

Visitatierapport

Bouwvereniging Huis en Hof voor
de gemeente Nijmegen

2015- 2018



19 februari 2020

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Evelien van Kranenburg-Haagsma, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegel functie 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: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectieerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectieerd 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 6.0. Voor corporaties kleiner dan 1.000 verhuureenheden geldt een aangepaste (eenvoudiger) methodiek die voor corporaties kleiner dan 500 verhuureenheden nog verder is vereenvoudigd. Ondanks het gegeven dat het om een kleine woningcorporatie gaat, heeft de commissie ervoor gekozen om een volledig rapport te maken.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen over de periode 2015-2018. In het rapport wordt de corporatie steeds geduid als Bouwvereniging Huis en Hof.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart	10
1.4 Samenvatting	11
1.5 SWOT	12
2 Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen	13
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	14
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
3.1 Beoordelingskader	15
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	15
3.3 Relevante ontwikkelingen	15
3.4 Beschouwing over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het tripartite overleg	15
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	16
3.6 Beoordeling van de ambities	18
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	19
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	19
4 Presteren volgens Belanghebbenden	20
4.1 Beoordelingskader	20
4.2 Werkwijze	20
4.3 Belanghebbenden over Bouwvereniging Huis en Hof	20
4.4 Bewonderpunten en verwonderpunten	23
5 Presteren naar vermogen	24
5.1 Beoordelingskader	24
5.2 Relevante ontwikkelingen	24
5.3 Basisinformatie	24
5.4 Vermogensinzet	25
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	25
6 Governance	27
6.1 Beoordelingskader	27
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	27
6.3 Relevante ontwikkelingen	27
6.4 Strategievorming en sturing op prestaties	27
6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen	29
6.6 Externe legitimering en verantwoording	29
6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	30

6.8	Totale beoordeling Governance	31
7	Bijlagen	32
	Overzicht geïnterviewde personen	33
	Korte cv's visitatoren	34
	Onafhankelijkheidsverklaringen	35
	Meetschaal	36
	Werkwijze visitatiecommissie	37
	Bronnenoverzicht	38

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen (hierna steeds “Bouwvereniging Huis en Hof”) is niet eerder gevisiteerd. Zij is ook geen lid van Aedes vanwege een streven naar kostenbeheersing en de ingeschatte beperkte meerwaarde van een lidmaatschap. Met de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 is Bouwvereniging Huis en Hof verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Voor 2015 leek de ambitie om zich te laten visiteren niet aanwezig en het was ook niet verplicht.

1.2 Recensie

Voor bestuur en raad van commissarissen van Bouwvereniging Huis en Hof was het de eerste keer dat zij met een visitatie geconfronteerd werden. In de gesprekken die de visitatiecommissie had met bestuur, leden van de vereniging en raad van commissarissen, werd de commissie positief geraakt door de grote gedrevenheid die de leden van het bestuur, de raad van commissarissen maar ook de leden uitstraalden. Bouwvereniging Huis en Hof is een kleine woningcorporatie met één woningcomplex van 31 woningen in beheer. De woningbouwvereniging (met 22 leden) komt in de ogen van de visitatiecommissie 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 geeft goed aan waar Bouwvereniging Huis en Hof anno 2019 staat.

Kritisch waar het hoort, soepel waar het kan

Maar het was een paar jaar geleden allemaal niet mooi. Of zoals één van de bestuursleden zei: “het was een grote puinhoop”. Het gehanteerde adagium “kritisch waar het hoort, soepel waar het kan”, had de vereniging in een situatie gebracht waar sprake was van wantrouwen van bestuur naar raad van commissarissen, maar ook naar de leden. De financiën waren niet op orde. Daar waren twee oorzaken voor aan te wijzen. Enerzijds impliceerde het gehanteerde zogenoemde horizontale mutatiesysteem dat bij de slecht onderhouden woningen er sprake was van hoge kosten van mutatieonderhoud. Daarnaast bleek dat de kosten voor inhuur van de accountant exorbitant hoog waren. De combinatie van de twee factoren maakten dat het WSW in 2016 aangaf een financieel risico te zien, omdat het bestuur ondanks de lage rente, nauwelijks in staat was een positieve kasstroom te genereren. Bouwvereniging Huis en Hof werd dan ook in de afdeling ‘Bijzonder beheer’ geplaatst. In 2015 was op verzoek van het WSW al een uitgebreide conditiemeting van de woningen gedaan zodat er vanaf dat moment zicht was op de vereiste onderhoudsopgaven. Eind 2018 vond de laatste aflossing plaats van een geborgde lening en werd Huis en Hof als deelnemer bij het WSW uitgeschreven. Voor aan te trekken financiering kan Bouwvereniging Huis en Hof dus geen beroep doen op borging (en daarmee in principe goedkopere financiering) vanuit het WSW.

Ook de Autoriteit woningcorporaties was in 2016 niet mild in zijn oordeel: er werd niet voldaan aan de benoemingsvereisten uit de nieuwe Woningwet, het financieel reglement beleid en beheer en de verantwoordingsstukken over 2015 waren niet op tijd ingediend, de statuten voldeden per 1 januari 2017 niet aan de nieuwe wettelijke vereisten en er was geen sloopreglement. Er was dus sprake van verscherpt toezicht. Die situatie is gecontinueerd vanwege het in 2018 opnieuw niet voldoen aan het tijdig indienen van de stukken over 2017. Aan alle andere zaken was op dat moment wel voldaan.

Als teruggekeken wordt naar de situatie van voor de visitatieperiode, is feitelijk sprake van een huurderszelfbestuur waarbij de individuele belangen van de leden leken te prevaleren boven het algemene verenigingsbelang. Er was daarnaast veel gedoe tussen bestuur en raad van commissarissen, het onderhoud

werd gedaan door één van de 21 leden van de vereniging, de archivering was niet op orde en er was een eigen lijst met woningzoekenden, waarbij de leden eerst de voorkeur konden uitspreken voor welke woning zij konden kiezen en er vervolgens mutatieonderhoud werd uitgevoerd, dat vanwege de onderhoudstoestand tot (te) hoge kosten leidde.

Waar zit de legitimatie?

De grote vraag in 2015 was dan ook “wat nu te doen”? De beiden net aangetreden voorzitter van de raad van commissarissen en de voorzitter van het bestuur zijn eerst met 2 lokale corporaties in gesprek gegaan over mogelijke overname resp. het verkrijgen van aanvullende financiering. Die gesprekken gingen moeizaam en vervolgens besloot men eerst zaken op orde te stellen. Dat is eind 2018 het geval: de financiën zijn op orde, de governance van de vereniging voldoet aan alle wettelijke vereisten en aan de Governance Code en er is sprake van een planning op het vereiste onderhoud, van een ingevoerd risicomanagementsysteem en van een verantwoorde spreiding in het onderhoudsbeleid. Kortom, de vereniging functioneert zoals het hoort. Het bestuur en de raad van commissarissen verdienen in de ogen van de visitatiecommissie een groot compliment voor de wijze waarop zij de afgelopen jaren hun taken en verantwoordelijkheden hebben waar gemaakt. Hun maatschappelijke gedrevenheid is zeer te waarderen.

De Woningwet maakte dat de administratieve lastendruk fors is toegenomen. Mede door die toegenomen lastendruk als gevolg van de gewijzigde wet- en regelgeving hebben bestuur en raad van commissarissen zich wel beraden op hun toekomst. Bestuur en raad van commissarissen hebben aangegeven de uitkomsten van de visitatie te willen benutten voor de vraag of zelfstandig voortbestaan van de vereniging in de huidige omvang met een bezit van 31 woningen nog wel te doen is. Centraal staat de komende maanden de vraag naar waar de legitimatie zit. De Autoriteit woningcorporaties heeft aangegeven dat schaal geen probleem is mits de risico's goed in kaart zijn gebracht en er een besef is van de kwetsbaarheid. Aan die beide eisen lijkt in de ogen van de commissie nu te zijn voldaan. Maar de vraag is wat de vereniging wil, of liever de leden van de vereniging. Bestuur en raad van commissarissen willen nu een beeld van het waarom van de vereniging: is het gewoon een kwestie van een goed huis tegen een betaalbare huur of is er een balans te vinden met het lid zijn van een vereniging. Dat laatste betekent dat er leden moeten zijn die taken willen uitvoeren en tegelijk moet er ruimte zijn om mensen van buiten die taken vervullen, ook financieel een redelijke vergoeding te geven. In het Beleidsplan 2019 – 2023 wordt het als volgt gesteld: “De leden van de vereniging zouden een vorm van community moeten vormen met meer ambitie dan een kleine consumentenorganisatie”. De visitatiecommissie vindt de door bestuur en raad van commissarissen opgeworpen vraag terecht en een logische vervolgstap op de tot nu toe gezette stappen om de vereniging weer “gewoon” te laten zijn zonder gedoe. Dat speelt te meer nu de leden aangeven dat er wel degelijk draagvlak is voor de vereniging. Van belang is daarnaast dat de Aw eind 2019 heeft aangegeven zorgen te hebben over de toekomst van Huis en Hof en een strategie wil ontvangen op het zelfstandig voortbestaan. De uitkomsten van deze visitatie zijn daarvoor bruikbaar.

