



Visitatierapport

Bouwvereniging Huis en Hof

2015- 2018

1 november 2019

Visitatiecommissie

Jan Haagsma, voorzitter

Wiebe Glimmerveen, 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 Bouwvereniging Huis en Hof 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	8
1.4 Samenvatting	9
1.5 SWOT	10
2 Bouwvereniging Huis en Hof	11
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	12
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	13
3.1 Beoordelingskader	13
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	13
3.3 Relevante ontwikkelingen	13
3.4 Beoordeling van de kwaliteit van de prestatieafspraken	13
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	14
3.6 Beoordeling van de ambities	15
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	16
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	16
4 Presteren volgens Belanghebbenden	17
4.1 Beoordelingskader	17
4.2 Werkwijze	17
4.3 Belanghebbenden over Bouwvereniging Huis en Hof	18
4.4 Bewonderpunten en verwonderpunten	20
5 Presteren naar vermogen	21
5.1 Beoordelingskader	21
5.2 Relevante ontwikkelingen	21
5.3 Basisinformatie	21
5.4 Vermogensinzet	21
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	22
6 Governance	23
6.1 Beoordelingskader	23
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	23
6.3 Relevante ontwikkelingen	23
6.4 Integrale beoordeling Governance	23
6.5 Bewonderpunten en verwonderpunten	24
7 Bijlagen	25

Overzicht geïnterviewde personen	26
Korte cv's visitatoren	27
Onafhankelijkheidsverklaringen	28
Meetschaal	29
Werkwijze visitatiecommissie	30
Bronnenoverzicht	31

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

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.

1.2 Recensie

Door bestuur en raad van commissarissen van Bouwvereniging Huis en Hof 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 commissarissen werd de commissie positief geraakt door de grote gedrevenheid die de leden van het bestuur en raad van commissarissen uitstraalden

Een goede woning tegen een zo laag mogelijke huur

De armoede was groot in Zuidland in het begin van de 20^e eeuw. Met name in de wintertijd waren de landarbeiders werkloos en hadden dus geen inkomen. Dominee C.W.J van Lummel trok zich het lot van deze door armoede getroffen mensen aan en nam het initiatief tot de oprichting van de Bouwvereniging Huis en Hof. Uiteindelijk werden er 22 woningen gebouwd in Zuidland. De missie van Huis en Hof, *“Een goede woning tegen een zo laag mogelijke huur”*, is in deze tijd ontstaan en tot de dag van vandaag richtinggevend voor Huis en Hof. Huis en Hof 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 staat. Het bestuur en de raad van commissarissen verdienen een groot compliment in de wijze waarop zij de afgelopen jaren hun taken en verantwoordelijkheden hebben waar gemaakt. Hun maatschappelijke gedrevenheid verdient een groot compliment.

Talenten

De visitatiecommissie heeft met een groot deel van de huurders gesproken tijdens de Algemene Ledenvergadering van Huis en Hof. De opening door de voorzitter van deze vergadering was een goede illustratie van de cultuur en houding van bestuur en huurders. De voorzitter las een gedicht voor van Alfred C. Bronswijk over "Talenten". De strekking was dat je gegeven talenten niet alleen voor jezelf moet gebruiken, maar ook voor een ander. Het bestuur gebruikt haar talenten om Huis en Hof tot een goede corporatie voor haar huurders te maken en benut de aanwezige talenten ook om het hoofd te bieden aan de lasten die de nieuwe Woningwet met zich brengt. De administratieve lastendruk voor Huis en Hof fors is onder invloed van de Woningwet toegenomen. In de visitatieperiode zijn de statuten aangepast en alle reglementen op orde gebracht. Ondanks de toegenomen lastendruk als gevolg van de gewijzigde wet en regelgeving is de visitatiecommissie onder de indruk van de "no-nonsense" manier waarop bestuur en raad van commissarissen daarmee omgaat. Schijnbaar zonder inspanning wordt aan alle eisen voldaan.

Governance op orde

In de visitatieperiode heeft Huis en Hof hard gewerkt om de governance in overeenstemming met de gewijzigde regels te brengen. Het bestuur van Huis en Hof heeft de aanwijzingen van de Aw consciëntieus opgevolgd en alle reglementen en de verdere governance op orde gebracht. Drie van de vijf bestuursleden beschikken over een positieve zienswijze op geschiktheid en betrouwbaarheid van de Aw. Van de raad van commissarissen die tijdens

de visitatieperiode bestond uit drie leden, heeft één lid een positieve zienswijze van de Aw. Huis en Hof heeft er voor gekozen om voor leden van bestuur en raad van commissarissen die op korte termijn aftreden niet (min of meer tussentijds) een zienswijze van de Aw aan te vragen. Met de komst van nieuwe leden in het bestuur en in de raad van commissarissen zullen alle leden van deze organen in het bezit zijn van een (positieve) zienswijze van de Aw. Deze handelwijze is besproken met de Aw.

