



Visitatierapport

Woningbouwvereniging Bolnes

2015- 2018



8 juli 2019

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.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Woningbouwvereniging Bolnes over de periode 2015 -2018.

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	9
1.4 Samenvatting	10
1.5 SWOT	11
2 Woningbouwvereniging Bolnes	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	13
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	14
3.1 Beoordelingskader	14
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	14
3.3 Relevante ontwikkelingen	14
3.4 Beoordeling van de kwaliteit van de prestatieafspraken	14
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	15
3.6 Beoordeling van de ambities	16
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	17
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	17
4 Presteren volgens Belanghebbenden	19
4.1 Beoordelingskader	19
4.2 Werkwijze	19
4.3 Belanghebbenden over Woningbouwvereniging Bolnes	19
4.4 Bewonderpunten en verwonderpunten	22
5 Presteren naar vermogen	23
5.1 Beoordelingskader	23
5.2 Relevante ontwikkelingen	23
5.3 Basisinformatie	23
5.4 Vermogensinzet	24
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	24
6 Governance	25
6.1 Beoordelingskader	25
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	25
6.3 Relevante ontwikkelingen	25
6.4 Strategievorming en sturing op prestaties	25
6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen	26
6.6 Externe legitimering en verantwoording	27
6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	28

6.8	Totale beoordeling Governance	28
7	Bijlagen	29
	Overzicht geïnterviewde personen	30
	Korte cv's visitatoren	31
	Onafhankelijkheidsverklaringen	32
	Meetschaal	33
	Werkwijze visitatiecommissie	34
	Bronnenoverzicht	35

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

Woningbouwvereniging Bolnes 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 Woningbouwvereniging Bolnes verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren.

1.2 Recensie

Door bestuur en raad van toezicht van Woningbouwvereniging Bolnes was met enige spanning uitgekeken naar het visitatieproces. Het was immers de eerste keer dat zij met dit fenomeen geconfronteerd werden. In de gesprekken die de visitatiecommissie had met bestuur, leden van de vereniging en raad van toezicht werd de commissie positief geraakt door de grote gedrevenheid die de leden van het bestuur en raad van toezicht uitstraalden. Daarmee komt de woningbouwvereniging 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 Woningbouwvereniging Bolnes staat. Het bestuur en de raad van toezicht verdienen een groot compliment in de wijze waarop zij de afgelopen jaren hun taken en verantwoordelijkheden hebben waar gemaakt. Voldaan wordt aan alle vereisten die met de nieuwe Woningwet en het BTIV aan alle corporaties worden gesteld en het woningbezit staat er goed onderhouden bij. Hun maatschappelijke gedrevenheid verdient een groot compliment. De Woningwet maakte ook dat de administratieve lastendruk fors is toegenomen: de statuten zijn aangepast, er is een reglement financieel beheer en beleid, een sloopreglement en de corporatie valt voor wat betreft de scheiding daeb – niet daeb onder het verlichte regime. Daarnaast is Woningbouwvereniging Bolnes in 2016 overgestapt van de tot dan gebruikte historische kostprijsbenadering naar een marktwaarde in verhuurde staat. Mede door de toegenomen lastendruk als gevolg van de gewijzigde wet en regelgeving hebben bestuur en raad van toezicht zich wel beraden op hun toekomst. Medio 2018 hebben beide organen van de vereniging aangegeven zich volledig in te willen zetten voor een zelfstandig voortbestaan van de vereniging in de huidige omvang met een bezit van 36 woningen.

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 toezicht. Niet iedereen vrijwilliger wilde vervolgens de door de Autoriteit woningcorporaties ingevoerde toets op geschiktheid en betrouwbaarheid ondergaan en niet allen die dat wel wilden, werden vervolgens geschikt bevonden. Maar sinds voorjaar 2019 zijn bestuur en raad van toezicht op volle (lees op grond van de statuten vereiste minimale) sterkte en zijn zij druk bezig de relatie tussen bestuur en raad van toezicht vorm en inhoud te geven. Halverwege de visitatieperiode is ook serieus gesproken met een aantal eveneens kleine corporaties in de buurt om te praten over het omgaan van de effecten door de gewijzigde situatie voor kleine corporaties. Twee van de kleine organisaties hebben zich sinds 1 januari 2019 aangesloten bij een grote corporaties, twee, waaronder Woningbouwvereniging Bolnes, hebben besloten vooralsnog zelfstandig door te willen gaan. De combinatie van een niet geheel volledig bestuur en raad van toezicht en de druk die van buiten ontstond om te voldoen aan de vereisten van de nieuwe Woningwet, maakten dat bestuur en raad van toezicht meer op samenwerking gericht waren om de verschillende klussen te klaren, dan om de hele beleidscyclus en governancevereisten volledig van toepassing te laten zijn. Bestuur en raad van toezicht geven aan dat zij nu meer actief zijn met een goede scheiding van positie, taak en verantwoordelijkheden van bestuur en raad van toezicht. Er is op het vlak van de governance

du sprake van een inhaalslag. Zo worden de toezichhoudende en de adviesrol duidelijker gescheiden dan aan het begin van de visitatieperiode. Het vastleggen van een aantal zaken kan in de ogen van de visitatiecommissie dan ook beter 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. Woningbouwvereniging Bolnes geeft aan dat zij hier wel behoefte aan heeft, maar zelden tot nooit response krijgen op hun contactverzoeken met de gemeente. Recent is er een nieuwe wethouder aangetreden. Deze heeft aangegeven wel contact te willen en dit op korte termijn te gaan realiseren. Dat lijkt de commissie een goede zaak.