De strijd om de governance op orde te krijgen

Toch zijn de veranderingen voortvloeiend uit de gewijzigde regelgeving niet zonder slag of stoot gegaan. Er waren gedurende de visitatieperiode wisselingen in de samenstelling van zowel bestuur als raad van commissarissen. Niet iedere vrijwilliger voldeed vervolgens aan de door de Autoriteit woningcorporaties ingevoerde toets op geschiktheid en betrouwbaarheid. Maar sinds de zomer van 2019 is het bestuur op orde en voor de raad geldt dat sinds november 2018. Beide organen bestaan uit 3 mensen.

De combinatie van een in de visitatieperiode niet geheel volledig bestuur en raad van commissarissen en de druk die van buiten ontstond om te voldoen aan de vereisten van de nieuwe Woningwet en om eerst orde op zaken te willen stellen, maakten dat bestuur en raad van commissarissen meer op samenwerking gericht waren om de verschillende klussen te klaren, dan om de hele beleidscyclus en governance vereisten volledig van toepassing te laten zijn. Bestuur en raad van commissarissen geven aan dat zij nu meer actief zijn met een goede scheiding van positie, taak en verantwoordelijkheden van bestuur en raad van commissarissen. Er is op het vlak van de governance dus sprake geweest van een inhaalslag. Zo worden de toezichthoudende en de

adviesrol de laatste twee jaar duidelijker gescheiden dan aan het begin van de visitatieperiode. Het vastleggen van zaken is nu gegarandeerd en dat geldt ook voor de openbare verantwoording. Gedrevenheid en enthousiasme zijn mooi, maar dat hoeft niet te weerhouden dat er zakelijk gehandeld wordt. Overigens vond de commissie opmerkelijk dat de relatie tussen de woningbouwvereniging en de gemeente er eigenlijk niet is. Bouwvereniging Huis en Hof geeft aan dat zij wel contact heeft gezocht, maar ook dat op hun contactverzoek met de gemeente geen vervolg is gekomen. De gemeente op haar beurt geeft aan open te staan als er zaken spelen, maar het betrekken van Bouwvereniging Huis en Hof bij prestatieafspraken weinig zinvol te vinden. De commissie vindt een wat actievere houding over waar de corporatie staat richting de gemeente wel wenselijk. Noem het een “kopje koffie gesprek”, maar enige informatie van waar de opgaven liggen voor de komende tijd, mogen ook bij de gemeente bekend verondersteld worden. Er zijn zoals gezegd geen prestatieafspraken, wat in de ogen van de commissie ook niet noodzakelijk is. Overigens is in dit kader wel de aanscherping in het toezicht van de Aw van belang dat zonder prestatieafspraken geen leefbaarheidsuitgaven mogelijk zijn. De commissie kan zich voorstellen dat op dit terrein voor de heel kleine corporaties een uitzondering wordt gerealiseerd: om alleen prestatieafspraken te maken om leefbaarheidsuitgaven te kunnen doen, lijkt een zinloze administratieve procedure te worden. Voor de periode 2019 – 2023 is door Huis en Hof een beleidsplan opgesteld.

Mooie groene wijk in de stad

De woningen van Bouwvereniging Huis en Hof zijn begin vorige eeuw in 1915 gebouwd. De huren variëren maar waren en zijn over het geheel genomen nog steeds laag en betaalbaar. Toewijzing van nieuwe woningen geschiedde via een eigen lijst met woningzoekenden. In 2018 heeft het bestuur besloten om aan te sluiten bij Enserve, de organisatie die voor woningcorporaties in de regionale woningmarkt van Nijmegen de woonruimteverdeling organiseert. Daarmee wordt ook voldaan aan de criteria van de in dat jaar gewijzigde woonruimteverordening van de gemeente Nijmegen. Overigens is gedurende de visitatieperiode sprake geweest van 1 mutatie. Woont men er eenmaal, dan blijkt men er lang te blijven wonen. De door de commissie gesproken huurders gaven dat ook duidelijk aan: “de huren zijn laag, de kwaliteit van de woningen is goed, het is een gezellige buurt en iedereen is gelijk”. Bewoners zullen de komende tijd daarnaast moeten ingaan op de vraag van het bestuur of het zinvol is zelfstandig als vereniging te blijven voortbestaan. Deze vraag zal binnen de vereniging de komende anderhalf jaar spelen

De toekomstige opgave

Het woningbezit van de Bouwvereniging Huis en Hof is vrij oud maar de kwaliteit is goed. Er is geen sprake van een strategisch voorraadbeleid gelet op de omvang van het bezit en de ontbrekende activiteiten op gebied van nieuwbouw en verkoop. Voor het te voeren onderhoud is een meerjarenonderhoudsplan 2016 -2040 opgezet waarbij op basis van de beperkte liquide middelen, het onderhoud in 2017 en 2018 beperkt is op basis van een taakstellende begroting. Aan de begroting ligt een in de ogen van de visitatiecommissie heldere risicoanalyse ten grondslag die de verschillende vormen van onderhoud analyseert en de consequenties van elke soort onderhoud in beeld heeft gebracht. Prioriteit is gegeven aan zaken die gewoonweg moeten (denk aan brandveiligheid) en vervolgens aan waar bewoners veranderingen in willen zien (die klaagden over erg veel tocht). Van belang is natuurlijk in dat kader ook nog de verduurzaming van het bezit. De bewoners geven ook aan dat de woningen vanuit duurzaamheidsoogpunt zwak zijn. Mooi vond de visitatiecommissie het dat het bestuur van Bouwvereniging Huis en Hof erin geslaagd is een subsidie te vinden voor een project van verduurzaming van de woningen waarbij onder meer de kozijnen vervangen worden, de energie index gunstig beïnvloed wordt en het wooncomfort zal stijgen. Dat project zal worden uitgevoerd in de periode 2019 – 2021. Het kunnen voldoen aan een energie label B lijkt niet te kunnen voor een deel van de huizen vanwege de monumentenstatus. Voor dat deel is de hoogst haalbare score een C.

Er is sprake van een goede inventarisatie van de kwaliteit van het woningbezit. Maar in de toekomst zullen er ook voldoende financiële middelen moeten zijn. De commissie heeft geconstateerd dat deze vraagstukken goed op tafel liggen bij zowel bestuur als raad van commissarissen. Het bestuur is bezig om een beleid voor de komende jaren te ontwikkelen voor de inzet van het vermogen en daarmee ook de financiële continuïteit te

borgen. Er zijn op dit moment geen financierings- en/of beleggingsrisico's. Risico's zitten vooral in de kwaliteit van het woningbezit en in de continuïteitsvraag voor de organisatie en haar bemensing. Op het eerste is een analyse gemaakt in 2017 en op het tweede wordt de komende tijd ingegaan.

In de ogen van de commissie kan ook een professionaliseringsslag gemaakt worden door een verdere digitalisering en vastlegging van besluiten en acties en deze SMART te formuleren. Deze manier van werken kan dan vervolgens weer gekoppeld worden aan de wijze van verantwoording. Naar de eigen huurders tevens leden is sprake van een transparant proces via de jaarlijkse ledenvergadering, maar de status van het zijn van toegelaten instelling maakt dat er meer wenselijk is en mogelijk kan worden. Daar lijken ook de leden bij gediend en het kan goed helpen bij de vraag over de toekomst van de vereniging. In die zin wordt de komende periode tot het voorjaar van 2021 een spannende periode: kiezen de leden voor een zelfstandig voortbestaan of wordt besloten om over te gaan naar een zoektocht voor een geschikte partner die het woningbezit wil overnemen. Wat ook de uitslag wordt, de visitatiecommissie wil graag een compliment uitspreken voor zowel bestuur als raad van commissarissen voor het in de afgelopen jaren verrichte werk. Hun gedrevenheid en doorzettingsvermogen verdienen een grote waardering van alle bij de Bouwvereniging Huis en Hof betrokken mensen en organisaties. Maar zij wil ook de vraag gesteld hebben of vanuit de samenleving niet ook wat reflectie mogelijk is op wat het systeemdenken kan veroorzaken bij kleine maar levende en zeer levendige verenigingen.

