

# MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2015-2018



 **procorp**  
visitatie woningcorporaties

**Woningbouwvereniging  
Samenwerking Slikkerveer**

# Rapport Maatschappelijke visitatie

## Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.  
Middenwetering 1  
3543 AR Utrecht  
info@pro-corp.nl  
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie:  
ir. drs. J.G.M. (Joke) Bults | voorzitter  
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE | secretaris

Utrecht, 19 augustus 2019

## Voorwoord

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer (hierna ook: Samenwerking Slikkerveer) heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2015 tot en met 2018 uit te voeren.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode.

Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) heeft een aangepaste methodiek 5.0 ontwikkeld voor woningcorporaties kleiner dan 500 verhuureenheden. De visitatie van de corporatie is uitgevoerd op basis van deze methodiek.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport voldoende houvast en inspiratie biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.

## Inhoud

Inleiding .....	3
<b>Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestatie .....</b>	<b>7</b>
Recensie .....	8
Integrale scorekaart .....	11
Samenvatting .....	12
<b>Deel 2 Toelichting op de beoordelingen .....</b>	<b>16</b>
<b>1 Presteren naar Opgaven en Ambities .....</b>	<b>17</b>
1.1 De ambities in het licht van de visie op de opgaven in het werkgebied..	17
1.2 Beoordeling van Presteren naar Opgaven.....	18
1.3 Beoordeling van de Ambities in relatie tot de Opgaven .....	20
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities .....	22
<b>2 Presteren volgens Belanghebbenden.....</b>	<b>23</b>
2.1 De Belanghebbenden .....	23
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden .....	24
2.3 Verbeterpunten volgens Belanghebbenden.....	26
2.4 Totaalscore Presteren volgens Belanghebbenden .....	27
<b>3 Presteren naar Vermogen.....</b>	<b>28</b>
3.1 Financiële continuïteit .....	28
3.2 Doelmatigheid .....	29
3.3 Vermogensinzet .....	30
3.4 Totaalscore Presteren naar Vermogen .....	31
<b>4 Governance.....</b>	<b>32</b>
4.1 Besturing .....	32
4.2 Intern toezicht.....	33
4.3 Externe legitimering en verantwoording .....	34
4.4 Totaalscore voor Governance .....	35
<b>Deel 3 Bijlagen .....</b>	<b>36</b>
Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties .....	37
Bijlage 2: Positionpaper .....	38
Bijlage 3: Bronnenlijst .....	41
Bijlage 4: Geïnterviewde en geënquêteerde belanghebbenden.....	42
Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen .....	43

# Inleiding

## Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst.

## Presteren naar Opgaven en Ambities

### Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer
- (Des-) investeringen in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten
- Overige/andere prestaties

### Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

## Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie
- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- De mate van invloed op het beleid

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

## Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit
- De doelmatigheid
- De vermogensinzet

## Governance

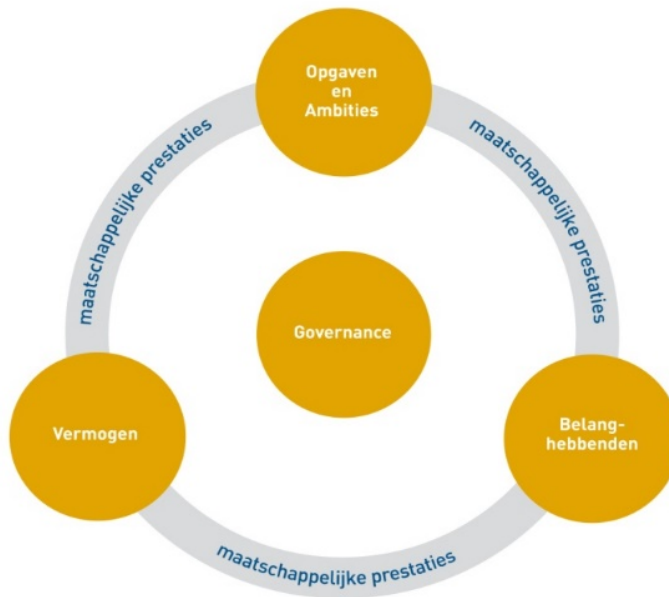
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing
- Het intern toezicht
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringcode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



## De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie plus punten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

Cijfer	Benaming
1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Zeer onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer.

De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

<i>Cijfer</i>	<i>Benaming</i>	<i>Kwantitatieve prestatie</i>	<i>Afwijking</i>
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie wat lager dan de nom	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	Goed	De prestatie overtreft de nom	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de nom behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de nom aanzienlijk	Meer dan +35%

## Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen.

In deel 1 zijn opgenomen:

- Recensie
- Scorekaart
- Samenvatting

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.



# Deel 1

## Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



# Recensie

## Maatschappelijke visitatie 2015-2018

### TYPERING

Samenwerking Slikkerveen is een kleine sociale verhuurder in de gemeente Ridderkerk. De corporatie kent een sterke sociale binding in haar wijk met een vastgoedbezit van 169 sociale huurwoningen en een winkelpand. Een deel van het bezit is aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol' door de gemeente Ridderkerk.

Lokaal bekend en gewaardeerd is Samenwerking Slikkerveen en laat zich karakteriseren als een (kleine) beheerorganisatie, die goed ingevoerd is in haar enige werkgebied - de wijk Slikkerveen. Samenwerking Slikkerveen kiest voor een goed betaalbare woningvoorraad en slaagt daar volgens de gemeente Ridderkerk en de huurders goed in. Een erg gewilde wijk, waardoor voor aspirant-huurders lange wachttijden zijn. De bewoners zijn zeer tevreden over de onderhoudstoestand van hun woning. Duurzaamheid blijft voortdurend de aandacht houden van Samenwerking Slikkerveen. Samenwerking Slikkerveen moet investeren in duurzaamheid en energiebesparing. Maatregelen op deze gebieden zorgen voor meer wooncomfort en een lagere energierekening voor de bewoners. De ouderdom van de woningen zorgt voor een extra uitdaging op dit gebied. Ondanks de kleine schaal en de relatief beperkte omvang van de maatschappelijke opgave laat Samenwerking Slikkerveen zich karakteriseren als een sociale verhuurder met een goed beheer van haar veel aandacht vragende vastgoedbezit en dat gedragen door een gezonde financiële- en efficiënte organisatie.

### POSITIONPAPER

Een corporatie van de omvang van Samenwerking Slikkerveen is niet verplicht een positionpaper op te stellen, maar heeft dit wel gedaan. Het positionpaper geeft duidelijk aan waar de corporatie zich voor inzet, wat de belangrijkste uitdagingen zijn en hoe de corporatie om haar doelstellingen te bereiken te werk wil gaan. Ambities op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid worden, zij het summier, beschreven. Het positionpaper is mede opgesteld om een start te maken met een nieuw ondernemingsplan.

### EERSTE VISITATIE

Het is de eerste keer dat Samenwerking Slikkerveen maatschappelijk wordt gevisiteerd. De corporatie heeft het niet nodig gevonden eerder een visitatie uit te voeren. De corporatie was geen lid van koepelorganisatie Aedes. Samenwerking Slikkerveen is voornemens lid te worden van Aedes, nadat deze visitatie is afgerond.

### INTERNE PROCESSEN

Eind 2014 heeft het CFV het bestuur van Samenwerking Slikkerveen op de vingers getikt, omdat de corporatie de interne procesbeheersing niet goed op orde had. Daartoe heeft de corporatie een interventie van de externe toezichthouder opgelegd gekregen. De corporatie heeft vervolgens een verbeterplan opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan het CFV. De implementatie van dat plan is niet geheel vlekkeloos verlopen. Toen de opvolger Aw het herstelplan in het tweede helft van 2015 had goedgekeurd, zijn in de uitvoering van het plan afspraken niet nagekomen, zoals de driemaandelijke monitoring/implementatie door de

accountant. Naderhand is daaraan uitvoering gegeven en heeft de toezichthouder zijn fiat aan de uitvoering van het verbeterplan gegeven.

De commissie heeft aan de hand van diverse beleidsstukken, jaarverslagen, notulen, protocollen kunnen vaststellen dat adequaat uitvoering wordt gegeven aan de door de toezichthouder gestelde eisen.

### ZELFSTANDIGHEID

Samenwerking Slikkerveen kiest ervoor om zelfstandig te blijven hoewel zij terdege beseft, dat de toegevoegde waarde daarvan niet vanzelfsprekend is. Belangrijk is de vraag of en hoe een corporatie van deze omvang zich weet overeind te houden in de almaar toenemende complexiteit van wet- en regelgeving en maatschappelijke verhoudingen.

De jaarverslagen vermelden dat het steeds moeilijker wordt om deskundige leden voor het bestuur en voor de raad van commissarissen te hebben. Het bestuur realiseert zich, dat dit voor de continuïteit van Samenwerking Slikkerveen een knelpunt zou kunnen worden.

