



Visitatierapport

Bouwvereniging Huis en Hof

2019-2022

12 oktober 2023
Visitatiecommissie
Jan Haagsma, voorzitter
Manon van Bennekom, secretaris

Vooraf

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegeelfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie, kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: het behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 7.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Bouwvereniging Huis en Hof in Zuidland over de periode 2019-2022.



Huis en Hof is opgericht op 1 januari 1914 en bezit 22 woning in Zuidland, in de gemeente Nissewaard.

De missie van Bouwvereniging Huis en Hof is "Een goede woning tegen een zo laag mogelijke huur". De woningen van Bouwvereniging Huis en Hof zijn inmiddels ruim honderd jaar oud en Bouwvereniging Huis en Hof heeft als doelstelling dat deze woningen er de komende honderd jaar ook nog staan en goed zijn om in te wonen.

Bouwvereniging Huis en Hof is een vereniging die jaarlijks een algemene ledenvergadering (ALV) houdt en geen aparte huurdersorganisatie kent. Alle bewoners zijn lid van de vereniging.

Bouwvereniging Huis en Hof heeft een vrijwilligersbestuur bestaande uit leden van de vereniging. Ook heeft Bouwvereniging Huis en Hof een raad van commissarissen bestaande uit 3 leden. De ALV is het hoogste orgaan van de vereniging. Alle relevante besluiten worden formeel door de ALV genomen op voordracht van het bestuur. De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en bestaat uit onafhankelijke leden (geen lid van de vereniging) en de leden hebben kennis en ervaring in het besturen van een corporatie.

Inhoudsopgave

Vooraf	2
Inhoudsopgave.....	3
Position paper Bouwvereniging Huis en Hof	4
1 Recensie en samenvatting	5
1.1 Recensie.....	5
1.2 De visitatie van Bouwvereniging Huis en Hof in één oogopslag.....	7
1.3 SWOT.....	8
2 Maatschappelijke waarde	9
2.1 De opgaven van Bouwvereniging Huis en Hof.....	9
2.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie	10
2.3 Bewonderpunten.....	10
3 Maatschappelijke verankering.....	11
3.1 Belanghebbenden over Bouwvereniging Huis en Hof	11
3.2 De invloed op het beleid van Bouwvereniging Huis en Hof	11
3.3 De verantwoording van Bouwvereniging Huis en Hof.....	11
3.4 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie	12
3.5 Bewonder- en verwonderpunten	12
4 Besturing	13
4.1 Strategie en sturing	13
4.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie	13
4.3 Bewonder- en verwonderpunten	13
5 Maatschappelijke capaciteit.....	14
5.1 Inzet van de financiële middelen.....	14
5.2 Organisatiecapaciteit.....	14
5.3 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie	14
5.4 Bewonder- en verwonderpunten	15
Bestuurlijke reactie van Bouwvereniging Huis en Hof	16
Bijlage 1: onafhankelijkheidsverklaringen	17

Position paper Bouwvereniging Huis en Hof

Hieronder treft u de position paper aan van de hand van het bestuur van Bouwvereniging Huis en Hof.

De bouwvereniging Huis en Hof te Zuidland is opgericht op 1 januari 1914 en is daarmee één van de oudste woningbouwcorporaties in Nederland. Tevens is zij met 22 woningen de kleinste corporatie van Nederland. Van de 22 woningen is 1 woning naoorlogs.

Huis en Hof zet zich in om haar visie: "Een goede woning tegen een zo laag mogelijke huur" vorm en inhoud te geven. De huren bij Huis en Hof zijn laag te noemen: Van de 22 woningen hebben wij 21 woningen en dat is 95,5% van ons bezit, met een huur onder de € 432,15 (kwaliteitskortingsgrens) en 1 woning onder de eerste aftoppingsgrens van 619,01 (4,5%).

Dit past goed bij de ontstaansgeschiedenis van Huis en Hof, in een tijd van grote armoede en slechte woonomstandigheden.

De Bouwvereniging Huis en Hof heeft een Algemene Ledenvergadering, een Algemeen Bestuur, Een raad van commissarissen en een Geschillen- en Klachtencommissie. Op het moment van de visitatie had de vereniging 71 leden.

Huis en Hof heeft de ambitie om de woningen die nu honderd jaar oud zijn ook in de komende honderd jaar te laten bestaan en goed zijn om in te wonen. Uitgangspunt voor Huis en Hof is dat er geen nieuwe woningen worden gebouwd en dat er geen woningen worden verkocht.

