



Visitatierapport
Woningstichting Kockengen
2012 - 2015



Waterlelie 31
3628 NC Kockengen

Utrecht, 6 februari 2017

Colofon

Raeflex

Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
w.dewater@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

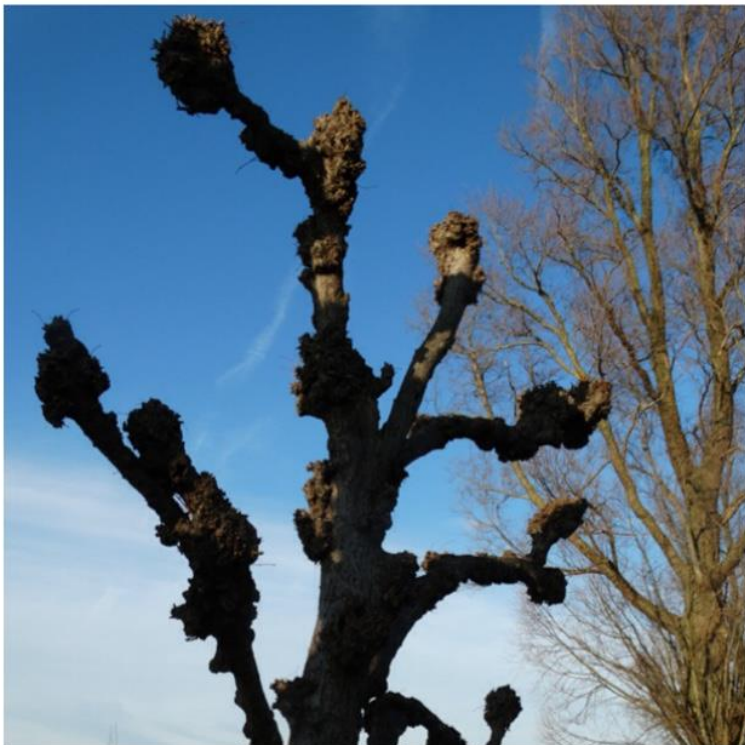
De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
De heer R.P.W. van Loon MSc (algemeen commissielid, secretaris)

Inhoud

Inhoud	3
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
A Recensie	7
B Scorekaart	11
C Samenvatting	13
D Reactie Woningstichting Kockengen	17
Deel 2 Bijlagen bij het rapport	19
Bijlage 1 Verantwoording beoordeling	21
Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen	31
Bijlage 3 Curricula vitae	35
Bijlage 4 Bronnenlijst	41
Bijlage 5 Lijst geïnterviewde personen	43
Bijlage 6 Meetschaal	45

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties



Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

A Recensie

Terugblik op visitatie 2012 (periode 2008 – 2011)

Woningstichting Kockengen scoorde bij de visitatie in 2012 gemiddeld een 6,6. Op de prestatievelden opgaven en ambities, belanghebbenden en vermogen scoorde de corporatie een ruime voldoende. Het prestatieveld governance scoorde met een 5,3 onvoldoende. De visitatiecommissie typeerde Woningstichting Kockengen destijds als een gedegen en beheergerichte corporatie. Als aandachtspunten werd meegegeven: actualiseren van het beleidsplan, nadrukkelijker uitwerken van het externe relatiebeheer en de transparantie verbeteren (minder reactief), het vastleggen en bespreken van visie en criteria op financieel gebied, door ontwikkelen van de interne besturing en het interne toezicht en invulling geven aan de Governancecode. In de afgelopen jaren is Woningstichting Kockengen hiermee aan de slag gegaan en is er onder andere een nieuw beleidsplan (2014 – 2018) opgesteld. De Governancecode, externe legitimatie en interne besturing zijn onderwerpen die, op onderdelen, ook op dit moment nog extra aandacht verdienen.

Resultaten visitatie 2016 (periode 2012 – 2015)

Woningstichting Kockengen: midden in de lokale samenleving

Woningstichting Kockengen heeft hart voor het dorp Kockengen en acteert te midden van haar huurders. De huisvesting van het kantoor, tussen het eigen woningbezit, is hiervan een mooi voorbeeld. Woningstichting Kockengen kent het dorp en haar inwoners goed en andersom kennen de mensen de woningstichting. Dat toont aan dat de corporatie begaan is met het welbevinden van haar huurders en de lokale samenleving. Er wordt snel geschakeld op signalen en de corporatiemedewerkers zijn oprecht betrokken.

Focus op beheer en uitvoering

De corporatie is van oudsher een op beheer gerichte corporatie, met een duidelijke focus op de huisvesting van de sociale doelgroep, het in stand houden van haar woningbezit en sterk gericht op de dagelijkse praktijk en uitvoering van taken. Beleid ontwikkelen is onderbelicht. De laatste jaren is er een verandering waarneembaar, mede ingegeven vanuit wet- en regelgeving. Het opstellen van een nieuw beleidsplan is een belangrijke stap voorwaarts, evenals de nieuwsbrief voor huurders die twee keer per jaar wordt verstuurd. De natuurlijke houding blijft echter responsief, er is weinig actieve communicatie en ook belanghebbenden worden in beperkte mate actief opgezocht.

Professionele rolopvatting RvC

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Kockengen laat bij de commissie een professionele indruk achter. Er is een duidelijke opvatting over haar rollen als toezichthouder, klankbord en werkgever waarna de raad acteert. Er is een gezond samenspel tussen bestuur en de RvC, waarbij de RvC zich voldoende bewust is van de specifieke situatie (organisatie en lokale opgave). Aandachtspunten zijn de naleving Governancecode en openbare werving van RvC-leden.

Ontwikkelpunt: externe legitimatie

Woningstichting Kockengen heeft geen huurdersvertegenwoordiging. Een belangrijke tekortkoming, zeker gezien de rol van een huurdersorganisatie in de nieuwe Woningwet. Pogingen tot oprichting hebben de afgelopen jaren niets opgeleverd. Temeer omdat er, naast de dagelijkse contacten met huurders, geen momenten zijn waarop huurders worden geïnformeerd of invloed kunnen uitoefenen. In de visitatiegesprekken is dit door de huurders ook expliciet benoemd. Het nadrukkelijk op zoek gaan naar het vormgeven van externe legitimatie is dan ook een van de belangrijkste aandachtspunten voor de komende jaren.

PDCA-cyclus: de basis gelegd

Met het gereedkomen van het nieuwe beleidsplan heeft Woningstichting Kockengen de basis voor haar PDCA-cyclus gelegd. Ook wordt er gewerkt met sterk financieel bepaalde kwartaalrapportages voor de monitoring van de (voorgenomen) prestaties. Verdere uitwerking in de komende jaren is noodzakelijk om een volwaardige invulling te geven aan de PDCA-cyclus. Belangrijk hierin is de verdere uitwerking van het beleidsplan in strategische en tactische doelen en ambities. Ook is in de kwartaalrapportages meer aandacht gewenst voor de volkshuisvestelijke prestaties.