De vraag die volgens de commissie gesteld dient te worden is: of de corporatie voldoende adequaat is ingericht waar het gaat om het voldoen aan prestatieafspraken, huurderstevredenheid, financiële -en bedrijfseconomische risicoanalyse, strategisch voorraadbeheer, governance kortom het aanwezig zijn van voldoende 'check and balances' om de komende jaren goed voorbereid te zijn om te kunnen voldoen aan de toenemende eisen die gesteld worden aan een moderne, goed gedocumenteerde en controleerbare administratieve organisatie. Een kleine organisatie als Samenwerking Slikkerveen heeft een zekere kwetsbaarheid en gelet daarop – zo is de mening van de commissie – zou Samenwerking Slikkerveen de mogelijkheden kunnen verkennen voor ondersteuning van en/of samenwerking met een collega-corporatie of andere belanghebbenden, teneinde de professionalisering van de organisatie te optimaliseren.

### Sterke punten van Samenwerking Slikkerveen

- Sociale samenhang in de wijk
- Betrouwbaar, sociaal, toegankelijk
- Groot sociaal hart
- Traditioneel
- Kleinschalig, klantgericht, sociaal, betrouwbaar
- Laagdrempeligheid met korte lijnen tussen huurders, bestuur en raad van commissarissen.
- Samenwerking Slikkerveen is toegankelijk, goed benaderbaar en aanspreekbaar voor haar bewoners.
- De onderhoudstoestand van de woningen wordt als goed beoordeeld. Bij renovatie gaat de corporatie voortvarend te werk en de huurders zijn hier zeer tevreden over.

### Verbeterpunten

- Consistente en haalbare langetermijnvisie ontwikkelen, waarmee Samenwerking Slikkerveen haar strategische en tactische doelen kan vastleggen voor de komende jaren. Belangrijke onderwerpen – eveneens opgetekend in de visitatiegesprekken - kunnen hierbij zijn de duurzaamheidsopgave,

sloop/herbouw gericht op de doelgroep ouderen, 'versnippering' bezit van huur naar koop teneinde meer diversiteit in de wijk te krijgen.

- Bestuurlijke continuïteit goed bewaken, zeker nu twee bestuursleden dit jaar uit het bestuur treden en die als 'achtervang' voor de medewerker beschikbaar waren voor de operationele activiteiten.
- Blijven werken aan de stabiliteit van het bestuur en raad van commissarissen met een goede opvolging van vacatures.
- Samenwerking Slikkerveen werkt op een goede en constructieve wijze samen met de bewonerscommissie. Uitdaging voor de komende jaren is om manieren te vinden om nieuwe leden te betrekken bij de bewonerscommissie. Investeer in mogelijkheden om de bewonerscommissie te vernieuwen en uit te breiden, dan wel nieuwe vormen van beleidsparticipatie te ontwikkelen, zoals bijvoorbeeld klantenpanels.
- De gemeente Ridderkerk overtuigen om prestatieafspraken te maken. Samenwerking Slikkerveen levert met haar vastgoedbezit met relatieve lage huren een substantiële bijdrage in het segment goedkope sociale huurwoningen in de gemeente Ridderkerk.
- Gelet op de kwetsbaarheid van de kleine organisatie geeft de commissie Samenwerking Slikkerveen ter overweging om te onderzoeken in hoeverre samenwerking met collega-corporaties de verdere professionalisering van de organisatie en het beheer van de woningvoorraad kan verbeteren.

# Integrale scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>									
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,0	7,0	8,0		7,2	75%	<b>6,9</b>
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>									
Prestaties	7,7	6,2	7,3	8,0	7,9		7,4	50%	<b>7,3</b>
Relatie en communicatie							7,6	25%	
Invloed op beleid							6,9	25%	
<b>Presteren naar Vermogen</b>									
Financiële continuïteit							6,0	30%	<b>6,0</b>
Doelmatigheid							6,0	30%	
Vermogensinzet							6,0	40%	
<b>Governance</b>									
Besturing							5,0	33%	<b>5,3</b>
Intern toezicht							5,0	33%	
Externe legitimering							6,0	33%	

De volgende zes prestatievelden worden gehanteerd:

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

# Samenvatting

## Profiel

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen is een woningcorporatie met woningen in de wijk Slikkerveen, gemeente Ridderkerk. De corporatie heeft een vastgoedbezit van 137 eengezinswoningen, 32 seniorenwoningen en 1 winkel. Alle huurwoningen vallen onder de categorie sociale huurwoningen.

Samenwerking Slikkerveen omschrijft haar missie als volgt:

*"Samenwerking Slikkerveen biedt mensen met een bescheiden inkomen betaalbare, goed onderhouden woningen. Samen met een actieve bewonersorganisatie zetten we ons in om te zorgen dat onze bewoners prettig kunnen wonen in een mooie, groene en vooral veilige wijk".*

## Organisatie

Ondanks de regelgeving en eisen van de nieuwe Woningwet zijn de leden van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen van mening dat de verenigingsstructuur stand dient te houden en dat de corporatie tevreden bewoners wil voorzien van goede sociale huurwoningen, die kwalitatief op een goed niveau verkeren. De financiële situatie van de vereniging is goed op orde, waardoor onderhoudswerkzaamheden op tijd en op een prima wijze uitgevoerd kunnen worden.

De leiding van de corporatie berust ultimo 2018 bij een driehoofdig bestuur. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen.
- Uitvoeren van het beleid zoals dit is opgesteld.
- Bewaken van de financiën van de vereniging.
- Het uitvoeren, aansturen en controleren van alle werkzaamheden voor de instandhouding van het woningbezit.

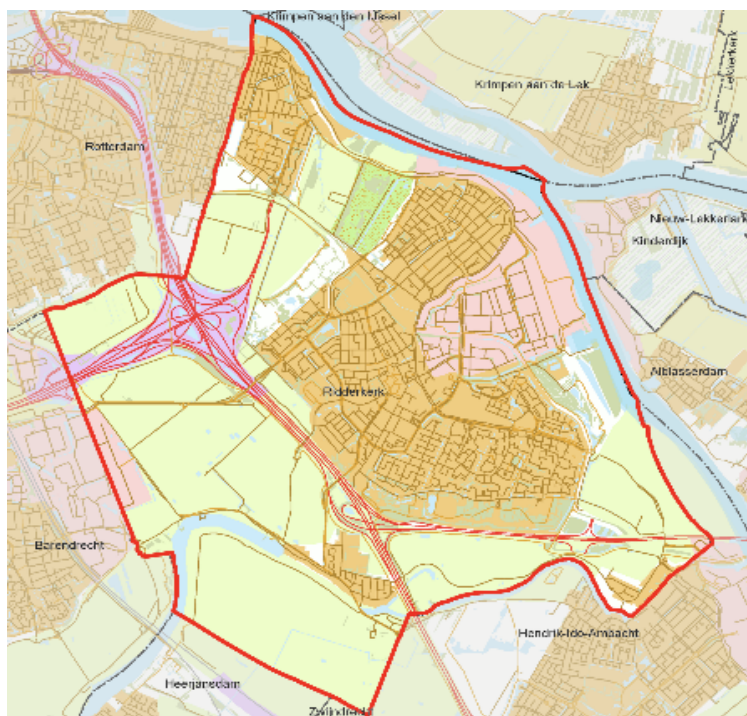
Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen en de leden. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door een raad van commissarissen. De raad bewaakt - zoals uit de visitatiegesprekken is gebleken - de continuïteit, de reputatie, de legitimiteit, de doelmatigheid en de rechtmatigheid van het handelen van het bestuur, de organisatie en van zichzelf.

De raad kent ultimo 2018 drie zetels. Een meerderheid van het bestuur komt uit de kring van bewoners. Statuten en reglementen zijn aangepast aan de eisen van de nieuwe Woningwet. De corporatie heeft een medewerkster in dienst.



## Werkgebied

Samenwerking Slikkerveen is een woningbouwvereniging, die uitsluitend werkzaam is in de gemeente Ridderkerk.



Gemeente Ridderkerk BAG

## Geschiedenis

In 1919 wordt de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting 'Uitbreiding Slikkerveen' opgericht. Deze vereniging had als doel diegenen in de samenleving met een smalle beurs een betaalbaar dak boven het hoofd te bieden. De doelgroep bestond uit arbeiders met lange werkdagen en een laag loon.

De woningen werden opgeleverd met twee ledikanten inclusief matrassen. Huizen zonder bedstee en met een trek-wc waren voor die tijd een luxe. De huur, die in die tijd toch al een flink deel van het inkomen besloeg, werd wekelijks opgehaald. Dit werd gedaan door een van de vrijwillige bestuurders. De woningen waren niet groot, maar konden toch gezinnen met meerdere kinderen herbergen. Rond de woningen was een flink stuk grond beschikbaar. Deze grote tuinen werden meestal gebruikt als moestuin.



De Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting 'Uitbreiding Slikkerveer' bezat 102 woningen en 1 winkel. Doordat de Juliana van Stolbergstraat werd doorgetrokken naar het Dillenburgplein zijn er 4 woningen afgebroken.

In 1978 is er een grote opknopbeurt gestart. Hierbij werden werkzaamheden als het aanbrengen van dakisolatie, vervangen van dakpannen, plaatsen van dakkapellen, vervanging van keukenblokken, douches en voordeuren uitgevoerd. In 1989 volgde er een volgende renovatie waarbij er kunststof kozijnen met dubbel glas werden geplaatst. Ook werden de woningen voorzien van centrale verwarming en werden er dakramen geplaatst.