Heel dorps midden in de stad

De woningen van Woningbouwvereniging Bolnes zijn begin vorige eeuw gebouwd als zogeheten arbeiderswoningen: zij waren bedoeld voor de arbeiders werkzaam op de scheepswerf van Bolnes, een dorp in de gemeente Ridderkerk. De huren waren en zijn nog steeds laag en vallen alle onder de categorie goedkoop. Toewijzing van nieuwe woningen geschiedt aan starters. 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”. Daarbij hoorde ook een grote mate van zelfwerkzaamheid. De meeste woningen zijn dan ook behoorlijk aangepast aan de tijd en aan de wensen van de zittende bewoners. En ondanks alle mooie bewoordingen en mogelijkheden blijkt ook het bezit van Woningbouwvereniging Bolnes niet gevrijwaard van “moderne” vraagstukken: leefbaarheid is een vraagstuk dat aandacht vraagt. Bewoners geven aan dat zij blij zijn met het zelfstandig voortbestaan van de organisatie. Het lijkt de commissie goed als van de kant van de gemeente naast een kennismaking met bestuur en raad van toezicht ook gekeken wordt naar de toekomstige opgave rond het woningbezit en de mate van tevredenheid van de huurders. Dat zijn in de ogen van de commissie toch ijkpunten in de relatie tussen de gemeente en de woningbouwvereniging waarbij in dit specifieke geval prestatie afspraken door zowel de visitatiecommissie als door de gemeente en de corporatie zelf, niet per sé noodzakelijk geacht worden.

De toekomstige opgave

Het woningbezit van de Woningbouwvereniging Bolnes is vrij oud en de restant levensduur bedraagt circa 13 jaar. Dat betekent dat er nagedacht moet worden over de staat van de woningen en de mogelijke verbeterings- en onderhoudsopgave. Daarbij komt natuurlijk ook nog de verduurzaming van het bezit. Daar liggen in de ogen van de commissie kansen. Maar dat veronderstelt dat er een goede inventarisatie is van de kwaliteit van het woningbezit en dat er in de toekomst voldoende financiële middelen zijn. De commissie heeft geconstateerd dat deze vraagstukken nu ook op tafel liggen bij zowel bestuur als raad van toezicht. De huidige beleidscyclus waarbij voor 5 jaar de onderhoudsplanning wordt opgesteld waarna vervolgens jaarschijven worden gemaakt en onderbouwd door een jaarbegroting, zal verder professioneel inhoud en vorm moeten krijgen. Er zal van meerdere woningen een uitgebreide inspectie moeten plaatsvinden om de staat van onderhoud te meten. Er is wel een eerdere beperkte inventarisatie naar de kwaliteit van de woningen geweest naar aanleiding van de constatering dat sommige woningen asbest hadden en er scheurvorming optrad bij een aantal woningen. Woningbouwvereniging Bolnes heeft geen relatie met het WSW en er is geen sprake van externe financiering. Het bestuur heeft medio 2018 besloten om de bij mutatie vrijkomende woningen wel op te trekken in de huur tot iets boven de € 520,- (met overigens een aanpak van diverse zaken na een inspectie). Het is gewenst dat de te maken inventarisatie van de kwaliteit van het bezit gekoppeld gaat worden aan mogelijkheden van financiering van de gewenste en noodzakelijke investeringen. De planning en begrotingscyclus en de daarin te maken beleidskeuzes kunnen in de ogen van de visitatiecommissie beter en duidelijker worden vastgelegd. Daar ligt ook een grote opgave tot verdere professionalisering van de woningbouwvereniging. Dat is een taak die het nodige gaat vragen van bestuur en raad van toezicht.

In de ogen van de commissie kan ook een verdere professionaliseringsslag gemaakt worden door een heldere 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, maar de status van het zijn van toegelaten instelling maakt dat er meer wenselijk is en mogelijk kan worden. Het bestuur heeft aangegeven na te denken over het ontwikkelen van een website en de mogelijkheden deze te benutten in een verdere professionalisering.

Bewuste keuzes

De vastberadenheid waarmee bestuur en raad van toezicht kiezen om door te gaan, siert hen in de ogen van de visitatiecommissie. Maar die keuze legt tegelijk verplichtingen op. De corporatie is onderdeel van een systeem dat naast voordelen, ook verplichtingen kent. De visitatiecommissie onderkent bij zichzelf ook een zeker spanningsveld. Naar aanleiding van alle incidenten is er een systeem over de hele sector uitgerold waarbij de “one size fits all” benadering voorop stond met slechts een beperkt aantal uitzonderingen. De verleiding is dan groot om bij heel kleine corporaties de overweging mee te geven om uit het bestel te stappen en als coöperatieve vereniging door te gaan. Maar uit het bestel stappen gaat niet zomaar. Bovendien hebben bestuur en raad van toezicht aangegeven dat men vindt dat er goed extern toezicht moet zijn. Het is goed dat bestuur en raad van toezicht onderkennen en erkennen dat er een spanningsveld zit tussen het actief zijn als vrijwilliger en de vele formele vereisten. Ook de druk om op te gaan in een grotere organisatie is groot. Tegelijk wordt daar niet voor gekozen. De visitatiecommissie spreekt haar oprechte bewondering uit voor de gedrevenheid, het doorzettingsvermogen en de vele stappen die gezet zijn om onderdeel van het woningcorporatiebestel te blijven. 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.