We hebben en houden oog voor een goede tot zeer goede staat van onderhoud van ons bezit. Een bezit dat reeds meer dan 100 (honderd) jaar meegaat en waar we trots op zijn. Zo'n bezit kan en mag dus nooit een schande voor de buurt zijn. Om nog minimaal honderd jaar vooruit te kunnen hebben we oog voor verduurzaming en voor modernisering. Altijd natuurlijk in de geest van onze traditie "alles in nauw overleg met onze huurders". Juist de grote betrokkenheid en de zelfwerkzaamheid maakt onze corporatie meer dan uniek in deze.

Huis en Hof maakt prestatieafspraken met de gemeente Nissewaard in lijn met de visie en ambitie van Huis en Hof. Het betreft afspraken op het gebied van renovatie en onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid en betrokkenheid van de huurders. Het zijn afspraken die goed passen bij Huis en Hof als een kleine, maar zeer actieve corporatie met een grote huurdersbetrokkenheid.

1 Recensie en samenvatting

In dit hoofdstuk treft u de reflectie van de visitatiecommissie op de bevindingen uit de visitatie, de prestaties van de corporatie en op de position paper van de bestuurder. Daarnaast wordt, schematisch, een samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen en het oordeel van de commissie.

1.1 Recensie

Bouwvereniging Huis en Hof is de kleinste corporatie van Nederland met 22 woningen. Bouwvereniging Huis en Hof zet zich in om haar visie: "Een goede woning tegen een zo laag mogelijke huur" vorm en inhoud te geven. Bouwvereniging Huis en Hof is ook een corporatie die in nauw contact is met haar huurders en een buitengewoon grote betrokkenheid van de huurders kent. Aan de woningen is niet af te zien dat deze meer dan 100 jaar oud zijn.

Maatschappelijke opgaven

Bouwvereniging Huis en Hof maakt, sinds de vorige visitatie, prestatieafspraken maakt met de gemeente Nissewaard. Bouwvereniging Huis en Hof stelt het concept voor deze prestatieafspraken op, waarna deze worden besproken met de gemeente en vervolgens vastgesteld.

Op het gebied van betaalbaarheid behaalt Bouwvereniging Huis en Hof aansprekende prestaties met een gemiddelde huur van minder dan 300 euro per maand. Rond de renovatie en onderhoud is Bouwvereniging Huis en Hof continu bezig met het verbeteren van de woningen wanneer daartoe de gelegenheid bestaat. Zo wordt mutatie aangegrepen om zowel de kwaliteit als de duurzaamheid aan te pakken. Ook buiten de mutaties wordt in nauwe samenwerking gewerkt aan verbetering van de woningen. In de begroting wordt daar ook zichtbaar rekening mee gehouden, met als optie om indien noodzakelijk externe financiering te zoeken.

Ten aanzien van duurzaamheid heeft de Aw de indruk dat het Bouwvereniging Huis en Hof ontbreekt aan urgentie op dit gebied. In gesprekken met bestuur, raad van commissarissen en de huurders is de visitatiecommissie duidelijk geworden dat men wel degelijk doordrongen is van de noodzaak tot verduurzaming. Het feit dat de woningen meer dan 100 jaar oud zijn beperkt de mogelijkheden. De visitatiecommissie vindt het mooi om te zien dat alle woningen van zonnepanelen zijn voorzien, waarmee het stroomverbruik wordt gedekt.

Op het gebied van leefbaarheid zijn er geen vraagstukken in het bezit van Bouwvereniging Huis en Hof. Wel is duidelijk dat het bestuur alert is om de huidige situatie, met grote tevredenheid van de huurders, ook in stand te houden.

Samen maakt sterk

De grote kracht van Bouwvereniging Huis en Hof zit hem in de intensieve samenwerking van huurders, bestuur en raad van commissarissen. Natuurlijk is Bouwvereniging Huis en Hof kwetsbaar door haar omvang, maar juist deze schaal is ook de basis voor de grote kracht van Bouwvereniging Huis en Hof, niemand staat er alleen voor.

In de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd blijkt duidelijk dat de wettelijke vereisten een last voor Bouwvereniging Huis en Hof betekenen. Een aanzienlijk deel van de huurinkomsten moet worden uitgegeven aan het voldoen aan de formele vereisten en kan dus niet gebruikt worden voor de woningen.