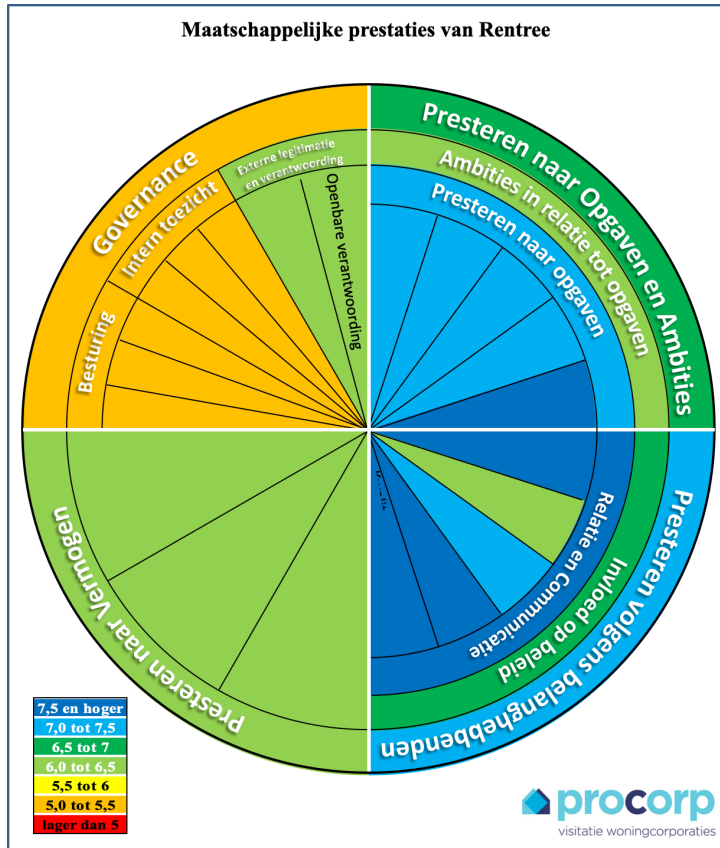
In 1998 is de vereniging gaan samenwerken met de Vereniging tot Verbetering 'Slikkerveer' Deze in 1914 opgerichte vereniging had een bezit van 40 woningen in de Willemstraat (1914) en 32 tweekamerappartementen (1970) in de Beijersestraat.

Na twee jaar intensieve samenwerking zijn de verenigingen gefuseerd en per 1 januari 2000 was de Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer een feit. Hierdoor bestaat het bezit nu uit 137 eengezinswoningen, 32 tweekamerappartementen en 1 winkel. De woningen zijn gelegen aan de Beijersestraat, Amaliastraat, Juliana van Stolbergstraat en de Willemstraat.



## Beoordeling samenvatting

De maatschappelijke visitatie over de periode 2015 tot en met 2018 levert volgende beoordelingen op:



# Deel 2

## Toelichting op de beoordelingen



# 1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven. Onder externe opgaven worden verstaan: "alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc." Ook beoordeelt de visitatiecommissie of de ambities van de woningcorporatie in het licht van de opgaven passen.

## 1.1 De ambities in het licht van de visie op de opgaven in het werkgebied

In 2016 is aan de wethouder verantwoordelijk voor volkshuisvesting van de gemeente Ridderkerk een concept-prestatieafspraken toegestuurd. De reactie daarop was, dat het voor de gemeente Ridderkerk niet zinvol zou zijn om prestatieafspraken met Samenwerking Slikkerveen te maken vanwege tijds capaciteit. Er is daarnaast beperkt ambtelijk contact geweest over een aantal volkshuisvestelijke zaken.

De corporatie hoopt in de loop van 2019 prestatieafspraken met de gemeente Ridderkerk te kunnen maken; de in het voorjaar van 2019 benoemde wethouder heeft, in tegenstelling tot zijn ambtsvoorganger aangegeven graag met Samenwerking Slikkerveen in gesprek te gaan.

### GEMEENSCHAPPELIJKE VISIE

In het overleg met de gemeente is in december 2015 vastgesteld dat het bezit van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen voor 100% bestaat uit sociale huurwoningen. De 137 eengezinswoningen en de 32 galerijwoningen voorzien in een behoefte in de wijk Slikkerveen. Deze woningen zullen bij mutatie worden toegewezen aan huurkandidaten met een inkomen dat lager is dan € 35.739 (prijspeil 2016). Voor de eengezinswoningen geldt dat het huishouden dient te bestaan uit minimaal twee personen.

### PLANNEN MET BETREKKING TOT DE WONINGVOORRAAD

De eengezinswoningen zijn bijna 100 jaar oud en in goede staat van onderhoud. Samenwerking Slikkerveen is in de visitatieperiode niet voornemens geweest om woningen te slopen. Voor uitbreiding van het woningbezit ziet de woningcorporatie weinig mogelijkheden.

### DOELGROEPEN

De doelgroep waaraan woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen woningen toewijst zijn de kandidaten waarvan het inkomen lager is dan € 35.739 (prijspeil 2016).

De corporatie heeft voor zichzelf in de jaren 2015-2018 een opgave gedefinieerd, die uitgaat van het in standhouden van de woningvoorraad en het beheren daarvan. De commissie heeft in dit rapport de ambities van Samenwerking Slikkerveer beoordeeld in het licht van de visie op de opgaven met een onderbouwing in de visitatiegesprekken van 'waarom de corporatie doet wat ze doet'.

## 1.2 Beoordeling van Presteren naar Opgaven

In dit hoofdstuk worden de prestaties beschreven gerelateerd aan het eigen operationeel beleid en de eigen ambities van de corporatie.

### HUISVESTING VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.*

Sinds de fusie in 2000 is de samenstelling van het woningbezit in de visitatieperiode niet gewijzigd. De totale woningvoorraad bestaat uit 16 vijfkamerwoningen, 48 vierkamerwoningen, 73 driekamerwoningen, 32 seniorenwoningen en een winkel.

De corporatie beheert een eigen wachtlijst voor woningzoekenden en aan de hand van deze wachtlijst worden woningen toegewezen. De wachtlijst kent inmiddels een wachtduur van zes jaar.

De huishoudens, die een woning krijgen toegewezen voldoen aan de eisen voor het aantal personen en het inkomen mag niet boven de inkomensgrens uitkomen. De vraag naar betaalbare woningen blijft onveranderd groot. Kandidaten staan lang ingeschreven. In 2017 zijn 6 mutaties geweest. Bij mutatie worden behoorlijke kosten gemaakt voor mutatieonderhoud. Het jaar 2016 heeft 9 mutaties gekend. Een bedrag van ruim € 48.000 is aan mutatieonderhoud besteed.

In 2015 zijn 7 mutaties geweest met extra onderhoudsmutatiekosten van circa € 60.000.

Bij het toewijzen van woningen met een verhoudingsgewijs lage huur geeft Samenwerking Slikkerveer voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen en gezinssamenstelling, op deze woningen zijn aangewezen.

Huurverhoging	
2018	<b>2,4%</b>
2017	<b>2,8%</b>
2016	<b>2,0%</b>
2015	<b>2,5%</b>

Volgens de cijfers van dPi en dVi 2017 heeft Samenwerking Slikkerveer een bezit van 123 goedkope woningen met een huurprijs van < € 414) en 46 betaalbare woningen met een huurprijs van € < 635.

Het bestuur van de corporatie heeft in de visitatieperiode besloten om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Woningen die bij mutatie grondig zijn opgeknapt om aan de huidige eisen te voldoen, worden bij nieuwe verhuur eenmalig extra verhoogd.

De kleine corporaties hebben gezamenlijke afspraken gemaakt met de gemeente Ridderkerk ten aanzien van het woningtoewijzingsbeleid.

De corporatie voldoet aan de passendheidsnorm: het bij aanvang minstens 95% huisvesten van huishoudens met recht op met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

De commissie is van oordeel dat de corporatie op het gebied van de primaire doelgroep ruim voldoende heeft gepresteerd.

#### HUISVESTING VAN BIJZONDERE DOELGROEPEN

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.*

Er zijn een aantal woonaanpassingen voor ouderen mogelijk, zoals beugels in de sanitaire ruimten, andere hoogte van het aanrecht en trapliftten. Veel woningen zijn rollator toegankelijk. Eén woning is speciaal ingericht voor een invalide persoon.

De 32 woningen in de Beijersestraat zijn geschikt voor de bijzondere doelgroep, de oudere huurder, maar ook voor jongeren in het kader van extra begeleid wonen.

De commissie is van oordeel dat de corporatie op het gebied van de bijzondere doelgroepen naar vermogen ruim voldoende heeft gepresteerd.

#### KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN WONINGBEHEER

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.*

De staat van onderhoud van de woningen is goed. Bij mutatie worden de woningen (geheel) opgeknapt om aan de huidige eisen te kunnen voldoen. In 2018 heeft de vereniging in complex 3 een deel van de dakkapellen vervangen in verband met toenemende lekkageklachten. In 2018 is gestart met de vervanging van cv-ketels.