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. In de integrale beoordelingsbrief 2017/2018 komt de Aw tot de conclusie dat er geen bijzonderheden zijn en geen interventies noodzakelijk. Een knappe prestatie van een vrijwilligersbestuur en een raad van commissarissen die uit vrijwilligers bestaat bij de kleinste corporatie van Nederland.

Het is ook goed om te zien dat Huis en Hof er in slaagt om de raad van commissarissen te bemensen met personen die een brede kennis en ervaring hebben in de volkshuisvesting en een bestuurs- en management rol hebben vervuld in de sector.

De toekomstige opgave

Bestuur, raad van commissarissen en de Algemene Ledenvergadering zijn op de typerende “no-nonsense” manier duidelijk over de opgave voor de toekomst voor Huis en Hof: *“De woningen zijn nu 100 jaar oud en we willen dat ze ook in de komende 100 jaar er nog staan en goed zijn om in te wonen”*. De commissie constateert in haar onderzoek dat er op een zorgvuldige en afgewogen wijze wordt gewerkt deze opgave ook waar te maken. Men kijkt goed vooruit om op termijn te bepalen wat er nodig is om de woningen in goed staat te houden en zet dat in een meerjarige planning, die gekoppeld is aan de meerjarenbegroting. Er is voldoende reserve voor onvoorziene voorvallen en er worden geen onbezonnen financiële risico’s genomen.

Een nuchtere, doelgerichte benadering die de bewondering van de commissie krijgt. De visitatiecommissie ziet geen enkele aanleiding om bij de huidige gang van zaken en werkwijze te veronderstellen dat de geformuleerde opgave door Huis en Hof niet zal worden gerealiseerd.

Aandachtspunten

- Het succes van Bouwvereniging Huis en Hof staat en valt met de kwaliteit van de functionarissen in bestuur en raad van commissarissen. Zoals aangegeven is de visitatiecommissie onder de indruk hoe op dit moment daar invulling aan wordt gegeven. Voor de toekomst blijft het succesvol werven van mensen met de juiste kwaliteiten de belangrijkste sleutelfactor in het succesvol voortbestaan van Bouwvereniging Huis en Hof.
- Er is nu feitelijk geen contact tussen wethouder en bestuur (en raad van commissarissen) van Huis en Hof. Begrijpelijk dat Huis en Hof niet participeert in de prestatieafspraken in de gemeente Nissewaard. Dit laat onverlet dat de visitatiecommissie van mening is dat een periodiek (jaarlijks) contact tussen wethouder en het bestuur van Bouwvereniging Huis en Hof waardevol kan zijn.

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	7	-	-			7,5	75%	7,4
Ambities in relatie tot de opgaven							7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	Thema ¹						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1a	1b	2	3	4				
Maatschappelijke prestaties	9,5	7,7	8,4	-	-		8,5	50%	8,8
Relatie en communicatie							9,1	25%	
Invloed op beleid							9,0	25%	
Presteren naar vermogen									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Vermogensinzet							7	100%	7
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Integrale beoordeling Governance							7	100%	7

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
 - a. Betaalbaarheid
 - b. Beschikbaarheid
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 Bij het bevragen van de belanghebbenden is binnen thema 1 van de rijksprioriteiten een onderscheid gemaakt naar betaalbaarheid en beschikbaarheid, respectievelijk 1a en 1b.

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 en externe belanghebbenden vonden plaats in mei 2019.

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

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,4

Huis en Hof scoort gemiddeld een 7,4 voor presteren naar opgaven en ambities. Huis en Hof participeert niet in de prestatieafspraken en het overleg daarover in de gemeente Nissewaard. Zowel de wethouder als het bestuur van Huis en Hof zijn van mening dat Huis en Hof gegeven haar omvang en financiële slagkracht geen partij is die substantieel kan bijdragen aan de aanpak van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Nissewaard. De prestatie van Huis en Hof zijn dan ook beoordeeld in het licht van de rijksprioriteiten. Huis en Hof scoort daarbij meer dan ruim voldoende.