Samen slagen het bestuur en de raad van commissarissen van Bouwvereniging Huis en Hof er echter in om aan deze eisen te voldoen. Soms door de Aw gewezen op het bestaan van tot dan onbekende eisen, zoals het verslag van de raad van commissarissen in het jaarverslag. Bouwvereniging Huis en Hof reageert echter snel en adequaat op deze opmerkingen en zorgt dat omissies worden opgelost.

Ook blijkt in de gesprekken dat huurders, bestuur en raad van commissarissen ervan doordrongen zijn dat Bouwvereniging Huis en Hof kwetsbaar is. Men is permanent bezig om deze kwetsbaarheden, waarvoor ook in het vorige visitatierapport aandacht is gevraagd, het hoofd te bieden, om de kracht van Bouwvereniging Huis en Hof in stand te houden. De voorzitter opent de Algemene Ledenvergadering met een gedicht van Lennart Aangeenbrug met als titel "Kwetsbaar" en een regel uit dit gedicht geeft de situatie van Bouwvereniging Huis en Hof heel mooi weer: "Kwetsbare dingen bezitten schoonheid, misschien wel juist omdat ze zo broos zijn".

Goed in contact met de gemeente

Bij de vorige visitatie constateerde de visitatiecommissie dat er feitelijk geen contact was tussen de gemeente en Bouwvereniging Huis en Hof. Bouwvereniging Huis en Hof participeerde ook niet in de prestatieafspraken. In de visitatieperiode is de situatie veranderd. De wethouder en zijn ambtenaren kennen Bouwvereniging Huis en Hof en er worden afspraken gemaakt over de prestatie die Bouwvereniging Huis en Hof gaat leveren. Dit zijn uiteraard afspraken die passen bij Bouwvereniging Huis en Hof en de doelstellingen van Bouwvereniging Huis en Hof. Er zijn geen plannen om woningen te bouwen of woningen te verkopen. De afspraken over duurzaamheid, renovatie en onderhoud en leefbaarheid zijn echter duidelijk en ook uitdagend voor Bouwvereniging Huis en Hof.

Goede woning tegen zo laag mogelijk huur

Dit is de missie van Bouwvereniging Huis en Hof. Dit is al de missie van Bouwvereniging Huis en Hof sinds haar oprichting op 1 januari 1914. Dominee C.W.J. van Lummel trok zich het lot van de in grote armoede levende landarbeiders aan en nam het initiatief tot het oprichten van Bouwvereniging Huis en Hof. In de ogen van de visitatiecommissie komt Bouwvereniging Huis en Hof heel dicht bij wat de wetgever uit 1901 met de Woningwet beoogde: “een beweging die door de burger in beweging moet worden gebracht en gehouden”. Deze uit de Memorie van Toelichting bij de Woningwet 1901 komende zin is op het lijf van Bouwvereniging Huis en Hof geschreven. Het bestuur en de raad van commissarissen verdienen een groot compliment in de wijze waarop zij de afgelopen jaren hun taken en verantwoordelijkheden hebben waar gemaakt. Hun maatschappelijke gedrevenheid en vindingrijkheid om het ook in de huidige situatie waar te maken verdienen een groot compliment.

Dit laat onverlet dat Bouwvereniging Huis en Hof zich sterk moet inspannen om aan alle wettelijke eisen te voldoen en tegelijkertijd ook stappen te zetten in het verduurzamen van de woning. Immers Bouwvereniging Huis en Hof wil dat de woningen over 100 jaar nog steeds goed zijn en ook goed zijn om in te wonen.

Aandachtspunten:

- Het op de hoogte zijn van alle wettelijke eisen en het voldoen aan die eisen vergt blijvende aandacht van bestuur en raad van commissarissen.
- Verder uitgewerkte plannen voor verduurzaming, inclusief de financiering, is van belang om de verduurzaming geleidelijk en beheerst te laten verlopen, passend bij de mogelijkheden van Bouwvereniging Huis en Hof.

Bouwvereniging Huis en Hof

De kleinste corporatie van Nederland

De maatschappelijke waarde is naar behoren

De maatschappelijke waarde van Bouwvereniging Huis en Hof is naar behoren. Op het gebied van betaalbaarheid, woningkwaliteit, verduurzaming en leefbaarheid presteren zij prima. Prachtig is de 100% dekking van zonne-energie en de enorme lage huren. Dit komt overeen met waar Bouwvereniging Huis en Hof naar streeft: kwalitatief goede en duurzame woningen tegen een zo laag mogelijke huur.



