hoofdlijnen zal worden vastgesteld. Op basis van die toekomstvisie kunnen per complex gerichte maatregelen worden voorbereid. Bij de uitvoering wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het treffen van voorzieningen die de duurzaamheid bevorderen om daarmee een betere energieprestatie te leveren. Dit zal impact hebben op de financiële slagkracht van WBS Cothen. Toch zullen wij ook in de komende jaren proberen nog enkele nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen.***
- **Van de belanghebbenden is de gemeente Wijk bij Duurstede het meest tevreden over de communicatie en de relatie met de corporatie. De huurders merken dat er veranderingen gaande zijn. Enerzijds is het minder makkelijk om dingen 'even te regelen' zoals dat in het verleden ging en tegelijkertijd is de nieuwe invloed via een huurdersorganisatie nog niet geregeld. Gelet op het enthousiasme van de Buurtcontactpersonen lijkt de tijd nu rijp om vaart te maken met het instellen van een formele Huurdersvertegenwoordiging. Wellicht kan de Woonbond hier ook een rol in spelen. *In 2012 is er een poging gedaan om te komen tot een Huurdersvereniging in Cothen. Dit is niet gelukt vanwege het gebrek aan huurders die bereid waren zitting te nemen in het bestuur van een dergelijke vereniging. Bij het opstellen van het beleidsplan in de eerste helft van 2016 is dit onderwerp opnieuw aan de orde gesteld zo ook bij een presentatie van het beleidsplan 2016-2020 aan de huurders. In reactie daarop hebben de huurders duidelijk te kennen gegeven dat er geen behoefte is aan een huurdersvereniging. Onlangs is dit nogmaals bevestigd in een overleg met de buurtcontactpersonen. Zij zijn dan ook verbaasd dat deze aanbeveling in het visitatierapport is opgenomen. Dit neemt overigens niet weg dat het belang van huurdersparticipatie niet wordt onderschreven, juist wel maar dan wel op een schaal en wijze die past bij WBS Cothen en haar positie in het dorp.***

- Gelet op de kwetsbaarheid van de kleine organisatie en de noodzaak om de bedrijfslasten terug te dringen, geeft de commissie Woningbouwstichting Cothen mee om te onderzoeken in hoeverre samenwerking met lokale of regionale woningcorporaties de verdere professionalisering van de organisatie en het beheer van de woningvoorraad kan verbeteren. *Reeds vanaf 2015 is WBS Cothen in gesprek met collega woningcorporaties om de mogelijkheden en kansen van samenwerking te bespreken vanuit het vertrekpunt de wens tot behoud van zelfstandigheid. Nog onlangs is in een gesprek tussen bestuurder en Raad van Toezicht deze wens bevestigd en heeft de bestuurder de opdracht om deze mogelijkheden nader te verkennen en met concrete voorstellen daartoe te komen. Kortom wij onderschrijven deze aanbeveling maar weten ook dat de praktijk daarbij ingewikkelder is dan het lijkt.*
- Om de verdere professionalisering van het toezicht te realiseren raadt de commissie aan om vaart te maken met het implementeren en naleven van de Governancecode. Daarbij gaat het niet om het op schrift afvinken van alle artikelen van de Governancecode maar om het daadwerkelijk bespreken en doorleven van de (verplichte) artikelen van de Governancecode binnen de Raad. *In 2017 heeft een zelfevaluatie van de Raad van Toezicht plaats gevonden. De uitkomsten daarvan alsmede deze aanbeveling zullen in 2018 op de agenda van de Raad van Toezicht staan.*

Deel 2

Bijlagen bij het rapport



Bijlage 1 Verantwoording beoordeling



Presteren naar Opgaven			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		6,8	75%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	6,0		
4. (Des)investeringen in vastgoed	7,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0		
6. Overige/andere prestaties	-		

Presteren naar Opgaven en Ambities

Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van Woningbouwstichting Cothen in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. Anderzijds beoordeelt de commissie of Woningbouwstichting Cothen eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

Presteren naar Opgaven (6,8)

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,8. Er zijn de afgelopen jaren geen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Wijk bij Duurstede. Sinds eind 2016 ligt er een vastgestelde Woonvisie en in 2017 zullen de gemeente en de corporatie prestatieafspraken maken. De corporatie heeft in haar beleidsplan aannemelijk gemaakt wat de opgaven zijn geweest de afgelopen vier jaar.

Huisvesting van de primaire doelgroep 7,0.

De commissie heeft vastgesteld dat de corporatie zich richt op het huisvesten van de primaire doelgroep. De corporatie participeert in het regionale woonruimteverdelingssysteem, dat is aangesloten bij Woningwet en stelt zich actief op bij het huisvesten van statushouders. De corporatie voldoet aan de opgaven en de commissie waardeert dit onderdeel daarom met een 7.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen 7,0

In Cothen zijn verschillende aangepaste woningen van de corporatie beschikbaar. De corporatie heeft een inventarisatie gemaakt welke woningen geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor bijzondere doelgroepen. Voorts onderhoudt Woningbouwstichting Cothen goede contacten met zorgaanbieders die in Cothen actief zijn. De corporatie voldoet aan de opgaven en de commissie waardeert dit onderdeel daarom met een 7.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer 6,0

Dit oordeel is tot stand gekomen uit drie deelvijfers: Kwaliteit van het woningbezit: 6,0; Kwaliteit van de dienstverlening: 7,0; Duurzaamheidsinvesteringen: 5,0.

De commissie heeft geconstateerd dat het onderhoud van de woningen niet planmatig gebeurde de afgelopen vier jaar, mede door het ontbreken van een meerjaren onderhoudsbegroting of strategisch voorraadbeleid. Daar wordt in 2017 aan gewerkt. Het onderhoud lijkt daardoor vooral op ad hoc basis te gebeuren, met uitzondering van schilderwerk. De dienstverlening is voor een kleine corporatie goed op orde: zowel de openingstijden van het kantoor als de servicenummers via de website voldoen. Wat betreft de duurzaamheid van de woningen heeft de corporatie een flinke inhaalslag voor de boeg. Ruim de helft van de woningen bezit label D of lager. Voor vergelijkbare corporaties is dit maar 38%. Bovendien heeft de corporatie een derde van het bezit met label G. De corporatie constateert zelf dat voor- en nadelen van diepte-investeringen in duurzaamheid nog onvoldoende in kaart zijn gebracht en de financiële mogelijkheden van de corporatie op dit moment te boven lijken te gaan.