Presteren volgens Belanghebbenden: 8,8

De belanghebbende zijn zeer tevreden over Huis en Hof. Zij geven voor de prestaties gemiddeld een 8,5 en voor de relatie en communicatie een 9,1 en voor de invloed op beleid een 9,0.

Presteren naar Vermogen: 7

Huis en Hof scoort een ruime voldoende voor het vermogensinzet. Huis en Hof gaat zorgvuldig en afgewogen te werk en maakt daar degelijke afweging rond de financiële mogelijkheden. Hierbij gebruikt Huis en Hof een meerjarenplanning en -begroting om zaken als groot onderhoud zorgvuldig in te plannen.

Governance: 7

De visitatiecommissie geeft Huis en Hof een ruime voldoende voor governance. Dit is het resultaat van de stappen die in de visitatieperiode zijn gezet om aan alle (nieuwe) regelgeving te voldoen. De visitatiecommissie herkent een duidelijke visie op de toekomst van Huis en Hof op de lange termijn, hoewel deze niet in documenten is vastgelegd. Het samenspel tussen bestuur, raad van commissarissen en Algemene Ledenvergadering is zodanig dat dit leidt tot een goed functionerende externe legitimatie en een goede verantwoording.

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"> • Huis en Hof participeert niet in het overleg rond de prestatieafspraken, wat de visitatiecommissie begrijpelijk vindt. Dit leidt ertoe dat het contact met de gemeente op dit moment feitelijk afwezig is. Het is een goede zaken om deze banden enigszins aan te halen. • 	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldige afweging van wensen en financiële mogelijkheden.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • De kleinschaligheid maakt dat de lijnen naar de huurders erg kort zijn. • Er is een zeer grote betrokkenheid van de huurders 	<ul style="list-style-type: none"> • Het goed functioneren van Huis en Hof staat en valt met de bemensing van bestuur en raad van commissarissen.

2 Bouwvereniging Huis en Hof

Bouwvereniging Huis en Hof bezit 22 woningen in Zuidland. Zuidland ligt tussen Spijkenisse en Hellevoetsluis in de gemeente Nissewaard. De woningen betreffen 11 twee-onder-een-kap woningen uit het begin van de vorige eeuw. Een van de 22 woningen is van recentere datum omdat deze woning is herbouwd na een brand. Huis en Hof is begin vorige eeuw opgericht op initiatief van dominee Dominee C.W.J van Lummel die zich het lot van de door armoede getroffen mensen in Zuidland aantrok.

De woning hebben goede staat van onderhoud en waar mogelijk zijn de woningen verduurzaamd.

De missie van Huis en Hof is: *“Een goede woning tegen een zo laag mogelijke huur”*. De missie is tijdens de oprichting ontstaan en tot de dag van vandaag richtinggevend voor Huis en Hof.

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

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 participeert niet in de prestatieafspraken van de corporaties met de gemeente Nissewaard. Zowel de wethouder als het bestuur van Bouwvereniging Huis en Hof achten dit een juiste situatie. De vraagstukken op het gebied van volkshuisvesting in Nissewaard zijn aanzienlijk als gevolg van het zijn van groeikern in de jaren '80. De 22 woningen van Bouwvereniging Huis en Hof en de financiële mogelijkheden van Bouwvereniging Huis en Hof zijn zodanig dat Bouwvereniging Huis en Hof in de volkshuisvestelijke vraagstukken geen echt inhoudelijke bijdrage kan leveren.

Bouwvereniging Huis en Hof formuleert haar doelstelling kort en krachtig: "Goede woningen voor een zo laag mogelijke huur".

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 heeft, houdt de visitatiecommissie de rijksprioriteiten aan als opgaven.

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 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 commissarissen 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, zoals hiervoor aangegeven, geen prestatieafspraken gemaakt, daarom beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel niet.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

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

Thema 1: Betaalbaarheden beschikbaarheid voor de doelgroep

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De prestaties op dit thema zijn beoordeeld ten opzichte de ambities van de corporatie: "Een goede woning tegen een zo laag mogelijke huur". Het bestuur en de raad van commissarissen geven aan dat betaalbaarheid één van de belangrijkste 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 22 woningen, die gemiddeld € 276,- bedraagt, is de commissie van mening dat niet alleen voldaan wordt aan het ijkpunt van een 6 maar dat het voorgenomen beleid ook gerealiseerd wordt. Alle 22 woningen zitten in het DAEB-segment onder de categorie goedkoop.