De maatschappelijke verankering is zeer goed

Bouwvereniging Huis en Hof is een voorbeeld voor de sector waar het gaat om de maatschappelijke verankering. Niet alleen omdat het bestuur letterlijk tussen de huurders woont en de huurders via de algemene ledenvergadering een hele grote invloed hebben op het beleid, maar vooral nog door de enorme betrokkenheid van het dagelijks bestuur bij alle huurders. De visitatiecommissie is hier net als vier jaar geleden enorm van onder de indruk.

De maatschappelijke capaciteit van Bouwvereniging Huis en Hof

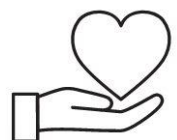
Aandacht is geboden om de verduurzaming binnen de financiële mogelijkheden van Huis en Hof te houden en tegelijkertijd daarin voortgang te boeken. Huis en Hof heeft in de visitatieperiode, mede op aandringen van de Aw, duidelijk stappen gezet om te voldoen aan de wettelijke vereisten. De samenwerking tussen huurders, bestuur en raad van commissarissen en de zelfwerkzaamheid van de huurders maakt veel mogelijk om goed te wonen bij Huis en Hof.



De besturing van Bouwvereniging Huis en Hof

Huis en Hof maakt haar kleinschaligheid tot een kracht. Door de korte lijnen en nauwe banden tussen huurders, bestuur en raad van commissarissen krijgt Huis en Hof veel voor elkaar. Mede hierdoor slaagt Huis en Hof er in stappen te maken in de verduurzaming.

met het grootste sociale hart



1.3 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Sterke punten <ul style="list-style-type: none">• De kracht van samen staan voor de missie van Bouwvereniging Huis en Hof.• Contact en samenwerking met de gemeente Nissewaard	Verbeterpunten <ul style="list-style-type: none">• Blijvende aandacht voor de wettelijke vereisten
Kansen <ul style="list-style-type: none">• Gedrevenheid en vindingrijkheid van bestuur en raad van commissarissen om de missie vorm en inhoud te geven.	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none">• Kwetsbaarheid van in zijn kern een vrijwilligersorganisatie

2 Maatschappelijke waarde

Dit visitatieveld richt zich op de prestaties van de corporaties in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven. De visitatiecommissie vormt hierover zelf een oordeel en brengt in beeld hoe huurders en belanghebbenden deze prestaties waarderen en welke leerpunten er voor de toekomst uit te trekken zijn. Centraal hierin staan de opgaven en de daarin behaalde resultaten.

2.1 De opgaven van Bouwvereniging Huis en Hof

Bouwvereniging Huis en Hof heeft als belangrijkste opgave het zorgen voor goede woningen tegen een zo laag mogelijke huur. Er zijn geen plannen om het bezit uit te breiden, het gaat puur om het bestaande bezit. Ondanks dat er ook in de gemeente Nissewaard, waar Bouwvereniging Huis en Hof is gevestigd is, behoefte is aan meer woningen en er vraagstukken spelen op het gebied van leefbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen, speelt Bouwvereniging Huis en Hof hier geen grote of actieve rol in. Hiervoor is ze ook te klein om daadwerkelijk een bijdrage van betekenis te kunnen leveren in deze vraagstukken. De Bouwvereniging wil beheren en behouden wat ze heeft en dit kwalitatief onderhouden.

Bouwvereniging Huis en Hof maakt op haar initiatief prestatieafspraken met de gemeente Nissewaard. In deze prestatieafspraken zijn de volgende thema's opgenomen:

- Betaalbaarheid
- Renovatie en onderhoud
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid

Deze thema's geven gezamenlijk ook de grootste opgaven voor Bouwvereniging Huis en Hof in haar werkgebied weer. Daarom staan deze vier thema's dan ook centraal in dit hoofdstuk

Betalbaarheid:

De gemiddelde huur van Bouwvereniging Huis en Hof bedraagt nog geen 300 euro per maand. Daarmee kunnen we stellen dat de huurprijs zeer betaalbaar is. Daar tegenover staat wel dat er van de bewoners wordt verwacht dat zij zelf hun woning bijhouden. Willen zij dat er vanuit Bouwvereniging Huis en Hof zaken worden aangepakt, dan gaat dit gepaard met een (kleine) huurverhoging. Op die manier ontstaat er wel verschil tussen de huren die mensen betalen. Tegelijkertijd biedt het mensen ook de mogelijkheid om te kiezen: willen zij een lage huur en voeren zij werkzaamheden zelf uit, of kiezen ze voor een wat hogere huur en het gemak van het laten uitvoeren van werkzaamheden via Bouwvereniging Huis en Hof. De visitatiecommissie is van mening dat dit een heel mooi beleid is dat goed past bij Bouwvereniging Huis en Hof. De huurders die aanwezig waren tijdens de algemene ledenvergadering, vonden deze gang van zaken ook prima én zijn erg tevreden met de betaalbaarheid van hun woningen.