Verbeterpunten:

- De verdere professionalisering kan opgepakt worden na het besluit tot zelfstandig voortbestaan in 2021. Tot die tijd is consolidatie en verbetering van werkprocessen het aandachtspunt.
- De beleidscyclus van begroting – sturen op processen, monitoren van de voortgang over gemaakte keuzes en verantwoording kan geprofessionaliseerd worden waardoor een strakkere planning- en control cyclus en een betere informatie-uitwisseling ontstaat.
- De communicatie naar de leden en naar buiten kan verstevigd worden door een actievere houding naar de leden en het hebben van een wat informatievere website.
- De relatie met de gemeente kan opgepakt en verhelderd worden zonder dat daartoe prestatieafspraken nodig zijn door een actieve houding op te pakken.
- Het op kwaliteit en sterkte houden van bestuur en raad van commissarissen is een continu aandachtspunt en zal aandacht en energie blijven vragen.
- Scenario ontwikkeling van de toekomst van vereniging en organisatie staan hoog op de agenda en zullen in 2021 duidelijkheid scheppen: dat lijkt gegeven de omstandigheden ook wenselijk.

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	Thema						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4					
Prestaties in het licht van de opgaven	7	5	-	-			6	75%	6,3
Ambities in relatie tot de opgaven							7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	Thema						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4					
Maatschappelijke prestaties	6,5	4,2	-	-			5,4	50%	5,3
Relatie en communicatie							5,2	25%	
Invloed op beleid							5,0	25%	
Presteren naar vermogen									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Vermogensinzet								100%	7
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming					6	6	33%	5,7
	Prestatiesturing					6			
Maatschappelijke rol RvC							6	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					5	5	33%	
	Openbare verantwoording					5			

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
2. Realisatie van energiezuinig woningvoorraad
3. Huisvesting van urgente doelgroepen
4. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.4 Samenvatting

De visitatie van Bouwvereniging Huis en Hof over de periode 2015-2018 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne belanghebbenden vonden plaats in november 2019. Er was daarnaast een gesprek met een externe belanghebbende, de gemeente.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 6,3

Bouwvereniging Huis en Hof maakt geen prestatieafspraken met de gemeente Nijmegen. Vanuit het eigendom en beheer van 31 woningen zorgt zij voor goed onderhoud en beheer en voert zij een huurbeleid dat als gematigd kan worden beschouwd. Die beleidskeuzes gemaakt in de vereniging en worden vastgelegd in de jaarstukken. De onderhoudscyclus is vastgelegd via een risicoanalyse op basis waarvan in relatie met de financiële ruimte de jaarbegroting wordt voorgelegd aan de algemene ledenvergadering. De doelen op gebied van kwaliteit en huurbeleid worden gerealiseerd. Ten aanzien van de verduurzaming was tijdens de visitatieperiode nog geen beleid uitgevoerd maar zijn na de visitatieperiode eerste stappen gezet en in uitvoering genomen. Op gebied van de woningtoewijzing wordt vanaf 2019 voldaan aan de lokale regelgeving. In de visitatieperiode was sprake van 1 mutatie. De huur wordt gemaximeerd op 75% van maximaal redelijk, feitelijk ligt dat eind 2018 op ruim 60%.

Presteren volgens Belanghebbenden: 5,3

Bouwvereniging Huis en Hof heeft geen contact met instellingen op het terrein van zorg- en welzijn. Evenmin werkt zij samen met collega-corporaties. Gedurende de visitatieperiode is er ook geen contact geweest met de gemeente Nijmegen. Opgemerkt moet worden dat Bouwvereniging Huis en Hof aangeeft wel contact te hebben gezocht met de gemeente, maar hier geen reactie op heeft gekregen. Dit houdt in dat de beoordeling in het hoofdstuk presteren volgens belanghebbenden enkel is gebaseerd op de beoordeling van de huurders van ouwvereniging Huis en Hof. De huurders geven aan zeer tevreden te zijn over de betaalbaarheid, maar minder over de beschikbaarheid van de woningvoorraad (6,5). Op het gebied van verduurzaming (4,2) zien zij ruimte voor verbetering. Wat betreft de mate van invloed op het beleid (5,0) en de relatie en communicatie (5,2,) zijn de huurders redelijk tevreden te noemen, zij het dat er enorme negatieve uitschieters zijn.

Presteren naar Vermogen: 7

Jaarlijks wordt een begroting opgesteld waarbij de onderhoudskosten de grootste post van uitgaven vormen. Bouwvereniging Huis en Hof kent een eenvoudige cyclus: bij het opstellen van het jaarverslag worden de 8 prestatievelden uit het BBSH aangehouden: toezicht, kwaliteit en instandhouding van het woningbezit, leefbaarheid, wonen en zorg, toewijzen, verhuren en vervreemden, betrekken van huurders bij beheer en beleid, financiën en borgen financiële continuïteit en bestrijding van woonfraude. Op de jaarvergadering wordt ook verantwoording afgelegd van het gevoerde beleid en de jaarstukken zijn voorzien van een goedkeurende verklaring van de accountant. In het accountantsverslag zijn geen bijzonderheden te vinden en de oordeelsbrieven van de Aw op het terrein van de financiën hebben tot een interventie geleid maar wel met de opmerking dat vanaf 2018 voldaan wordt aan wet- en regelgeving. In de jaarstukken zijn de beleidsdoelen terug te vinden, naast vanaf 2019 een kort en helder ambitiedocument.

Governance: 5,7

Bestuur en raad van commissarissen hebben de afgelopen jaren vooral samengewerkt om te kunnen voldoen aan alle eisen die met de introductie van de nieuwe regelgeving medio 2015 op hen afkwam en aan het weer financieel en organisatorisch op de rit krijgen van de vereniging. Omdat de samenstelling van beide organen ook niet goed op orde was, heeft dat veel energie gekost. Maar sinds 2018 wordt voldaan aan alle vereisten, de jaarstukken waren elk jaar echter nog niet op tijd. De verantwoording aan de algemene ledenvergadering was op orde. Tegelijk is een professionaliseringsslag vereist op gebied van sturing van prestaties en op de

verantwoording. De raad van commissarissen is zich bewust van zijn maatschappelijke rol. Het spanningsveld tussen de maatschappelijke gedrevenheid, het zijn van een kleine organisatie en de complexiteit van het onderdeel willen zijn van een corporatiebestel, maakte dat de commissie mild is in zijn oordeel. Bewondering voor de gedrevenheid en tegelijk wijzen op de noodzaak van een verdere professionalisering stonden centraal.

1.5 SWOT

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

Verbeterpunten	Sterke punten
<ul style="list-style-type: none"> • Planning en control • Digitalisering en vastleggen van besluiten • Professionaliseren van sturing en verantwoording en kwaliteit gegevens • Beleid en ambities helder verwoorden • Communicatie en beeldvorming bij de leden 	<ul style="list-style-type: none"> • Maatschappelijke gedrevenheid • Korte lijnen tussen verenigingsorganen en huurders/leden • Financiën weer redelijk op orde • Governance voldoet aan alle eisen
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • De toekomst van de vereniging: is het meer dan een consumentenorganisatie? 	<ul style="list-style-type: none"> • Administratieve lastendruk • Politiek-bestuurlijke opvattingen over schaal • Bereidheid van mensen om zich in te zetten in bestuurlijke functies • Lukt vermogensherstel in afdoende mate?

2 Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen

Bouwvereniging Huis en Hof is op 8 maart 1915 opgericht en verkreeg de status van toegelaten instelling per 24 november 1915. Zij heeft 31 woningen in eigendom en beheer. De woningen zijn gebouwd in de periode 1921 – 1922. Haar werkgebied is de gemeente Nijmegen. Feitelijk liggen de 31 woningen in een tweetal straten in Nijmegen: de Rembrandtstraat en de Heydenryckstraat.

De woningen staan er redelijk onderhouden bij, maar er leven bij de huurders wensen ten aanzien van de kwaliteit op gebied van isolatie en verduurzaming. De wijk en omgeving worden prachtig gevonden en de bewoners zijn daar zeer tevreden over. Naast de algemene ledenvergadering kent de woningbouwvereniging een bestuur dat uit 3 personen bestaat en een eveneens uit 3 personen bestaande raad van commissarissen. In de jaren 2017 en 2018 zijn de leden voorgedragen voor een advies/zienswijze over de geschiktheid en betrouwbaarheid van/door de Autoriteit woningcorporaties. Voor alle leden van bestuur en raad van commissarissen zijn positieve zienswijzen afgegeven. Wel is duidelijk dat het vinden van geschikte kandidaten voor beide organen en voor kleine verenigingen niet makkelijk is. De sinds 2015 bestaande procedures en vereisten schrikken ook mensen af.

In 2015 heeft Bouwvereniging Huis en Hof met 2 andere grotere corporaties een gesprek gehad over een overname resp. collegiale financiering. Toen die gesprekken niet tot een oplossing leidden van de toen geconstateerde problemen, hebben bestuur en raad van commissarissen besloten eerst zelf orde op zaken te stellen. De vraag over de meerwaarde van de vereniging komt in 2021 op de agenda van de algemene ledenvergadering.

Bouwvereniging Huis en Hof is een vereniging die jaarlijks een algemene ledenvergadering houdt en geen aparte huurdersorganisatie kent. 22 bewoners zijn lid van de vereniging.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.