(Des)investeren in vastgoed 7,0

Woningbouwstichting Cothen heeft zich gedurende de visitatieperiode ingespannen om nieuwbouw en verkoop van woningen mogelijk te maken. In 2014 zijn 15 woningen via nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd. Er zijn 44 woningen aangewezen voor verkoop bij mutatie, waarvan 27 woningen inmiddels zijn verkocht. De commissie constateert dat de corporatie ruim voldoende presteert op dit terrein.

Kwaliteit van wijken en buurten 7,0

Woningbouwstichting Cothen voldoet aan de opgaven zoals zij die voor zichzelf heeft geformuleerd. De corporatie hecht waarde aan de leefbaarheid van de kern Cothen en constateert dat dat een verantwoordelijkheid is van bewoners, corporaties en de gemeente. Waar mogelijk participeert de corporatie in lokale initiatieven om de leefbaarheid te verbeteren zoals het verbeteren van de veiligheid (achterpadenverlichting) of het verwijderen van bomen en struiken die overlast veroorzaken. De commissie waardeert dit onderdeel met een 7 omdat aan de opgaven wordt voldaan.

Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven(6,0)

De commissie constateert dat de corporatie twee beleidsplannen heeft opgesteld: Beleidsplan 2012 – 2015 en Beleidsplan 2016 – 2020. De beleidsplannen passen bij de schaalgrootte van deze corporatie waardoor de corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De afgelopen jaren is veel energie gaan zitten in het doorvoeren van verplichte beleidswijzigingen als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving. De commissie constateert dat ten aanzien van de eigen ambities de corporatie de uitvoering van haar beleidsdoelen beperkt heeft opgevolgd, waardoor er geen reden is om tot pluspunten over te gaan.

Presteren volgens Belanghebbenden 6,3

Voor de kleine corporaties spreekt de visitatiecommissie met de gemeente waar Woningbouwstichting Cothen werkzaam is en met de huurdersorganisatie. Doordat de corporatie geen formele huurdersvertegenwoordiging kent, sprak de commissie met een deel van de buurtcontactpersonen. Deze buurtcontactpersonen zijn sinds 2016 benoemd. De wethouder gaf aan sinds een jaar in functie te zijn, hierdoor gaan zijn oordelen vooral over 2016.

De oordelen van de belanghebbenden over de geleverde prestaties van Woningbouwstichting Cothen zijn als volgt:

Detailbeoordeling belanghebbenden	Huurders	Gemeente	Gemiddeld cijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie			
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	6,5	6,5	6,5
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	6,3	7,0	6,7
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	5,8	5,0	5,4
4. (Des)investeringen in vastgoed	6,9	6,0	6,5
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,2	5,0	6,1
6. Overige/andere prestaties			
Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	6,6	8,0	7,3
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	3,7	7,5	5,6

Huisvesting van de primaire doelgroep

De huurders en gemeente geven aan dat de corporatie doet wat zij kan om de doelgroep te huisvesten maar dat de wachttijden erg lang zijn (circa 7 tot 9 jaar). Wat betreft de huurverhogingen zijn de huurders redelijk tevreden, die was de afgelopen jaren rond de 1%. De gemeente Wijk bij Duurstede geeft aan geen klachten op dit terrein te hebben ontvangen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Zowel huurders als gemeente zijn redelijk tevreden maar vragen zich wel af of de corporatie tegemoet kan komen aan de groeiende vraag van specifieke huisvesting voor deze groeiende doelgroep.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Huurders en gemeente zijn hier niet tevreden over, hoewel de motivatie anders is. De huurders geven aan dat het onderhoud aan vrije sector huurwoningen beter geregeld is dan van de sociale huurwoningen. Ook beschikt de corporatie over woningen waar de berging een asbestdakbedekking heeft. Hoewel huurders daarover klagen doet de corporatie er niets aan. De gemeente mist het meerjaren onderhoudsbeleidsplan en is ontevreden over de duurzaamheidsinvesteringen.

(Des)investeren in vastgoed

De huurders zijn op dit onderdeel meer tevreden dan de gemeente. De huurders geven aan dat de corporatie op het gebied van nieuwbouw doet wat zij kan. Wel vinden zij dat de bebouwing van het terrein Kromme Stelakker erg lang op zich laat wachten. Ook melden de huurders dat er weinig grootschalig onderhoud/renovaties zijn. De gemeente Wijk bij Duurstede stelt dat de corporatie in het verleden wel mooie projecten heeft opgeleverd maar dat de nieuwbouw nu is stilgevallen, vooral vanwege het lastig kunnen krijgen van geborgde leningen via het WSW.

Kwaliteit van wijken en buurten

De huurders zijn hier tevreden over. De corporatie spant zich in om bij burenruzies te bemiddelen en de corporatie stimuleert een betere onderlinge relatie door buurt BBQ's te bekostigen. De gemeente geeft aan de corporatie vooral te zien optreden in de leefbaarheid rond een wozoco. Wat betreft leefbaarheidsproblemen vraagt de wethouder zich af of de corporatie voldoende participeert in lokale welzijnsinitiatieven.

Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De huurders signaleren dat er door de komst van de nieuwe directeur-bestuurder het nodige aan het veranderen is. Enerzijds is het niet meer zo makkelijk om 'dingen geregeld te krijgen', wat voorheen op individuele basis via het bestuur makkelijker ging. Anderzijds zien huurders dat de 'nieuwe zakelijkheid' leidt tot het instellen van buurtcontactpersonen en het uitbrengen van een nieuwsbrief voor de huurders wat een duidelijke verbetering is. Bovendien zijn de contacten met de directeur-bestuurder over allerlei lopende zaken prettig en is hij makkelijk aanspreekbaar en duidelijk naar huurders. De gemeente is zonder meer tevreden over de manier van communiceren met de corporatie; de lijnen zijn kort en de corporatie is in toenemende mate bereid om de gemeente op een goede manier te informeren.

Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De huurders zijn hier best negatief over; er worden alleen cijfers tussen de 3 en 4 gegeven door de huurders. Ze willen graag verbetering op dit gebied. De buurtcontactpersonen geven aan dat zij meer betrokken willen worden bij het beleid. Zij constateren dat er sinds de komst van de nieuwe bestuurder wel beter naar hen wordt geluisterd; niet duidelijk is wat de corporatie met hun vragen of suggesties over het beleid doet. De buurtcontactpersonen realiseren zich dat hun mogelijkheid om invloed uit te oefenen groter wordt via een formele huurdersorganisatie. De gemeente is van mening dat met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder er meer openheid is gekomen en dat het nu mogelijk wordt om prestatieafspraken te maken. Ook waardeert de wethouder dat de lijn heel kort is met de nieuwe bestuurder: "We kunnen snel schakelen en ze zijn open en transparant naar de gemeente toe".

Verbeterpunten belanghebbenden

De huurders geven de volgende verbetertips mee:

Onderhoud

- Zorg voor een goede storingsdienst buiten kantoor tijden en in het weekend.
- Verbeter het onderhoud aan de woningen en pak de asbestproblematiek aan.
- Zorg voor een betere planning voor het vervangen van keukens en ander groot-onderhoud aan de woningen.
- Communiceer beter over onderhoud en schilderwerkzaamheden zodat huurders weten waar zij aan toe zijn.
- Als er vragen zijn over (achterstallig) onderhoud; neem dan sneller contact op met de huurders of kom langs.

Aanbod van woningen

- Zorg voor voldoende betaalbare woningen in Cothen.
- Zorg voor meer aanbod van woningen voor mensen met een psychische beperking in Cothen.

Communicatie

- Geef meer informatie over bouwplannen; de bewoners van Cothen willen onder andere weten wat er met het bouwplan Kromme Stelakkers gaat gebeuren.
- De buurtcontactpersonen willen meer contact met de RvT van de corporatie.
- De buurtcontactpersonen willen graag vooraf geïnformeerd worden over zaken zodat zij uitleg kunnen geven aan buurtbewoners als er vragen zijn.
- Meer informatie over de mogelijkheden om een huurdersorganisatie te vormen, hoewel de meningen daarover verschillen.
- Vlottere communicatie. De buurtcontactpersonen geven aan dat zij al in december 2016 zijn benoemd maar dat het pas in mei 2017 openbaar is gemaakt.
- De buurtcontactpersonen willen graag intensiever worden betrokken bij het beleid van de corporatie.
- Plaats het jaarverslag sneller op de website. Het jaarverslag 2016 wordt gemist omdat het in oktober nog niet openbaar is gemaakt.

Nieuwbouw voor specifieke doelgroepen

- Bij nieuwbouw voor senioren; betrek de doelgroep erbij. In het verleden zijn er besluiten genomen ten aanzien van de woningplattegronden die niet passen bij de doelgroep waarvoor is gebouwd.

Tips vanuit de gemeente Wijk bij Duurstede

Communicatie

- Stel je meer open voor invloeden van buitenaf en informeer de gemeente bijvoorbeeld ook via de nieuwsbrief voor huurders.

Huisvesting voor bijzondere doelgroepen

- Verstrek meer informatie of de corporatie op dit terrein iets kan betekenen of dat Woningbouwstichting Cothen vanwege de schaalgrootte dit onderwerp niet aankan.

Leefbaarheid

- Het dorp Cothen was altijd sterk in het zelf regelen van allerlei zaken; dat gold ook voor de leefbaarheid. Maar door de vergrijzing en individualisering verandert de maatschappij. Ga daar in mee en vraag je af wat dat betekent voor de corporatie.

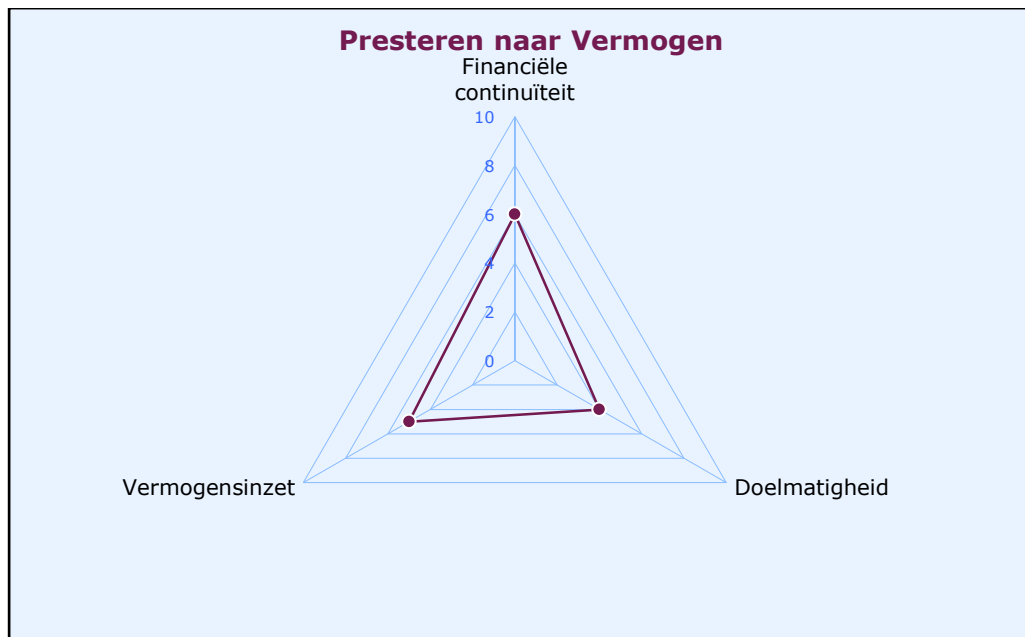
Huurdersorganisatie

- De wethouder waardeert de stappen die gezet zijn om tot buurtcontactpersonen te komen, maar geeft de corporatie mee dat er meer nodig is om tot een volwaardige Huurdersorganisatie te komen.