Aandachtspunten

- A. De verdere professionalisering kan opgepakt worden nu het besluit tot zelfstandig voortbestaan is genomen;
- B. De beleidscyclus van begroting – sturen op processen, monitoren van de voortgang inzake gemaakte keuzes en verantwoording kan verbreed en verdiept worden;
- C. De communicatie naar buiten kan verstevigd worden door het opzetten van een website;
- D. Invulling kan gegeven worden aan het koppelen van de verduurzamingsopgave en de vraag over de aanpak van de bestaande voorraad;
- E. Een inventarisatie van de kwaliteit van het bezit en het zoeken naar de financiële mogelijkheden om dat bezit aan te pakken zullen de komende jaren prioriteit moeten hebben;
- F. De relatie met de gemeente kan opgepakt en verhelderd worden zonder dat daartoe prestatie afspraken nodig zijn;
- G. De rolverdeling, taakinfilling en positiebepaling tussen raad van toezicht en bestuur kunnen uitgewerkt worden nu beide organen op sterkte zijn;
- H. Het op kwaliteit en sterkte houden van bestuur en raad van toezicht is een continu aandachtspunt;

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	Thema						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4					
Prestaties in het licht van de opgaven	8	6	-	-			7	75%	6,8
Ambities in relatie tot de opgaven							6	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	Thema						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4					
Maatschappelijke prestaties	8,1	7,3	-	-			7,7	50%	8,0
Relatie en communicatie							8,4	25%	
Invloed op beleid							8,3	25%	
Presteren naar vermogen									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Vermogensinzet							7	100%	7
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Strategievorming en prestatie­sturing	Strategie­vorming					6	5,5	33%	5,7
	Prestatie­sturing					5			
Maatschappelijke rol RvC						6	33%		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					6	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 Woningbouwvereniging Bolnes over de periode 2015-2018 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in mei 2019.

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

Presteren naar Opgaven en Ambities: 6,8

Woningbouwvereniging Bolnes maakt geen prestatieafspraken met de gemeente Ridderkerk. Vanuit het eigendom en beheer van 36 woningen zorgt zij voor goed onderhoud en beheer en voert zij een huurbeleid dat als zeer gematigd kan worden beschouwd. Die beleidskeuzes zijn lang geleden gemaakt in de vereniging waarbij op dit moment niet sprake is van een goede vastlegging. De onderhoudscyclus bedraagt 5 jaar op basis waarvan de jaarbegroting met doelen voor dat jaar worden voorgelegd aan de algemene ledenvergadering. De doelen op gebied van kwaliteit en huurbeleid worden gerealiseerd. Ten aanzien van de verduurzaming zijn de eerste stappen na de inventarisatie van de huidige energetische kwaliteit in bestuurlijke voorbereiding. Op gebied van de woningtoewijzing wordt voldaan aan de regelgeving en worden de doelen dus gerealiseerd.

Presteren volgens Belanghebbenden: 8,0

Woningbouwvereniging Bolnes 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 Ridderkerk. Door het verzoek om contact omtrent de visitatie is de nieuwe wethouder nu op de hoogte van het bestaan van de woningbouwvereniging en bestaat het voornemen om op korte termijn contact op te nemen met Woningbouwvereniging Bolnes en haar huurders. Opgemerkt moet worden dat de corporatie aangeeft wel diverse malen 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 Woningbouwvereniging Bolnes. De huurders geven aan zeer tevreden te zijn over de betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van de woningvoorraad (8,1). Op het gebied van verduurzaming (7,3) zien zij ruimte voor verbetering door middel van vloer- en muurisolatie. Wat betreft de mate van invloed op het beleid (8,3) en de relatie en communicatie (8,4) zijn de huurders ook uitermate tevreden te noemen.

Presteren naar Vermogen: 7

Woningbouwvereniging Bolnes kent een eenvoudige cyclus: er wordt 5 jaarlijks een onderhoudsinventarisatie en begroting gemaakt en deze wordt in 5 jaarschijven opgedeeld op grond waarvan een begroting tot stand komt. De voorgenomen maatregelen worden vervolgens aan de ALV voorgelegd. Op de jaarvergadering wordt tevens 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 leiden niet tot interventies maar wel tot de opmerking dat een beleidsvisie tot de kwaliteit van het bezit vereist is. De visitatiecommissie kwam tot eenzelfde conclusie. In de jaarstukken zijn de beleidsdoelen terug te vinden, maar niet in een kort helder ambitiedocument.

Governance: 5,7

Bestuur en raad van toezicht hebben de afgelopen jaren vooral samen gewerkt om te kunnen voldoen aan alle eisen die met de introductie van de nieuwe regelgeving medio 2015 op hen afkwam. Omdat de samenstelling van beide organen ook niet goed op orde was, heeft dat veel energie gekost. Maar voldaan wordt aan alle vereisten, de jaarstukken waren elk jaar op tijd en de verantwoording aan de algemene ledenvergadering was op orde. Tegelijk is een professionaliseringsslag vereist op gebied van sturing van prestaties, op de verantwoording en kan meer invulling gegeven worden aan de 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 was het oordeel.

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 • Vastleggen van besluiten • Professionaliseren van sturing en verantwoording • Beleid en ambities helder verwoorden 	<ul style="list-style-type: none"> • Maatschappelijke gedrevenheid • Korte lijnen tussen verenigingsorganen en huurders/leden
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Verduurzaming woningbezit koppelen aan groot onderhoud 	<ul style="list-style-type: none"> • Administratieve lastendruk • Politiek-bestuurlijke opvattingen over schaal • Bereidheid van mensen om zich in te zetten in bestuurlijke functies • Ouderdom woningbezit in relatie tot financiële positie

2 Woningbouwvereniging Bolnes

Woningbouwvereniging Bolnes is op 11 januari 1913 opgericht en verkreeg de status van toegelaten instelling per 20 augustus 1915. Zij heeft 36 woningen in eigendom en beheer. Haar werkgebied is de woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam. Feitelijk liggen de 36 woningen in een drietal straten in Ridderkerk: 2 woningen aan de Alexanderstraat, 17 aan de Julianastraat en eveneens 17 aan de Wilhelminastraat.