In 2017 zijn 76 cv-ketels in complex 2 en 3 vervangen. Een gedeelte van de dakkapellen in complex 3 zijn in 2016 vernieuwd in verband met toenemende lekkageklachten. In 2015 zijn in complex 2 14 keukens vervangen en in een woning centrale verwarming aangelegd.

Het kantoor van de vereniging ligt centraal tussen de verhuurde woningen waardoor de corporatie voor de bewoners zeer toegankelijk is. Mede door de kleinschaligheid van Samenwerking Slikkerveer komt vooral het sociale aspect van de corporatie naar voren en de dienstverlening van de corporatie is naar behoren. hetgeen blijkt uit de visitatiegesprekken.

Samenwerking Slikkerveer wil investeren in duurzaamheid en energiebesparing. Ook leveren de duurzaamheidsmaatregelen meer wooncomfort en een lagere energierekening op voor de bewoners. Inmiddels zijn alle vr-ketels vervangen door hr-ketels. Daar waar de vloeren wegens vochtproblematiek vervangen moeten worden, al dan niet bij mutatie, worden nieuwe vloeren aangebracht met stalen profielen en isolatie. In de komende jaren zullen investeringen moeten worden gedaan op het gebied van duurzaamheid. Er dienen nog behoorlijke stappen gemaakt worden om de energielabels te verbeteren.

De commissie is van oordeel dat de corporatie op het gebied van dit prestatieveld ruim voldoende heeft gepresteerd.

#### (DES)INVESTEREN IN VASTGOED

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.*

Het beleid van de corporatie is om het bestaande bezit niet te verkopen.

Grote renovaties zijn uitgevoerd, waaronder dakisolatie, dubbel glas op begane grond en eerste verdieping en de plaatsing van een extra dakkapel. Veel woningen hebben last van een hoog grondwatervniveau met als gevolg veel last van optrekkend vocht in de muren en vaak rotte vloeren. Bij grootschalige renovaties gaat de energielabel van G naar C; energielabel C is maximaal haalbaar voor het woningbezit van de corporatie.

Om de huurwoning aan te passen aan de eigen wensen, kunnen huurders zelf voorzieningen/veranderingen aanbrengen, waarvoor bij vertrek uit de woning door de corporatie geen vergoeding wordt betaald. Wel is mogelijk om aan een opvolgende huurder de voorziening door te verkopen.

De commissie is van oordeel dat de corporatie op het gebied van (Des-)investeren in vastgoed naar ruim voldoende heeft gepresteerd.

#### KWALITEIT VAN WIJKEN EN BUURTEN

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.*

De woonomgeving van de woningen is zeer goed te noemen. De wijk Slikkerveer is een ruim opgezette wijk. Er is veel groen, er zijn voldoende winkels in de wijk aanwezig. Scholen voor zowel basis als voortgezet onderwijs zijn voldoende aanwezig. Er zijn ruim voldoende speelplekken en parkeerplaatsen. Bij de aanleg hiervan wordt overleg gepleegd tussen de gemeente, bewoners en de corporatie. De geveltuintjes en bloembakjes aan de gevel van elke woning worden door de leden van de bewonerscommissie beplant en onderhouden. Jaarlijks organiseert de bewonerscommissie in samenwerking met het wijkcentrum een buitenspeeldag voor de kinderen in de wijk.

De wijk waarin het woningbezit gelegen is heeft vooral een dorps karakter.

De corporatie neemt deel aan het Wijkoverleg Slikkerveer, een overlegorgaan tussen de gemeente Ridderkerk, belanghebbende organisaties en bewoners uit de wijk met als doel het bespreken van zaken met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid van de wijk Slikkerveer.

De commissie is van oordeel dat de corporatie op het gebied van de *Kwaliteit van wijken en buurten* goed heeft gepresteerd, vanwege de grote betrokkenheid van de bewonerscommissie en van de corporatie bij de wijk. Daarnaast vervullen de bewonersvertegenwoordiging en Samenwerking Slikkerveer een belangrijke sociale functie, waarbij op het gebied van leefbaarheid tal van initiatieven worden ondernomen.

### 1.3 Beoordeling van de Ambities in relatie tot de Opgaven

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt en de commissie kent een pluspunt toe vanwege:

De consistente wijze gedurende de visitatieperiode, waarin Samenwerking Slikkerveer haar ambities heeft ingezet in het volkshuisvestelijk taken en met betrekking tot de besluitvorming van de corporatie dienaangaande.

Samenwerking Slikkerveen heeft haar volkshuisvestelijk beleid in de visitatieperiode niet op schrift gesteld. Uit de visitatiegesprekken met het bestuur, de raad van commissarissen, de medewerkster en de belanghebbenden is het volgende beeld naar voren gekomen.

De belangrijkste ambitie van Samenwerking Slikkerveen, is het inzetten voor het behoud en exploitatie van de huidige woningvoorraad en deze in stand te houden door het plegen van het noodzakelijke onderhoud met een duurzaamheidsprogramma.

Het vastgoedbeleid van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen is om het bestaande bezit niet te verkopen. De financiering van ondernemingsactiviteiten moet daarom primair uit de exploitatie van de bestaande woningen worden gefinancierd. In de komende jaren zullen er veel investeringen moeten worden gedaan op het gebied van duurzaamheid.

Samenwerking Slikkerveen biedt mensen met een bescheiden inkomen betaalbare, goed onderhouden woningen. Samen met een actieve bewonersorganisatie zet de corporatie zich in om te zorgen dat haar bewoners prettig kunnen wonen in een mooie, groene en vooral veilige wijk.

De commissie is van mening dat Samenwerking Slikkerveen dat de ambities aansluiten op de eigen mogelijkheden en aansluiten op externe opgaven in het werkgebied, als ook op relevante signalen uit de omgeving.



## 1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

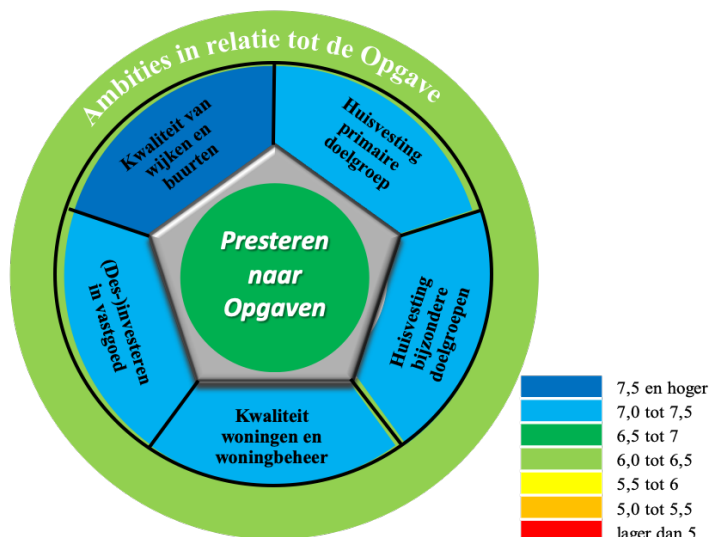
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een gemiddelde van 7,3.

In onderstaande tabel en taartdiagram staan de scores van de verschillende onderdelen van Presteren naar Opgaven weergegeven.

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>									
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,0	7,0	8,0		7,2	75%	<b>6,9</b>
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	

De volgende zes prestatievelden worden gehanteerd:

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





## 2 Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- De bewonerscommissie;
- Gemeente Ridderkerk.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelen.
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.
- De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

### 2.1 De Belanghebbenden

#### HUURDERS

Samenwerking Slikkerveer heeft een actieve bewonerscommissie. Er zijn uit elk complex van het woningbezit bewoners vertegenwoordigd in de bewonerscommissie. Ultimo 2018 telt de bewonerscommissie zeven leden.

De bewonerscommissie heeft o.a. de belangrijke rol dat zij de vertegenwoordiging van alle bewoners zijn naar het bestuur van de vereniging. Belangrijke stukken zoals o.a. het verhuiskostenreglement, de huurverhoging en de prestatieafspraken met de gemeente Ridderkerk worden besproken en ter goedkeuring aan de bewonerscommissie voorgelegd. Voor alles wat er in de wijk speelt kunnen de bewoners de bewonerscommissie raadplegen.

#### GEMEENTE RIDDERKERK

Met de gemeente Ridderkerk bestaat een zeer beperkt contact. Formele contacten zijn door de gemeente tien jaar geleden op een laag pitje gezet. De gemeente heeft geen tijdcapaciteit voor een kleine corporatie als Samenwerking Slikkerveer. In 2016 zijn beperkte informele prestatieafspraken gemaakt. Met de nieuwe wethouder, die begin 2019 is aangetreden, is een kennismaking in voorbereiding.

## 2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

### HUISVESTING VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP

*De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,7.*

De huurders vinden dat Samenwerking Slikkerveen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar heeft. Woningen worden passend toegewezen. Samenwerking Slikkerveen voorkomt volgens de huurders op een goede wijze leegstand. De huren houdt Samenwerking Slikkerveen betaalbaar voor haar bewoners en zij beperkt zoveel mogelijk de overige woonlasten, zoals servicekosten en energielasten. Verder worden de huurachterstanden door de corporatie goed aangepakt.

