

Woningbouwvereniging
Samenwerking Slikerveer

Maatschappelijke visitatie 2019-2022



Goedgekeurd concept visitatierapport 2023

Een rapport van **raeflex**
&



Visitaties zijn een waardevol instrument tot verbetering

Raeflex is een onafhankelijk visitatiebureau dat exclusief voor woningcorporaties visitaties uitvoert. Tijdens deze visitaties wordt het maatschappelijk presteren van de corporatie op het gebied van wonen beoordeeld.

Bennekom, 29 november 2023

Visitatiecommissie

De heer A.T.A. Koopmanschap AC | Voorzitter
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC | Secretaris

Met veel genoegen presenteert Raeflex het visitatierapport van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen, een van de kleinere corporaties van Nederland. De corporatie beheert 169 woningen in Slikkerveen, een wijk van de gemeente Ridderkerk. Het merendeel van de woningen (137) dateert uit de jaren '10 van de vorige eeuw, 98 daarvan is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Verder beheert de corporatie 32 seniorenwoningen uit de jaren '70. De organisatie draait op een vrijwilligersbestuur en - RvC, een kleine staf en zeer betrokken bewoners/leden. In dit rapport maakt u kennis met de opgave waar de woningbouwvereniging voor staat en de maatschappelijke waarde die zij de afgelopen vier jaar heeft weten te realiseren.

Deze visitatie is conform Methodiek 7, zoals opgesteld door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Hierin staan vier visitatievelden centraal 'Maatschappelijke Waarden', 'Maatschappelijke Verankering', 'Besturing' en 'Maatschappelijke capaciteit'. De positie van huurders en het belang van samenwerking in netwerken krijgen hierbij veel aandacht. In overleg met Samenwerking Slikkerveen besteedt de commissie bij Maatschappelijke Waarde aandacht aan beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en verduurzaming en sociale vraagstukken. Met deze focus heeft een onafhankelijke commissie de maatschappelijke activiteiten van woningbouwvereniging de Samenwerking Slikkerveen onderzocht. Daarvoor heeft de commissie diverse documenten bestudeerd en gesprekken gevoerd met tal van belanghebbenden: binnen en buiten de corporatie. Op basis daarvan heeft de commissie een rapport opgesteld: het rapport dat nu voor u ligt.

Het rapport bevat verschillende onderdelen: een position paper van de woningbouwvereniging, waarin het bestuur de situatie en de uitdagingen van de corporatie beschrijft. Vervolgens de recensie van de commissie, waarin de belangrijkste uitkomsten en leerpunten voor de toekomst, en het samenvattend oordeel van de commissie. De hoofdstukken daarna bevatten de bevindingen per visitatieveld. Tot slot bevat het rapport een bestuurlijke reactie van Samenwerking Slikkerveen.

De visitatie is uitgevoerd door Raeflex. Raeflex staat voor professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties. Wij werken met externe visitatoren: allen professionals uit de wetenschap, de overheid, het maatschappelijk middenveld en uit het bedrijfsleven. Visiteren is de enige activiteit van Raeflex. Dit doen wij vanuit de overtuiging om onafhankelijk te willen zijn. Vanaf 2002 hebben wij meer dan 400 visitaties afgerond.

Namens Raeflex wil ik iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof
directeur Raeflex



Inhoud

1	Position paper	4
2	Recensie en samenvatting	7
3	Maatschappelijke waarde	11
4	Maatschappelijke verankering	18
5	Besturing	22
6	Maatschappelijke capaciteit	26
7	Bestuurlijke reactie	29
Bijlage 1	Verantwoording visitatie	31
Bijlage 2	Factsheet	32
Bijlage 3	Onafhankelijkheidsverklaringen	33
Bijlage 4	Lijst geïnterviewde personen	34



HOOFDSTUK 1

Position paper

6 augustus 2023



Woningbouwvereniging
Samenwerking Slikkerveen

Over woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen

In 2000 is de huidige woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen tot stand gekomen door een fusie tussen de verenigingen "Uitbreiding Slikkerveen" en "Slikkerveen".

In 1914 is de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting "Slikkerveen" opgericht. Men is toen begonnen met de bouw van 10 blokken van 4 eengezinswoningen. De woningen werden in 1915 betrokken door arbeidersgezinnen die veelal werkzaam waren bij een van de Ridderkerkse scheepswerven. In 1970 heeft de vereniging 32 seniorenwoningen gebouwd.