De woningen staan er goed onderhouden bij, maar er leven bij de huurders wensen ten aanzien van de kwaliteit van de straten en het (verminderen van het zware) verkeer dat door de straten rijdt. Naast de algemene ledenvergadering kent de woningbouwvereniging een bestuur dat uit 3 personen bestaat en een eveneens uit 3 personen bestaande raad van toezicht. In de jaren 2017 en 2018 zijn de leden voorgedragen voor een advies/zienswijze over de geschiktheid en betrouwbaarheid van/door de Autoriteit woningcorporaties. Tijdens de visitatie bleken voor alle leden van bestuur en raad van toezicht positieve zienswijzen te zijn afgegeven. Wel is duidelijk dat het vinden van geschikte kandidaten voor beide organen en voor kleine verenigingen er niet makkelijker op geworden is. De sinds 2015 bestaande procedures en vereisten schrikken ook mensen af, zo is gebleken. In 2017 heeft Woningbouwvereniging Bolnes met 3 andere kleine corporaties een gesprek gehad over de effecten van de nieuwe wet- en regelgeving en over mogelijke oplossingen.

Bolnes is één van de 5 kernen in de gemeente Ridderkerk, naast Ridderkerk, Slikkerveer, Rijsoord en Oostendam. Opvallend genoeg kende elke kern een kleine woningbouwvereniging. In 2018 zijn twee van de kleinere verenigingen opgegaan in het grotere Woonvisie in Ridderkerk. Woningbouwvereniging Bolnes koos overtuigend voor een handhaven van een zelfstandig voortbestaan.

Woningbouwvereniging Bolnes is een vereniging die jaarlijks een algemene ledenvergadering houdt en geen aparte huurdersorganisatie kent. Alle 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

Woningbouwvereniging Bolnes maakt geen prestatieafspraken met de gemeente Ridderkerk. Zij heeft zich ten doel gesteld werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting zoals in de Woningwet gedeut. 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 begonnen met een inventarisatie van en mogelijkheden tot verduurzaming.

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 Woningbouwvereniging Bolnes geen prestatieafspraken met de gemeente heeft, houdt de visitatiecommissie de rijksprioriteiten aan als opgaven.

Hoewel er sprake is van een stadsregio, is er geen regionaal woonconvenant waarin de prestaties van Woningbouwvereniging Bolnes zijn opgenomen

3.3 Relevante ontwikkelingen

Afgezien van de veranderingen in wet- en regelgeving en de effecten daarvan op de organisatie en bedrijfsvoering van Woningbouwvereniging Bolnes, hebben zich geen noemenswaardige relevante ontwikkelingen voorgedaan die het vermelden waard zijn. Die veranderingen in wet- en regelgeving hebben overigens wel een forse impact gehad op bestuur, raad van toezicht en de kosten van de organisatie vanwege de verhuurderheffing, de toename aan accountantskosten en de overgang op marktwaarde in verhuurde staat en de daarvoor benodigde taxaties e.d.

3.4 Beoordeling van de kwaliteit van de prestatieafspraken

Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt, daarom beschouwt / beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel niet.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

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

Thema 1: Betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid voor de doelgroep

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De feitelijke prestaties op dit thema zijn niet gebaseerd op prestatieafspraken. Het bestuur en de raad van toezicht geven aan dat betaalbaarheid wel één van de speerpunten van de vereniging vormt. Dat uit zich in het voeren van een gematigd huurbeleid en het toewijzen van de goedkope woningen aan starters. Gelet op de hoogte van de huren van de 36 woningen, die varieert van € 222,- tot € 420,- en het lage percentage van de huurachterstanden, is de commissie van mening dat niet alleen voldaan wordt aan het ijkpunt van een 6 maar dat het voorgenomen beleid ook gerealiseerd wordt. Ter illustratie: de huurachterstanden, bedroegen in 2015, 0,7% en in 2017 0,2%. Alle 36 woningen zitten in het daeb-segment onder de categorie goedkoop.

Woningbouwvereniging Bolnes geeft haar onderhoudsbeleid een serieuze invulling. Iedere vijf jaar wordt een meerjarenplanning gemaakt op het gebied van onderhoudswerkzaamheden. Deze planning wordt jaarlijks doorgenomen. Het reguliere onderhoud wordt jaarlijks uitgevoerd. Bij andere vraagstukken zoals het schilderwerk, wordt goed gekeken of in dat kader aanvullende zaken nodig zijn. Is dat het geval, dan wordt door het bestuur adequaat gehandeld. De ouderdom van de woningen (waarover in hoofdstuk 5 meer) vraagt serieuze aandacht. Bij het CV-onderhoud is in 2017 gekeken naar een goedkopere variant. Daken van dakkapellen en waar nodig keukens zijn vervangen.

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

Woningbouwvereniging Bolnes is een kleine corporatie met slechts 36 woningen in haar bezit. Al deze woningen worden verhuurd en er is geen sprake van leegstand. Tevens hanteert Woningbouwvereniging Bolnes een eigen wachtlijst welke zij aanspreken wanneer er een woning vrij komt. Deze wachtlijst is opgesteld met toestemming van de gemeente.

Op basis van bovenstaande prestatie geeft de visitatiecommissie twee pluspunten en beoordeelt dit thema daarmee met een 8.

Thema 2: Verduurzaming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De feitelijke prestaties op dit thema zijn niet gebaseerd op prestatieafspraken. Het bestuur heeft in 2018 opdracht verstrekt tot een inventarisatie van de energetische kwaliteit van de woningen ten behoeve van de te verkrijgen energielabels. Die inventarisatie leverde op dat er bij 1 woning sprake is van een F-label, bij 2 een E en bij 33 een C-label.