Solide financiële positie

Woningstichting Kockengen is financieel gezond. Dat is een groot compliment waard, gezien de kleine organisatie die wordt gerund door een vrijwilligersbestuur. De corporatie monitort haar financiële continuïteit ook scherp en is behoedzaam met haar investeringen. Ratio's van onder andere het WSW vormen een belangrijk kader. Waar er een duidelijk (financieel) toetsingskader op het niveau van de organisatie ligt, ontbreekt het aan een helder toetsingskader op het niveau van projecten. Dit verdient aandacht de komende jaren.

Professionalisering ingezet

In 2015 en 2016 heeft Woningstichting Kockengen ingezet op verdere professionalisering van beleid en organisatie. Zo zijn actiepunten vanuit de Governancecode actief opgepakt, is een ondernemingsplan opgesteld en wordt er ook gewerkt aan de interne sturing en verantwoording door het opstellen van bijvoorbeeld jaarplannen. Zowel bestuur als RvC zijn zich bewust van de noodzaak tot verdere professionalisering en de acties die hiervoor, ook in de komende jaren, nodig zijn.

Sterke punten

- + Woningstichting Kockengen heeft hart voor Kockengen en zet zich, binnen haar mogelijkheden, maximaal in voor de huurder en woningzoekenden.
- + De corporatie is financieel gezond en gaat behoedzaam om met investeringen.

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie geeft Woningstichting Kockengen de volgende verbeteringsuggesties mee:

- Het organiseren van inspraak door huurders is cruciaal voor een woningcorporatie, zeker ook gezien de rol en positie van huurders in de nieuwe Woningwet. Woningstichting Kockengen dient de komende jaren op een meer creatieve wijze de huurdersvertegenwoordiging gestalte te geven, zodanig dat dit past binnen haar mogelijkheden en de lokale situatie in Kockengen.

- Zorg dat de kwaliteit van de dienstverlening wordt gemeten. Benut hiervoor de kennis en goede voorbeelden bij andere woningcorporaties.
- Voldoen aan de Governancecode is verplicht. Stel een plan van aanpak met duidelijke planning op om dit op redelijke termijn te bewerkstelligen.
- Formuleer in gesprek tussen bestuur en RvC een toetsingskader voor projecten.
- Werk het beleidsplan consequent verder uit in concrete doelen en ambities. Met het jaarplan 2016 is hier al een stevige basis voor gelegd.
- Ontwikkel de kwartaalrapportage verder door, naar een rapportage waarin zowel de volkshuisvestelijke als financiële prestaties volwaardig en in samenhang te monitoren zijn.
- Het is belangrijk dat Woningstichting Kockengen doelmatig blijft opereren, juist naar de toekomst toe. Ga hier de komende jaren gericht mee aan de slag en benut de mogelijkheden om door middel van samenwerking schaalvoordelen te behalen.

B Scorekaart

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

C Samenvatting

Visitatie bij Woningstichting Kockengen

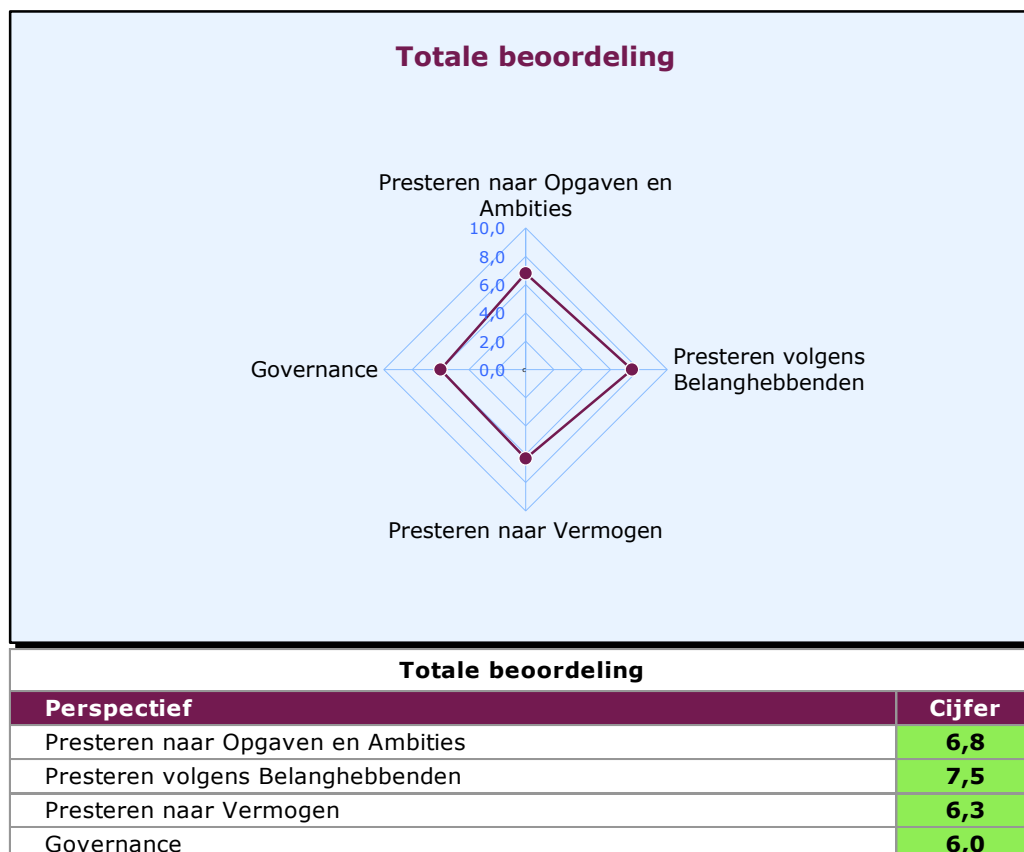
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporaties en vond plaats tussen oktober 2016 en februari 2017.

Korte schets Woningstichting Kockengen

Woningstichting Kockengen te Kockengen is opgericht in 1919 en beheert op dit moment 320 zelfstandige woningen en 33 onzelfstandige woon-eenheden (beheer/eigendom). De corporatie werkt in de kern Kockengen binnen de gemeente Stichtse Vecht. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders, de gemeente Stichtse Vecht, zorgorganisatie De Vechtstreek en Abrona. Bij Woningstichting Kockengen werken twee administratieve medewerkers; in totaal 1,0 fte. De leiding van de corporatie berust bij een bestuur dat uit vijf leden bestaat. Zij ontvangen hiervoor een bescheiden bestuursvergoeding. Het interne toezicht bestaat uit drie leden, waarvan een lid namens de huurders in de raad van toezicht zitting heeft.

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

Beoordelingen Woningstichting Kockengen



Presteren naar Opgaven en Ambities

6,8

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een 6,8.