In 1919 ontstond de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting "Uitbreiding Slikkerveen". De doelgroep waarvoor de vereniging in die tijd 101 woningen bouwde waren ook hier de arbeiders van de scheepswerven en fabrieken in Ridderkerk.

In de 70-er en 80-er jaren zijn er bij de beide verenigingen renovaties uitgevoerd. Er zijn diverse verbeteringen aangebracht, zoals (dak)isolatie, nieuwe douches, keukens en CV's. De oude houten kozijnen zijn vervangen door aluminium en kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas.

In 1997 is samen met VB Accountants en de NWR de samenwerking tussen de beide verenigingen op gang gebracht. Uiteindelijk is per 1 januari 1998 Woningbouwvereniging Samenwerking ontstaan. Momenteel bestaat het bezit van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen uit 169 sociale huurwoningen. De huidige woningvoorraad bevat 32 senioren galerijwoningen en 137 eengezinswoningen. Een deel van de woningen zijn door de gemeente Ridderkerk aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en geven de Willemstraat in de wijk Slikkerveen een karakteristieke uitstraling.



Waar zetten we ons voor in?

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer zorgt conform de woningwet uit 2015 voor huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Onze missie is; We zijn een lokaal verankerde onderneming die vanuit haar sociale verantwoordelijkheid investeert in betaalbaar wonen in een leefbare leefomgeving. De komende jaren willen wij ons extra gaan inzetten om onze goed onderhouden woningen te verduurzamen.

Uitdagingen met de daarbij behorende dilemma's.

Beschikbaarheid

De vraag naar betaalbare woningen blijft onveranderd groot. Kandidaten staan gemiddeld 8 jaar ingeschreven. Met onze bescheiden voorraad binnen de gemeente Ridderkerk kunnen wij lokaal geen vuist maken om de wachttijden te verkorten. De gemeente Ridderkerk heeft de keuze gemaakt om haar sociale voorraad (> 40%) niet verder uit te breiden. Zij ziet hier meer een taak in voor de regiogemeenten die een lage (<30%) sociale voorraad hebben.

Leefbare woonomgeving

Van oudsher is er een behoorlijke sociale binding in de wijk. Er is een actieve bewonersvereniging die samenhang onder de huurders bevordert.

Verder nam de woningbouwvereniging tot voor kort deel aan het wijkoverleg waarbij de belangrijkste partners uit de gemeente vertegenwoordigd zijn. Helaas is de gemeente als initiatiefnemer begin 2023 gestopt met het wijkoverleg.

De kleinschaligheid en lokale verankering, het kennen van onze bewoners, een laagdrempelig kantoor in de wijk, zorgt ervoor dat we ondanks het wegvallen van het wijkoverleg blijven weten wat er speelt en kunnen zondig onze partners inschakelen om leefbaarheidsproblematiek snel op te kunnen pakken. Onze goede contacten met de gemeente zorgt ervoor dat we snel de juiste partner kunnen inschakelen.

Kwaliteit van het bezit

Met de komst van een nieuw bestuur in 2022 zijn we van mening dat het belangrijk is om de kwaliteit van onze woningen door een onafhankelijk bedrijf conform de NEN 2767 in beeld te brengen. Aansluitend hierop willen wij onze MJOB herijken in 2023, zodat wij een goed beeld hebben op onze onderhoudsuitgaven in de komende jaren. Hierbij kijken we ook opnieuw naar nut, noodzaak en betaalbaarheid van eerdere nieuwbouwplannen die we in 2022 (tijdelijk) in de ijskast hebben gezet.

Ook de externe toezichthouder de autoriteit woningcorporaties verlangt een steeds strakkere sturing en realisatie van de onderhouds- en investeringsuitgaven.