Het bestuur is nu druk doende om te onderzoeken op welke wijze voldaan kan worden aan de doelstellingen op dit gebied. Daarbij wordt ook bezien of de opgave op het terrein van de verduurzaming gekoppeld kan worden aan bijvoorbeeld groot onderhoud. Tevens is het huurbeleid bij mutatie aangepast. Bij het vrijkomen van de woningen wordt de huur opgetrokken tot een niveau van € 520,- om daarmee de financiële positie te verbeteren. De combinatie van dit alles maakt dat de visitatiecommissie dit onderdeel met een 6 waardeert. 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.

De commissie geeft geen pluspunt omdat het beleid in ontwikkeling is en nog niet gerealiseerd.

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. Wel voldoet de Woningbouwvereniging Bolnes aan de criteria van 90% toewijzen van de woningen aan de doelgroep, zoals de accountant jaarlijks vaststelt en voldoet zij aan de staatssteunregeling. De woningbouwvereniging heeft na overleg met gemeente en stadsregio toestemming gekregen toe te wijzen op basis van de eigen wachtlijst. Daarbij wordt in principe de vrijkomende woning aan de woningzoekende met de hoogste prioriteit toegewezen waarbij tevens gekeken wordt of woon- en leefstijl passen bij de directe omgeving. Jonge starters hebben bij dit alles voorrang.

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. In het gesprek met het bestuur werd duidelijk dat de vooroorlogse woningen niet echt geschikt zijn (te maken) voor aanpassen om te voldoen aan criteria voor aanpasbaar bouwen en nultredenwoningen.

3.6 Beoordeling van de ambities

3.6.1 Beschrijving van de ambities

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

3.6.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Woningbouwvereniging Bolnes met een 6.

Woningbouwvereniging Bolnes heeft geen helder opgesteld Beleidsplan dat om de zo veel jaar herijkt wordt. Er is heel lang geleden gekozen voor de combinatie van een lage huur met grote mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid. Daarbij wordt bij voorrang aan starters toegewezen en dat lukt ook steeds bij de vrijkomende woningen. In haar jaarstukken verwoordt het bestuur van de woningbouwvereniging de ambities enigszins. De commissie had er voor kunnen kiezen om niet te beoordelen, maar heeft dat gegeven de omstandigheden en na de gesprekken wel gedaan. Woningbouwvereniging Bolnes heeft dus 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 36 woningen en het voeren van een zeer gematigd huurbeleid met daarnaast een grote mate van zelfwerkzaamheid van de huurders. De visitatiecommissie is van oordeel dat nu bestuur en raad van toezicht weer op sterkte zijn, het verstandig is een aantal zaken wat meer structuur te geven en bewust aan te pakken. Een duidelijke jaarplanning van activiteiten, gemaakte keuzes en daarbij passende jaarbegroting en daaraan gekoppeld de verantwoording in het jaarverslag en jaarrekening, kunnen daarbij helpen. Dat is in de ogen van de commissie vrij simpel te doen door de huidige praktijk met een vijfjarige onderbouwing van het te plegen onderhoud en daaruit af te leiden jaarbegroting, meer gestructureerd vast te leggen en voor te leggen aan de algemene ledenvergadering. Woningbouwvereniging Bolnes heeft geen doelen ten aanzien van nieuwbouw, maar is zich bewust van de ouderdom van de woningen en de geringe restant levensduur. De verduurzaming wordt terecht als een kans gezien en men wil dit koppelen aan andere grootschalige ingrepen in of aan de woningen. Dat lijkt een verstandige strategie.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

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

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 6,8 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	8	
Thema 2: verduurzaming	6	
Thema 3: huisvesten van urgente doelgroepen	-	
Thema 4: wonen met zorg en ouderenhuisvesting	-	
Oordeel	7	6
Gewogen oordeel	6,8	

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). Woningbouwvereniging Bolnes werkt niet samen met overige partijen zoals zorg- en welzijnsinstellingen. De gemeente Ridderkerk is niet betrokken geweest bij Woningbouwvereniging Bolnes gedurende de visitatieperiode. Sinds kort is er een nieuwe wethouder actief, deze werd door het contactverzoek over de visitatie op de hoogte gesteld van het bestaan van Woningbouwvereniging Bolnes. De wethouder kan dus geen gegronde beoordeling geven over het functioneren van de woningbouwvereniging, wel gaf hij aan binnenkort contact op te nemen met de corporatie. De wethouder heeft naar de commissie aangegeven niet de intentie te hebben om in de toekomst prestatieafspraken te maken met Woningbouwvereniging Bolnes, vanwege de geringe omvang van de corporatie. De corporatie zelf heeft ook geen behoefte aan harde prestatieafspraken, maar zou enige betrokkenheid vanuit de gemeente wat betreft het onderhoud en de betaalbaarheid van de woningen wel op prijs stellen.

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 Woningbouwvereniging Bolnes.

De huurders van Woningbouwvereniging Bolnes hebben geen officiële huurdersvertegenwoordiging. Zij oefenen invloed uit op het beleid van Woningbouwvereniging Bolnes middels de Algemene Ledenvergadering. De opkomst van leden is op die vergadering hoog en er is dus sprake van voldoende representativiteit. De huurders van Woningbouwvereniging Bolnes geven aan dat zij enkel willen dat de corporatie blijft zoals zij is. Zij hebben geen behoefte aan prestatieafspraken met de gemeente Ridderkerk.

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 Woningbouwvereniging Bolnes

4.3.1 Typering van Woningbouwvereniging Bolnes

Aan de huurders is gevraagd om Woningbouwvereniging Bolnes in een aantal woorden te typeren. In onderstaande woordwolk is de uitkomst hiervan weergegeven. Woningbouwvereniging Bolnes wordt door haar huurders getypeerd als betrokken, goed, kleinschalig, vriendelijk, behulpzaam en goedkoop.