Woningstichting Kockengen voldoet aan de eisen die aan een corporatie van haar omvang gesteld kunnen worden. De corporatie is aanspreekbaar en levert haar bijdragen. Woningstichting Kockengen is een betrouwbare partner. Voor de huisvesting van de primaire en bijzondere doelgroepen en het (des)investeren in vastgoed scoort de corporatie een ruime voldoende (7,0). De gemiddeld lage huurprijzen en het woonzorgcentrum Overdorp springen er op deze onderdelen positief uit. De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer scoort een voldoende (6,0). De kwaliteit van het woningbezit is op orde. Aandachtspunten zijn het meten van de kwaliteit van de dienstverlening en de investeringen in duurzaamheid. Op het onderdeel kwaliteit van wijken en buurten scoort Woningstichting Kockengen goed (8,0). De corporatie is zeer betrokken bij het dorp en de directe leefomgeving van haar huurders.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,5

De belanghebbenden beoordelen Woningstichting Kockengen met een 7,5.

Belanghebbenden waarderen de huisvesting van de primaire en bijzondere doelgroepen met een ruime voldoende (7,0). Woningstichting Kockengen heeft haar focus duidelijk gericht op de primaire doelgroep en doet haar best voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (er zijn weinig tot geen signalen dat mensen niet terecht kunnen). De prestatievelden kwaliteit van woningen en woningbeheer, (des)investeren in vastgoed en kwaliteit wijken en buurten wordt door belanghebbenden als ruim voldoende tot goed gewaardeerd. De actieve rol die Woningstichting Kockengen in wijken en buurten oppakt, is voor haar een natuurlijke rol. De relatie en wijze van communicatie waarderen belanghebbenden met een 8,0. De lijnen zijn kort en het contact is goed. De invloed op beleid wordt zeer verschillend gewaardeerd. Waar de gemeente zeer tevreden is en een goede waardering geeft (8,0), geven huurders aan geen invloed op het beleid te hebben. De overige belanghebbenden scoren dit onderdeel met een voldoende (6,0).

Belanghebbenden geven Woningstichting Kockengen de volgende verbeteringsuggesties mee:

- Organiseer minimaal één keer per jaar een vergadering voor huurders.
- De snelheid van opvolging bij klachten en de communicatie (terugkoppeling) kan beter.
- Zorg dat je als corporatie nadrukkelijker inzicht krijgt in de (toekomstige) behoefte naar sociale huurwoningen.

Presteren naar Vermogen

6,3

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen met een 6,3.

De financiële continuïteit van Woningstichting Kockengen is geborgd. Alle ratio's voldoen ruimschoots aan de externe normen van het WSW en CFV/Aw. De corporatie kiest er bewust voor om behoedzaam om te gaan met haar vermogen. Woningstichting Kockengen opereert daarbij doelmatig, zeker gezien de schaal van de corporatie en daarmee samenhangende beperkingen (gelet op alle verplichtingen waaraan moet worden voldaan). In het kader van de vermogensinzet stuurt Woningstichting Kockengen op de (externe) ratio's. De mogelijkheden hierbinnen worden benut. De visie op de inzet van het vermogen, en daaraan gekoppeld een toetsingskader voor investeringen, is uiterst summier.

Governance

6,0

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 6,0.

De besturing volgens de PDCA-cirkel (Plan, Do, Check, Act) scoort een 6,3. Woningstichting Kockengen heeft een actueel beleidsplan, opgesteld in 2014 voor de periode 2014 – 2018. De vertaling van het beleidsplan in strategische en tactische doelen is een aandachtspunt. De monitoring van voorgenomen prestaties en het bijsturen bij afwijkingen is geborgd. Basis hiervoor zijn de kwartaalrapportages. De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 5,8. Positieve uitschieter is de rolinvulling van de RvC als toezichthouder, klankbord en werkgever. Dit is goed op orde. Ook hanteert de RvC een duidelijk toetsingskader en evalueert zij jaarlijks haar eigen functioneren. Aandachtspunt is het openbaar werven van nieuwe commissarissen en de naleving van de Governancecode. Op dit moment wordt op teveel onderdelen niet voldaan waardoor de commissie tot het oordeel ruim onvoldoende komt. Het ontbreekt onder andere aan een visie op besturen en toezicht houden. In het jaarverslag wordt daarnaast wel geconstateerd dat niet op alle punten is voldaan aan de Governancecode, het ontbreekt echter aan een toelichting of onderbouwing op deze afwijkingen. Woningstichting Kockengen scoort op het onderdeel externe legitimering en verantwoording een 6,0. De vereisten in het kader van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet worden onvoldoende ingevuld. Er is bijvoorbeeld geen huurdersvertegenwoordiging. Daarnaast wordt ruim voldoende gepresteerd op de externe verantwoording. Er is een uitgebreid en transparant jaarverslag, waarin afwijkingen worden toegelicht.

D Reactie Woningstichting Kockengen



Waterlelie 31
3628 NC Kockengen

Kockengen, 23 januari 2017

RAEFLEX
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT

Betreft: Bestuurlijke reactie op het visitatierapport 2016.

Geachte heer/mevrouw,

Met belangstelling en waardering hebben wij, het Bestuur en de Raad van Toezicht, het visitatierapport 2016 gelezen, welk rapport de periode 2012 – 2015 bestrijkt.

Met belangstelling omdat het goed is te zien hoe andere onafhankelijke deskundigen oordelen over het presteren van de corporatie in de volle breedte van het volkshuisvestingsveld. Bij het lezen blijkt dat wij een groot deel van de aanbevelingen uit het vorige visitatierapport op een passende manier hebben opgepakt. De kerntaak van de sociale volkshuisvesting, zoals de verhuur en het duurzaam onderhoud van het bezit, wordt goed uitgevoerd. Ook projecten worden op een zakelijke manier benaderd en opgepakt. Dus de primaire oorspronkelijke taken van de corporatie zijn op orde.

Aandacht is nodig voor zaken rond "georganiseerd huurderscontact" of anders gezegd een bij de huidige tijd passende communicatie met de huurders. Hoewel daar in het verleden wel initiatieven voor zijn genomen is te snel, toen bleek dat er bij de huurders weinig belangstelling was, berust in deze situatie. Dit onderwerp kan ook op een creatievere wijze ingevuld gaan worden, waardoor het mogelijk wel tot de verbeelding van de huurders spreekt. Het is goed daar de schouders onder te zetten.

Een ander aandachtspunt is de formele kant van de governance. Een aantal vereiste regelingen zijn pas buiten de scope van de onderzoeksperiode van de visitatie gereed gekomen, te weten in 2016.

Ook de benoemingsprocedure van bestuursleden en toezichthouders vraagt om meer bekendheid bij de huurders en bij allen die daar een bijdrage aan kunnen (gaan) geven.