De woningen van Bouwvereniging Huis en Hof verkeren in een zeer goed staat, zeker geve de leeftijd van de woningen. Bouwvereniging Huis en Hof is ook zeer bewust bezig met het in goede staat houden van de woningen in een over de jaren verspreide inzet op beheer en onderhoud, passend bij de financieel mogelijkheden.

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 22 woningen in haar bezit. Al deze woningen worden verhuurd en er is geen sprake van leegstand. Tevens heeft Bouwvereniging Huis en Hof een eigen wachtlijst welke zij aanspreken wanneer er een woning vrijkomt. De woningen zijn dermate populair in Zuidland, dat de wachtlijst het aantal woningen verre overtreft. Toewijzing geschiedt op basis van inschrijfduur.

Op basis van het bovenstaande kent de visitatiecommissie twee pluspunten toe en beoordeelt dit onderdeel daarmee met een 8.

Thema 2: Verduurzaming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Bouwvereniging Huis en Hof heeft in de afgelopen jaren veel maatregelen genomen om de woningen te verduurzamen. Binnen de mogelijkheden van 100 jaar oude woningen, zonder spouwmuren, zijn feitelijk alle technisch mogelijke maatregelen genomen om de woningen optimaal te isoleren.

In de gesprekken bleek de grote teleurstelling van het bestuur dat het op dit moment technisch niet mogelijk bleek om de woningen te voorzien van zonnepanelen. Zodra de stand der techniek dit mogelijk maakt zal Bouwvereniging Huis en Hof op alle woningen zonnepanelen plaatsen.

Bouwvereniging Huis en Hof geeft haar onderhoudsbeleid een serieuze invulling. Er wordt jaarlijks een meerjarenplanning gemaakt, gekoppeld aan de financiële meerjarenplanning. Deze meerjarenplanning omvat een periode van 13 jaar. In de meerjarenplanning zijn specifieke onderhoudsactiviteiten opgenomen, zoals het onderhoud aan de dakkapellen en de kopgevels. Deze hebben bijzondere onderhoudsaandacht nodig. Het reguliere onderhoud wordt jaarlijks uitgevoerd. Het bestuur is zeer alert in het in goede staat van onderhoud houden van de woningen en reageert indien nodig snel en adequaat. De ouderdom van de woningen (waarover in hoofdstuk 5 meer) vraagt serieuze aandacht.

De commissie geeft één pluspunt omdat Huis en Hof al de, op dit moment, technisch maximaal mogelijke verduurzaming heeft 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 Bouwvereniging Huis en Hof aan de criteria van 90% toewijzen van de woningen aan de doelgroep, zoals de accountant jaarlijks vaststelt en voldoet zij aan de staatssteunregeling. Huis en Hof, wijst, met instemming van de gemeente, toe op basis van de eigen wachtlijst.

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 nulredenwoningen.

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 en de stukken voor de Algemene Ledenvergadering. De ambitie van Huis en Hof is kort en bondig: *"Een goede woning tegen een zo laag mogelijke huur"*.

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 geen uitgewerkt Beleidsplan dat om de zo veel jaar herijkt wordt. In de opvattingen van zowel bestuur als raad van commissarissen wordt dat ook niet nodig geacht. De activiteiten van Huis en Hof worden richting gegeven door de het hiervoor genoemd adagium dat de ambitie beschrijft. In de gesprekken met bestuur, raad van commissarissen en de huurders heeft de visitatiecommissie kunnen constateren dat deze ambitie sterk richtinggevend is voor activiteiten van Huis en Hof. Hierbij speelt de meerjarenbegroting een belangrijke rol om de ambitie te vertalen naar doelstellingen in een bepaald jaar.

Bouwvereniging Huis en Hof heeft dus kort en bondig geformuleerde 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 22 woningen, zodat dit "goede woningen" zijn. Daarnaast betreft dit het voeren van een zeer gematigd huurbeleid. Huis en Hof slaagt er duidelijk in om beide ambities (goede woning en zo laag mogelijke huur) te realiseren.

Hoewel de ambities kort en bondig zijn geformuleerd omvatten ze precies waar het bij Bouwvereniging Huis en Hof om gaat. De 22 woningen van Bouwvereniging Huis en Hof moeten goede woningen zijn en de huur van deze woningen moet zo laag mogelijk zijn. Om dit, ook op de langere termijn mogelijk te maken vraagt het nodige van de corporatie. De financiële mogelijkheden vragen een zeer zorgvuldig plannen van activiteiten, beheer en

onderhoud en verbeteringen, niet alles kan tegelijk. Het vraagt een combinatie van creativiteit en zorgvuldige planning, zowel inhoudelijk als financieel.