3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Bouwvereniging Huis en Hof maakt geen prestatieafspraken met de gemeente Nijmegen. Zij heeft zich ten doel gesteld werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting zoals in de Woningwet geduid. In haar eigen beleid betekent dat betaalbaarheid en beschikbaarheid voor starters voorop staat. Wonen en zorg is uitdrukkelijk geen beleid voor de corporatie. Wel is in 2017 begonnen met een inventarisatie van en mogelijkheden tot verduurzaming. Het in 2017 opgeleverde rapport vormt de basis van een projectplan dat in 3 jaar tijd vanaf 2019 wordt uitgevoerd.

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd. De vier rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad (verduurzaming)
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Omdat Bouwvereniging Huis en Hof geen prestatieafspraken met de gemeente Nijmegen heeft, houdt de visitatiecommissie de rijksprioriteiten aan als leidraad voor de beoordeling van de prestaties.

3.3 Relevante ontwikkelingen

Afgezien van de veranderingen in wet- en regelgeving en de effecten daarvan op de organisatie en bedrijfsvoering van Bouwvereniging Huis en Hof, hebben zich daarnaast relevante ontwikkelingen voorgedaan die in de recensie benoemd zijn. Financieel en organisatorisch moest een en ander op orde gebracht worden. Dat bleek ook uit de oordelen van het WSW en de Aw. De veranderingen in wet- en regelgeving hebben overigens wel een forse impact gehad op bestuur, raad van commissarissen en de kosten van de organisatie vanwege de verhuurderheffing, de accountantskosten en de overgang op marktwaarde in verhuurde staat en de daarvoor benodigde taxaties e.d.

3.4 Beschouwing over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het tripartite overleg

Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt, daarom beschouwt de visitatiecommissie dit onderdeel niet. Er zijn in het verleden wel pogingen vanuit Bouwvereniging Huis en Hof ondernomen tot beter contact, maar deze hebben niet tot iets geleid. Bouwvereniging Huis en Hof heeft ook geen convenanten getekend maar is sinds

2018 aangesloten bij het regionale toewijzingssysteem. Overigens vindt de commissie dat het wel zinvol is als er minimaal eenmaal per jaar op bestuurlijk niveau contact is tussen Bouwvereniging Huis en Hof en de gemeente. Al was het maar gewoon om te weten wat er speelt en hoe de voortgang van diverse zaken is. Daarnaast is de strikte interpretatie van artikel 45 van de Woningwet van belang: zonder prestatieafspraken geen leefbaarheidsuitgaven. Enige soepelheid vanuit het externe toezicht ten aanzien van kleine(re) corporaties op dit onderdeel lijkt gewenst. Er is evenmin sprake van een huurdersorganisatie. De leden van de vereniging worden wel betrokken resp. geven goedkeuring aan diverse zaken.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld.

Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De feitelijke prestaties op dit thema zijn niet gebaseerd op prestatieafspraken. Het bestuur en de raad van commissarissen geven aan dat betaalbaarheid wel één van de speerpunten van de vereniging vormt en dat dit ook altijd zo geweest is. Dat uit zich in het voeren van een gematigd huurbeleid. De meeste mensen wonen er ook al lang: genoemd werden termijnen van 38 en zelfs 48 jaar. Eind 2018 lag het gemiddelde huurniveau op 60% van maximaal redelijk: dat is ver onder het landelijk gemiddelde. Bij nieuw toegewezen woningen is sprake van hogere huren. Of voldaan wordt aan de regelgeving op dit terrein, kon niet worden onderzocht omdat gedurende de visitatieperiode slechts 1 mutatie heeft plaats gevonden en wel in 2018. Het bestuur houdt zich aan de inkomensafhankelijke huurverhogingspercentages zoals door het rijk worden vastgesteld en voert een huurbeleid waarbij naast de mogelijkheden bij de huurders, ook gekeken wordt naar de komende opgaven op onder meer het terrein van de verduurzaming. Van de 31 woningen zitten er 3 in het niet DAEB-segment, de overige 28 in het DAEB-segment.

Bouwvereniging Huis en Hof heeft haar onderhoudsbeleid een serieuze invulling gegeven in de visitatieperiode. Er is een risicoanalyse naar onderhoud en mutatieclaims uitgevoerd in 2017 en daarnaast in datzelfde jaar een uitvoeringsplan naar een mogelijk beter energielabel. Jaarlijks wordt op basis van beide stukken het onderhoud begroot waarbij daarnaast de financiële ruimte bepalend is en ook veiligheidsoverwegingen (denk aan brandgevaar, daar wordt eerst prioriteit gelegd). In 2017 is een plan opgesteld voor de aanpak van verduurzaming. Dat plan wordt in de jaren 2019 – 2021 uitgevoerd en was mede mogelijk omdat aanvullende subsidie werd aangeboord.

De vereniging realiseert het statutair geformuleerde doel om uitsluitend werkzaam te zijn in de volkshuisvesting, goed.

Bouwvereniging Huis en Hof is een kleine corporatie met slechts 31 woningen in haar bezit. Al deze woningen worden verhuurd en er is geen sprake van leegstand. Ook hanteerde Bouwvereniging Huis en Hof tot 2018 een eigen wachtlijst welke zij aanspraken wanneer er een woning vrijkwam. Deze wachtlijst is niet langer actief omdat aangesloten is bij de organisatie die in de regio Nijmegen woningen toewijst. Daarmee wordt nu voldaan aan de lokale woonruimteverordening.

Of voldaan wordt aan het ijkpunt van een 6 is moeilijk te waarderen, maar het voorgenomen beleid wordt wel gerealiseerd en er wordt invulling gegeven aan de rijksprioriteiten. Op basis van bovenstaande prestaties en de actieve houding om die te realiseren en onder meer blijkend uit de vaststelling van het jaarlijkse huurbeleid, de aansluiting bij het regionale woningtoewijzingssysteem en de inventarisatie naar de energetische kwaliteit, geeft de visitatiecommissie een pluspunt en beoordeelt dit thema daarmee met een 7.

Thema 2: Verduurzaming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

De feitelijke prestaties op dit thema zijn niet gebaseerd op prestatieafspraken. Het bestuur heeft in 2017 opdracht verstrekt tot een inventarisatie van de energetische kwaliteit van de woningen ten behoeve van de te verkrijgen energie labels. Die inventarisatie leverde op dat er bij een deel van de woningen een C-label kan worden bereikt (vanwege de status van monument kunnen bijvoorbeeld geen PV-panelen aangebracht worden) en voor een deel het B-label. Het bestuur heeft subsidiemogelijkheden onderzocht en ook daadwerkelijk verkregen waardoor het plan in 2019 in uitvoering is genomen. De corporatie is zich bewust van de verduurzamingsopgaven en is nadrukkelijk bezig dit in beleid te vertalen om aan de landelijk gestelde doelen in de corporatiesector te willen voldoen. In de visitatieperiode heeft dit nog niet tot concrete maatregelen aan de woningen geleid.

De commissie wilde zich aanvankelijk onthouden van een puntenoordeel omdat het beleid in ontwikkeling is en nog niet gerealiseerd werd in de visitatieperiode. De commissie is zich daarbij bewust van het gegeven dat de belanghebbende (lees de huurders) wel een oordeel gegeven hebben. Uit de gesprekken bleek dit oordeel vooral gestoeld op de klacht dat de woningen te weinig comfort boden en dat er sprake was van veel tocht. Het bestuur is in 2017 gestart met de inventarisatie van de energetische kwaliteit. Het betreft een beleidsvoornemen en geen feitelijke prestatie. Dat het niet eerder is geschied, is gegeven de bestuurlijke constellatie waarin Bouwvereniging Huis en Hof zich bevond, voor de commissie begrijpelijk. Dat laat onverlet dat geconstateerd moet worden dat er geen feitelijke prestatie op dit thema is geleverd. Omdat de combinatie van de beleidsvoorbereiding, de noodzaak om de organisatie op orde te krijgen, de complexiteit van de verduurzaming onder meer vanwege de monumentenstatus van een deel van de woningen en de noodzaak adequate financieringsmogelijkheden te vinden, maken dat de commissie een 5 heeft gegeven.

Thema 3: Huisvesting urgente doelgroep

De visitatiecommissie heeft dit onderdeel niet beoordeeld.

Er is geen sprake van feitelijke prestaties op dit thema en evenmin van beleid dat ontwikkeld is. Of de Bouwvereniging Huis en Hof aan de criteria van 90% toewijzen van de woningen aan de doelgroep voldoet, zoals de accountant jaarlijks moet vaststellen en of Bouwvereniging Huis en Hof voldoet aan de staatssteunregeling, heeft de visitatiecommissie niet kunnen beoordelen. De woningbouwvereniging wees tot 2019 toe op basis van de eigen wachtlijst. Daarbij werd in principe de vrijkomende woning eerst onder de zittende huurders aangeboden en daarna aan de woningzoekende met de hoogste prioriteit. Dat kon overigens wel tot een aantal mutaties leiden en kreeg naam als “horizontale toewijzing”. Dit proces bleek in 2013/2014 te leiden tot een financieel probleem. Door een opeenstapeling van mutaties met hoge kosten voor de mutatie en het te plegen onderhoud, ontstonden financiële problemen. Van de vier jaren van de visitatieperiode is alleen in 2018 een mutatie geweest. Opvallend is dat in de oordeelsbrief over 2018 wordt aangegeven dat er geen mutatie en toewijzing hebben plaatsgevonden. Of voldaan wordt aan de toewijzingsregels, is zonder verdere gegevens voor de commissie vanwege privacy elementen niet goed mogelijk gebleken.