Renovatie en onderhoud:

Zoals aangegeven wil Bouwvereniging Huis en Hof niet alleen betaalbare woningen bieden, maar ook woningen van een goede kwaliteit. Renovatie en onderhoud komen hier bij kijken. Om de circa 5 jaar vindt er onderhoud plaats aan de kopgevels en dakkapellen van de woningen, zodat deze in goede conditie blijven. Ook wordt rekening gehouden met het verdwijnen van de cv-ketels waarbij in het geval van werkzaamheden aan vloeren bijvoorbeeld als leidingen voor vloerverwarming aan worden gelegd. Kleine stapjes die wel aangeven dat Bouwvereniging Huis en Hof goed weet wat nodig is voor de toekomst, maar niet voor de troepen uit gaat lopen. Ook met dit onderdeel zijn de huurders tevreden. Ze geven ook aan dat als er iets is, ze het bestuur gemakkelijk kunnen benaderen en zaken snel en naar wens worden opgelost. Zoals eerder aangegeven wordt er van de huurders wel een bepaalde mate van zelfwerkzaamheid verwacht, hier zijn de huren ook naar. Wanneer een huurder alles wil laten uitvoeren door Bouwvereniging Huis en Hof, hangt dit samen met een verhoging van de huur.

Duurzaamheid:

Alle woningen van Bouwvereniging Huis en Hof hebben zonnepanelen op het dak. Dit zorgt voor 100% dekking via zonne-energie. Een prestatie waar Bouwvereniging Huis en Hof volgens de visitatiecommissie trots op mag zijn. De voorbereiding op de zonnepanelen is heel gedegen geweest. Het bestuur is letterlijk bij alle huurders langs geweest om aan te geven dat er zonnepanelen gingen komen en om vragen te beantwoorden. Dit werd gewaardeerd door de huurders. Omdat er een bepaalde mate van zelfwerkzaamheid wordt verwacht van de huurders, zien we dat er op het gebied van bijvoorbeeld isolatie wel verschillen zitten tussen de woningen. Dit verklaart ook de verschillen in de huurprijzen. Zoals de huurders het zelf mooi hebben verwoord: Bouwvereniging Huis en Hof is op weg naar duurzaam.

Leefbaarheid:

In de straten waar Bouwvereniging Huis en Hof bezit heeft, spelen geen leefbaarheid problematieken. De huizen en tuinen zien er goed verzorgd uit en men houdt dit ook in de gaten. Er is geen samenwerking met zorg of welzijn vanuit Bouwvereniging Huis en Hof, als dit nodig is regelen bewoners dit zelf. Door de ligging van het bezit, de straten liggen vlakbij elkaar, en het kleine bezit zien we wel een enorme goede verstandhouding tussen de huurders. Men kent elkaar daadwerkelijk en helpt elkaar waar nodig.

2.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie is net als vier jaar geleden onder de indruk van de manier waarop zo'n kleine corporatie alles zo goed voor elkaar heeft. Nergens anders heeft de visitatiecommissie zoveel tevreden huurders aangetroffen. We kunnen wel stellen dat alle huurders blij zijn dat ze mogen wonen in een huis van Bouwvereniging Huis en Hof. De betaalbaarheid, kwaliteit van de woningen, verduurzaming en leefbaarheid, alles is prima op orde. We kunnen zelfs wel zeggen dat met huren die zo laag zijn en een 100% dekking met zonne-energie, Bouwvereniging Huis en Hof een voorbeeld is voor de sector. Tegelijkertijd is het voor een (veel) grotere corporatie natuurlijk ook veel lastiger om dit te evenaren. Dit neemt echter niet weg dat het van Bouwvereniging Huis en Hof een prestatie is waar ze ontzettend trots op mogen zijn. De visitatiecommissie hoopt van harte dat Bouwvereniging Huis en Hof de komende jaren op dezelfde voet verder gaat. Ook de gemeente Nissewaard is tevreden over de manier waarop Bouwvereniging Huis en Hof haar bezit goed onderhoudt en de huurders tevreden zijn. Een echte bijdrage aan de totale volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Nissewaard wordt niet geleverd door Bouwvereniging Huis en Hof. Dit heeft te maken met de omvang en doelstelling van de bouwvereniging.