4.3.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woningbouwvereniging Bolnes

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,7

Het algemene beeld is dat de huurders tevreden zijn over de prestaties van Woningbouwvereniging Bolnes. Ze zijn blij met hun woningen en de wijze waarop deze door de corporatie onderhouden worden. Tevens vinden zij dat de corporatie zich voldoende inspant wat betreft de verduurzaming van de woningvoorraad, al geven ze ook aan dat dit nog wat beter kan. Het zijn immers oudere woningen waardoor er op het gebied van verduurzaming nog wel wat stappen gezet kunnen worden. De huurders geven een gemiddeld cijfer van een 7,7 voor de mate van tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van Woningbouwvereniging Bolnes.

Thema 1: Betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid voor de doelgroep (8,1)

De huurders zijn erg tevreden over de betaalbaarheid van de woningen, de huren zijn laag. De huurders geven ook aan dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor het opknappen van hun woningen aan de binnenkant. De corporatie is dan weer verantwoordelijk voor de buitenkant van de woningen. Volgens de huurders is de verhouding tussen prijs en kwaliteit prima in evenwicht. De huurders beoordelen de betaalbaarheid van de woningen met een gemiddeld cijfer van een 9,0.

De kwaliteit van de woningen wordt door de huurders beoordeelt met een gemiddeld cijfer van een 8,0. De huurders geven unaniem aan tevreden te zijn over de kwaliteit van het woningbezit en de inspanningen die Woningbouwvereniging Bolnes levert om de kwaliteit goed te houden. Recent zijn er nog verwerkzaamheden uitgevoerd aan de buitenzijde van de woningen, dit wordt door de huurders enorm gewaardeerd.

Doordat de corporatie slechts een beperkt bezit heeft en de huurders gemiddeld genomen lang wonen in hun woning, is de beschikbaarheid hierdoor beperkt. Woningbouwvereniging Bolnes werkt met een eigen wachtlijst, welke zij aanspreken op het moment wanneer er een woning vrij komt. De huurders beoordelen de beschikbaarheid van de woningen met een gemiddeld cijfer van een 7,3.

Dit betekent dat de huurders de betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid beoordelen met een gemiddeld cijfer van een 8,1 .

Thema 2: Verduurzaming (7,3)

De huurders beoordelen de verduurzaming van de woningen met een gemiddeld cijfer van een 7,3. Ze geven aan dat de woningen oud zijn en dat er daardoor nog wel wat winst te behalen valt op het gebied van duurzaamheid. Tegelijkertijd geven ze aan dat er bij het onderhoud van de woningen al wel voor duurzamere oplossingen wordt gekozen, denk hierbij aan dubbel glas. Ze zien wel een mogelijkheid in het aanbrengen van vloerisolatie en geven dit graag mee als aandachtspunt.

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 Woningbouwvereniging Bolnes geen sprake is van wonen en zorg. De woningen van de woningbouwvereniging zijn niet levensloopbestendig te maken o.a. door de leeftijd van de woningen. Wel wordt aangegeven dat wanneer het nodig is, de woningbouwvereniging wel tegemoet komt en mee zoekt naar oplossingen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een verhoogd toilet. De corporatie heeft geen samenwerking met zorg- of welzijnsinstellingen.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,4

De relatie en communicatie met het bestuur en de raad van toezicht is prima. De huurders geven aan dat zij altijd terecht kunnen met vragen en/of opmerkingen. Het bestuur is erg toegankelijk, zeker omdat zij zelf ook huurder zijn en zodoende tussen de huurders wonen.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 8,3

Er is sprake van voldoende overleg en via de Algemene Ledenvergadering kunnen de huurders invloed uitoefenen op het beleid van de corporatie. De huurders hebben zeker het gevoel dat zij betrokken worden bij de beslissingen van het bestuur en dat zij hier ook voldoende invloed op uit kunnen oefenen.

4.3.3 Totaal overzicht 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.

Prestatievelden		gemiddelde cijfers
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=17</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid	8,1
	Thema 2: Verduurzaming	7,3
	Thema 3: Huisvesting urgente doelgroep	-
	Thema 4: Wonen met zorg	-
	Gemiddelde	7,7
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,4
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8,3

4.3.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

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

- Actief contact zoeken met de gemeente om het wegdek beter te krijgen, en zorgen auto's minder hard door de straat rijden.
- Meer openheid over de lijst met woningzoekenden.
- Aanpak van isolatie o.a. onder vloeren en de muren.
- Een buurtbarbecue organiseren.

Daarnaast geven veel huurders als aandachtspunt mee dat zij erg tevreden zijn over de werkwijze van het vrijwilligersbestuur, dit waarderen zij enorm.

4.4 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Een kleine corporatie die letterlijk tussen haar huurders staat
- Gedrevenheid van het bestuur en de waardering van de huurders hiervoor.

Verwonderpunt

- Het uitblijven van contact tussen de gemeente Ridderkerk en Woningbouwvereniging Bolnes.

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Woningbouwvereniging Bolnes 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 Woningbouwvereniging Bolnes 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 derhalve geen relatie met het WSW. 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 managementletters zijn in de diverse jaren geen bijzonderheden te vinden anders dan het signaleren van de noodzaak in te spelen op zich wijzigende regelgeving.