Mooi is om te constateren, dat de externe partijen van de corporatie, zoals institutionele huurders en de gemeentelijke overheid (zeer) tevreden zijn over de prestaties van de corporatie en de wijze waarop met elkaar wordt omgegaan.

De Woningstichting Kockengen ervaart steeds meer dat het moeilijker wordt aan de verantwoordelijkheden, door de overheid gesteld, te voldoen. De activiteiten die door de jaren tot het primaire proces van de corporatie behoorden, zijn aangevuld met taken die voor een kleine corporatie een zware administratieve last met zich mee brengen. De Woningstichting Kockengen heeft om genoemde reden de samenwerking gezocht met collega corporaties in de gemeente Stichtse Vecht. De gesprekken met WUTA uit Nigtevecht en V&O uit Breukelen over verdere samenwerking zullen worden voortgezet.

Kantoor/Algemeen

Telefoon : (0346) - 241701

Fax : (0346) - 242591

E-mail : info@wstkockengen.nl

Web : www.wstkockengen.nl

Onderhoud

Telefoon + fax: (0346) - 241811

K.v.K. Utrecht

Nr. 30039251

Bankrekeningnummers

IBAN : NL02 RABO 0332 8005 20 (alg.)

IBAN : NL13 RABO 0332 8560 97 (huur)

BIC : RABONL2U

Met waardering is het rapport ook gelezen (het tweede kernwoord in de aanhef). Waardering omdat het proces van de visitatie uiterst open en transparant verliep. De onderzoekers dwongen natuurlijk respect af door hun kennis van zaken en de objectiviteit waarmee zij de diverse gesprekken en het slotgesprek hebben gevoerd. De enerzijds zakelijke inhoud van het rapport is anderzijds ook op een empathische wijze verwoord. Dat is mede de reden, dat de inhoud van het rapport wordt herkend en erkend door Bestuur en Raad van Toezicht. Dat het voor zich spreekt dat het nooit "leuk" is om te horen, dat er op enkele punten nog sprake is van onvoldoende presteren mag helder zijn, maar dat laat onverlet, dat als dat correct en met gezag onderbouwd is, het in een professionele organisatie ook wordt geaccepteerd. En dat laatste is het geval.

Het Bestuur en de Raad van Toezicht zijn tevreden met het visitatierapport en de op vele onderdelen waarderende conclusies en zullen de aangedragen verbeterpunten op een serieuze wijze gaan oppakken in de komende periode.

Met vriendelijke groet,

Namens het Bestuur, A.M. Hilhorst (voorzitter),

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.M. Hilhorst', with a horizontal line underneath.

Namens de Raad van Toezicht, P.W. Bos (voorzitter).

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P.W. Bos', with a horizontal line underneath.

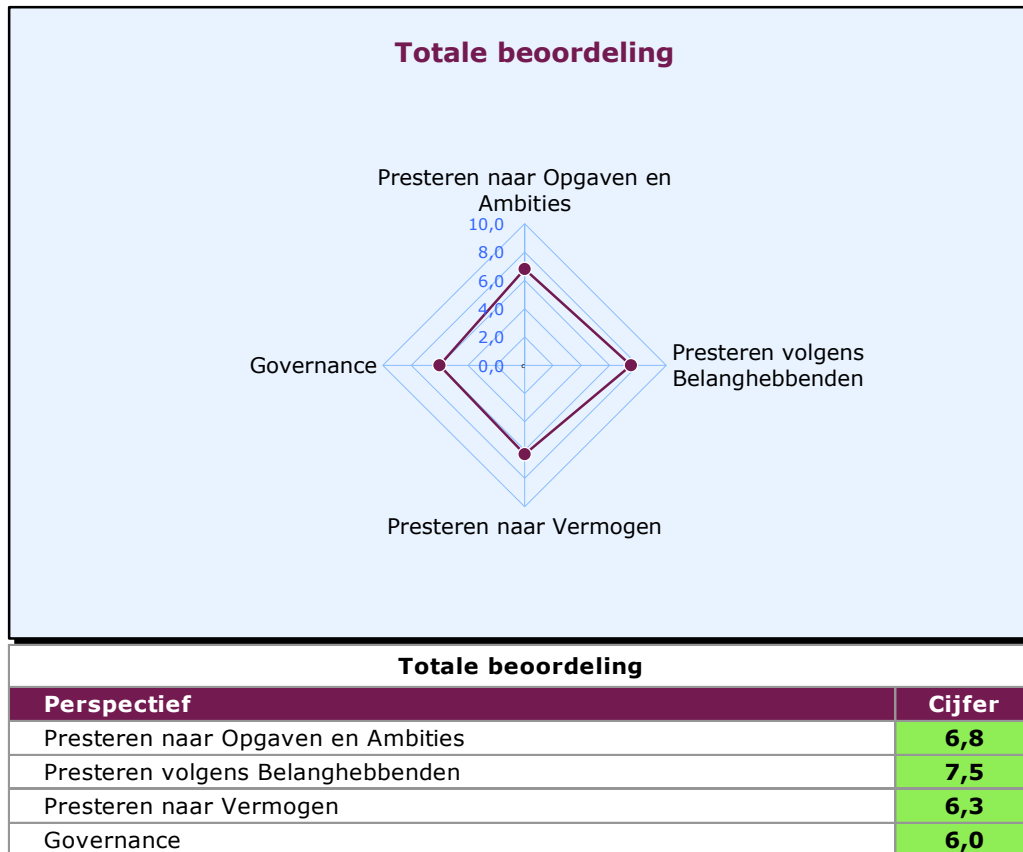
Deel 2

Bijlagen bij het rapport



Deel 2 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Verantwoording beoordeling



Presteren naar Opgaven en Ambities (6,8)

Voor de beoordeling van dit prestatieveld vormt de woonvisie van de Gemeente Stichtse Vecht (2013 – 2016) samen met het eigen beleidsplan van Wst. Kockengen (2014 – 2018) het belangrijkste kader voor de beoordeling. Vanaf 2016 zijn prestatieafspraken gemaakt, dit valt echter buiten de periode van visitatie.

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,0.

Huisvesting van de primaire doelgroep (7,0)

De prestaties van Woningstichting Kockengen komen overeen met de opgaven. Woningstichting Kockengen is een betrouwbare partner op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep. De corporatie is aanspreekbaar en levert haar bijdragen. Zo is de afgelopen jaren de omvang van de woningvoorraad gelijk gebleven en vindt de toewijzing van woningen plaats aan de doelgroep van beleid. De gemiddelde huurprijs is laag. Afspraken over de huisvesting van statushouders worden nagekomen. De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen (7,0)

De prestaties van Woningstichting Kockengen komen overeen met de opgaven. Met het woonzorgcentrum Overdorp beschikt Woningstichting Kockengen over een relatief grote en kwalitatief hoogwaardige accommodatie voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (zeker voor het dorp Kockengen). Daarnaast wordt de bijzondere doelgroep gehuisvest binnen het reguliere woningbezit. De corporatie levert daarmee haar bijdrage.