De gemeente geeft hoge cijfers voor het voldoende beschikbaar zijn van sociale huurwoningen, het voorkomen van leegstand en het tegengaan van fraude. De sociale controle is groot en woonfraude wordt snel ontdekt. Voorts vindt de gemeente dat de huren betaalbaar worden gehouden. Ook is de gemeente van oordeel dat de overige woonlasten op een goed niveau worden gehouden.

### HUISVESTING VAN BIJZONDERE DOELGROEPEN

*De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 6,2.*

Samenwerking Slikkerveen heeft voldoende woningen voor ouderen met specifieke zorg- of huisvestingsbehoefte, zo menen de huurders. Maar er zijn onvoldoende levensloopbestendige woningen in portefeuille. Ook onvoldoende woningen zijn er voor personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking.

De gemeente is het niet eens met de huurders en vindt dat dat voor beide hiervoor benoemde groepen voldoende woningen zijn.

### KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONINGBEHEER

*De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,3.*

Het woningbezit van Samenwerking Slikkerveen is van goede kwaliteit. Ook de conditie en de onderhoudstoestand van de woningen worden als goed beoordeeld. De prijs/kwaliteitverhouding van de woningen wordt als goed gekwalificeerd. De kwaliteit van de dienstverlening van de corporatie wordt beoordeeld met een 8 door de huurders. Alleen het duurzaamheidsbeleid - energiezuinig en milieubewust - wordt door de huurders als onvoldoende beschouwd.

De gemeente beoordeelde het onderdeel Woningkwaliteit als ruim voldoende.

### (DES-)INVESTEREN IN VASTGOED

*De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 8,0.*

Samenwerking Slikkerveen verbetert bestaande woningen door renovatie of groot onderhoud op een zeer goede manier met het cijfer 9, zo laten de huurders het weten.

Er is bij Samenwerking Slikkerveen geen sprake van nieuwbouw, sloop of verkoop.

Om te zorgen dat de woonomgeving in Slikkerveen voor een iedereen toegankelijk is, geven de huurders de overweging aan de corporatie om 'gestippeld' te verkopen. Dit houdt de buurt en de omgeving kleurrijk en voor iedereen bewoonbaar en kunnen aan jongeren een kans worden gegeven op een betaalbare koopwoning.

De corporatie is naar het oordeel van de gemeente gericht op het beheer/onderhoud van het bestaande complex. De komende jaren wordt daar volgens de gemeente waar mogelijk renovaties uitgevoerd, gericht op meer verduurzaming en verbetering van de woonkwaliteit.

#### KWALITEIT VAN WIJKEN EN BUURTEN

*De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,9.*

Door de kleine omvang van de corporatie en eigen bestuur is er volgens de gemeente veel sociale samenhang. Aan wijk- en buurtbeheer wordt door Samenwerking Slikkerveen volgens de gemeente voldoende aandacht gegeven blijkend uit een zeer goede beoordeling.

Samenwerking Slikkerveen draagt zorg voor een goede leefbare woonomgeving, zo vinden de huurders. Aan wijk- en buurtbeheer wordt goede aandacht gegeven en de corporatie gaat passend om met overlast gevende bewoners. Voorts menen de huurders dat de corporatie een goede bijdrage levert aan de sociale samenhang van de buurt.

#### DE RELATIE EN COMMUNICATIE MET DE CORPORATIE

*De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,6.*

Samenwerking Slikkerveen is een zeer kleinschalige corporatie. De huurders en de gemeente zijn van mening dat Samenwerking Slikkerveen zich volledig inzet om het vastgoedbezit zorgvuldig te beheren en te verhuren, Dit ondanks de hoge eisen die de nieuwe wetgeving de afgelopen jaren aan woningcorporaties heeft gesteld.

Er is vertrouwen in de corporatie volgens de huurders en Samenwerking Slikkerveen steekt positief af bij het landelijke beeld van corporaties.

Samenwerking Slikkerveen is goed benaderbaar en reageert adequaat op gestelde vragen, laten zowel de huurders als gemeente weten. Gemaakte afspraken worden door Samenwerking Slikkerveen goed nagekomen. Indien gewijzigde omstandigheden aanleiding geven om daarvan af te wijken wordt daarover goed gecommuniceerd en uitleg gegeven.

#### DE INVLOED OP HET BELEID

*De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 6,9.*

Van belang voor de huurders is de jaarlijkse algemene ledenvergadering. Daar wordt onder meer de huurverhoging toegelicht. De huurders vinden dat zij voldoende worden geïnformeerd. Gerealiseerde prestaties worden door Samenwerking Slikkerveen op een transparante wijze gepubliceerd; de publicatie is goed leesbaar.

De leden van bewonerscommissie zijn van mening dat er voldoende invloed is op het uitvoerend beleid van de corporatie. Zo wordt de jaarlijkse huurverhoging besproken en ter goedkeuring aan de bewonerscommissie voorgelegd.

De gemeente vindt dat Samenwerking Slikkerveen zich zeer heeft ingespannen om prestatieafspraken te maken met de gemeente, waarvoor zij een zeer goede beoordeling heeft gegeven. Met de gemeente is eenmaal in de visitatieperiode beperkte prestatieafspraken gemaakt. Het bestuur van Samenwerking Slikkerveen stemde daarbij de afspraken af met de huurders.

## 2.3 Verbeterpunten volgens Belanghebbenden

### VERBETERPUNTEN VOLGENS DE HUURDERS

- Inloopspreekuur bij vragen
- Nieuwe locatie kantoor
- Veiligheid voor medewerkers optimaliseren. Samenwerking zoeken bij zorgorganisatie in geval van hulpvragen/problemen (hulpbehoevendheid-dementerende bewoners)
- Kantoortijden correct hanteren - voor bewoners is deze nu te vrijblijvend
- Bij overlast meer inspraak organiseren met medebewoners/buurtjes
- Rekening houden met de huidige oudere bewoners die niet op internet zitten; toch sommige zaken op papier aanleveren

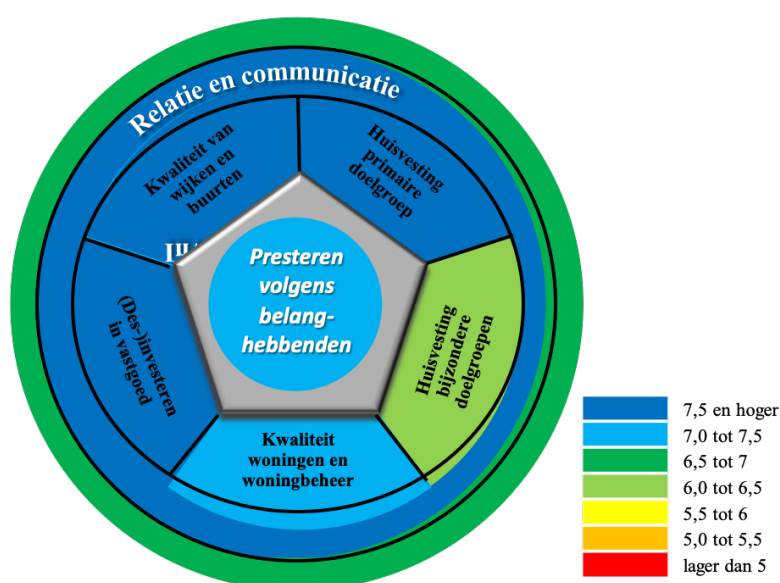
### VERBETERPUNTEN GEMEENTE

- Vergaande samenwerking met een collega-corporatie, wel mét zelfbeheer
- Schakel bij renovaties professionele partijen in

## 2.4 Totaalscore Presteren volgens Belanghebbenden

In onderstaande tabel en taartdiagram staan de scores van de verschillende onderdelen van Presteren volgens Belanghebbenden weergegeven.

Tevredenheid van belanghebbenden		Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
<b>2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties</b>					
2.1.1	Huisvesting van primaire doelgroep	7,2	8,1		<b>7,7</b>
2.1.2	Huisvesting van bijzondere doelgroepen	5,3	7,0		<b>6,2</b>
2.1.3	Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,3	7,2		<b>7,3</b>
2.1.4	(Des-)investeringen in vastgoed	9,0	7,0		<b>8,0</b>
2.1.5	Kwaliteit van wijken en buurten	8,0	7,8		<b>7,9</b>
<b>Totaal tevredenheid over de prestaties</b>		<b>7,4</b>	<b>7,4</b>		<b>7,4</b>
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,5	7,6		<b>7,6</b>
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	6,4	7,3		<b>6,9</b>
<b>Eindcijfer</b>		<b>7,2</b>	<b>7,4</b>		<b>7,3</b>



## 3 Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Voor corporaties met minder dan 500 vhe wordt een totaal oordeel gegeven, waarbij op de volgende deelonderwerpen een uitwerking wordt gegeven:

- Financiële continuïteit: de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen
- Doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering
- Vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord en gemotiveerd in voor maatschappelijke prestaties.