Thema 4: Wonen en zorg

De visitatiecommissie heeft dit onderdeel niet beoordeeld.

Er zijn geen prestatieafspraken of ambities geformuleerd op dit onderdeel. Ook is er geen sprake van feitelijke prestaties op dit onderdeel van beleid. Niet duidelijk is of de vooroorlogse woningen geschikt zijn (te maken) voor aanpassingen om te voldoen aan criteria voor aanpasbaar bouwen en nultreden woningen. In de jaarverslagen wordt consequent vermeld dat in het kader van wonen en zorg geen activiteiten zijn uitgevoerd.

3.6 Beoordeling van de ambities

3.6.1 Beschrijving van de ambities

De ambities van Bouwvereniging Huis en Hof zijn terug te vinden in de jaarlijkse begroting en verantwoordingsstukken. De ambities liggen op het vlak van de betaalbaarheid: lage huren, een kwalitatief goed onderhouden woningbezit en sinds kort de verduurzaming.

3.6.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Bouwvereniging Huis en Hof met een 7.

Bouwvereniging Huis en Hof heeft sinds 2018 een helder opgesteld Beleidsplan voor de periode tot 2023. Er is heel lang geleden gekozen voor de combinatie van een lage huur met onderhoud via de vereniging. Voornemens werden verwoord via jaarlijkse begrotingen en daarbij horende inventarisaties van staat van onderhoud, onderbouwingen en ramingen. Feitelijk was daarnaast jarenlang sprake van bewonerszelfbestuur. Na de problemen in 2013 en 2014 werd vanaf 2015 ingegrepen door een nieuw aangetreden bestuur en raad van commissarissen. Er moest orde op zaken gesteld worden. In jaarstukken 2017 en 2018 verwoordt het bestuur van de woningbouwvereniging de ambities enigszins en geeft heldere uitleg over wat er gebeurd is. De commissie had ervoor kunnen kiezen om niet te beoordelen, maar heeft dat gegeven de omstandigheden en na de gesprekken, wel gedaan. Er is na 2016 duidelijk een lijn uitgezet ten aanzien van zowel onderhoud,

verduurzaming als de woningtoewijzing. Bouwvereniging Huis en Hof heeft beperkte eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied. Daarmee voldoet zij aan het ijkpunt voor een 6. Die ambities betreffen het beheer en onderhoud van de 31 woningen en het voeren van een gematigd huurbeleid. Er is daarnaast goed werk gemaakt om op alle onderdelen te voldoen aan wet- en regelgeving en Governance Code. De visitatiecommissie is van oordeel dat nu bestuur en raad van commissarissen weer op sterkte zijn, het verstandig is een aantal zaken wat meer structuur te geven. Zij zijn in de ogen van de visitatiecommissie daar bewust en goed mee bezig. Een duidelijke jaarplanning en cyclus van activiteiten, gemaakte keuzes en daarbij passende jaarbegroting en daaraan gekoppeld de control en verantwoording in het jaarverslag en jaarrekening, kunnen daarbij helpen. In dat proces zoeken zij ook bewust de externe toezichthouder op om draagvlak te creëren. Bouwvereniging Huis en Hof heeft geen doelen ten aanzien van nieuwbouw, maar is zich bewust van de ouderdom van de woningen en de verduurzaming wordt inmiddels aangepakt. Daarnaast is de commissie helder over de toekomst van de vereniging. Zij wil dit begin 2021, als alles weer op orde is en de visitatie is afgerond, op de agenda zetten. Dit alles maakt dat de commissie dit onderdeel met een pluspunt wil waarderen.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunt

Ondanks de bestuurlijk wat lastige afgelopen jaren met deels ook het zoeken naar geschikte kandidaten voor bestuur en raad van commissarissen, het op orde krijgen van de financiën en organisatie en tevens het willen voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving, zijn bestuur en raad van commissarissen zich bewust van de maatschappelijke opgave en hebben beide organen een grote maatschappelijke gedrevenheid en doorzettingsvermogen.

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen, waarbij de maatschappelijke prestaties 75% van het totale oordeel bepalen en de ambities 25%.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	beoordeling prestaties	beoordeling ambities
Thema 1: betaalbaarheid en beschikbaarheid	7	
Thema 2: verduurzaming	5	
Thema 3: huisvesten van urgente doelgroepen	-	
Thema 4: wonen met zorg en ouderenhuisvesting	-	
Oordeel	6	7
Gewogen oordeel	6,3	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- De mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de rijksprioriteiten.
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). Bouwvereniging Huis en Hof werkt niet samen met overige partijen zoals zorg- en welzijnsinstellingen. De gemeente Nijmegen is niet betrokken geweest bij Bouwvereniging Huis en Hof gedurende de visitatieperiode. Er zijn geen prestatieafspraken, maar enige betrokkenheid vanuit de gemeente zou wat betreft de commissie op zijn plaats zijn.

Doordat er in de visitatieperiode niet of nauwelijks contact is geweest tussen de corporatie en de gemeente, beperkt de visitatiecommissie zich in dit hoofdstuk tot de mening van de huurders van Bouwvereniging Huis en Hof. Wel heeft een gesprek plaats gehad met een vertegenwoordiger van de gemeente Nijmegen. Deze geeft aan dat in de ogen van de gemeente er sprake was van een bestuurlijke chaos en dat men contact had met andere corporaties. De gemeente geeft aan altijd open te staan als er problemen of klachten zijn. Er zijn vanuit huurders echter geen contactmomenten geweest. Gelet op de omvang is het betrekken van de corporatie bij prestatieafspraken niet gedaan en dat lijkt in de ogen van de visitatiecommissie ook een weinig zinvolle bezigheid. De gemeente is wel bewust van de verduurzamingsopgave van Bouwvereniging Huis en Hof maar stelt vragen bij beschikbaarheid van geld en kwaliteit van de organisatie om een en ander op te starten. De gemeente heeft geen enquête ingevuld.

De huurders van Bouwvereniging Huis en Hof hebben geen officiële huurdersvertegenwoordiging. Zij oefenen invloed uit op het beleid van Bouwvereniging Huis en Hof via de Algemene Ledenvergadering. De opkomst van leden is op die vergadering goed en er is dus sprake van voldoende representativiteit. De huurders van Bouwvereniging Huis en Hof geven aan dat zij graag willen dat de corporatie blijft zoals zij is. Zij hebben geen behoefte aan prestatieafspraken met de gemeente Nijmegen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie.

4.3 Belanghebbenden over Bouwvereniging Huis en Hof

4.3.1 Typering van Bouwvereniging Huis en Hof

Aan de huurders is gevraagd om Bouwvereniging Huis en Hof in een aantal woorden te typeren. In onderstaande woordwolk is de uitkomst hiervan weergegeven. Bouwvereniging Huis en Hof wordt door haar huurders getypeerd als historisch, uniek, klein, kleinschalig, sociaal en mooie huizen.



4.3.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Bouwvereniging Huis en Hof

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 5,4

Het algemene beeld is dat de huurders van Bouwvereniging Huis en Hof blij zijn met hun huizen. Zij vinden de huren betaalbaar, maar zien nog wel voldoende ruimte voor verbetering, vooral als het gaat om het mogelijk maken van woningruil zonder dat dit direct huurverhoging oplevert. Ook op het gebied van verduurzaming van de woningen valt nog veel te winnen.

Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep (6,5),

De huurders zijn erg tevreden over de betaalbaarheid van de woningen. Zij geven aan dat de woningen over het algemeen heel goed betaalbaar zijn, de huren zijn relatief laag. Wel wordt aangegeven dat er een rare kronkel in de jaarlijkse huurverhoging zit, doordat de huren jaarlijks met een x-percentages verhoogd worden. Dat betekent dat als je al een wat hogere huur betaalt, de huurverhoging ook hoger is dan wanneer je al een lagere huur betaalt. Daarnaast is het voor huurders lastig om van een grotere woning naar een kleinere woning te gaan, omdat bij wisseling van woning, de nieuwe (hogere) huurprijzen in rekening worden gebracht. Hierdoor zitten grotere gezinnen in kleinere woning en oudere alleenstaanden in een grote woning, waarvan ze slechts een gedeelte gebruiken. De huurders zouden hierin graag een wat coulanter beleid van de corporatie willen zien. De huurders beoordelen de betaalbaarheid van de woningen met een 7,6 gemiddeld. De beschikbaarheid van de woningen is erg beperkt. Veel huurders blijven hun leven lang wonen in de woningen van Bouwvereniging Huis en Hof. Hierdoor is er weinig verloop. De huurders beoordelen de beschikbaarheid van woningen met een 5,4 gemiddeld.