Presteren naar Vermogen (5,0)

In dit hoofdstuk beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden. Er wordt gekeken of er een onderbouwde visie is op het vermogen en de inzet daarvan zonder het voortbestaan van de corporatie in gevaar te brengen. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Financiële continuïteit
- Doelmatigheid
- Vermogensinzet



Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,0	30%
Doelmatigheid	4,0	30%
Vermogensinzet	5,0	40%
Gemiddelde score	5,0	

Financiële continuïteit (6,0)

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële positie als maatschappelijk ondernemer in voldoende mate duurzaam op peil houdt.

Woningbouwstichting Cothen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie voldoet aan alle belangrijke financiële normen. Wel is zichtbaar dat Woningbouwstichting Cothen wat betreft het investeren in woningbouw op de grens van haar mogelijkheden zit. De LTV zit vrijwel op de maximale norm van het WSW (75%). In de afgelopen jaren was het crisis op de woningmarkt. Toen is het eigen vermogen meermalen aangesproken om het onrendabele deel van woningbouw investeringen af te dekken.

Voor Woningbouwstichting Cothen zijn inkomsten uit woningverkoop belangrijk om de kasstroom op peil te houden. Dit is een stabiele bron van inkomsten gebleken in de redelijk stabiele lokale en regionale koopwoningenmarkt. Alles overziend beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 6,0.

Doelmatigheid (4,0)

Bij dit onderdeel wordt door de commissie beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Woningbouwstichting Cothen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie signaleert de volgende minpunten:

- De netto bedrijfslasten per vhe liggen ruim boven het gemiddelde in de corporatiebranche en liggen ook ruim boven de signaleringsnorm van de Aw. Naar aanleiding van de vorige visitatie is door de corporatie onderkend dat hier iets aan gedaan moet worden. Er zijn een aantal structurele maatregelen genomen. Cijfermatig is het effect nog niet zichtbaar. Verwachting is dat een daling van de bedrijfslasten nadrukkelijker zichtbaar wordt in de komende jaren.
- Wat de commissie over de afgelopen vier gevisiteerde jaren verder zorgen baart zijn twee andere zaken. Ten eerste zijn in de eerste twee gevisiteerde jaren geen duidelijke criteria gehanteerd en vastgelegd wat betreft verplichtingen (beloften) die zijn aangegaan met huurders wat betreft uitgaven en investeringen in hun woning. Met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder medio 2015 is een verandering ingezet, maar nog steeds kampt de corporatie soms met 'verrassingen'. Dat is niet bevorderlijk voor een doelmatige inzet van middelen. Ten tweede ontbreekt een MJOP. Zonder MJOP is een planmatige aanpak van onderhouds- en verbeterinvesteringen niet goed mogelijk en moeten vervangings- en diepte investeringen noodzakelijkerwijs van geval tot geval plaatsvinden. Hierdoor is de corporatie niet in staat geweest om doelmatiger te werken en om voor haar huurders schaalvoordelen bij de inkoop te realiseren.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

Kerngegevens	Corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	2014 € 2.290 2015 € 2.305 2016 € 2.165	2014 € 1.329 2015 € 1.195 2016 € 1.278
Toename netto bedrijfslasten	- € 140 (2016 t.o.v. 2015)	- € 83 (2016 t.o.v. 2015)
Aantal vhe per fte	2015: 109 2014: 177 2013: 249	2015: 106 Referentiecorporaties 2015: 123
Personeelskosten per fte	€ 80.795 (€223.804/2.77)	Onbekend

Bron: Aedes, Corporatie in Perspectief 2017, Oordeelsbrief Aw 2016, jaarverslag 2016 Woningbouwstichting Cothen

Vermogensinzet (5,0)

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en/of zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties.

Woningbouwstichting Cothen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6.

Voor de invoering van de nieuwe Woningwet, heeft WBS Cothen geïnvesteerd in nieuwbouw op het Stookterrein en in De Kamp in Cothen op basis van de toen beschikbare middelen en nog ruimere mogelijkheden om te investeren. Ook is een bijdrage geleverd aan de realisatie van een dienstencentrum dat aansluit op andere maatschappelijke investeringen zoals de supermarkt en het muziekgebouw in Cothen. Dit past binnen de visie van Woningbouwstichting Cothen om haar vermogen volledig in te zetten voor de gemeenschap in Cothen.

In de periode waarover is gevisiteerd heeft Woningbouwstichting Cothen vanaf 2015 treasurybeleid en financieel beleid ontwikkeld. Daarin zijn naar aanleiding van de nieuwe Woningwet strakkere kaders bepaald voor de inzet van vermogen. Het beleidsplan 2016 - 2020 bevat wat dat betreft ook een aanscherping op het beleidsplan 2012 - 2015.

De corporatie voldoet niet aan het ijkpunt doordat het financieel beleid geen onderbouwing kent. De commissie heeft geen onderbouwing aangetroffen waaruit de keuzes blijken die Woningbouwstichting Cothen maakt ter verantwoording en motivering van de inzet van het vermogen. Het al eerder aangestipte meerjaren onderhoudsplan (MJOP) zal daar in de toekomst een belangrijke rol in gaan spelen. Het ontbreken van een MJOP heeft zowel negatieve consequenties voor een doelmatige (= doelgerichte en doeltreffende) inzet van middelen en ook voor een dieper inzicht in de actuele bedrijfswaarde van het woningbezit. Dat inzicht is nodig om afgewogen keuzes te kunnen maken voor de inzet van vermogen op te behalen vastgoed- en volkshuisvestelijk rendement en op het vergelijken van investeringsmogelijkheden voor bestaande woningcomplexen en nieuwbouw.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0

Governance (5,7)

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiebesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3.