Aandachtspunt voor de komende jaren is de aanpassing van de bestaande woningvoorraad aan de veranderende doelgroep, met name de sterke toename van het aantal ouderen. De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (6,0)

De prestaties van Woningstichting Kockengen evenaren in belangrijke mate de opgaven. De kwaliteit van de woningen is op orde. Middels de meerjaren onderhoudsprognose houdt de corporatie de kwaliteit van haar woningbezit op peil. De diensverlening van Woningstichting Kockengen is voldoende, er wordt snel gereageerd op signalen.

Aandachtspunt is de opvolging bij klachten en de terugkoppeling van bijvoorbeeld vragen of afspraken. Het is een gemiste kans dat de corporatie de kwaliteit van haar dienstverlening niet meet, terwijl hier volop mogelijkheden voor zijn. Op het terrein van duurzaamheid presteert Woningstichting Kockengen voldoende, al ligt hier wel een grote opgave voor de komende jaren om (versneld) te investeren. Mede gezien de landelijke afspraken die er zijn gemaakt in het kader van de energieprestatie. De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

(Des)investeren in vastgoed (7,0)

De prestaties van Woningstichting Kockengen komen overeen met de opgaven. Naast het planmatig onderhoud, zijn er in de afgelopen jaren geen grote (des)investeringen in het woningbezit gedaan. Gezien investeringen in de periode voor de huidige visitatieperiode, past dit bij de financiële en organisatorische mogelijkheden van Woningstichting Kockengen. Wel zijn er een tweetal plannen in voorbereiding (4^{de} Kwadrant en Kockenest), die in de komende jaren worden uitgevoerd. Woningstichting Kockengen laat hiermee zien haar verantwoordelijkheid op te pakken en daar waar mogelijk te investeren. De commissie waardeert dit onderdeel daarom met een 7,0.

Kwaliteit van wijken en buurten (8,0)

De prestaties van Woningstichting Kockengen overtreffen de opgaven. De corporatie reageert alert op signalen en eventuele problemen (onder andere overlast situaties) worden adequaat opgepakt en huurders wordt daarop direct aangesproken. De corporatie voelt zich echt verantwoordelijk voor het dorp. Medewerkers en bestuursleden dragen dit ook uit. Daarbij heeft de corporatie haar kantoor midden in het dorp, tussen het woningbezit. Mede hierdoor weet Woningstichting Kockengen goed wat er speelt en leeft in het dorp. Het maakt tevens dat de corporaties zichtbaar is in het dorp. Men weet de corporatie te vinden, zowel huurders, woningzoekenden als andere inwoners van Kockengen. De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt de ambities in relatie tot de opgaven met een 6,0. Woningstichting Kockengen heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties verwoord in het beleidsplan 'werken aan wonen' en voldoet hiermee aan het ijkpunt voor een 6,0. De hierin beschreven ambities en doelstellingen passen bij de externe opgaven in het werkgebied.

Presteren volgens Belanghebbenden (7,5)

De visitatiecommissie heeft tijdens vier face-to-face gesprekken met een afvaardiging van de huurders, de gemeente Stichtse Vecht, Stichting Zorggroep De Vechtstreek en Abrona gesproken over de prestaties van Woningstichting Kockengen.

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

*De huurders hebben geen oordeel gegeven. Het gemiddelde cijfer is dus gebaseerd op het oordeel van de gemeente en overige belanghebbenden.

De oordelen van de belanghebbenden over de geleverde prestaties van Woningstichting Kockengen zijn als volgt:

Huisvesting van de primaire doelgroep (7,4)

Huurders vinden dat Woningstichting Kockengen ruim voldoende presteert, de focus is duidelijk gericht op de primaire doelgroep. Aandachtspunt is de wachttijd, mede veroorzaakt door de (vele) urgenten die geplaatst worden. De gemeente stelt dat de corporatie goed presteert. Woningstichting Kockengen heeft veel goedkope woningen en de gemeente is tevreden over het toewijzingsbeleid. Aan de taakstelling voor stathouders is de afgelopen jaren voldaan.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen (7,2)

De huurders en gemeente waarderen de prestaties van Woningstichting Kockengen met een ruime voldoende. De corporatie doet haar best en er zijn geen tot weinig signalen dat mensen niet terecht kunnen. Waardering is er voor het Woonzorgcentrum Overdorp.

Gelet op de sterke vergrijzing, rijst wel de vraag of het huidige aanbod op termijn ook voldoende is. De overige belanghebbenden waarderen de prestaties met gemiddeld een 7,5. Abrona en Stichting Zorggroep de Vechtstreek stellen dat er voldoende en goede huisvesting is. Mensen worden zowel in de wijk (reguliere woningen) als in Overdorp geplaatst. Stichting Zorggroep De Vechtstreek geeft aan dat een toename van het aantal aanleunwoningen, zeker op termijn, wenselijk is.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (7,6)

Huurders vinden de prestaties van de corporatie voldoende tot ruim voldoende. De algehele kwaliteit van het woningbezit is oké, er zijn weinig bijzonderheden. Aandachtspunt is het onderhoud van algemene ruimten in complexen en de controle van onderhoudswerkzaamheden, hier is ruimte voor verbetering. Huurders zijn zeer tevreden over de klachtopvolging, Woningstichting Kockengen pakt dit adequaat op. De gemeente is uitermate positief over de prestaties van de corporatie. De kwaliteit van de woningen is degelijk (no-nonsense) en doen ze gewoon goed. Abrona geeft aan tevreden te zijn, Woningstichting Kockengen doet wat zij moet doen en waardeert dit met een voldoende. Stichting Zorggroep De Vechtstreek is zeer tevreden over de prestaties van de corporatie, in het bijzonder het woonzorgcentrum Overdorp. In de dienstverlening is ruimte voor verbetering. De wil is er wel bij Woningstichting Kockengen, het ontbreekt soms aan professionaliteit.

(Des)investeren in vastgoed (7,7)

Belanghebbenden waarderen de prestaties van Woningstichting Kockengen ruim voldoende tot goed. De corporatie heeft twee nieuwe plannen in ontwikkeling, op de locaties Kockenest en Vierde Kwadrant. Woningstichting Kockengen benut daarmee de kansen die er binnen Kockengen zijn voor uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad.

Kwaliteit van wijken en buurten (7,7)

Belanghebbenden waarderen de prestaties van Woningstichting Kockengen ruim voldoende tot goed. De corporatie is lokaal zeer betrokken en pakt, wanneer nodig, een actieve rol op in wijken en buurten. Een voor Woningstichting Kockengen natuurlijke rol. De gemeente waardeert de wijze waarop de corporatie zich inzet voor de volkshuisvesting in het unieke dorp Kockengen. Huurders waarderen de inzet van de corporatie bij overlast situaties, hier wordt adequaat op ingespeeld. Daarnaast faciliteert Woningstichting Kockengen huurders bijvoorbeeld bij het ophogen van tuinen, door het aanleveren van zand. Aandachtspunt vanuit de huurders is het beheer rondom het woningbezit, hier mag meer aandacht voor zijn (brandgangen, poorten e.d.).