In termen van de visitatiemethodiek is de visitatiecommissie van mening dat de maatschappelijke waarde van Bouwvereniging Huis en Hof naar behoren is. Dit betekent dat de geleverde resultaten in verhouding zijn tot de maatschappelijke opgaven.

2.3 Bewonderpunten



Bewonderpunten

- Bouwvereniging Huis en Hof heeft zeer lage huren.
- Er is 100% dekking via zonne-energie.
- Het bezit van Bouwvereniging Huis en Hof is prima onderhouden.
- Bewoners vormen een ware gemeenschap met oog en hart voor elkaar.

3 Maatschappelijke verankering

Dit visitatieveld richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie en hoe concreet en tastbaar deze is.

3.1 Belanghebbenden over Bouwvereniging Huis en Hof

De visitatiecommissie was in het kader van de maatschappelijke visitatie aanwezig tijdens de algemene ledenvergadering van Bouwvereniging Huis en Hof in juni 2023. Tijdens deze bijeenkomst is de huurders gevraagd om Bouwvereniging Huis en Hof te typeren. In onderstaande afbeelding komen de woorden naar voren die zijn genoemd. Allemaal positieve typeringen wat ook uit het gesprek met de huurders wel bleek: ze zijn ontzettend tevreden, niet alleen met hun woningen, maar ook met het bestuur.



3.2 De invloed op het beleid van Bouwvereniging Huis en Hof

Bouwvereniging Huis en Hof is een vereniging met een dagelijks bestuur en een jaarlijkse algemene ledenvergadering. Via deze algemene ledenvergadering oefenen de huurders direct invloed uit op het beleid van Bouwvereniging Huis en Hof.

3.3 De verantwoording van Bouwvereniging Huis en Hof

Het bestuur van Bouwvereniging Huis en Hof woont letterlijk tussen de huurders, ze zijn immers zelf ook huurder van Bouwvereniging Huis en Hof. Verantwoording wordt niet enkel op de algemene ledenvergadering afgelegd, maar ook tussendoor zijn zij altijd bereikbaar voor nadere toelichting of gewenste uitleg indien huurders hier behoefte aan hebben. Daarnaast maken zij een jaarverslag dat indien gewenst, gedeeld kan worden met de huurders. Bouwvereniging Huis en Hof heeft verder geen website en is ook niet actief op social media.

3.4 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie is van mening dat Bouwvereniging Huis en Hof zeer goed verankerd is in haar werkgebied(je). Het bestuur woont letterlijk tussen de huurders, de lijnen zijn kort, men staat altijd voor elkaar klaar. De algemene ledenvergadering wordt goed bezocht door de huurders en het gevoerde beleid wordt breed gedragen. De visitatiecommissie is van mening dat in de termen van de visitatiemethodiek Bouwvereniging Huis en Hof zeer goed presteert op het onderdeel maatschappelijke verankering. De visitatiecommissie is erg onder de indruk van de manier waarop het dagelijks bestuur van Bouwvereniging Huis en Hof ontzettend goed weet wat er speelt bij haar huurders, goed lokaal is verankerd en een ontzettend groot hart heeft voor alle huurders van de Bouwvereniging. Natuurlijk is dit voor een grotere corporatie veel moeilijker te behalen, maar ondanks de kleine schaal is het ook de persoonlijke draai die er vanuit de zowel voorzitter van het dagelijks bestuur, maar ook de andere leden van het bestuur wordt gegeven aan de Bouwvereniging.

3.5 Bewonder- en verwonderpunten



Bewonderpunten:

- De betrokkenheid van het bestuur van Bouwvereniging Huis en Hof. Wanneer we het hebben over 'hart voor de huurder' zouden collega-corporaties een voorbeeld mogen nemen aan de wijze waarop dit bij Bouwvereniging Huis en Hof gaat.
- De huurders zijn enorm tevreden en worden zeer goed betrokken.

4 Besturing

Dit visitatieveld richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.