Plan (7,0)

Woningbouwstichting Cothen heeft in de visitatieperiode twee beleidsplannen gekend: Beleidsplan 2012-2015 en met de komst van de directeur-bestuurder is het beleidsplan 2016 - 2020 vastgesteld. Met name in het laatste beleidsplan is een gedegen visie gegeven op de toekomst van de corporatie en de belangrijke thema's voor de toekomst.

De commissie ziet pluspunten op basis van:

- + de frequentie van bijstelling van de beleidsvisie;
- + het inzicht in de relevante ontwikkelingen op landelijk, regionaal en lokaal niveau die van invloed zijn op het beleid van Woningbouwstichting Cothen.

Check (6,0)

De commissie is van mening dat gelet op de schaalgrootte van de corporatie Woningbouwstichting Cothen voldoet aan de criteria van het ijkpunt. De corporatie heeft de laatste jaren van de visitatieperiode vooruitgang geboekt in het opzetten van het goed rapportagesysteem zodat gevolgd kan worden welke prestaties er worden geleverd en wat de financiële consequenties zijn van investeringen in het woningbezit.

Act (6,0)

Woningbouwstichting Cothen stuurt bij afwijkingen in eerste instantie op het toch willen behalen van de doelen. Dit blijkt uit de wens nieuwbouw te realiseren op de locatie

Kromme Stelakker. Door de veranderde regelgeving (waardoor het bouwen van koopwoningen sterk is beperkt voor woningcorporaties) was het voor Woningbouwstichting Cothen niet meer mogelijk om een sluitend bouwplan aan te leveren. Met het zoeken naar een collega corporatie die de sociale huurwoningen wel kan realiseren, wordt het nieuwbouwplan toch mogelijk gemaakt. De start van het bouwplan wordt verwacht in 2018. De commissie is daarom van mening dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt.

Intern toezicht (5,9)

De beoordeling van het Intern Toezicht bestaat uit drie meetpunten. Dit zijn: het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

Functioneren RvT (5,7)

Bij het functioneren van de RvT beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de RvT, de rolopvatting van de RvT en de wijze van zelfreflectie.

Hieronder worden deze onderdelen besproken en het oordeel toegelicht.

- Samenstelling van de RvT

Woningbouwstichting Cothen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Woningbouwstichting Cothen heeft een flinke verandering doorgemaakt qua structuur. In mei 2014 is er een nieuwe RvT aangetreden. Deze raad is met behulp van een extern bureau geworven. Er zijn profielschetsen opgesteld en er is rekening gehouden met een diversiteit qua kennisgebieden. Vanaf 1 juli 2015 was de overgang van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur. De drie zittende bestuursleden traden per die datum af en er kwam een directeur/bestuurder in dienst.

De commissie komt op basis van de volgende pluspunten tot het oordeel 7:

- + werving van leden van de raad gebeurt op basis van professionele profielschetsen;
- + de wijze waarop op een professionele manier de vacatures in de raad zijn ingevuld.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

- Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

Woningbouwstichting Cothen voldoet aan het ijkpunt voor een 6 doordat de commissie heeft gezien dat de raad zich sinds haar aantreden medio 2014, bewust is van haar rollen als werkgever, toezichthouder en klankbord. Dit blijkt uit de goede onderlinge taakverdeling en de rolvastheid. Ondanks dat de leden van de RvT allemaal in Cothen woonachtig zijn, worden verzoeken en signalen uit de lokale gemeenschap doorverwezen naar de bestuurder. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

- Zelfreflectie

Woningbouwstichting Cothen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6 omdat er geen sprake is geweest van het bespreken van het eigen functioneren.

De commissie komt tot de volgende minpunten:

- Er heeft in de visitatieperiode geen Zelfevaluatie plaatsgevonden;
- Uit de verslagen van de RvT heeft de commissie niet kunnen constateren dat er aandacht is voor het eigen functioneren (individueel of als collectief).

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

Voor de toekomst heeft de commissie er vertrouwen in dat de raad de zelfevaluaties wel gaat oppakken. In 2017 heeft er een zelfevaluatie met externe begeleiding plaatsgevonden en de raad is voornemens om in 2018 de zelfevaluatie intern uit te voeren.

Toetsingskader (7,0)

Woningbouwstichting Cothen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. In beide beleidsplannen staan de doelen van Woningbouwstichting Cothen helder verwoord. De raad is zich ervan bewust dat de periode van nieuwbouw voor de corporatie min of meer beëindigd is en dat er meer aandacht moet komen voor de bestaande voorraad. Verder is zelfstandigheid van Woningbouwstichting Cothen een duidelijk uitgangspunt voor de raad. De commissie ziet dat voor een corporatie van deze schaalgrootte de criteria waar de raad op dient te sturen helder zijn. Er zijn pluspunten in de vorm van:

- + actualiteit van de beleidsplannen die dienen als toetsingskader;
- + grote aandacht voor financiële onderbouwing van plannen en opgaven;
- + gebruik van managementinformatie door de raad.

Toepassing Governancecode (5,0)

Woningbouwstichting Cothen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6 doordat uit de verslagen van de raad niet blijkt dat het naleven van de Governancecode expliciet aan de orde is. Hierdoor is er bij de raad weinig inzicht in de verplichte bepalingen uit de Governancecode. De jaarverslaggeving van de raad voldoet niet aan de bepalingen uit de Governancecode; zo wordt er geen inzicht gegeven in het rooster van aftreden, zittings-termijnen van de leden van de RvT. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Externe legitimering en verantwoording (5,0)

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. Dit onderdeel valt uiteen in twee meetpunten: Externe legitimatie en Openbare verantwoording.

Externe legitimatie (5,0)

Woningbouwstichting Cothen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6 doordat er geen formele huurdersvertegenwoordiging aanwezig is. Hiermee voldoet de corporatie niet aan de eisen van de Overlegwet. Inmiddels is er door de corporatie een veelbelovend initiatief genomen om Buurtcontactpersonen aan te stellen. Deze huurders hebben echter geen formeel contact met de RvT zoals dit vereist is. Ook zijn de huurders nog niet geraadpleegd bij het opstellen van het nieuwe beleidsplan voor de woningcorporatie of betrokken bij het opstellen van prestatieafspraken op gemeentelijk niveau.