De (meerjaren) begroting wordt op een mooie en inzichtelijke manier gebruikt om zowel een jaarplanning als een meerjarenplanning van belangrijke activiteiten te maken. Hierbij wordt een zorgvuldige afweging gemaakt van de wensen, noodzakelijk groter onderhoud en de financiële mogelijkheden. De visitatiecommissie heeft respect en bewondering hoe een corporatie met de geringe omvang van Huis en Hof erin slaagt om heel systematisch en afgewogen te werk te gaan.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Huis en Hof slaagt erin op een systematische manier aan de staat van onderhoud van de woningen te werken en daarbij afgewogen keuzes te maken tussen wensen en financiële mogelijkheden.

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,4 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	7
Thema 2: verduurzaming	7	
Thema 3: huisvesten van urgente doelgroepen	-	
Thema 4: wonen met zorg en ouderenhuisvesting	-	
Oordeel	7,5	7
Gewogen oordeel	7,4	

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. Voor zover van toepassing wordt hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de rijksprioriteiten. Bij Huis en Hof zijn de onderdelen Betaalbaarheid, Beschikbaarheid (Gezamenlijk behorende tot thema 1 van de rijksprioriteiten) en Verduurzaming (behorende tot thema 2 van de rijksprioriteiten) aan de orde. Deze zijn middels gesprekken en een enquête van scores voorzien.
- 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.

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 is niet echt op de radar bij de wethouder wonen voor de gemeente Nissewaard. Zowel de wethouder als het bestuur van Bouwvereniging Huis en Hof vinden dit een logisch gevolg van de omvang van Huis en Hof (bijzonder klein) versus de omvang van de woonvraagstukken in Nissewaard (bijzonder groot). De wethouder kan dus geen gegronde beoordeling geven over het functioneren van de woningbouwvereniging. De wethouder is door zijn ambtenaren geïnformeerd over Bouwvereniging Huis en Hof, maar was zelf niet bekend met de corporatie en haar bezit. De ambtenaren zijn positief over het bezit van Bouwvereniging Huis en Hof in Zuidland en hebben de indruk dat Huis en Hof goed zorgt voor haar huurders en haar zaken goed voor elkaar heeft. Er is echter niet of nauwelijks contact met de corporatie.

Bouwvereniging Huis en Hof werkt niet samen met overige partijen zoals zorg- en welzijnsinstellingen. De visitatiecommissie beperkt zich in dit hoofdstuk dan ook tot de mening van de huurders van Bouwvereniging Huis en Hof.

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

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.

De visitatiecommissie heeft in de gesprekken met de belanghebbenden en in de enquête die onder hen is uitgezet, gevraagd om thema 1 van de rijksprioriteiten: betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep apart te beoordelen. Dit houdt in dat betaalbaarheid en beschikbaarheid apart worden beoordeeld en in de splits in twee aparte thema's, waardoor betaalbaarheid en beschikbaarheid apart worden beoordeeld. In de integrale scoretabel zijn deze thema's dan ook als 1a en 1b weergegeven.

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 Wordcloud is de uitkomst hiervan weergegeven. Bouwvereniging Huis en Hof wordt door haar huurders getypeerd als goed, sociaal, transparant, knus en eerlijk.



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

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 8,7

De huurders van Huis en Hof zijn bijzonder tevreden over de prestaties van de corporatie. Er vindt in hun ogen voldoende onderhoud plaats en daar waar mogelijkheden zijn tot verduurzaming wordt dat ook daadwerkelijk aangepakt. Het bestuur is zich niet alleen bewust van nut en noodzaak hiervan, maar ook de huurders zelf komen met suggesties die op pragmatische wijze worden opgepakt. Afspraken worden nagekomen, ideeën worden omgezet in plannen en dan worden besluiten genomen die ten uitvoer worden gebracht. Er blijft gewerkt worden

aan betaalbare en praktische oplossingen zodat de corporatie kan blijven voldoen aan hun missie: zo laag mogelijke huur maar wel een goede kwaliteit.