### 3.1 Financiële continuïteit

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.*

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt de mening gevormd of en hoe Samenwerking Slikkerveer haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De commissie is van mening dat Samenwerking Slikkerveer aan het ijkpunt voldoet.

In de accountantsverslagen 2016 en 2017 laat een goede beoordeling zien van zowel de solvabiliteit, als de rentedekkingsgraad. Er is sprake van een positieve kasstroom. De liquiditeitspositie van Samenwerking Slikkerveer ligt boven de norm naar het oordeel van de accountant.

Ten aanzien van de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen laat de Aw weten geen aanwijzingen te behoeven te maken.

Wel heeft CFV eind 2014 tijdens de financiële beoordeling vastgesteld dat de interne procesbeheersing van Samenwerking Slikkerveer tekort schoot, hetgeen de financiële positie van de corporatie negatief zou kunnen beïnvloeden. Om die reden heeft CFV de corporatie een interventie, in de vorm van een verbeterplan, opgelegd. Autoriteit woningcorporaties als opvolger van CFV heeft eind 2015 het verbeterplan als kwalitatief voldoende beoordeeld. De maatregelen waren in opzet goed, maar de procedurele uitwerking van deze maatregelen was in de praktijk niet voldoende, zoals blijkt uit de oordeelsbrieven 2016 en 2017-2018 van Aw.

Samenwerking Slikkerveer is ondanks dat het een kleine corporatie is, volledig met eigen vermogen gefinancierd. Daarbij wordt actief gestuurd op kasstromen, wat de corporatie van belang acht gezien de kleine schaal van de organisatie en daarmee de financiële middelen. De kasstromen in de jaren 2018-2025 zijn volgens de opgestelde prognoses steeds positief zijn.

De financiële situatie van de vereniging is goed. De liquiditeit wordt adequaat gemonitord aan de hand van de meerjarenbegroting. Aangezien er voldoende financiële middelen aanwezig zijn, is het beleid van Samenwerking Slikkerveer om geen vreemd vermogen aan te trekken.

Samenwerking Slikkerveer heeft in 2016 een reglement financieel beleid en beheer opgesteld, waarmee wordt voldaan aan de voorschriften uit de nieuwe Woningwet.

De nieuwe Woningwet vraagt om een gescheiden registratie van het DAEB en niet-DAEB vastgoed. Omdat de corporatie naar verhouding relatief weinig niet-DAEB (een winkelpand) bezit, minder dan 5%, is het verlichte regime voor Samenwerking Slikkerveer van toepassing. Daarmee heeft de Aw ingestemd.

De commissie is van mening dat de corporatie haar maatschappelijk vermogen voldoende duurzaam op peil houdt.

## 3.2 Doelmatigheid

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.*

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Samenwerking Slikkerveer een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling geschiedt op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en gesprekken met het bestuur en raad van commissarissen.

Samenwerking Slikkerveer voldoet aan het ijkpunt van een 6.

De effectiviteit en efficiency van de corporatie is niet goed te meten. De omvang van de organisatie binnen Samenwerking Slikkerveer is daarvoor te beperkt. Er is slechts een personeelslid in loondienst werkzaam. De 'lijnen' tussen de medewerker en het bestuur zijn kort. Het bestuur is ook zichtbaar betrokken bij allerlei operationele taken en de uitvoering daarvan. Naar de mening van de accountant is de interne beheersing, gezien de schaal van Samenwerking Slikkerveer, van voldoende niveau.

Er zijn drie bestuursleden en drie leden van de raad van commissarissen. Alle voornoemde leden zijn vrijwilligers en ontvangen een zeer bescheiden vergoeding voor hun werkzaamheden.

Er wordt door Samenwerking Slikkerveer nadrukkelijk gestuurd om voor de verschillende werkzaamheden 'achtervang' te organiseren, zodat bij personele ontstentenis geen problemen ontstaan, waardoor het besturen van de organisatie minder kwetsbaar is.

Het bestuur van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is verantwoordelijk voor de interne en externe risicobeheersing, voor het managen van de financiële en operationele risico's. Voor de bedrijfsprocessen, zoals crediteurenafhandeling, onderhoudsprocedure en nieuwe huurovereenkomsten zijn de afgelopen jaren beschrijvingen gemaakt en worden onder de loep gehouden. Hiermee worden de bedrijfsprocessen actueel gehouden. Het bestuur houdt toezicht op de naleving van deze procedures.

De commissie is van mening dat de corporatie een gezonde en doelmatige bedrijfsvoering heeft gehad.

### 3.3 Vermogensinzet

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.*

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt.

De beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van overlegde documenten en gesprekken met bestuur, raad van commissarissen en medewerker. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren. Samenwerking Slikkerveen voldoet aan het ijkpunt.

Samenwerking Slikkerveen treedt op als rentmeester van het vastgoed. Een deel van de woningen is door de gemeente Ridderkerk aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en geven de Willemstraat in de wijk Slikkerveen een karakteristieke uitstraling. De corporatie heeft als doel het in standhouden van het woningbezit qua onderhoud en instandhouding van de woningen, maar ook wat betreft de inrichting en verzorging van de openbare ruimte.

Samenwerking Slikkerveen richt zich op het verhuren van sociale huurwoningen met een relatief lage passende huurprijs. Samenwerking Slikkerveen heeft besloten om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Woningen die bij mutatie grondig worden opgeknapt om aan de huidige eisen te voldoen worden bij nieuwe verhuur eenmalig extra verhoogd.

Het beleid van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen is om het bestaande bezit niet te verkopen. De financiering van activiteiten gebeurt daarom voornamelijk uit de exploitatie van het woningbezit.

Samenwerking Slikkerveen staat voor de instandhouding van haar woningen volgens een goede basiskwaliteit zoveel mogelijk conform de eisen van deze tijd. Dit betekent dat Samenwerking Slikkerveen bij onderhoud en mutatie waar mogelijk aandacht te besteden aan duurzaamheid en energiebesparing.

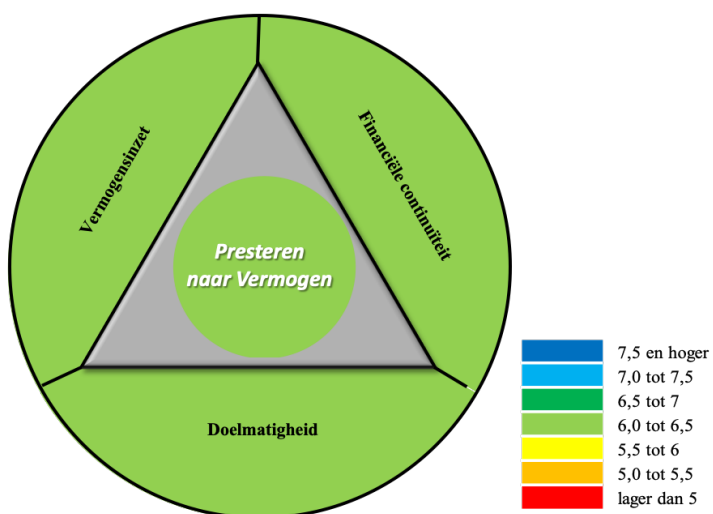
De commissie is van mening dat de corporatie de inzet van haar vermogen voor haar maatschappelijke prestaties voldoende verantwoordt. Dit is gebleken uit de visitatiegesprekken en uit de jaarverslagen. De corporatie heeft gepresteerd op het gebied van lage huren, gedegen onderhoud en verduurzaming.



### 3.4 Totaalscore voor Presteren naar Vermogen

#### Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	6,0	30%	<b>1,8</b>
Doelmatigheid	6,0	30%	<b>1,8</b>
Vermogensinzet	6,0	40%	<b>2,4</b>
<b>Presteren naar Vermogen</b>			<b>6,0</b>



## 4 Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Woningwet, de sector brede Governancecode en de Overlegwet Huurders en Verhuurders. Governance bestaat uit de onderdelen Besturing, Intern Toezicht en Externe legitimatie.

### 4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Bij corporaties met minder dan 500 woningen wordt voor dit onderdeel een totaalcijfer gegeven.

*Samenwerking Slikkerveen voldoet niet aan het ijkpunt.*

*De commissie waardeert 'Besturing' met het cijfer 5,0.*

Het laatste beleidsplan van Samenwerking Slikkerveen is sterk verouderd en is gemaakt in de jaren negentig. Uit de visitatiegesprekken met bestuur en raad van commissarissen is gebleken dat het gevoerde beleid van de corporatie gericht was op de thema's lage huren, goed onderhoud, aandacht voor duurzaamheid en leefbaarheid. Hiermee liet Samenwerking Slikkerveen zien dat zij vooral een beherende corporatie was.

Uit de visitatiegesprekken blijkt dat de corporatie op alleen operationeel niveau haar beleid uitvoert; het ontbreekt aan een duidelijke langetermijnvisie, die wordt vertaald in strategische doelen. Het positionpaper laat thans zien dat het de corporatie menens is om nieuwe beleidsdoelstellingen te formuleren. Met het paper zijn de eerste contouren gezet voor nieuw beleid, waarin bijvoorbeeld wordt gezien om sloop/nieuwbouw voor een gedeelte van het vastgoedbezit in een nieuw kader te plaatsen. Ook het verkoopbeleid zou gewijzigd kunnen worden, in die zin om enerzijds geld vrij te maken voor de grote duurzaamheidsopgave en anderzijds om meer diversiteit in de wijk te kunnen bewerkstelligen.