Openbare verantwoording (5,0)

Woningbouwstichting Cothen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De corporatie geeft informatie over haar prestaties en (beleids-) keuzes via jaarverslagen, nieuwsbrieven en de website. De jaarverslagen van 2013 tot en met 2015 zijn summier van aard en bieden weinig inzicht in de gerealiseerde prestaties ten opzichte van de voorgenomen prestaties. Ook de website of nieuwsbrieven bieden hier weinig inzicht in. Wel is de corporatie voornemens om de informatievoorziening aanzienlijk te verbeteren. Dit blijkt ook uit het jaarverslag 2016 wat (veel) meer inzicht biedt in de prestaties van Woningbouwstichting Cothen. Als de corporatie deze lijn weet vast gehouden voorziet de commissie dat de corporatie bij de volgende visitatie wel aan het ijkpunt voldoet.

Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex

Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl


Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : Woningbouwstichting te Cothen
Jaar visitatie : 2017

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woningbouwstichting te Cothen hebben.

Directeur Raeflex B.V., mevrouw drs. W.M.R. de Water


.....
17 juli 2017

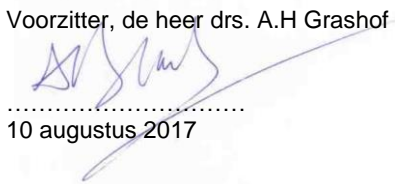
Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Woningbouwstichting te Cothen verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

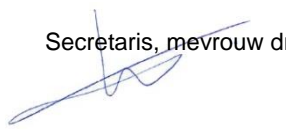
In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaren ondergetekenden de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekenden verplichten zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Voorzitter, de heer drs. A.H Grashof


.....
10 augustus 2017

Secretaris, mevrouw drs. W.M.R. de Water


.....
8 augustus 2017

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> • 20161213 – Woonvisie vastgesteld • Begroting 2017, tekstueel, december 2016 • Beleidsplan 2016-2020, versie maart 2016 • Ondertekende prestatieafspraken wbs. Cothen en gem. WbD • Voorstel inzake verkoopbeleid
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> • Ondertekende prestatieafspraken wbs. Cothen en gem. WbD
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Accountantsverslag 2013 t/m 2016 • 04 Marktwaaarde per vhe DEF-01-01-15 t/m 31-12-16 • 05 Marktwaaarde-overzicht vhe-niveau 01-01-15 t/m 31-12-16 • BW2015 01 VA Verslagstaat 2014-2015 (DAEB vs Niet-DAEB gesplitst) • VA Verslagstaat 2012-2013 (Cothen) • VA Verslagstaat 2015-2016 (Cothen) • Begroting 2013 met meerjarenbegroting 2014-2017 • Begroting 2014 met meerjarenbegroting 2015-2018 • Begroting 2015 met meerjarenbegroting 2016-2019 • Begroting 2016 met meerjarenbegroting 2017-2020 • Begroting 2017 met meerjarenbegroting 2018-2021 • 2013 Huurachterstanden (maandelijks) + statistiek • 2014 Huurachterstanden (maandelijks) + statistiek • 2015 Huurachterstanden (maandelijks) + statistiek • 2016 Huurachterstanden (maandelijks) + statistiek • Jaarrekening Cothen 2013 t/m 2016 • Jaarverslag Cothen 2013 t/m 2016 • 1.01 Brugstaat 2016 Marktwaaarde incl. kasstroom • 2015 Klant- basismodel kasstroomoverzicht V1.4 • Onderhoud (maandelijks) 2014 + 2015 • Onderhoud met werkbonden 2016 • Overzicht resultaat 2016-2015 • 1^{ste} 4-maands cijfers Cothen 2016 RvT • 2017-3-20 Governance inspectie 2017 • 2017-5-23 Voorlopig oordeel ontwerpvoorstel scheiding DAEB-niet DAEB • 2^{de} 4 maandcijfers Cothen 2016 RvT
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • 2015-11-27 Ministerie Oordeelsbrief 2014-L1588 • 20160418-leidraad-aanbesteden-april-2016 • 2016-11-24 Oordeelsbrief 2016 • Agenda 02092016 • Agenda 09122016 • Agenda 17062016 • Agenda 18112016 • Agenda 22042016 • Agenda RvT 04122015 • Agenda RvT 16022016 • Beantwoording vragen AW • Beleidsstuk werving DB • Beleidsstuk werving lid rvt • Definitieve versie reglement financieel beleid en beheer • Huidige statuten • Integriteitscode 2016

	<ul style="list-style-type: none">• Klokkenluidersregeling 2016• Profielschets leden rvt• Reglement RvT wbsc. definitief concept• Reglement auditcie 2016• Treasurystatuut 2016• Uitnodiging en agenda• Verslag 02092016• Verslag 09122016• Verslag11092015• Verslag 15052015• Verslag 16022016 def• Verslag 17062016• Verslag 18112016• Verslag 22042016• Verslag RvT 04122015
--	---

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal vier face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningbouwstichting Cothen.

Raad van commissarissen

- De heren J. Bloemheuvel (voorzitter), J. van Eijk, P. van Dijen

Directeur-bestuurder en financieel medewerker

- De heren W. Moggré (directeur-bestuurder), J. Zumbrink

Buurtcontactpersonen

- De dames Dieleman, Zumbrink, van der Mispel, de Jong
- De heren de Rooij, Turk

Wethouder gemeente Wijk bij Duurstede

- De heer J. Brouwer

Bijlage 5 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 5.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities
2. Presteren volgens Belanghebbenden
3. Presteren naar Vermogen
4. Governance

Beoordeling Presteren naar Opgaven

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt de onderstaande meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers als volgt een kwantificering van de mogelijk marges is gekoppeld:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	> -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	> +35%

Beoordeling Presteren naar Ambities, Presteren naar Vermogen, Governance

Voor de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance kijkt de visitatiecommissie eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Als dat het geval is, beoordeelt zij in hoeverre de corporatie in positieve zin afwijkt. In dat geval worden er pluspunten gegeven. Wanneer de corporatie niet aan het ijkpunt voldoet, wordt automatisch een 5 of lager gegeven. De commissie zal in dat geval aangeven op welke onderdelen de corporatie niet voldoet (minpunten).