Dit betekent dat de huurders de betaalbaarheid en beschikbaarheid beoordelen met een gemiddeld cijfer van een 6,5.

Thema 2: Verduurzaming (4,2)

De huurders beoordelen de verduurzaming van de woningen met een gemiddeld cijfer van een 4,2. Er is weinig geïnvesteerd in de verduurzaming van de woningen. Huurders geven aan dat de huizen vaak koud zijn in de winter vanwege slechte isolatie. De huurders geven aan dat het bestuur heeft aangegeven dat er op de bovenverdiepingen dubbel beglazing zou komen, dit is echter nog niet gerealiseerd en het is de huurders niet bekend wanneer dit gaat gebeuren.

Thema 3: Huisvesting van urgente doelgroepen

Het thema huisvesting van urgente doelgroepen wordt niet beoordeeld door de belanghebbenden, aangezien dit niet van toepassing is en hierdoor niet de beoordelen valt.

Thema 4: Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Dit thema is niet beoordeeld omdat er bij Bouwvereniging Huis en Hof geen sprake is van wonen en zorg. Er is geen samenwerking met zorg- en/of welzijnspartijen.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 5,2

De huurders geven aan dat zij blij zijn met het vrijwilligersbestuur en het waarderen dat zij hun vrije tijd besteden aan het draaiende houden van de corporatie. Zij vinden echter ook dat het érg lang duurt alvorens er een reactie komt op reparatieverzoeken of vragen. Daarnaast is er een aantal huurders dat aangeeft het lastig te vinden dat veel communicatie via de computer verloopt.

Over de communicatie met aannemers (i.v.m. reparatieverzoeken) zijn de huurders niet te spreken. Ze pleiten ook voor andere aannemers/onderhoudsbedrijven.

De huurders beoordelen de tevredenheid over de relatie en communicatie met een 5,2 gemiddeld.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 5,0

De huurders hebben invloed op het beleid van Bouwvereniging Huis en Hof via de Algemene Ledenvergadering. Een aantal huurders geeft echter aan dat zij niet het idee hebben dat zij écht invloed hebben op het beleid van de corporatie: de druk om zaken op orde te krijgen was erg groot. Daarvoor bestaat begrip, maar dit leidt ook tot het gevoel geen invloed te hebben. Daarnaast is er weinig mogelijkheid om invloed uit te oefenen buiten de Algemene Ledenvergadering. De huurders beoordelen de tevredenheid over de invloed op het beleid dan ook met een 5.0 gemiddeld.

4.3.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de huurders weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

Thema's		gemiddelde cijfers
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=21</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6,5
	Thema 2: Verduurzaming	4,2
	Thema 3: Huisvesting urgente doelgroep	-
	Thema 4: Wonen met zorg	-
	Gemiddelde	5,4

De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie	5,2
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	5,0

4.3.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben huurders (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Bouwvereniging Huis en Hof. Deze punten zijn hieronder weergegeven:

- Diverse verbeteringen aan de woningen (toilet boven, schilderwerk, dubbele beglazing).
- Verbeter de communicatie met de huurders
- Zoek andere bedrijven die onderhoud plegen
- Meer transparantie en klantvriendelijkheid
- Reageren op reparatieverzoeken, klachten blijven soms jaren liggen of er wordt helemaal niet gereageerd
- Huizen beter isoleren
- Realistische en transparante planning van onderhoud, zet deze bijvoorbeeld op de website
- Sneller reageren op mails
- Huurders meer mee laten denken over het opknappen van de woning en mogelijkheden bespreken
- Starre houding laten varen, meewerken aan initiatieven van bewoners om het huis te renoveren
- Bewoners meer betrekken bij toekomstplannen
- Versterken van de onderlinge betrokkenheid bij de vereniging
- Positieve insteek kiezen en meer het verenigen benadrukken
- Algemene ledenvergadering een wat minder formeel karakter geven
- Achterstallig onderhoud aanpakken
- Makkelijker aanspreekbaar zijn
- Wees écht bereikbaar
- Wees open en minder formeel als het gaat om de toekomst en de huidige staat van de vereniging
- Huurders nog serieuzer nemen
- Terug naar tweejaarlijkse vergadering
- Kom afspraken na

4.4 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

De visitatiecommissie vond het mooi om te zien dat er enerzijds bij de bewoners begrip bestaat dat er wat moest gebeuren en tegelijk daarmee de invloed beperkt was. Daarboven was er ook veel waardering voor de inzet van bestuur en raad van commissarissen.

Verwonderpunt

Opmerkelijk dat er bestuurlijk of anderszins geen contact bestond tussen de gemeente en een formeel toegelaten instelling over de feitelijke situatie terwijl er bij de gemeente wel een beeld bestond.

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Bouwvereniging Huis en Hof voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Na de Parlementaire Enquête Woningcorporaties werd het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangescherpt, evenals het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties. Met de vaststelling van de Woningwet in 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd zoals de scheiding Daeb en niet-Daeb, de overgang naar waardering van het vastgoed op marktwaarde en weer later de beleidswaarde en de verplichting tot invoeren van diverse reglementen ten aanzien van het financieel beleid en toekomstige sloop. Het toewijzingsbeleid werd aangescherpt met de grenzen ten aanzien van de hoogte van de huur in relatie tot het inkomen en het voldoen aan Europese richtlijnen. De visitatieperiode werd dan ook gekenmerkt door heffingen en een grote regeldruk voor de gehele corporatiesector. De Verhuurderheffing werd ingevoerd. Voor Bouwvereniging Huis en Hof had dit alles een grote impact.

5.3 Basisinformatie

In onderstaande tabel is alleen de score op de solvabiliteit opgenomen. Er is geen vreemd vermogen en er bestaat daarom geen relatie met het WSW sinds 2018 toen de laatste aflossing plaatsvond. Ratio's als ICR en loan to value zijn niet gegeven. De oordelen van de accountant zijn elk jaar dat er een goedkeurende verklaring wordt afgegeven en in de diverse jaren zijn geen bijzonderheden te vinden anders dan het signaleren van de noodzaak in te spelen op zich wijzigende regelgeving en in het begin van de visitatieperiode, bij de vorige accountant, twijfels over het zelfstandig voortbestaan. Ook het WSW heeft in 2015 aangegeven dat het zoeken naar samenwerking is aan te bevelen. Daarnaast had zij opmerkingen over de noodzakelijke conditiemeting in 2016 en eiste een herstelplan voor juni 2017. In 2018 is Bouwvereniging Huis en Hof als deelnemer uitgeschreven na aflossing van de laatste verplichting. Gedurende de visitatieperiode had ook de Aw opmerkingen: die betroffen vooral de governance en het voldoen aan de Woningwet.

Prestatievelden	2015	2016	2017	2018
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	98	98	98	98
Buffer (norm >0) in %	-	-	-	-
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	-	-	-	-
Loan to value (norm WSW < 75) in %	-	-	-	-

Bron: Oordeelsbrieven AW, accountantsverslagen 2015/2016/2017/2018

De visitatiecommissie constateert dat in principe sprake is van een redelijk gezonde financiële situatie aan het eind van de visitatieperiode. Wordt gekeken naar de kasstromen, dan is sprake van een continue inkomstenstroom van huren. Van het DAEB-bezit behoorden in 2018 2 woningen tot de categorie goedkoop, 24 tot de categorie betaalbaar en 2 zitten onder de huurtoeslaggrens. De jaarlijkse huurverhoging volgt de door de overheid voorgeschreven werkwijze. Er is nauwelijks sprake van huurachterstanden en het percentage huurachterstand ligt ruim onder de 1%. Er is de afgelopen jaren geen sprake geweest van nieuwbouw en de corporatie bezit geen gronden of locaties daarvoor.

De Aedes benchmark en het CIP leveren de geharmoniseerde, beïnvloedbare, netto bedrijfslasten per gewogen vhe. Deze cijfers zijn voor Bouwvereniging Huis en Hof niet interessant omdat er geen personeel in dienst is. De onderhoudslasten liggen gemiddeld onder het sectorgemiddelde en worden gestuurd op de budgettaire ruimte die er jaarlijks is en de in 2017 opgestelde risicoanalyse. Over 2018 wordt een overschrijding geconstateerd van het sectorgemiddelde. Nog los van de vraag wat het sectorgemiddelde betekent voor een organisatie zonder eigen personeel in dienst, is de overschrijding het gevolg van de in 2018 plaatsgevonden mutatie en daaruit voortvloeiende mutatie onderhoud. Het bestuur en de raad van commissarissen krijgen een vergoeding op basis van de fiscaal geaccepteerde vrijwilliger vergoeding.