Thema 1a: Betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep (9,5)

De huurders zijn heel erg tevreden over de betaalbaarheid van de woningen, de huren zijn (en blijven) laag. Met een gemiddelde maandhuur van ca. € 260,- is de huur zelfs bijzonder laag te noemen. Het bestuur gaat zeer pragmatisch om met geld. Inkomende huuropbrengsten gaan (onder andere via investeringen in isolatie en andere verduurzamingsmaatregelen) terug naar de huurders. Bij het 100 jarig bestaan van de corporatie is er voor gekozen om geen groot feest te geven maar een huurverhoging van € 0,00 door te voeren dat jaar.

De kwaliteit van de woningen wordt door de huurders als goed omschreven. De huurders geven unaniem aan tevreden te zijn over de kwaliteit van het woningbezit en de inspanningen die Huis en Hof levert om de kwaliteit goed te houden. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud. De woningen staan op ruime kavels met veel groen. Onderhoudswerkzaamheden worden snel en praktisch geregeld door de "huisaannemer". En mochten er toch klachten zijn, dan worden die binnen twee weken opgelost (ook zonder klachtenregeling).

Thema 1b: Beschikbaarheid (7,7)

Doordat de corporatie slechts een beperkt bezit heeft en de huurders gemiddeld genomen lang wonen in hun woning, is doorstroming laag en de beschikbaarheid hierdoor beperkt. Bouwvereniging Huis en Hof wijst toe op basis van inschrijvingsduur. Daar is men open en transparant over en het leidt niet tot discussies.

Thema 2: Verduurzaming (8,4)

De huurders beoordelen de verduurzaming van de woningen als goed. Er wordt in toenemende mate aandacht gegeven aan vergroening en er worden regelmatig isolerende maatregelen genomen (dubbele beglazing en waar mogelijk muurisolatie) en oude CV installaties worden vervangen. Er is geopperd om te investeren in zonnepanelen, maar de aansluiting van dergelijke panelen op het bestaande leidingwerk maakt dit (nu nog) niet mogelijk.

Thema 3: Huisvesting van urgente doelgroepen

Het thema huisvesting van urgente doelgroepen wordt niet beoordeeld door de belanghebbenden, aangezien het 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. De corporatie heeft geen samenwerking met zorg- of welzijnsinstellingen.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 9,1

De huurders geven aan dat het bestuur open staat voor overleg, suggesties en samenwerking. Er wordt regelmatig uitleg gegeven door het bestuur over wat de plannen zijn met betrekking tot bijvoorbeeld onderhoud, duurzaamheid en klanttevredenheid. De transparantie is groot. Er wordt niks onnodig vastgelegd, er wordt gedaan wat afgesproken is en binnen zeer afzienbare tijd. Door de openheid en het compacte huurdersbestand zijn de "lijnen kort". Het werkt naar ieders tevredenheid.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 9,0

Tijdens de Algemene Ledenvergadering kunnen huurders direct invloed uitoefenen op het beleid. Er worden daar (verbeter)suggesties gedaan. Er wordt ook snel over besloten zodat overgegaan kan worden tot uitvoering ("niet lullen maar poetsen"). Maar ook buiten de reguliere overlegmomenten vinden huurders hun weg naar het bestuur en vertellen hen zonder omwegen wat hen bezighoudt. Zonder dat er op ad hoc basis beslissingen genomen

worden, komt Huis en Hof snel tot acties op basis van de door de huurders aangeleverde input. Dat kan variëren van isolatiemogelijkheden tot vergroening. Er is wederzijds waardering voor elkaars rol en uitvoering, van de huurders naar het bestuur en ook van het bestuur in de richting van de huurders. Daardoor is de samenwerking uitermate goed te noemen.

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=12</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1a: Betaalbaarheid	9,5
	Thema 1b: Beschikbaarheid	7,7
	Thema 2: Verduurzaming	8,4
	Thema 3: n.v.t.	-
	Thema 4: n.v.t.	
	Gemiddelde	8,5
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		9,1
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		9,0

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. De huurders geven aan uitermate tevreden te zijn over het functioneren van Bouwvereniging Huis en Hof en geven aan dat er vrijwel geen verbeteringen nodig is. De punten die zij benoemen als verbeterpunten zijn:

- Klein blijven
- Houden zoals het is

4.4 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De waardering van de huurders voor het bestuur van Bouwvereniging Huis en Hof
- De tevredenheid van de huurders over Bouwvereniging Huis en Hof

Verwonderpunten

- Het uitblijven van contact tussen Bouwvereniging Huis en Hof en de gemeente Nissewaard.