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

De visitatiecommissie constateert dat in principe sprake is van een gezonde financiële situatie op dit moment. Wordt gekeken naar de kasstromen, dan is sprake van een continue inkomstenstroom van huren. De gemiddelde huurprijs bedroeg in 2016 € 234,- tegenover een sectorgemiddelde van € 503. 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%. Opvallend is wel de restant levensduur van het bezit: die ligt in het begin van de visitatieperiode op ongeveer 15 jaar en neemt af naar bijna 13 in 2018. Het vraagstuk van groot onderhoud en/of woningverbetering en/of sloop gevolgd door nieuwbouw komt daarmee wel op de agenda van het bestuur de komende jaren. Er is de afgelopen jaren geen sprake geweest van nieuwbouw en de corporatie bezit geen gronden daartoe.

De Aedes benchmark en het CIP leveren de geharmoniseerde, beïnvloedbare, netto bedrijfslasten per gewogen vhe. Deze cijfers zijn voor Woningbouwvereniging Bolnes niet interessant omdat er geen personeel in dienst is. De

onderhoudslasten liggen gemiddeld onder het sectorgemiddelde met uitzondering van 2018. Het bestuur wordt al jaren een beperkte vergoeding toegekend: per bestuurslid € 1200,- en voor de voorzitter € 1400,-. De leden van de raad van toezicht krijgen een vergoeding voor gemaakte onkosten welke de € 500,- niet overschrijdt.

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

De Aedes benchmark Duurzaamheid 2017 levert geen score, maar het bestuur heeft een eerste stap gezet met de vaststelling van de huidige energetische kwaliteit. Van de 36 woningen hebben er 33 een C-label, 2 een E en 1 een F. Het bestuur buigt zich over een vervolg op de inventarisatie en te formuleren beleid.

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.

Woningbouwvereniging Bolnes 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 uitermate schappelijk te noemen. Wel heeft het bestuur besloten om bij mutatie nu wel te willen overgaan naar een hogere huur. De effecten daarvan zijn vooralsnog beperkt: in 2015 en 2016 was sprake van 1 mutatie, in 2017 van geen een en in 2018 van 2 mutaties. Daarbij wordt de woning geïnspecteerd en sinds 2018 worden keuken en toilet vernieuwd.

De effecten van onder meer de verhuurderheffing worden duidelijk als naar de getallen wordt gekeken. Bij een jaarlijkse huuropbrengst in 2017 van circa € 106.000 en onderhoudsuitgaven van € 16.000 bedragen de overige bedrijfsuitgaven € 41.000 en de verhuurderheffing circa € 19.000. Waar in 2017 de uitgaven voor bestuur € 3.800 bedroegen en voor de raad van toezicht € 500, waren de bijdragen aan de Aw ruim € 1.400,-. Vanaf 2018 wordt geen verhuurderheffing meer betaald omdat de grondslag voor heffingen is opgehoogd vanaf 51 woningen.

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. 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

Bewonderpunten

- De inzet en motivatie om ondanks de toename aan regeldruk toch enthousiast te blijven voldoen aan de bestuurlijke opgave c.q. toezichtopgave.

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

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

6.3 Relevante ontwikkelingen

In haar oordeelsbrief 2016 constateert de Autoriteit woningcorporaties dat de vanaf 1 juli 2015 aangestelde leden van bestuur en raad van toezicht zijn aangesteld zonder de daarvoor vereiste zienswijze omtrent geschiktheid en betrouwbaarheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst. Er volgt een zogeheten interventie waarbij Woningbouwvereniging Bolnes gevraagd wordt te voldoen aan wet- en regelgeving. De daaruit voortvloeiende stappen om te komen tot een bestuur en raad van toezicht die wel voldoen aan de vereiste zienswijze, heeft geruime tijd gekost, maar sinds begin 2019 zijn beide organen op volledige sterkte met elk 3 mensen. Dat betekende wel dat gedurende de visitatieperiode vanwege de onvolledige samenstelling er veel samen is opgetrokken zoals bestuur en raad van toezicht 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.

Omdat de effecten van de nieuwe regelgeving fors waren, is in 2017/2018 gesproken met een aantal andere kleine woningcorporaties in Ridderkerk en was er vanuit diverse kanten wel enige aandrang om aan te sluiten bij een grotere corporatie. Bestuur en raad van toezicht hebben eind 2018 duidelijk gekozen voor een zelfstandig voortbestaan en dat lijkt bij de huurders ook het beeld te zijn. Men is tevreden over het huur en onderhoudsbeleid. Tegelijk is men zich bewust van de grote opgave op onder meer het terrein van de duurzaamheid.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

6.4.1 Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Woningbouwvereniging Bolnes heeft geen actuele lange termijn visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Wel is sprake van een vijfjarige onderhoudsplanning die elk jaar wordt doorvertaald naar activiteiten en financiën. Hiermee voldoet de corporatie in de ogen van de commissie in onvoldoende mate aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie acht het raadzaam dat nu het bestuur en de raad van toezicht weer op sterkte zijn, er nagedacht wordt over de opgaven voor de komende termijn. Die raken niet alleen de verduurzaming, maar ook de vraag waar de corporatie de komende jaren haar vermogen voor wil inzetten. Gelet op de restant levensduur komt over een aantal jaren de vraag op welke wijze de woningen in de markt zullen worden gehouden. Van belang daarbij is ook dat nagenoeg alle huurders door middel van zelfwerkzaamheid veel kwaliteit aan de woningen hebben toegevoegd. In haar oordeelsbrief 2017/2018 komt de Aw tot een soortgelijke conclusie.