Relatie en wijze van communicatie met de corporatie (8,0)

Huurders zijn tevreden over de relatie en wijze van communicatie met Woningstichting Kockengen. Met name de nieuwsbrief die twee keer per jaar wordt verstuurd, krijgt waardering. Er staat goede informatie in, alles wat een huurder wil weten. De gemeente geeft aan dat het contact heel prettig is en de lijnen kort zijn. Zowel met het bestuur als de werkorganisatie van Woningstichting Kockengen is het contact goed. Het beeld van de overige belanghebbenden is ook positief. Wel zou Stichting Zorggroep De Vechtstreek halfjaarlijks willen bijpraten om meer structureel overleg met elkaar te voeren en ontbreekt soms terugkoppeling over bepaalde (afgesproken) zaken.

Mate van invloed op het beleid van de corporatie (7,0)

Belanghebbenden van Woningstichting Kockengen ervaren de invloed die zij op het beleid van de corporatie hebben als zeer divers. Door de huurders is geen cijfer gegeven omdat ze geen invloed op het beleid hebben. Er is geen huurdersvertegenwoordiging en voor individuele huurders is er geen mogelijkheid invloed uit te oefenen. De afstand tot de huurder is in de loop der jaren groter geworden, zakelijker. Huurders weten niet goed wat er speelt binnen Woningstichting Kockengen. De gemeente is positief. Afstemming van beleid vindt weliswaar niet structureel plaats, op het moment dat het nodig is weten beide partijen elkaar te vinden. De corporatie is aanspreekbaar op beleidszaken. De invloed op het beleid is daarmee op maat en past bij de lokale situatie. Abrona stelt dat Woningstichting Kockengen belanghebbenden nadrukkelijker invloed op haar beleid kan geven. In de afgelopen jaren heeft Abrona getracht het beleid rondom onder andere brandveiligheid, elektrotechnische systemen en legionella bespreekbaar te maken. Dit is onvoldoende tot uiting gekomen.

Verbeterpunten belanghebbenden

Belanghebbenden hebben desgevraagd de volgende verbeterpunten meegegeven aan de corporatie:

- Organiseer minimaal één keer per jaar een vergadering voor huurders waarin wordt verteld hoe Woningstichting Kockengen er voor staat, waar zij mee bezig is en waarin er ruimte is om input/feedback bij huurders op te halen.
- De opvolging van klachten kan beter. Dit betreft de snelheid van opvolging (door Woningstichting Kockengen zelf of het onderhoudsbedrijf), evenals de communicatie. Bijvoorbeeld de communicatie over wanneer er iemand langs komt.
- Woningstichting Kockengen mag nadrukkelijker inzicht krijgen in de (toekomstige) behoefte naar sociale huurwoningen, zodat zij hier gericht op kan inspelen.
- De afgelopen jaren is er veel veranderd binnen de volkshuisvesting. Maak waar mogelijk nog meer gebruik van de kennis en kunde die bij collega corporaties in de gemeente aanwezig is, om hierin mee te gaan.

Presteren naar Vermogen (6,3)

Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële positie als maatschappelijk ondernemer in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De commissie constateert dat de financiële continuïteit van Woningstichting Kockengen is geborgd. Alle ratio's voldoen ruimschoots aan de externe normen van het WSW en CFV/Aw. Woningstichting Kockengen voldoet daarmee aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten:

- Woningstichting Kockengen heeft een heldere eigen visie op haar maatschappelijk vermogen. De corporatie kiest er bewust voor om behoedzaam om te gaan met haar vermogen, passend bij de schaal van de organisatie en opgaven in het werkgebied.
- De meerjaren onderhoudsprognose sluit aan bij de vermogenspositie.

Doelmatigheid

Bij dit onderdeel wordt door de commissie beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. De commissie constateert dat Woningstichting Kockengen doelmatig opereert. Dit blijkt onder andere uit de sobere bedrijfsvoering en het feit dat de corporatie weloverwogen omgaat met haar investeringen (klein en groot). Dit is knap gezien de schaal van de corporatie en daarmee samenhangend de beperkte mogelijkheden, gelet op alle verplichtingen waaraan moet worden voldaan. Bijvoorbeeld in het kader van verantwoording of aanbesteding. Woningstichting Kockengen voldoet daarmee aan het ijkpunt voor een 6. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe 2014	1.347	1.319	1.331
Toename netto bedrijfslasten 2012 - 2014	+ 11,3%		
Aantal vhe per fte 2014	301	123	102
Personeelskosten per fte 2014	114.167	74.904	74.321

Bron: Autoriteit woningcorporaties, *Corporatie in Perspectief 2016 (verslagjaar 2014)*

De netto bedrijfslasten van Woningstichting Kockengen liggen op dit moment net boven de referentie corporatie en landelijke gemiddelde. Tot en met 2012 lag dit ruim onder het gemiddelde. De stijging in de afgelopen jaren verdient aandacht. Het aantal vhe per fte ligt fors lager dan gemiddeld.

Alhoewel de personeelskosten in 2014 hoog zijn, is dit een vertekend beeld. Vanwege langdurig ziekteverzuim zijn in 2014 extra kosten gemaakt voor vervanging. In 2012 en 2013 lagen de personeelskosten per fte met respectievelijk € 56.000 en € 50.000 ruim onder het branchegemiddelde.

Vermogensinzet

Woningstichting Kockengen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties. De commissie constateert dat de corporatie stuurt op de (externe) ratio's en haar mogelijkheden hier binnen benut. Dit doet zij zowel voor het sturen op de financiële continuïteit van de organisatie als op financiële haalbaarheid van projecten. De visie op de inzet van het vermogen, en daaraan gekoppeld een toetsingskader voor investeringen, is uiterst summier. Woningstichting Kockengen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Governance (6,0)

Besturing

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

Plan

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0. Dit subonderdeel bestaat uit twee meetpunten: visie en vertaling doelen.

- **Visie**

Woningstichting Kockengen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Deze visie is vastgelegd in het beleidsplan 'werken aan wonen' van Woningstichting Kockengen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten:

- In het beleidsplan wordt een heldere analyse geschetst van de relevante ontwikkelingen, kansen en bedreigingen voor de corporatie. Ook zijn de behoeften en wensen van belanghebbenden in beeld.
- De sterkten en zwakten van de eigen organisatie zijn verwoord, mede gerelateerd aan de financiële positie.