4.1 Strategie en sturing

De missie en visie van Bouwvereniging Huis en Hof zijn helder en duidelijk geformuleerd in het Bedrijfsplan 2021-2024. De missie is "Een goede woning tegen een zo laag mogelijke huur". In de gesprekken met het bestuur werd duidelijk dat onder een goede woning ook nadrukkelijk een duurzame woning wordt begrepen. Met een gemiddelde huur van € 295,80 is duidelijk dat Bouwvereniging Huis en Hof er goed in slaagt de huren laag te houden.

De visie van Bouwvereniging Huis en Hof is "De woningen zijn nu honderd jaar oud en we willen dat ze ook in de komende honderd jaar er nog staan en goed zijn om in te wonen". Dit maakt meteen de positie van Bouwvereniging Huis en Hof duidelijk. Er zijn geen plannen om het woningbezit uit te breiden of woningen te verkopen. Bouwvereniging Huis en Hof zet zich in om een voor Zuidland belangrijk stukje cultureel erfgoed te bewaren en daarmee de herinnering aan het initiatief van Dominee C.W.J. van Lummel die zich het lot van de zwaar door armoede getroffen inwoners van Zuidland aantrok. Bij de oprichting is de missie voor Bouwvereniging Huis en Hof al geformuleerd, die na al de jaren nog steeds leidend is voor Bouwvereniging Huis en Hof.

Bouwvereniging Huis en Hof heeft een uitgewerkte, maar door de omvang, zeer overzichtelijke meerjarenbegroting. Naast regulier klein onderhoud en reparaties is mooi om te zien hoe het voor het voortbestaan van de woningen belangrijke onderhoud aan de dakkapellen en de kopgevels strak is ingepland in de meerjarenbegroting.

Het bestuur bestaat volledig uit leden van de vereniging en woont ook letterlijk midden tussen de huurders. De raad van commissarissen heeft naast de reguliere taken van de raad van commissarissen ook een belangrijke rol met het inbrengen van kennis van de volkshuisvesting en vastgoedbeheer. Net als andere corporaties is er meer nadruk gelegd op verduurzaming. Alle woningen zijn inmiddels voorzien van zonnepanelen en bij onderhoud en mutatie wordt steeds gekeken naar verdere energiebesparende maatregelen.

4.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De kleinschaligheid wordt bij Bouwvereniging Huis en Hof juist tot een kracht gemaakt. De lijnen tussen huurders, bestuur en raad van commissarissen zijn kort en iedereen staat ook klaar om een helpende hand toe te steken als dit nodig is.

Tegelijkertijd werkt Bouwvereniging Huis en Hof hard aan het verduurzamen van de woningen en overweegt Bouwvereniging Huis en Hof zelfs om leningen af te sluiten om de verdere verduurzaming te kunnen financieren. Er wordt goed nagedacht over de toekomst om ook op de langere termijn te zorgen voor goede woningen.

4.3 Bewonder- en verwonderpunten



Bewonderpunten

- De manier waarop Bouwvereniging Huis en Hof van haar kleinschaligheid een kracht maakt.

5 Maatschappelijke capaciteit

Dit visitatieveld richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust is voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.

5.1 Inzet van de financiële middelen

Bouwvereniging Huis en Hof is de kleinste corporatie van Nederland met 22 woningen. Daarmee zijn ook de middelen beperkt. Bouwvereniging Huis en Hof moet roeien met de riemen die ze heeft. De commissie constateert echter dat Bouwvereniging Huis en Hof een financieel gezonde corporatie is en geen leningen heeft.

In de recente toezichtbrieven concludeert de Aw dat er geen aanleiding is om nader onderzoek in te stellen naar Bouwvereniging Huis en Hof. Hierbij houdt de Aw rekening met de geringe omvang van de organisatie en de bijbehorende beperkte slagkracht en middelen. De Aw constateert wel een verhoogd risico ten aanzien van het bedrijfsmodel, de opzet van de besturing en de opzet van het intern toezicht. Dit heeft betrekking op het feit dat in het jaarverslag 2020 verzuimd is een verslag van de raad van commissarissen op te nemen, zoals wettelijk vereist. Mede door onbekendheid binnen Huis en Hof met deze regel. Dit verzuim is thans gecorrigeerd.

De commissie constateert dat bij zowel bestuur als raad van commissarissen een grote bewustzijn en aandacht is voor het voldoen aan de wettelijke vereisten.