Het woningbezit wordt sinds enkele jaren gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Zo heeft het bestuur kritisch de meerjarenonderhoudsbegroting onder handen genomen en noodzakelijke wijzigingen met betrekking tot de prognoses van de kasstromen doorgevoerd.

De visitatiecommissie ziet vanaf de invoering van het verbeterplan in 2015 een duidelijke verbetering in de professionaliteit van de organisatie. Er wordt stelselmatig meer bedrijfsprocessen in protocollen vastgelegd, alsmede werk gemaakt om aan wettelijke verplichtingen te voldoen.

De commissie is voorts van mening dat het niet hebben van een strategisch beleid een onvoldoende beoordeling oplevert voor Besturing.

## 4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de raad van commissarissen aan de hand van de criteria van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van commissarissen haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score.

Tevens toetst de commissie of de raad van commissarissen een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomangement, hanteert en of de corporatie de governancecode adequaat toepast en naleeft.

*De commissie waardeert 'Het functioneren van de raad van commissarissen' met het cijfer 5,0.*

Samenwerking Slikkerveer beschikt over een Algemene Ledenvergadering, die minimaal een keer per jaar bijeenkomt. Vaste onderwerpen die worden besproken zijn: het vaststellen van de jaarrekening en van de meerjarenonderhoudsbegroting, als ook de jaarlijkse huurverhoging.

Het bestuur – ultimo 2018 bestaand uit drie leden – heeft tot taak het uitvoeren, aansturen en controleren van alle werkzaamheden voor de instandhouding van het woningbezit en voorts het uitvoeren van het beleid en de realisatie van de beleidsdoelstellingen van de corporatie. Tenslotte bewaakt het bestuur de financiën van de woningbouwvereniging. Het bestuur laat zich bijstaan door een medewerker.

De raad van commissarissen bestaat ultimo 2018 ook uit drie leden, waarvan een lid is voorgedragen door de huurdersorganisatie. De leden worden benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen bij goed functioneren en het alsdan voldoen aan het benodigde profiel voor een volgende termijn van vier jaar worden benoemd. De raad van commissarissen heeft aan het begin van 2019 een zelfevaluatie uitgevoerd over het functioneren in het voorgaande jaar.

De raad heeft een profielschets vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie en die voorziet in ervaring met de volkshuisvestingsvraagstukken, organisatorische deskundigheid en financiële expertise. De raad werft vanaf 2017 nieuwe leden buiten de eigen kring en doet dat openbaar.

De raad en het bestuur besteden aandacht aan de deskundigheid van haar leden. PE-punten worden vermeld en deskundigheidsmatrixen voor Autoriteit woningcorporaties zijn opgenomen.

Zowel de leden van het bestuur, als de leden van de raad van commissarissen zijn allen vrijwilligers. De relatie tussen de raad en bestuurder is voldoende open, zakelijk en professioneel. Er is met de komst van de nieuwe voorzitter van de raad een goede wisselwerking met het bestuur.

De jaarverslagen maken melding van het feit dat het steeds moeilijker wordt om deskundige leden voor het bestuur en de raad van commissarissen te werven. Op bestuurlijk en toezichthoudend niveau kan dat een 'bottleneck' opleveren voor de continuïteit. Op operationeel niveau kan de organisatie kwetsbaar worden bij belet van de medewerker.

De nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is geworden heeft veel inspanning gevergd van de organisatie. De nieuwe Woningwet is adequaat

geïmplementeerd, waarbij de governancestructuur is aangepast. Statuten en reglementen zijn opnieuw opgesteld.

Samenwerking Slikkerveen onderschrijft de Aedes-code en de in de Governancecode woningcorporaties vastgelegde beginselen.

In 2015 heeft het CFV vastgesteld dat het toenmalig bestuur en de raad van toezicht familiaal waren verweven; een lid van het bestuur is uitgetreden. In 2019 wordt de corporatie pas voor de eerste maal gevisiteerd, hetgeen in strijd is met de bepalingen Governancecode woningcorporaties. Beide zaken zijn in strijd met de governancebeginselen van goed bestuur en goed toezicht. De commissie is daarom van mening dat Samenwerking Slikkerveen niet voldoet aan het ijkpunt van een 6.

### 4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

*De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimering met het cijfer 6.*

Samenwerking Slikkerveen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Het overleg met de huurdersorganisatie, de bewonerscommissie genoemd, wordt periodiek gehouden. De commissie bestaat ultimo 2018 uit zeven leden. De onderwerpen variëren van onderhoud tot profielvaststelling van een nieuw lid van de raad van commissarissen en overige zaken. De bewonerscommissie wordt betrokken bij het vaststellen van de huurverhoging.

Ieder lid van de commissie behartigt zijn 'eigen' stukje straat en houden bij, bij welke gelegenheden – onder meer nieuwe bewoners, ziekenhuisopname en jubilea - actie moet worden ondernomen. De bewonerscommissie is actief betrokken bij het wel en wee en de toekomst van Samenwerking Slikkerveen.

Daarnaast wordt er jaarlijks een ledenvergadering gehouden, waarin de huurders en leden geïnformeerd worden over onderwerpen zoals het jaarverslag, meerjarenonderhoudsbegroting, huurbeleid en duurzaamheid.

Gezien de beperkte omvang van Samenwerking Slikkerveen weten huurders, het bestuur en de leden van de raad van commissarissen elkaar makkelijk te vinden.

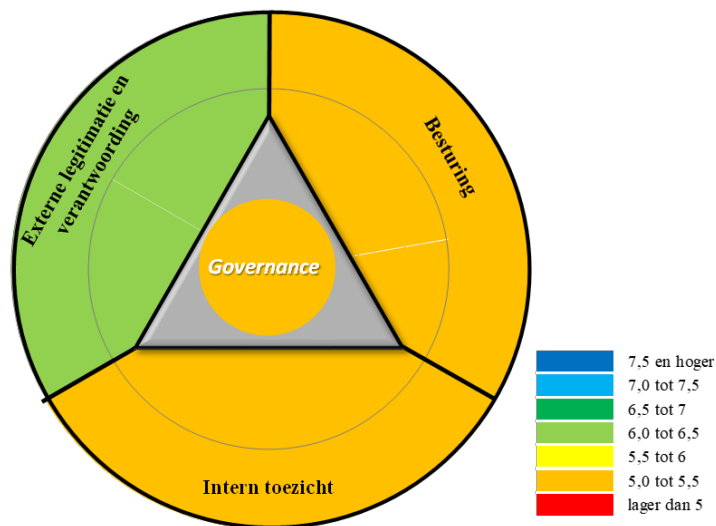
In de documentatie en communicatie is Samenwerking Slikkerveen open en transparant. Relevante documenten, waaronder de jaarverslagen, zijn op de website geplaatst.

Samenwerking Slikkerveen maakt werk van de externe legitimering en voldoet aan de richtlijnen en wettelijke voorschriften uit Woningwet, Overlegwet en Governancecode.

## 4.4 Totaalscore voor Governance

Op basis van het beschrevene in de voorgaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 5,3.

<b>Governance</b>			
<b>Meetpunt</b>	<b>Gemiddeld cijfer</b>	<b>Weging</b>	<b>Gewogen eindcijfer</b>
Besturing	5,0	33%	<b>1,7</b>
Intern toezicht	5,0	33%	<b>1,7</b>
Externe legitimering	6,0	33%	<b>2,0</b>
<b>Governance</b>			<b>5,3</b>



# Deel 3 Bijlagen



## **Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties**

De gerealiseerde prestaties zijn beschreven in hoofdstuk 2, Toelichting op de beoordelingen.

## Bijlage 2: Positionpaper

### OVER WONINGBOUWVERENIGING SAMENWERKING SLIKKERVEER

In 2000 is de huidige woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen tot stand gekomen door een fusie tussen de verenigingen "Uitbreiding Slikkerveen" en "Slikkerveen".

In 1914 is de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting "Slikkerveen" opgericht. Men is toen begonnen met de bouw van 10 blokken van 4 eengezinswoningen. De woningen werden in 1915 betrokken door arbeidersgezinnen die veelal werkzaam waren bij een van de Ridderkerkse scheepswerven. In 1970 heeft de vereniging 32 seniorenwoningen gebouwd.

In 1919 ontstond de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting "Uitbreiding Slikkerveen". De doelgroep waarvoor de vereniging in die tijd 101 woningen bouwde waren ook hier de arbeiders van de scheepswerven en fabrieken in Ridderkerk.

In de 70er en 80er jaren zijn er bij de beide verenigingen renovaties uitgevoerd. Er zijn diverse verbeteringen aangebracht, zoals (dak)isolatie, nieuwe douches, keukens en CV's. De oude houten kozijnen zijn vervangen door aluminium en kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas.