Cijfer	Benaming	Prestatie
1	zeer slecht	
2	slecht	
3	zeer onvoldoende	
4	ruim onvoldoende	
5	onvoldoende	
6	voldoende	Voldaan aan het ijkpunt (omschreven in de methodiek)
7	ruim voldoende	
8	goed	
9	zeer goed	
10	uitmuntend	

Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

De meetschaal van 1 (zeer slecht) tot 10 (uitmuntend) wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Bijlage 6 Curricula vitae

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.



Voorzitter drs. A.H Grashof (Alex)

Woningcorporaties zijn boeiende organisaties door hun hybride karakter en de belangrijke huisvestingsopgaven waar ze voor staan. Vanuit een brede ervaring in de volkshuisvestingssector als adviseur, strateeg, belangenbehartiger, procesbegeleider en manager kijk en beoordeel ik woningcorporaties op hun maatschappelijk presteren. Als afgestudeerd bestuurskundige heb ik vanuit het ministerie van VROM meegewerkt aan het decentralisatie- en verzelfstandigingsbeleid van Staatssecretaris Heerma. Kort daarna ben ik bij een woningcorporatie en voor samenwerkingsverbanden van corporaties aan de slag gegaan om strategie en beleid te ontwikkelen en uit te voeren. Bijvoorbeeld bij het opstellen en monitoren van prestatie afspraken in Nieuwegein en de regio Utrecht, het vormgeven van samenwerking en het realiseren van een aantal fusies tot wat nu woningcorporatie Mitros is. Vanuit Aedes heb ik geholpen bij het weer op de rails zetten van de volkshuisvesting in de gemeente Delfzijl waar, vanuit een geslaagde fusie, corporatie Acanthus actief is geworden. Sinds 2005 voer ik als zelfstandig ondernemer advies- en interim opdrachten uit voor corporaties, gemeenten en provincies. Mijn focus is gericht op strategische samenwerking, governance en management- & organisatieontwikkeling.

Visitaties

Corporaties hebben in mijn optiek een grote verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat in "hun" gemeente(n) voldoende betaalbare en kwalitatief goede huisvesting beschikbaar is voor mensen die daarop zijn aangewezen. Een professionele en gemotiveerde organisatie is belangrijk om dat goed te kunnen regelen. Visitatie brengt in beeld hoe en welke prestaties een corporatie in zijn werkgebied weet te leveren. Sinds 2008 voer ik als algemeen commissielid of voorzitter visitaties uit. Ik richt mij vooral op het presteren volgens belanghebbenden, het presteren naar vermogen en governance. Bij governance gaat het om de kwaliteit van het toezicht, maar ook om de kwaliteit van sturing. Welke koers zet een corporatie uit en is zij in staat om onder veranderende omstandigheden op tijd bij te schakelen? Visitaties kunnen behalve als verantwoordingsinstrument, ook een belangrijke bijdrage leveren in de strategische heroriëntatie van corporaties. De informatie die vanuit een visitatie naar voren komt, kan helpen bij het opnieuw bepalen van de ondernemingskoers.

Specifieke deskundigheid

- Governance, onder meer opgedaan als begeleider van zelfevaluatie van RvC's, fusiebegeleider en als adviseur bij organisatie- en bestuursvraagstukken
- Management- en organisatieontwikkeling, vanuit advies en coaching bestuur en management
- Prestatie afspraken en Woonbeleid, vanuit onderzoek en advies voor corporaties en gemeenten
- Mede-ontwikkelaar van de koopoplossingen 'Kopen naar Wens' en 'Slimmer Kopen'

Reeds gevisiteerd

- 2008 **BetuwsWonen** en **CWL Woningbeheer** (Preview), Culemborg
- 2009 **Woningbouwvereniging Monnickendam**
- 2010 **Heuvelrug Wonen**, Doorn; **SIB Woonservice**, Veenendaal; **Beter Wonen**, IJsselmuiden; **Brederode Wonen**, Bloemendaal; **Woongoed Flakkee**, Middelharnis
- 2011 **De Huismeesters**, Groningen; **Poort6**, Gorinchem; **Woningbeheer Born-Grevenbicht**; **Wonen Midden-Delfland**, Maasland; **Woningbouwvereniging Goed Wonen**, Benschop; **Woningbouwvereniging Lopik**
- 2012 **Casade**, Waalwijk; **Woningstichting Gouderak**; **Bo-Ex**, Utrecht; **Harmonisch Wonen**, Lelystad
- 2013 **Rhiant**, Hendrik-Ido-Ambacht; **Woonwaard**, Alkmaar; **Wuta**, Nigtevecht
- 2014 **Woningstichting Maasdriel**, Kerkdriel; **Elan Wonen**, Haarlem
- 2015 **Elder Woningbouw**, Paterswolde; **De Volmacht**, Gieten; **Woonborg**, Vries; **SallandWonen**, Raalte; **Vredewold**, Leek; **WonenBreborg**, Tilburg
- 2016 **Wierden en Borgen**, Bedum; **R.K. Woningbouwvereniging Zeist**; **Uithuizer Woningbouw**, Uithuizen; **Beter Wonen**, Ooltgensplaat; **De Reensche Compagnie**, Hoogezaand; **Woningstichting Kockengen**
- 2017 **Woonkwartier**, Zevenbergen; **Woningbouwvereniging Langedijk**, Noord-Scharwoude; **Wbs Cothen**, Wijk bij Duurstede

Kort CV

Geboortjaar 1966

Opleiding

- Bestuurskunde (RU Nijmegen)
- Vastgoedmanagement (NOVAM)