Verduurzaming

Ons bezit staat er redelijk tot goed bij. Helaas scoren onze woningen slecht op duurzaamheid (Energie labels). Het grootste deel van onze woningen heeft een label onder label D. Duurzaamheid maakt onderdeel uit van een betaalbare woning. De woonlasten worden niet alleen door huur bepaald. Naast gemeentelijke heffingen en belastingen is de energierekening een belangrijk onderdeel van de maandelijkse uitgaven van onze huurders. Vanuit dit oogpunt moeten we aan de slag met onze woningen. Waar mogelijk verduurzamen we het liefst op de natuurlijk momenten waarbij we ook noodzakelijk onderhoud aan de woningen uitvoeren. Daarnaast is de verplichting van de overheid in de Nationale Prestatieafspraken duidelijk. Woningen met een slecht energielabel E, F en G) moeten voor 2028 worden uitgefaseerd. We brengen onze energielabels en de daarbij behorende adviezen in kaart en vertalen deze naar een uitvoeringsprogramma. De bouwperiode van onze woningen zorgt hierbij naar alle waarschijnlijkheid voor een forse uitdaging. Daar waar de vloeren vervangen moeten worden en bij mutatie worden er nieuwe vloeren aangebracht met stalen profielen en isolatie. Dit is momenteel de enige maatregel die invloed heeft op de woonlasten.



Financiële positie

De uitdaging op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid zal er waarschijnlijk voor zorgen dat we op het gebied van de financiële continuïteit een andere koers moeten gaan varen. Op het moment van schrijven hebben we nog geen inzicht in de daadwerkelijke kosten van de verduurzamingsopgave. Tot en met 2023 kon het beheer uit eigen middelen worden gefinancierd. Met het opzetten van de begroting 2024 e.v. verwachten we extern geborgd geld aan te moeten trekken. Dit heeft vooral te maken met de verduurzamingsmaatregelen die we voor de begroting 2024 moeten gaan inrekenen. We werken hiervoor verschillende scenario's uit om zo tot een verantwoorde keuze te komen

In 2023 willen we vooral in kaart brengen wat de daadwerkelijke opgave voor ons woningbezit betekent.

De organisatie

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen wordt geleid door een bestuur dat bestaat uit drie leden. Daarnaast is er een RVC waarin ook 3 personen zitting hebben. Er zijn 2 medewerkers met een vast dienstverband. Het kantoor van de vereniging ligt centraal tussen de verhuurde woningen waardoor het voor de bewoners zeer toegankelijk is. Verder heeft de woningbouwvereniging een actieve bewonerscommissie en bewonersvereniging die nauw betrokken zijn bij onder andere het maken van prestatieafspraken, het huurbeleid etc..

De medewerkers vertegenwoordigden tot voor kort de woningbouwvereniging in het Wijkoverleg van de wijk Slikkerveen in de gemeente Ridderkerk.

Door de kleinschaligheid van de vereniging komt vooral het sociale aspect naar voren. De betrokkenheid bij de bewoners en de vereniging is groot. De wijk waarin ons bezit gelegen is heeft vooral een dorps karakter.

Governance en Compliance

Voor een kleine woningbouwvereniging met een beperkt aantal personeelsleden en een vrijwillig bestuur is het zorgen voor de governance en compliance een forse uitdaging. In onze bestuurskalender hebben we dit in kaart gebracht om dit te monitoren en waar nodig te actualiseren. Daarnaast hebben we een open kritische blik naar het jaarlijkse accountantsrapport. Ook in de gezamenlijke bestuurs- RvC vergadering zijn we kritisch naar elkaar. We erkennen onze kleinschaligheid en de daarbij behorende kwetsbaarheid en laten ons extern begeleiden bij strategie, het maken van nieuwe beleidstukken en ICT (beveiligings-) vraagstukken.

Resume

2023-2024 zijn de jaren waarbij we meer inzicht krijgen in de opgaven van onze vastgoedportefeuille. We verwachten dat we hiermee voor een forse organisatorische en financiële opgave komen te staan. Daarnaast draait de winkel gewoon door met de dagelijkse exploitatie en compliance activiteiten.



HOOFDSTUK 2

Recensie en samenvatting

Unieke corporatie

Vol bewondering en verwondering hebben wij als visitatiecommissie kennis gemaakt met woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen. Een hechte, sterk lokaal gewortelde woningbouwvereniging, die in staat is om samen met bewoners een warme sociale dorpse sfeer te realiseren in een wijk midden in de Rotterdamse regio. Met een grotendeels prachtig cultuurhistorisch woningbezit van 169 woningen, gedraaid door een vrijwilligersbestuur en idem raad van commissarissen en een zeer bescheiden staf met twee medewerkers. En twee actieve bewonersorganisaties: een die zich actief richt op de sociale samenhang in de wijk en een die die mee denkt over het beleid en de activiteiten van de corporatie. Samenwerking Slikkerveen is een pareltje, want dit type woningbouwvereniging is zeldzaam in Nederland.