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 garantstelling 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

Huis en Hof heeft 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.

Ook de Aw constateert dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen.

De visitatiecommissie constateert dat er 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 2018 € 276,-, wat, ten opzichte van de sector, laag te noemen is. De jaarlijkse huurverhoging volgt de door de overheid voorgeschreven werkwijze. Hierbij dient te worden vermeld dat er in 2018 geen huurverhoging is doorgevoerd, omdat Huis en Hof, door aanpassing van de regelgeving niet langer de verhuurdersheffing hoeft te betalen. Er is feitelijk geen sprake van huurachterstanden.

De accountant constateert tevens dat de algemene onderhoudstoestand van het gehele woningbezit goed te noemen is.

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

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 uitermate schappelijk te noemen.

Vanaf 2018 wordt geen verhuurderheffing meer betaald omdat de grondslag voor heffingen is opgehoogd vanaf 51 woningen. Zoals eerder aangegeven heeft Huis en Hof dit gebruikt om in 2018 geen huurverhoging door te voeren, passend bij haar ambities: "Een goede woning voor een lage huur"

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. De huurders gaven in het gesprek met de visitatiecommissie aan dat men zeer tevreden is over de openheid en duidelijkheid van het bestuur en de kwaliteit van de informatie die beschikbaar wordt gesteld.

5.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De wijze waarop Bouwvereniging Huis en Hof er in slaagt om te blijven voldoen aan de bestuurlijke opgave en de toezichtopgave, ondanks de toegenomen regeldruk.

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. Het bestuur bestaat uit 5 leden en de raad van commissarissen bestaat uit 3 leden.

Huis en Hof slaagt er goed in om zowel bestuur als raad van commissarissen goed bezet te houden en ook te zorgen dat de juiste competenties aanwezig zijn in zowel bestuur als raad van commissarissen.

De ALV komt jaarlijks bijeen, of zoveel vaker als noodzakelijk, waarin bestuur en raad van commissarissen verantwoording afleggen over het afgelopen jaar.

6.3 Relevante ontwikkelingen

In de integrale oordeelsbrief 2017/2018 constateert de Aw dat er geen aanleiding is tot het doen van interventies en er geen bijzonderheden zijn. Huis en Hof kortom voldoet aan de gestelde regels en normen.

Voor Huis en Hof is dit het resultaat van systematisch zorgen dat aan de kritiekpunten van de Aw in de voorgaande jaren wordt tegemoetgekomen.

Op basis van de kritiek van de Aw heeft Huis en Hof:

- De statuten aangepast aan de nieuwe regelgeving en deze zijn goedgekeurd door de Aw
- Een sloopreglement opgesteld (wat door de ALV is goedgekeurd)
- Een zienswijze van de minister verkregen voor de aangestelde bestuurders en leden van de raad van commissarissen
- De raad van commissarissen bezet met nieuwe en deskundige leden

6.4 Integrale beoordeling Governance

De visitatiecommissie beoordeelt de Governance met een 7.

Strategievorming en prestatiesturing

Bouwvereniging Huis en Hof heeft geen uitgeschreven lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. In de gesprekken met bestuur, raad van commissarissen en Algemene Ledenvergadering is de commissie gebleken dat er wel degelijk sprake is van een expliciete visie op de toekomst van Huis en Hof. Door alle betrokkenen werd deze in dezelfde strekking verwoord: *"Onze woningen staan er nu 100 jaar en we willen dat ze er de komende 100 jaar ook goed bij blijven staan"*.

Gecombineerd met de geformuleerde visie: *"Een goed woningen tegen een zo laag mogelijk huur"*. Hiermee is volstrekt duidelijk wat de lange termijnvisie van Huis en Hof is.

Deze visie wordt vertaald in een lange termijnplanning (13 jaar) van (onderhouds)activiteiten en een meerjarenbegroting. De voortgang van de geplande activiteiten wordt nauwgezet gevolgd door bestuur en raad

van commissarissen. In de Algemene Ledenvergadering wordt verantwoording afgelegd over de voornemens en de realisatie.

Maatschappelijk rol raad van commissarissen

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 professioneel vorm. Hier is sprake van een goed samenspel tussen bestuur, raad van commissarissen en huurders in de Algemene Ledenvergadering. De aanwezigheid van voormalige bestuurders van (grote) corporaties in de raad van commissarissen draagt bij aan de kwaliteit van de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen. Het is de commissie duidelijk geworden dat deze kennis en ervaring van grote toegevoegde waarde is voor Huis en Hof.