De visitatiecommissie constateert dat het reguliere onderhoud en het klachtenonderhoud netjes worden uitgevoerd en dat er heel bewust op kosten efficiency wordt gestuurd.

De marktwaarde bedraagt ruim € 4 miljoen, de beleidswaarde ongeveer € 1,2 miljoen. De Aedes benchmark Duurzaamheid 2017 levert geen score, maar het bestuur heeft in 2017 een stap gezet met de vaststelling van de huidige energetische kwaliteit. Het bestuur heeft over het vervolg besloten met het in uitvoering geven van het verduurzamingsproject met subsidie.

Gelet op de discussie over de toekomst en de financiële continuïteit kan de commissie zich voorstellen dat vanaf 2020 in de jaarverslagen wel aandacht besteed gaat worden aan het verloop van de financiële ratio's.

5.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie motiveert en verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Bouwvereniging Huis en Hof verantwoordt en motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet zij aan het ijkpunt voor een 6. Het huurbeleid is schappelijk te noemen. Wel heeft het bestuur besloten om bij mutatie over te gaan op een hogere en meer marktconforme huur. De effecten daarvan zijn vooralsnog beperkt: in 2018 was sprake van 1 mutatie, in de jaren daarvoor geen. Het oude mutatiebeleid is vervangen door een meer geaccepteerde en verantwoorde vorm. De effecten van onder meer de verhuurderheffing werden duidelijk, maar daar is het minimumaantal woningen aangepast hetgeen voordelig uitpakt voor Bouwvereniging Huis en Hof. Bij een jaarlijkse huuropbrengst in 2018 van ongeveer € 191.000 en onderhoudsuitgaven van € 49.000 bedragen de overige bedrijfsuitgaven € 21.000 en de overige operationele lasten ongeveer € 38.000.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat het bestuur uitermate sober en doelmatig met het vermogen omgaat en in haar beleid de volkshuisvestelijke doelen zowel ten aanzien van de betaalbaarheid als de beschikbaarheid daadwerkelijk realiseert. De inventarisatie tot inzicht in de energetische kwaliteit en het vervolgens baseren van ambitie en beleid is goed en degelijk bestuurswerk. Daarnaast wordt netjes elk jaar in de algemene ledenvergadering verantwoording afgelegd met de accountant over wat er zich heeft afgespeeld. Van de leden van de vereniging die de commissie gesproken heeft, kwamen hier ook geen opmerkingen over anders dan dat men dit altijd heel netjes en compleet vond.

5.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunt

De inzet en motivatie om ondanks de toename aan regeldruk toch enthousiast te blijven voldoen aan de bestuurlijke opgave c.q. toezichtopgave en de financiën weer op orde te krijgen.

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke rol van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

6.2 Korte beschrijving governance-structuur

Bouwvereniging Huis en Hof is een vereniging en kent 3 organen: de algemene ledenvergadering (ALV), een bestuur en een raad van commissarissen. Gedurende de visitatieperiode bleek het lastig om een volwaardig bestuur en raad van commissarissen te krijgen. Bestuur en raad van bestaan nu elk uit 3 personen. De ALV komt jaarlijks bijeen waarin bestuur en raad van verantwoording afleggen over het afgelopen jaar. Daarnaast wordt via de mail met de leden gecommuniceerd.

6.3 Relevante ontwikkelingen

In zijn oordeelsbrief 2016 constateert de Autoriteit woningcorporaties dat bij zowel de herbenoeming van een bestuurslid als van een lid van de raad van commissarissen beiden zijn aangesteld zonder de daarvoor vereiste zienswijze omtrent geschiktheid en betrouwbaarheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst. Er volgt een zogeheten interventie waarbij Bouwvereniging Huis en Hof gevraagd wordt te voldoen aan wet- en regelgeving. Er is een herstelplan geformuleerd en de voortgang wordt door de Aw gemonitord. De daaruit voortvloeiende stappen om te komen tot een bestuur en raad van commissarissen die wel voldoen aan de vereiste zienswijze, heeft geruime tijd gekost, maar sinds begin 2018 is bestuur en sinds 2019 de raad van commissarissen op volledige sterkte met elk 3 mensen. Dat betekende wel dat gedurende de visitatieperiode vanwege de onvolledige samenstelling en de noodzaak tot herstructureren van organisatie en financiën, er veel samen is opgetrokken zoals bestuur en raad van commissarissen dat aan de visitatiecommissie hebben duidelijk gemaakt. In de gesprekken die de commissie gehad heeft met beide organen, werd ook duidelijk dat men zich bewust is van de rol- en verantwoordelijkheidsverdeling en dat men daar nu ook bewust naar toe werkt, waardoor de toezichthoudende en adviserende rol beter tot hun recht komen. Erkend wordt dat die beide rollen de afgelopen jaren meer door elkaar heen zijn gelopen dan wenselijk was. In 2017 is meegedaan aan het onderzoek naar integriteit door de Aw. Bestuur en raad van commissarissen hebben in 2015 duidelijk gekozen voor een vooralsnog zelfstandig voortbestaan om orde op zaken te stellen en daarna zich te buigen over de toekomst van de vereniging. Dat zal in 2021 met gebruikmaken van de uitkomsten van de visitatie, geschieden.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

6.4.1 Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Bouwvereniging Huis en Hof heeft geen actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Wel is sprake van een deugdelijke en onderbouwde onderhoudsplanning die elk jaar wordt doorvertaald naar activiteiten en financiën. Tegelijk is ondanks de noodzaak van de financiële herstructurering, er ook gekozen om te kijken naar processen van verduurzaming en woningtoewijzing en is een ijkpunt neergezet voor de vraag hoe verder met de kleine

vereniging. Hiermee voldoet de corporatie in de ogen van de commissie in voldoende mate aan het ijkpunt voor een 6. Er is nagedacht over de eigen positie en het functioneren en er zijn duidelijke ambities neergezet.

De afgelopen jaren diende Bouwvereniging Huis en Hof ook te voldoen aan het door de Aw opgelegde herstelplan. Dat betrof met name het voldoen aan de governance vereisten en aan de in 2015 ingevoerde Woningwet. Zo is onder meer in 2017 een sloopreglement opgesteld. Ook dienden bestuur en raad van commissarissen te voldoen aan de vereisten van geschiktheid en betrouwbaarheid. In 2017 is de Aw vervolgens overgegaan tot het monitoren van de gemaakte afspraken op basis van het ingediende herstelplan. De commissie acht het raadzaam dat nu het bestuur en de raad van commissarissen weer op sterkte zijn, er ook nagedacht wordt over de opgaven voor de komende termijn. Die raken de vraag waar de corporatie de komende jaren haar vermogen voor wil inzetten. In haar oordeelsbrief 2017/2018 komt de Aw tot een conclusie dat de Aw een vervolgggesprek wil in 2020 na de visitatie en het naar verwachting dan afgelopen zijn van het verscherpte toezicht. De in 2018 uitgesproken zorg over de financiële continuïteit in relatie tot de verduurzaming en de onderhoudswerkzaamheden heeft Huis en Hof beantwoord met de risicoanalyse en met het in uitvoering nemen van een project verduurzaming aan de 31 woningen. Beseft wordt overigens dat daarmee niet volstaan kan worden.

6.4.2 Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Bouwvereniging Huis en Hof volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing). Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De sturing betreft in hoge mate de vordering op het kwaliteits-, onderhouds- en verduurzamingsbeleid. Er heeft een risico-inventarisatie plaats gevonden en er is een plan voor mogelijke verduurzaming opgesteld, beide in 2017. Vervolgens is gekeken naar de budgettaire ruimte en zijn er keuzes gemaakt. De verantwoording van de gemaakte keuzes wordt voorgelegd aan de algemene ledenvergadering. Op zich wordt de cyclus netjes gevolgd maar de visitatiecommissie ziet graag een betere vastlegging van gemaakte keuzes in de nabije toekomst. Dat raakt de kwaliteit van de planning en control cyclus die in de ogen van de commissie strakker kan.

6.4.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 6.

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	6
Sturing op prestaties	6
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	6

6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen

6.5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe vervult de raad van commissarissen zijn maatschappelijke rol? Heeft de raad een visie op zijn maatschappelijke rol en hoe betreft de raad het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk?