- **Vertaling doelen**

Woningstichting Kockengen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij haar beleidsplan onvoldoende heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden. In het beleidsplan is hiertoe wel een aanzet gemaakt, maar het ontbreekt tot op heden aan een verdere vertaling en uitwerking. Met het jaarplan 2016, dat buiten de periode van deze visitatie valt, laat de corporatie op dit onderdeel zien stappen te zetten. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Check

Woningstichting Kockengen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de prestaties vorderen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van het volgende pluspunt:

- De gedegen en uitgebreide wijze van rapporteren op financieel gebied.
- Rapportages in de afgelopen jaren, zijn gegroeid van enkel financiële rapportages naar een rapportage waarin ook de volkshuisvestelijke prestaties terugkomen.

Act

Woningstichting Kockengen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Zo past de corporatie haar planning (en eventueel plannen) aan op het moment dat extern bepaalde zaken spelen. De herontwikkeling van het Kockenest is hier een goed voorbeeld van. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Intern toezicht

De beoordeling van het Intern Toezicht bestaat uit drie meetpunten. Dit zijn: Het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode. De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 5,8.

Functioneren RvC

De commissie beoordeelt het functioneren van de raad met een 6,3. Bij het functioneren van de RvC beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de RvC, de rolopvatting van de RvC en de wijze van zelfreflectie.

• Samenstelling van de RvC

De RvC van Woningstichting Kockengen heeft een profielschets die past bij de aard en activiteiten van de corporatie. De bemensing van de RvC, naar achtergrond, kennis en ervaring sluit aan bij de opgestelde profielschets. Er is aandacht voor de deskundigheid van commissarissen, het aantal PE-punten wordt actief bewaakt. Woningstichting Kockengen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende, omdat er geen openbare werving voor een nieuwe commissaris heeft plaatsgevonden. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

• Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

Woningstichting Kockengen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad zich bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van de volgende pluspunten:

- De RvC geeft op actieve en gedegen wijze invulling aan haar rol als toezichthouder. Zo is men doordrongen van hetgeen er tegenwoordig van een corporatie wordt gevraagd (onder andere in het kader van wet- en regelgeving) en spreekt de RvC het bestuur hier ook op aan. Dit doet de RvC op een manier die past bij de organisatie en getuigt van het feit dat men zich bewust is van de sterkten en zwakten van de organisatie.
- Commissarissen hebben een goed beeld van de informatie die noodzakelijk is voor het houden van toezicht.
- De RvC creëert een open setting, waarin er ruimte is om met het bestuur op professionele wijze te klankborden. De raad vormt een serieuze gesprekspartner voor het bestuur.

• Zelfreflectie

Woningstichting Kockengen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad haar functioneren eenmaal per jaar evalueert, buiten aanwezigheid van de bestuurder. De evaluatie heeft een professioneel karakter waarvan de opbrengst is geborgd in een helder verslag met duidelijke actielijst. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Toetsingskader

Woningstichting Kockengen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad van toezicht een actueel toetsingskader hanteert waar zij inzicht in kan geven. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten:

- De compleetheid en kwaliteit van het toetsingskader. Het beleidsplan vormt samen met de meerjarenbegroting het belangrijkste kader. Dit is vertaald in scherpe en duidelijke financiële parameters, waarbij ook aandacht is voor financiële afwijkingen.
- Het toetsingskader in het jaarverslag wordt verantwoord.

Toepassing Governancecode

Woningstichting Kockengen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De corporatie wijkt op teveel punten af van de bepalingen in de Governancecode. Zo ontbreekt de visie op besturen en toezicht houden en wordt in het jaarverslag niet gerapporteerd over het aantal behaalde PE-punten of het proces van beoordeling van de bestuurders. In het jaarverslag wordt bovendien wel geconstateerd dat niet op alle punten is voldaan aan de Governancecode, het ontbreekt echter aan een toelichting of onderbouwing op deze afwijkingen. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 4,0.

Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. Dit onderdeel valt uiteen in twee meetpunten: Externe legitimatie en Openbare verantwoording. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Externe legitimatie

Woningstichting Kockengen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende. Vereisten in het kader van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet worden onvoldoende ingevuld. Zo heeft de corporatie geen huurdersvertegenwoordiging en worden huurders ook niet op een andere manier betrokken bij het beleid van Woningstichting Kockengen. Bijvoorbeeld in het kader van het beleidsplan. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 5,0.

Openbare verantwoording

Woningstichting Kockengen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat ze haar prestaties in het jaarverslag presenteert en daarbij de afwijkingen toelicht. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van het volgende pluspunt: De corporatie hanteert een uitgebreid jaarverslag en transparant jaarverslag, waarin zij de actuele stand van zaken met betrekking tot haar (beleids)voornemens toelicht. Woningstichting Kockengen geeft daarbij duidelijk aan wat er is bereikt en waarin ze (nog) tekort schiet.

Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Kockengen

Jaar visitatie : 2016

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

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

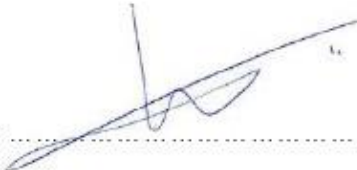
In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woningstichting Kockengen hebben.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 16 augustus 2016

Handtekening


.....

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Kockengen te Kockengen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum : 10 mei 1966

Handtekening

: 

Datum : 18 augustus 2016

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Kockengen te Kockegen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Naam : de heer R.P.W. van Loon MSc

Geboortedatum : 29 december 1985

Handtekening

: 

Datum : 17 augustus 2016

Bijlage 3 Curricula vitae

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

Voorzitter

Drs. A.H. Grashof (Alex)



Korte kennismaking

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

Visitaties

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

Reeds gevisiteerd

- 2008 BetuwsWonen en CWL Woningbeheer (Preview), Culemborg
- 2009 Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, Monnickendam
- 2010 Heuvelrug Wonen, Doorn
- 2010 SIB Woonservice, Veenendaal
- 2010 Stichting Beter Wonen, IJsselmuiden
- 2010 Woningbouwvereniging Brederode, Bloemendaal
- 2010 Woongoed Flakkee, Middelharnis
- 2011 Stichting De Huismeesters, Groningen
- 2011 Stichting Poort6, Gorinchem
- 2011 Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht, Born-Grevenbicht

2011 Wonen Midden-Delfland, Maasland
 2011 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
 2011 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
 2012 Casade, Waalwijk
 2012 Woningstichting Gouderak, Gouderak
 2012 Bo-Ex, Utrecht
 2012 Harmonisch Wonen, Lelystad
 2013 Rhiant, Hendrik-Ido-Ambacht
 2013 Woonwaard, Alkmaar
 2013 Woningstichting Wuta, Nigtevecht
 2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
 2014 Elan Wonen, Haarlem
 2015 Elder Woningbouw, Paterswolde
 2015 Woningstichting De Volmacht, Gieten
 2015 Woonborg, Vries
 2015 SallandWonen, Raalte
 2015 Vredewold, Leek
 2015 Woningbouwvereniging WonenBreborg, Tilburg
 2016 Woningstichting Wierden en Borgen, Bedum
 2016 R.K. Woningbouwvereniging Zeist, Zeist
 2016 Stichting Uithuizer Woningbouw, Uithuizen
 2016 Woningbouwvereniging Beter Wonen, Ooltgensplaat
 2016 De Reenske Compagnie, Hoogezand
 2016 Woningstichting Kockengen, Kockengen