Carrière

- 1991-1993 Wetenschappelijk medewerker bestuurskunde ministerie VROM
- 1993-1998 Beleidsmedewerker, manager, directielid bij Mitros en rechtsvoorgangers
- 1998-2001 Accountmanager en projectleider bij Aedes
- 2001-2004 Senior adviseur Quintis BV
- 2005-2008 Vennoot, senior adviseur KOCK & Partners
- 2008-heden Vennoot, senior adviseur Woonlab BV

Nevenfuncties

- 2011-heden Lid werkgroep Missie Ontwikkeling Vrede, Titus Brandsma parochie locatie Bennekom
- 2012-heden Gastdocent leergang Risk- en Performance management ESAA Erasmus Universiteit Rotterdam
- 2015-heden Secretaris en waarnemend-voorzitter afdeling roeien WSV VADA Wageningen

<http://nl.linkedin.com/pub/alex-grashof/13/199/15>



Algemeen commissielid, secretaris drs. W.M.R. de Water (Wilma)

Mijn loopbaan staat in het teken van de corporatiesector. Na mijn studie Sociale Geografie ben ik dienst gekomen van de NWR en heb ik mij bezig gehouden met onderzoek naar ontwikkelingen in de woningmarkt en verhuurbaarheidsvraagstukken. Mijn focus heeft zich daarna verbreed naar duurzaamheid en kwaliteitszorg binnen corporaties. Vanaf 2003 ben ik directeur van Raeflex en heb ik me actief bezig gehouden met de ontwikkeling van het visitatiesysteem. Daarin komen zowel mijn kennis over het inhoudelijk werk van corporaties, als mijn kennis van kwaliteitszorg tot hun recht. De maatschappelijke prestaties van corporaties zijn de invalshoek. Het is belangrijk dat corporaties daarover verantwoording afleggen. Vanaf 2008 werkt Raeflex samen met NQA, een adviesbureau dat kwaliteitsbeoordelingen geeft aan het hoger onderwijs en met Carentas dat beoordelingen in de zorgsector uitvoert.

Visitaties

Visitaties hebben een integraal karakter: het gaat om de verbinding tussen de prestaties van corporaties en de vraag vanuit de samenleving. Het gaat dan ook om vragen als: Welk ondernemingsplan is er geschreven en hoe passen de jaarplannen daarin? Wordt er regelmatig in kwartaalrapportages terug gekeken hoe het met de prestaties staat? En hoe passen die prestaties bij de ambities? De externe legitimatie van het werk van corporaties heeft daarbij terecht een belangrijke plek gekregen in het visitatiestelsel. Als lid van een visitatiecommissie let ik dan ook vooral op Presteren naar Opgaven en ambities, de mening van belanghebbenden en Governance. Ik leg daarbij dwarsverbanden met het andere prestatieveld: Presteren naar Vermogen. Ik ben enthousiast over visitatietrajecten, die niet alleen als verantwoording worden gezien, maar ook een rol in de kwaliteitsverbetering van corporaties krijgen. Dan wordt het instrument ten volle benut. Bij kennismakingsgesprekken vraag ik dan ook altijd naar de aandachtspunten die een corporatie in het traject graag belicht wil zien, vanuit de ruimte die de methodiek daarvoor biedt.

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Uitgebreide kennis van kwaliteitszorg
- Als directeur van Raeflex sinds 2003 nauw betrokken bij de doorontwikkeling van het visitatiestelsel voor woningcorporaties

Als directeur van Raeflex betrokken bij alle visitaties die sinds 2003 zijn uitgevoerd (circa 300). Deze rol bestaat uit: accountmanager bij visitaties voor de corporaties, sparring partner voor de visitatiecommissies, soms in de vorm van schaduwcommissielid, en tegenlezer van de conceptvisitatierapporten. Als commissielid of projectleider betrokken bij:

Reeds gevisiteerd

- 2010 **Woonbedrijf Eindhoven**
- 2011 **Wetland Wonen**, Vollenhove
- 2012 **Valburg** (Midterm Review), Zetten; **Woonbeheer Borne**; **Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland**, Ballum; **Harmonisch Wonen**, Lelystad
- 2013 **Woningbouwstichting Cothen**, Wijk bij Duurstede; **Woonwaard**, Alkmaar; **Wuta**, Nigtevecht
- 2014 **Woningstichting Maasdriel**, Kerkdriel; **Heuvelrug Wonen**, Doorn; **Woningbeheer Betuwe**, Lienden; **Eemland Wonen**, Baarn; **De Vooruitgang**, Volendam
- 2015 **De Volmacht**, Gieten; **Woningstichting Nieuwkoop**; **St. Willibrordus**, Wassenaar; **Veenendaalse Woningstichting**
- 2016 **Maasvallei**, Maastricht; **Woningstichting Gouderak**; **Omnia Wonen**, Harderwijk; **De Reenske Compagnie**, Hoogezand; **Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland**, Ballum
- 2017 **Woonlinie**, Woudrichem; **De Veste**, Ommen; **Woningbouwvereniging Langedijk**, Noord-Scharwoude; **St. Joseph**, Almelo; **Woningbouwstichting Cothen**, Wijk bij Duurstede; **QuaWonen**, Bergambacht

Kort CV

Geboortjaar 1955

Opleiding

- Sociale geografie
- Diverse opleidingen gericht op kwaliteitszorg, organisatieverandering, conflicthantering: onder meer opleiding tot mediator

Carrière

- 1987-2003 Onderzoeker en adviseur bij NWR, later Aedes, op het gebied van woningmarktonderzoek, milieubeleid, kwaliteitszorg, interne organisatie, ontwikkeling en innovatie
- 2003-heden Directeur Raeflex
- 2010 Ontwikkelgroep visitatiemethodiek (SVWN)

Nevenfuncties

- 2003-2007 Lid van College van Deskundigen Perspekt, kwaliteitstoetsen voor verpleeg- en verzorgingshuizen
- 2010-2014 Bestuur VVAO Gooi en Eemland, penningmeester

<http://nl.linkedin.com/pub/wilma-de-water/10/98/b03>