Bij deze beschouwing van de commissie is van belang dat een en ander naar de schaal van Huis en Hof wordt bekeken. Als kleinste corporatie van Nederland met 22 woningen, is Huis en Hof geen speler van belang op het gebied van wonen in de gemeente Nissewaard, anders dan het verhuren, beheren en in stand houden van de 22 woningen. De raad van commissarissen heeft in de visitatieperiode grote veranderingen ondergaan, waarbij de kennis en ervaring op volkshuisvestelijk gebied enorm is toegenomen.

Gelet op de omgeving waarin Huis en Hof opereert, is in de ogen van de visitatiecommissie sprake van een bewuste rolopvatting.

Externe legitimering en verantwoording

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding vindt met name plaats in de richting van en 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. Hoewel zowel de wethouder als Huis en Hof de huidige situatie logisch en juist vinden, ziet de visitatiecommissie hier wel een punt van verbetering. Het zou goed zijn als op zijn minst jaarlijks er contact is tussen wethouder en vertegenwoordigers van Huis en Hof.

6.5 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De maatschappelijke gedrevenheid bij zowel het bestuur als de raad van commissarissen om zich als vrijwilliger in te zetten voor Bouwvereniging Huis en Hof en haar huurders, zonder daar enige vergoeding voor te vragen.
- De visitatiecommissie heeft bewondering voor de goede en positieve interactie tussen bestuur, raad van commissarissen en Algemene Ledenvergadering.

7 Bijlagen

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

Overzicht geïnterviewde personen***Raad van commissarissen***

De heer F. Molendijk

De heer G. de Vries

Bestuur Bouwvereniging Huis en Hof

Mevrouw M. Velgersdijk

De heer W. van de Ree

De heer A. Zevenbergen

De heer P. Zevenbergen

De heer D. Bevaart

Gemeente

De heer J.W. Mijmans, wethouder gemeente Nissewaard

Huurders

De heer R. Bevaart

Mevrouw Motz-Velgersdijk

De heer A. Bevaart

De heer J. van Rij

De heer T. Ruighaver

De heer D. Poldervaart

De heer R. Buitendijk

De heer Bevaart

De heer A. Poldervaart

Korte cv's visitatoren

Jan Haagsma (voorzitter) is organisatieadviseur met een lange ervaring in een breed scala aan organisatievraagstukken. Voor hij zich als zelfstandig organisatieadviseur vestigde, was hij partner bij Andersson Elffers Felix (AEF) te Utrecht. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen -onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-)onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie(inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de Raad van commissarissen van het Servicepunt Thuiswonen.

Wiebe Glimmerveen (secretaris) is zelfstandig ondernemer op het gebied van organisatie advies en interim management. Hij begeleidt (management)teams bij het realiseren van bedrijfsdoelstellingen in combinatie met persoonlijke ontwikkeling. Daarnaast geeft hij trainingen op het gebied van maatschappelijk verantwoord en toekomst gericht leiderschap c.q. management. Hij heeft ervaring opgedaan bij corporate bedrijven, bij de overheid en bij non profit organisaties. Sinds twee jaar is Wiebe via Cognitum ook actief als visitator.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van Bouwvereniging 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: Utrecht

Datum: 4 maart 2019

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur-bestuurder Cognitum

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

Jan Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats: Geldermalsen

Datum: 11 maart 2019

Naam, handtekening:

Jan Haagsma

Wiebe Glimmerveen verklaart hierbij dat de visitatie van *Bouwvereniging Huis en Hof* in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Wiebe Glimmerveen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft *Wiebe Glimmerveen* geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

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

Plaats: Utrecht

Datum: 10 maart 2019

Naam, handtekening:

Wiebe Glimmerveen

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

- Bestuursverklaring verantwoordingsinformatie corpodata 2015 incl bijlagen
- Verslagen Algemene Ledenvergaderingen 2015, 2016, 2017 en 2018
- Huishoudelijk Reglement Huis en Hof

Opgaven en Ambities

- Historie Huis en Hof deel 1, 2 en 3.

Vermogen

- Jaarrekening 2015, 2016 en 2017
- Meerjarenbegroting 2015 t/m 2018
- Jaarverslagen 2015t/m 2018
- dVi 2016 en 2017
- Toezichtsbrief AW 2015
- Oordeelsbrief AW 2016
- Integrale oordeelsbrief 2017-2018
- Oordeel Staatssteun