6.4.2 Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Woningbouwvereniging Bolnes volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij indien 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- en onderhoudsbeleid. Op basis van de planning wordt de voortgang gevolgd en daar waar nodig, worden extra maatregelen getroffen binnen de daarvoor aangewezen financiële kaders. De beleidscyclus wordt in feite gevormd door een viertal vragen: allereerst wat is nodig aan onderhoud en financieel beleid? Die inventarisatie leidt tot vervolgens tot de tweede stap: het opvragen van offertes en vergelijking van facturen door het bestuur. Vervolgens volgt een besluit door het bestuur dat voor goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad van toezicht. De verantwoording van de gemaakte keuzes worden tenslotte voorgelegd aan de algemene ledenvergadering. Op zich wordt de cyclus netjes gevolgd maar de visitatiecommissie ziet graag een heldere vastlegging van gemaakte keuzes in de nabije toekomst.

6.4.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 5,5.

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	5
Sturing op prestaties	6
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	5,5

6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen

6.5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van toezicht vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe vervult de raad van toezicht 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 toezicht is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze 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 toezicht zich bewust is van zijn rol en van het belang van goed toezicht. Tegelijk is Woningbouwvereniging Bolnes geen speler van belang op het gebied van wonen in de gemeente Ridderkerk anders dan het verhuren, beheren en in stand houden van de 36 woningen. De raad van toezicht is een groot 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 gelden. 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 verduurzaming en leefbaarheid wordt nagedacht en waar mogelijk stappen gezet. Gelet op de omgeving waarin Woningbouwvereniging Bolnes 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 weer op orde is. Daar is dan ook nog vooruitgang te boeken in positionering, werkwijze en verantwoording afleggen.

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. Tevens 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 6.

Woningbouwvereniging Bolnes zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

Die beleidsbeïnvloeding geschiedt met name door de huurders tevens leden 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 nagenoeg al worden de jaarstukken wel elk jaar opgestuurd door de corporatie. De verantwoording geschiedt via de jaarlijkse algemene ledenvergadering en via nieuwsbrieven en mailverkeer. Dat wordt door de leden tevens huurders gewaardeerd. Tegelijk is de visitatiecommissie van mening dat de verantwoording breder mag. Zij is dan ook blij met de aangekondigde stappen om een website in te richten en die mede te willen benutten voor een bredere transparantie dan alleen in de verenigingskring. De leden van raad van toezicht gaven ook aan dat zij zich bewust zijn dat door de verschillende oorzaken, men het gevoel heeft lang achter de feiten te hebben aangelopen. De visitatiecommissie waardeert deze reflectie op het eigen handelen en beveelt aan dat dit jaarlijks en gestructureerd gaat plaatsvinden.

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. 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 toezicht ook niet ontkend. Aangegeven is dat de combinatie van het lange proces om geschikte leden voor bestuur en raad van toezicht te vinden en het willen voldoen aan alle eisen uit de nieuwe regelgeving, er veel gevraagd wordt van mensen die puur van een maatschappelijke "drive" zich inzetten. De commissie heeft daar ook wel weer begrip voor en waardeert die inzet ook zeer. Het is mooi om te zien, hoe met een beperkt aantal mensen toch goede resultaten bereikt worden.

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

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	6
Openbare verantwoording	5
Oordeel	5,5

6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De visitatiecommissie is onder de indruk geraakt van de maatschappelijke gedrevenheid van zowel bestuur als raad van toezicht om zich in te zetten voor de vereniging.

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	5,5
Maatschappelijke rol raad van commissarissen	6
Externe legitimatie en verantwoording	5,5
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***

Mevrouw M. Heeremans, voorzitter

De heer B. Bakker, lid

Bestuur Woningbouwvereniging Bolnes

De heer H. Mehaoudi, voorzitter

Mevrouw W. Dijkman, secretaris en penningmeester

Mevrouw N. Mondt, lid

Huurders

Mevrouw Van de Meeberg

De heer en mevrouw Hooftman

Mevrouw Van der Vliet

Mevrouw Knobbout

Mevrouw Stip

De heer IJsselstijn

Gemeente Ridderkerk

De heer M. Oosterwijk, wethouder

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 Woningbouwvereniging Bolnes 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: 04-03-2019

Naam, functie, handtekening:

Jan Haagsma, directeur-bestuurder Cognitum



Jan van der Moolen verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Bolnes 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: Gooise Meren

Datum: 11-03-2019

Naam, handtekening:

Jan van der Moolen



Evelien van Kranenburg-Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Bolnes 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.

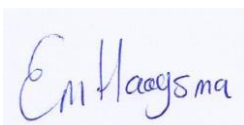
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal *Evelien van Kranenburg-Haagsma* geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum: 04-03-2019

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

Indien 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

Indien 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 concept rapport 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

- Huur-huishoudelijk reglement 2019
- Jaarvergadering 2016
- Jaarvergadering 2017
- Jaarvergadering 2018
- Uitnodiging jv 2018
- Brief AW voorlopig oordeel verzoek verlicht regime scheiding daeb/niet daeb

Opgaven en Ambities

- Overzicht energielabels
- Statuten
- Bouwkundige inspectie Julianastraat 27

Vermogen

- Accountantsverslag 2015, 2016, 2017
- Controleverklaring Bolnes 2015, 2017
- Jaarrekening 2015, 2017, 2018 (concept)
- Controleverklaring jaarrekening 2015, 2017
- Assurance-rapport dVi 2015, 2016
- Bestuursverklaring dPi 2016
- Bestuursverklaring scheidingsvoorstel 2016
- Jaarverslag 2016
- Oordeelsbrief 2016, 2017, 2018
- Rapportage scheidingsvoorstel 2016
- Verklaring controletoesen dPi 2016, 2017
- Verklaring controletoesen scheidingsvoorstel 2016
- dVi 2017
- P-toets WoZ 2017
- Winst- en verliesrekening 2018
- Jaarbegroting 2015, 2016, 2017 en 2018
- Diverse onderhoudsplanningen (meerjarenplanning en jaarschijven).