In 1997 is samen met VB Accountants en de NWR de samenwerking tussen de beide verenigingen op gang gebracht. Dit resulteerde in een samenwerkingsconvenant in 1998. Uiteindelijk is per 1 januari hieruit de fusie tot stand gekomen.

Momenteel bestaat het bezit van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen uit 169 sociale huurwoningen en 1 winkel. De huidige woningvoorraad bevat 32 senioren galerijwoningen en 137 eengezinswoningen. Een deel van de woningen zijn door de gemeente Ridderkerk aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en geven de Willemstraat in de wijk Slikkerveen een karakteristieke uitstraling.

### WAAR ZETTEN WE ONS VOOR IN?

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen biedt mensen met een bescheiden inkomen betaalbare, goed onderhouden woningen. Samen met een actieve bewonersorganisatie zetten we ons in om te zorgen dat onze bewoners prettig kunnen wonen in een mooie, groene en vooral veilige wijk.

### UITDAGINGEN

De vraag naar betaalbare woningen blijft onveranderd groot. Kandidaten staan lang ingeschreven.

We moeten ervoor waken dat de leefbaarheid goed blijft. Buurten blijken namelijk prettiger om in te wonen als de balans tussen koop en (sociale) huurwoningen goed is. Om deze reden is het van belang om de ontwikkelingen op dit gebied nauwlettend te volgen en hier tijdig op in te spelen.

In de wijk is er vraag naar drempelloze woningen. De vereniging is aan het onderzoeken of wij deze misschien door middel van (sloop) nieuwbouw kunnen realiseren.



## VERDUURZAMING

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen moet investeren in duurzaamheid en energiebesparing. De CO2 uitstoot moet verminderd worden. Ook leveren de maatregelen meer wooncomfort en een lagere energierekening op voor de bewoners. De ouderdom van de woningen zorgt voor een extra uitdaging op dit gebied.

Inmiddels zijn alle VR - ketels vervangen door HR - ketels. Daar waar de vloeren vervangen moeten worden en bij mutatie worden er nieuwe vloeren aangebracht met stalen profielen en isolatie. De mogelijkheden om de gevels te isoleren worden onderzocht.

## FINANCIËLE POSITIE

De financiële continuïteit is goed gewaarborgd. De onderhoudstoestand van de woning is goed en er is voldoende buffer om dit zo te houden. Dit blijkt ook uit de financiële prognoses die regelmatig worden gemonitord.

In de komende jaren zullen er veel investeringen moeten worden gedaan op het gebied van duurzaamheid. Er moeten nog behoorlijke stappen gemaakt worden om de energie labels te verbeteren.

## DE ORGANISATIE

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen wordt geleid door een bestuur dat bestaat uit drie leden. Daarnaast is er een RVC waarin ook 3 personen zitting hebben. Er is 1 medewerker met een vast dienstverband. Het kantoor van de vereniging ligt centraal tussen de verhuurde woningen waardoor het voor de bewoners zeer toegankelijk is. Verder heeft de woningbouwvereniging een actieve bewonerscommissie die nauw betrokken is bij onder andere het maken van prestatieafspraken, het huurbeleid etc.

De medewerker vertegenwoordigt de woningbouwvereniging in het Wijkoverleg van de wijk Slikkerveen in de gemeente Ridderkerk

Door de kleinschaligheid van de vereniging komt vooral het sociale aspect naar voren. De betrokkenheid bij de bewoners en de vereniging is groot. De wijk waarin ons bezit gelegen is heeft vooral een dorps karakter.

## GOVERNANCE

Onze vereniging vindt good governance heel belangrijk. De Governancecode is hierin de leidraad. De afgelopen jaren hebben we hier hard aan gewerkt. Er zijn goede protocollen die regelmatig worden geëvalueerd en daar waar nodig aangepast. Na de visitatie in 2019 zal de vereniging opnieuw lid worden van Aedes om beter op de hoogte te blijven van alle ontwikkelingen en scholing.

## HOE GAAN WE TE WERK

De vereniging wil in de toekomst middels enquêtes onder de bewoners onderzoeken waar de behoeftes van de bewoners liggen en hoe tevreden men is met de woningen, de vereniging, de woonomgeving, de veiligheid etc.

De ontwikkelingen op het gebied van wonen in de wijk Slikkerveen en de gemeente Ridderkerk moet goed gevolgd worden. Nog liever zien we dat de gemeente Ridderkerk ook de kleine woningcorporaties zoals de onze zou betrekken in de

woonvisie voor de gemeente. Dan zouden wij als vereniging mee kunnen denken in het beleid vooral voor de wijk Slikkerveer.

Op het gebied van de verduurzaming liggen er nog de nodige uitdagingen waaraan al hard wordt gewerkt. Dit zal de komende tijd moeten resulteren in verdere uitwerking van plannen en de daadwerkelijke uitvoering van de diverse werkzaamheden.

Door de kleinschaligheid van de vereniging zijn de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Enerzijds is de kleinschaligheid van onze vereniging onze kracht maar tevens is dit op sommige vlakken ook onze zwakte. Met alle verandering in onze sector is het bestuur in steeds meer gevallen genoodzaakt om expertise van buitenaf in te schakelen.

## Bijlage 3: Bronnenlijst

### Presteren naar opgaven en ambities

- Jaarverslagen 2015-2018
- Algemene huurvoorwaarden
- Kleine herstellingen
- Verhuiskostenreglement
- Reglement inzake sloop, renovatie en groot onderhoud
- Prestatieafspraken gemeente Ridderkerk 2016
- Statutenwijziging 2019

### Presteren volgens belanghebbenden

- Notulen bewonerscommissie
- Notulen ALV
- Presentielijsten

### Presteren naar vermogen

- Jaarverslagen 2015-2018
- Prestatieafspraken
- Accountantsverslagen cum annexis
- Oordeelsbrieven
- Toezichtbrieven Aw
- Documenten dPi en dVi
- Reglement financieel beleid en beheer

### Governance

- Statuten
- Statutenwijziging 2019 en aanverwante documenten
- Beleggingsstatuut
- Beleidsplan
- Reglement raad van commissarissen en profielschets
- Functieomschrijvingen
- Protocollen
- Overzicht PE-punten
- Diverse documenten Aw
- Briefwisseling Autoriteit Woningcorporaties
- RvC zelfevaluatie
- Notulen bestuur en RvT
- Notulen bestuursvergaderingen
- Notulen RvT

## **Bijlage 4: Geïnterviewde en geënquêteerde belanghebbenden**

### **Bestuur**

B. Lagendijk, voorzitter  
L. van der Sluis, penningmeester  
D. Liefhebber, bestuurslid

### **Raad van Commissarissen**

T. Wulffraat, voorzitter  
J. Van Weenen  
F. van der Schans

### **Organisatie**

Mw. L. van der Sluis

### **Bewonerscommissie**

Mw. S. van der Sluijs-Opmeer  
Mw. H. Kuiper

### **Gemeente Ridderkerk**

Mw. E. van Pagee

## Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

### IR. DRS. J.G.M (JOKE) BULTS

Joke Bults werkt als zelfstandig interimmanager en adviseur voor woningcorporaties, zorg en overheid, met haar achtergrondkennis Bouwkunde (TUE) en Organisationspsychologie (UU). Zij heeft ruime ervaring op het gebied van Vastgoed, Bedrijfsvoering, Organisatieveranderingen en Wonen. Joke werkt als projectleider bij het innovatiecentrum Pioneering en is LEAN-adviseur bij Accent Organisatieadvies. De afgelopen jaren heeft zij diverse verandertrajecten bij woningcorporaties begeleid. Daarvoor was zij eindverantwoordelijk voor Vastgoed, Financiën en Stafdiensten bij de landelijke woningcorporatie De Woonplaats in Enschede.



Door haar werkervaring binnen de corporatiesector en de commerciële dienstverlening kan Joke bij visitaties snel tot de kern komen en schakelen tussen interne en externe belangen en ambities. Als visitor wil Joke een eerlijk en realistisch beeld van de woningcorporatie geven en de eventuele verbeterpunten helder maken. Met de visitaties wil zij bereiken dat woningcorporaties nog meer inzicht krijgen in hun functioneren en gemotiveerd worden om zich steeds verder te verbeteren en succesvol te worden.

### MR. L.J.M.G. (LEON) HULSEBOSCH MRE

Leon Hulsebosch studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).



Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.

## Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Utrecht

Datum: 7 februari 2019

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

### **WBV Samenwerking Slikerveer**

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie, zullen de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie,



ir. drs. J.G.M. Bults

Secretaris van de visitatiecommissie,



mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • Middenwetering 1 • 3543 AR Utrecht

E [info@pro-corp.nl](mailto:info@pro-corp.nl) • [www.pro-corp.nl](http://www.pro-corp.nl)

## **Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.**

Plaats: Utrecht

Datum: 7 februari 2019

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

### **WBV Samenwerking Slikkerveer**

in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



drs. G.B.J. van Onna MRE

*Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • Middenwetering 1 • 3543 AR Utrecht*

*E [info@pro-corp.nl](mailto:info@pro-corp.nl) • [www.pro-corp.nl](http://www.pro-corp.nl)*