Historie

In de position paper staat de geschiedenis van Samenwerking Slikkerveer beschreven. Uit de paper en de verhalen van betrokkenen komt een woningbouwvereniging naar voren die lange tijd gerund werd door en voor de huurders, die tevens lid waren en op de ledenvergadering actief meepraatten. Bestuursleden kwamen uit de wijk voort en zorgden goed voor het woningbezit, de financiën en de sociale samenhang in de wijk. De laatste jaren is het nodige veranderd, mede onder invloed van de regelgeving voor corporaties. De ledenvergadering is meer op afstand gekomen. Er zijn stevige eisen aan de professionaliteit van bestuur en raad van commissarissen gesteld. Dat heeft ertoe geleid dat het huidige bestuur bestaat uit niet-huurders met kennis van corporatiewerk, onderhoud en financiën. Bestuursleden, die nog steeds hun taak op vrijwillige basis vervullen. Ook de raad van commissarissen bestaat uit drie deskundige leden, waarvan een lid tevens huurder is. De laatste anderhalf jaar worden er stappen in de verdere professionalisering gezet. Om de kwetsbaarheid van de organisatie te beperken is er een tweede medewerker aangetrokken, conform het advies van de vorige visitatiecommissie.

Ondanks deze veranderingen is nog veel van de historie in de huidige woningbouwvereniging terug te vinden. Het woningbezit is qua onderhoudsstaat op orde. De financiële positie is gezond: er zijn geen leningen en er is een eigen vermogen opgebouwd. De corporatie maakt deel uit van de gemeenschap. Huurders hechten zeer aan hun woningen, de woonomgeving, de kleinschaligheid van de woningbouwvereniging en de sociale samenhang in de wijk waarin zij wonen.

Uitdagingen

Tegelijkertijd ziet de corporatie zich voor een aantal uitdagingen gesteld, zoals omschreven in de position paper.

De woningwet stelt eisen aan organisatie en governance, die veel aandacht vragen van kleine organisatie als deze. De verduurzaming van cultuurhistorisch waardevol woningbezit van een eeuw oud met veel E-, F- en G-labels is een forse uitdaging. Allemaal taken waar een nieuw bestuur, raad van commissarissen en staf zich met veel energie aan wijden, maar die wel tot dilemma's leiden. Financieel en organisatorisch. Samenwerking Slikkerveer staat daarmee voor een belangrijke beslissingen die haar toekomst en dat van haar woningbezit zullen beïnvloeden. Daarvan zijn alle betrokkenen zich goed bewust. Dat leidt tot ongerustheid over wat de toekomst gaat brengen. Want niemand wil de mooie wijk, de goede dorpse sfeer, de betaalbare woningen en de nabijheid van de woningbouwvereniging kwijt. Eigenlijk vindt een aantal betrokkenen het al jammer dat de oude tijd, waarin het bestuur voortkwam uit de huurders, voorbij is.

SWOT-Analyse

Wij hebben alle betrokkenen – intern en extern - bij Samenwerking Slikkerveer gevraagd om de sterktes, zwaktes, kansen en risico's voor de woningbouwvereniging te benoemen. Een SWOT-analyse. De uitkomsten komen in grote lijnen overeen. Sterktes zijn volgens alle betrokkenen alle voordelen die met de kleinschaligheid van de corporatie samenhangen. Een sterke verbondenheid in de wijk en goede contacten. 'We kennen elkaar!'. De zwaktes hangen ook deels samen met de kleinschaligheid en met de aard van het bezit. De verduurzaming van dat bezit vraagt om (kostbaar) maatwerk. Kansen zijn er in het bijzondere karakter van de woningbouwvereniging: die staat er goed voor. Er zijn mogelijkheden voor samenwerking met andere organisaties. Het behoud van kleinschaligheid biedt ook kansen voor experimenten. Bedreigingen ziet men in de continuïteit van de huidige organisatie en de afnemende betrokkenheid van bestuur, RvC als de professionalisering te ver doorslaat. De grootste bedreiging zien vooral de bewoners in sloop-nieuwbouw als de verduurzamingsopgave te duur blijkt te zijn.