Specifieke deskundigheid

Governance, onder meer opgedaan als begeleider van zelfevaluaties van RvC's, fusiebegeleider en als adviseur bij organisatie- en besturingsvraagstukken
 Management- en organisatieontwikkeling, vanuit advies en coaching bestuur en management

Prestatie afspraken en Woonbeleid, vanuit onderzoek en advies voor corporaties en gemeenten

Mede-ontwikkelaar van de koopoplossingen 'Kopen naar Wens' en 'Slimmer Kopen'

Kort CV

Geboren in 1966

Opleiding: Bestuurskunde (RU Nijmegen) en Vastgoedmanagement (NOVAM)

1991-1993 Wetenschappelijk medewerker bestuurskunde ministerie VROM

1993-1998 Beleidsmedewerker, manager, directielid bij Mitros en rechtsvoorgangers

1998-2001 Accountmanager en projectleider bij Aedes

2001-2004 Senior adviseur Quintis BV

2005-2008 Venoot, senior adviseur KOCK & partners

2008-heden Venoot, senior adviseur Woonlab BV

Nevenactiviteiten

2011-heden Lid werkgroep Missie Ontwikkeling Vrede, Titus Brandsma parochie locatie Bennekom

2012-heden Gastdocent leergang Risk- en Performance management ESAA Erasmus Universiteit Rotterdam

2015-heden Secretaris en waarnemend-voorzitter afdeling roeien WSV VADA Wageningen

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

Secretaris

R.P.W. van Loon MSc (Roderik)



Korte kennismaking

Kort na het afronden van mijn masteropleiding Planologie, ben ik als adviseur aan de slag gegaan bij Atrivé, een organisatieadviesbureau gespecialiseerd in maatschappelijke vraagstukken op het domein wonen. Daar maak ik deel uit van het team 'Wonen en Wijken' en 'Governance en Strategie'. Ik houd me bezig met opdrachten als het begeleiden van woonvisies en het opstellen van wijk- of dorpsplannen. Ook ben ik betrokken bij ondernemingsplantrajecten en koersbepalingen van corporaties. Verder doe ik regelmatig kwalitatief onderzoek naar verschillende onderwerpen, zoals de evaluatie van een fusie (meerwaarde) maar ook onderzoek naar terugtrekstrategieën van corporaties in krimpgebieden. Ik kom bij corporaties variërend van groot tot klein in verschillende woningmarktgebieden. Ook gemeentes behoren tot mijn opdrachtgevers.

Visitaties

Als secretaris neem ik kennis mee over de prestatievelden presteren naar ambities, opgaven en belanghebbenden. Met mijn werkervaring kan ik de verschillende prestatievelden met elkaar in samenhang brengen en vandaar uit een bijdrage leveren aan de oordeelsvorming van de commissie. Vervolgens ben ik goed in staat om de bevindingen te verwoorden in een heldere rapportage. Visitaties hebben voor mij een meerwaarde als leer- en verbeterinstrument. Door vier jaar terug te kijken en de prestaties te vergelijken met doelstellingen en opgaven kunnen corporaties leerpunten ontdekken om hun resultaten te verbeteren. Bovendien leggen corporaties daarmee op transparante wijze verantwoording af aan hun belanghebbenden.

Reeds gevisiteerd

2015 Clavis, Terneuzen
2016 R.K. Woningbouwvereniging Zeist, Zeist
2016 Woningstichting Kockengen, Kockengen
2016 Lyaemer Wonen, Lemmer
2017 Stichting Woonplus, Schiedam

Specifieke deskundigheid

Brede kennis van de volkshuisvesting.

Kort CV

- Geboren in 1985
- Opleiding: Master Planologie, Radboud Universiteit Nijmegen
- 2011-heden Adviseur bij Atrivé

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/vanloonroderik>

Bijlage 4 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan Woningstichting Kockengen 2014 – 2018 • Jaarverslagen Woningstichting Kockengen 2012, 2013, 2014, 2015 • Woonvisie gemeente Stichtse Vecht 2013 – 2016 • Overzicht geplaatste statushouders Woningstichting Kockengen 2012 – 2015 • Overzicht complex informatie Woningstichting Kockengen
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> • Hennep convenant Midden Nederland • Notulen overleg statushouders 2012 - 2015
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Continuïteitsoordeel CFV • Toezichtbrief CFV 2012, 2013, 2014 • Toezichtbrief Aw 2015 • Oordeelsbrief ILT 2012, 2013, 2014, 2015 • Correspondentie WSW 2012 - 2015 • Kwartaalrapportages Woningstichting Kockengen 2012 – 2015 • Begrotingen Woningstichting Kockengen 2012 – 2015 • Accountantsverslag Woningstichting Kockengen 2012, 2013, 2014, 2015 • Controleverklaring jaarrekening accountant 2012, 2013, 2014, 2015 • dVi Woningstichting Kockengen 2012, 2013, 2014, 2015 • Jaarrekening Woningstichting Kockengen 2012, 2013, 2014, 2015 • Meerjaren onderhoudsprognose Woningstichting Kockengen 2012, 2013, 2014, 2015 (inclusief toelichting)
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Statuten Woningstichting Kockengen • Notulen bestuursvergaderingen 2012 – 2015 • Notulen vergaderingen raad van toezicht 2012 – 2015 • Checklist Governancecode • Verslagen zelfevaluatie raad van toezicht 2012 – 2015 • Reglement raad van toezicht • Bestuursreglement • Integriteitscode Woningstichting Kockengen

Bijlage 5 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal zes face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningstichting Kockengen.

Raad van Toezicht

- De heer P.W. Bos
- De heer E. Hofstee
- Mevrouw I. Kroon

Bestuur

- De heer A.M. Hilhorst (voorzitter)
- De heer F. de Bruin (secretaris)
- De heer R. de Ruiten (penningmeester)

Huurders

- Mevrouw A. van der Ploeg
- Mevrouw P. Griffioen
- De heer J. Daalhuizen

Gemeente Stichtse Vecht

- De heer F. Zivkovic-Laurenta
- De heer D. Passchier

Stichting Zorggroep De Vechtstreek

- De heer J. van Lindenberg

Abrona

- Mevrouw M. de Jong – van der Zouw

Bijlage 6 Meetschaal

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

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

Beoordeling Presteren naar Opgaven

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

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

Beoordeling Presteren naar Ambities, Presteren naar Vermogen, Governance

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

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

Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

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