De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

6.5.2 Maatschappelijke rol raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze zo goed als mogelijk professioneel vorm. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie ziet een spanningsveld tussen enerzijds de eisen die aan een moderne corporatie gesteld worden en anderzijds een corporatie die qua schaal niet gebaat is bij de “one size fits all” benadering. In het gesprek met de visitatiecommissie kwam helder naar voren dat de raad van commissarissen zich bewust is van zijn rol en van het belang van goed toezicht. Tegelijk is Bouwvereniging Huis en Hof geen speler van belang op het gebied van wonen in de gemeente Nijmegen anders dan het verhuren, beheren en in stand houden van de 31 woningen. De raad van commissarissen is een deel van de visitatieperiode niet op volledige sterkte geweest en heeft zich ingespannen om te voldoen aan wet- en regelgeving zoals die sinds medio 2015 geldt en aan de geformuleerde noodzaak de vereniging weer op orde te krijgen in financieel en organisatorisch opzicht. Dat is gelukt. Nu de raad op sterkte is, is hij zich bewust van de vereiste rolopvatting en verantwoordelijkheden naar bestuur en ALV. Men gaat naar bijeenkomsten om te voldoen aan de permanente educatie, men voert overleg met de accountant, maar buiten de eigen huurders en leden van de vereniging, zijn er geen echte stakeholders. Over beleidsrelevante thema's als woningtoewijzing, verduurzaming en kwaliteit van de woningen wordt nagedacht en waar mogelijk, zijn goede stappen gezet. Gelet op de omgeving waarin Bouwvereniging Huis en Hof opereert, is in de ogen van de visitatiecommissie sprake van een bewuste rolopvatting maar kan deze beter en meer uit de verf komen nu de samenstelling van beide organen en de organisatie weer op orde zijn. Maar gekozen is ook om met de leden van de vereniging te zoeken naar de meerwaarde van een kleine corporatie. Afhankelijk van de uitkomst van die discussie begin 2021 zijn dan ook positionering, werkwijze en verantwoording afleggen weer thema's die terug op de agenda kunnen.

6.6 Externe legitimering en verantwoording

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

6.6.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Bouwvereniging Huis en Hof zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. Zij voldoet in de ogen van de commissie echter niet aan het ijkpunt voor een 6.

De beleidsbeïnvloeding geschiedt met name door de huurders waarvan er 22 ook lid zijn van de vereniging. Die worden nauw betrokken bij de activiteiten van de vereniging en de lijnen zijn vanzelf erg kort in een kleine organisatie. Andere stakeholders zijn eigenlijk niet relevant. Een relatie met de gemeente ontbreekt. Er is een website waarin wel mooi de procedure en verantwoordelijkheden bij onderhoudsklachten zijn verwoord en de mailadressen van de bestuursleden staan aangegeven, maar een jaarverslag of andere voor de vereniging relevante stukken, ontbreken. De leden van raad van commissarissen gaven ook aan dat zij zich bewust zijn dat door de verschillende oorzaken, er eerst andere prioriteiten waren. De visitatiecommissie waardeert de reflectie op het eigen handelen, maar vindt ook dat niet aan het ijkpunt is voldaan.

6.6.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

De gerealiseerde prestaties staan niet vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De verantwoording geschiedt via de jaarlijkse algemene ledenvergadering en via mailverkeer. Tegelijk is de visitatiecommissie van mening dat de verantwoording breder mag. Hiermee voldoet de corporatie niet aan het ijkpunt voor een 6. De verantwoording geschiedt voornamelijk in de kring van de vereniging. Omdat de corporatie toch onderdeel is van een groter geheel, mag op dit onderdeel in de ogen van de visitatiecommissie wel een stapje extra gezet worden. Dat wordt door bestuur en raad van commissarissen ook niet ontkend. Aangegeven is dat de combinatie van het lange proces om geschikte leden voor bestuur en raad van commissarissen te vinden, het op orde krijgen van een groot aantal zaken en het willen voldoen aan alle eisen uit de nieuwe regelgeving, er veel gevraagd wordt van mensen die puur op basis van een maatschappelijke “drive” zich inzetten. De commissie heeft daar ook wel weer begrip voor en waardeert die inzet ook zeer.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 5.

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	5
Openbare verantwoording	5
Oordeel	5

6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunt

De drive van de leden van de raad (en ook bestuur) om de zaak op orde te hebben, onderhouds- en verduurzamingsbeleid op de rit hebben gekregen, de woningtoewijzing “normaal” gemaakt hebben en dat alles ondanks een nauwelijks geïnteresseerde omgeving en vervolgens een heldere stip op de horizon hebben geplaatst om begin 2021 over de toekomst van de vereniging te willen praten.

6.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 5,7:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	6
Maatschappelijke rol raad van commissarissen	6
Externe legitimatie en verantwoording	5
Oordeel Governance	5,7

7 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht

Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Toezicht

C. Buijs, voorzitter

J. van den Hombergh, lid

Bestuur Huis en Hof

De heer B. van Drueten, voorzitter

Mevrouw M. Velthuis, secretaris

De heer R. Wienen, penningmeester

Huurders

Mevrouw M. Beugels

Mevrouw N. Piepenbrock

Mevrouw A. Piepenbrock

De heer Kamp

Mevrouw Kamp

Gemeente Nijmegen

De heer B. Böhm, senior beleidsadviseur Wonen

Digitale enquêtes zijn ontvangen van:

Huurders

W. Wienen

M. van der Heijden

O. Jansen

Ans

L. Kil

K. de Nekker

Jeanine

J. Kalloe

Verhagen

D. van Wamel

H. van Ravels

A. Boland

C. Brattinga

A. Meulendijks

I. de Thouars

Anoniem

Korte cv's visitatoren

Jan van der Moolen (voorzitter) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken, voorzitter van de RvC van SSH, coördinator van de Erasmus/ESAA-opleiding “Besturen met een kernopdracht” en voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 15 jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan dat belast was met het financiële toezicht op en het saneren van financieel in problemen geraakte woningcorporaties. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), bij de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), bij het adviesbureau Andersson Elffers Felix en directeur van de corporatie Achtgoed Wonen. Jan van der Moolen heeft na zijn HBS de HEAO gevolgd en daarna rechten en planologie aan de Universiteit van Groningen. Met nevenactiviteiten heeft hij bestuurlijke en toezichthoudende rollen vervuld in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij bestuurlijk actief in een politieke partij, een omroepvereniging en het Habitat Platform Midden en Oost-Europa. Hij was één van de oprichters van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en jarenlang hoofdredacteur. Ook was en is hij betrokken bij diverse opleidingen en cursussen, zowel inhoudelijk als bij het opzetten daarvan, is een veel gevraagd inleider en dagvoorzitter en geeft hij jarenlang al gastcolleges aan diverse onderwijs- en opleidingsinstituten. Zijn hobby's zijn muziek, squash en judo.

Evelien van Kranenburg-Haagsma (secretaris) heeft cultuursociologie gestudeerd aan de Erasmus Universiteit. Gedurende haar studie is zij betrokken geweest bij de kwantitatieve meting van onderzoekprestaties. Sinds het laatste jaar van haar studie is zij werkzaam als manager van de backoffice en secretaris bij Cognitum, een van de door de Stichting VWN geaccrediteerde bureaus voor het uitvoeren van visitaties bij woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van Huis en Hof in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats: Geldermalsen

Datum: 24 september 2019

Naam, functie, handtekening:

Jan Haagsma, directeur-bestuurder Cognitum



Jan van der Moolen verklaart hierbij dat de visitatie van *Huis en Hof* in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan van der Moolen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft *Jan van der Moolen* geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal *Jan van der Moolen* geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Bussum

Datum: 30 september 2019

Naam, handtekening:

Jan van der Moolen



Evelien van Kranenburg-Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van *Huis en Hof* in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Evelien van Kranenburg-Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft *Evelien van Kranenburg-Haagsma* geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

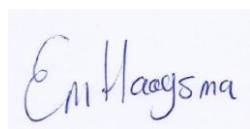
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal *Evelien van Kranenburg-Haagsma* geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum: 23 september 2019

Naam, handtekening:

Evelien van Kranenburg-Haagsma



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Referentiekader voor plus- en minpunten

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Als de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Minpunten

Als de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie begint met het verzamelen van de voor de visitatie benodigde documenten aan de hand van de checklist basisinformatie (zie handleiding methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0, pagina 39 op www.visitaties.nl).

Vervolgens wordt met de corporatie besproken welke externe belanghebbenden worden uitgenodigd voor een interview met de visitatiecommissie. Daarnaast kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met het bestuurder en de raad van commissarissen (of toezicht), daarnaast wordt gesproken met het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en eventueel zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie is als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het conceptrapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met het bestuur en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven.

Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen/ verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Afspraken RvT 2015 t/m 2018
- Profiel RvB Huis en Hof
- Profiel RvC Huis en Hof
- Toezichtbrief 2015
- Oordeelsbrief Aw 2016, 2017/2018, 2019
- Autoriteit over rechtmatigheid verslagjaar 2018
- Afschrift statutenwijziging

Opgaven en Ambities

- Offerte Entree Huis en Hof
- Beleidsplan
- Conditiemeting
- Uitvoeringsplan naar energetische verbeteringen

Vermogen

- Jaarverslag en jaarrekening 2016
- Jaarrekening 2015
- Jaarverslag 2017 en 2018
- dVi 2015, 2016, 2017 en 2018
- Beoordelingsbrieven WSW 2015, 2016 en 2018
- WSW-bevestiging beëindiging lidmaatschap
- Rapport risicoanalyse