Voor wat betreft het bedrijfsmodel legt de Aw de nadruk op het verduurzamen van het bezit en heeft de indruk dat Bouwvereniging Huis en Hof te weinig urgentie heeft voor het verduurzamen. De visitatiecommissie heeft in haar gesprekken geconstateerd dat Huis en Hof zich zeer bewust is van de noodzaak tot verduurzamen van het bezit. Er zijn plannen ontwikkeld om daarin stappen te zetten. Zo nodig zal Huis en Hof financiering zoeken om de maatregelen te kunnen betalen. Dit heeft dan uiteraard gevolgen voor de huur.

5.2 Organisatiecapaciteit

Bouwvereniging Huis en Hof heeft geen personeel in dienst. Het bestuur bestaat uit leden van de vereniging, die daar geen vergoeding voor ontvangen. De leden van de raad van commissarissen ontvangen een (geringe) onkostenvergoeding.

Binnen de vereniging is sprake van veel zelfwerkzaamheid. Veel zaken worden door de huurders zelf opgelost, of met hulp van een medehuurder. Voor meer ingewikkelde (technische) zaken huurt Bouwvereniging Huis en Hof extern in.

In gesprek met het merendeel van de huurders blijkt dat deze uitermate tevreden zijn met hun woning bij Bouwvereniging Huis en Hof. Dit gaat verder dan alleen de woning, maar ook de saamhorigheid tussen huurders en de grote bereidheid om elkaar te helpen, worden benoemd als een belangrijk voordeel van het wonen bij Bouwvereniging Huis en Hof. Er is grote belangstelling voor een woning bij Bouwvereniging Huis en Hof.

5.3 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

Bouwvereniging Huis en Hof haalt het maximale uit haar mogelijkheden. In de gesprekken met bestuur en raad van commissarissen is duidelijk geworden dat Bouwvereniging Huis en Hof zich beraad op mogelijkheden om aanzienlijke stappen te zetten in de verduurzaming. Een deel van deze stappen is te financieren uit het eigen vermogen, maar niet alle stappen. Bouwvereniging Huis en Hof bekijkt hoe zij ook deze extra stappen kan financieren, door huurhoging en ook door externe financiering aan te trekken. De visitatiecommissie constateert dat Bouwvereniging Huis en Hof nadrukkelijk bezig is met het verduurzamen van haar bezit.

Bouwvereniging Huis en Hof is zich, mede door de toezichtbrieven van de Aw, zeer bewust van de wettelijke vereisten en onderneemt ook stappen om daaraan te voldoen. Dit legt een aanzienlijke financiële last op de organisatie. Om die reden heeft Bouwvereniging Huis en Hof verkend of het mogelijk is om uit het stelsel te stappen. Hierbij is gebleken dat dit niet tot de mogelijkheden behoort. In de meest recente jaarstukken lijkt aan alle vereisten te zijn voldaan.



Wat ging goed:

- De commissie heeft Bouwvereniging Huis en Hof leren kennen als een gedreven vereniging, die het maximale uit haar mogelijkheden probeert te halen om inhoud te geven aan de missie: "Een goede woning tegen een zo laag mogelijke huur".

5.4 Bewonder- en verwonderpunten



Bewonderpunten

- Bouwvereniging Huis en Hof heeft door haar omvang een beperkte capaciteit. Door goed te plannen en vooruit te kijken, slaagt Bouwvereniging Huis en Hof erin om optimale resultaten te bereiken.



Verwonderpunten

- Het voldoen aan de wettelijke eisen legt een grote (financiële) druk op Bouwvereniging Huis en Hof. Er is blijvend aandacht nodig om aan de vereisten te voldoen.

Bestuurlijke reactie van Bouwvereniging Huis en Hof

Van alle bestuursleden en leden van de RvC heb ik geen bijzondere opmerkingen terug gekregen. Het rapport is als zeer lovend overgekomen en daar zijn wij uiteraard heel blij mee.

Bijlage 1: onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Cognitum B.V.

Cognitum B.V. verklaart hierbij dat de visitatie van **Bouwvereniging Huis en Hof** in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum B.V.** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum B.V.** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum B.V.** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Geldermalsen, 1 maart 2023 de heer J.H. Haagsma | directeur Cognitum

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de visitatie van **Bouwvereniging Huis en Hof** in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ondergetekenden heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Bussum, 1 maart 2023 de heer J. Haagsma | voorzitter visitatiecommissie

Strijen, 1 maart 2023, mevrouw M. van Bennekom | secretaris visitatiecommissie