Sterktes

- Sterke verbondenheid met en in de wijk
- Laagdrempeligheid en snelle contacten
- Goede dienstverlening
- Mooi woningbezit, grote tuinen

Kansen

- Goede uitgangspositie op meerdere gebieden
- Samenwerking mogelijk
- Kleinschaligheid biedt ruimte voor experimenten

Bedreigingen

- Vanuit bewoners gezien sloop/nieuwbouw bezit
- Continuïteit onder druk
- Groeiende afstand tussen beslissers (bestuur en RvC) en huurders/bewoners

Zwaktes

- Beperkte investeringscapaciteit
- Kwetsbare organisatie
- Bijzonder bezit vraagt om kostbaar maatwerk



Goede stappen gezet

Er zit spanning tussen de wens om 'het oude vertrouwde' te behouden en de noodzaak om stappen te zetten naar de toekomst. Die spanning heeft lange tijd het nemen van besluiten in de weg gezeten. In de afgelopen jaren hebben zich de nodige bestuurswisselingen en strubbelingen voorgedaan tussen bestuursleden onderling en bestuur, raad van commissarissen, ledenvergadering en huurders. Sinds 2022 is aan die tijd van bestuurlijke strubbelingen een eind gekomen. Het nieuwe bestuur en de raad van commissarissen hebben een aantal verstandige stappen gezet om de woningbouwvereniging op de toekomst voor te bereiden. De raad van commissarissen monitort actief de kwaliteit van de governance en compliance en actualiseert deze waar nodig. Om de toekomstige investeringsopgave voor verduurzaming zichtbaar te maken heeft het bestuur in 2023 een conditiescan en energierapport laten opstellen. De vertaling ervan in een portefeuillestrategie staat voor 2024 op de agenda. Dan wordt ook zichtbaar of Samenwerking Slikkerveen financieel in staat is om de toekomstige opgave te dragen.

Wij hebben veel waardering voor de inzet van bestuurders en commissarissen. We zien ook dat het huidige organisatiemodel piept en kraakt. Het draaien van een corporatie in een tijd waarin beleid moet worden gevormd, gecommuniceerd en omgezet moet worden in activiteiten, vraagt wel heel veel tijd en inspanning van bestuursleden en commissarissen, die dit als vrijwilligerswerk op zich nemen.

Hete aardappel niet vooruitschuiven

Helaas is door bestuurswisselingen en strubbelingen de 'hete aardappel' van noodzakelijke investeringen in de kwaliteit van de voorraad te lang naar voren geschoven. Lange termijnbeleid voor de toekomst van het woningbezit is niet van de grond gekomen. Bij bewoners horen wij de angst om het unieke karakter van de woningen en het wonen in Slikkerveen te verliezen. En dat snappen we. Gelukkig hebben bestuur en raad van commissarissen stappen gezet, waarmee de uitgangspositie van Samenwerking Slikkerveen goed in beeld komt. Daarmee komt onvermijdelijk ook de vraag naar het verdere voortbestaan van de woningbouwvereniging naar voren. Hoe moet dat duurzaam vorm krijgen? Daarbij spelen niet alleen financiële maar ook organisatorische vraagstukken mee. Die hete aardappel moet ook niet verder worden doorgeschoven.

Kansen nu verzilveren

Met de betrokkenen zien wij kansen voor Samenwerking Slikkerveen om het goede van de kleinschaligheid te behouden en de invloed van bewoners op woning en woonomgeving in stand te houden. Door naar andere, misschien meer onorthodoxe, vormen van samenwerking te zoeken met bijvoorbeeld collega-corporaties dan alleen de variant 'overname door een grote collega'. Die kansen moet Samenwerking Slikkerveen nu in beeld brengen en daarover besluiten: het woningbezit is op orde, de financiën zijn op orde. Ondanks de aanstelling van een tweede medewerker blijft de corporatie organisatorisch kwetsbaar, maar is ze nu wel stabiel. Nu heeft de woningbouwvereniging mogelijkheden om de regie voor haar toekomst in eigen handen te houden.

Belangrijk daarbij is dat bestuur, raad van commissarissen, bewoners en de gemeente met elkaar de knelpunten en de kansen verkennen en uiteindelijke besluiten durven te nemen voor de toekomst. Juist om zoveel mogelijk van het unieke karakter van deze woningbouwvereniging te behouden.

Beleidsagenda

We hebben twee punten op deze beleidsagenda staan:

- Ontwikkel met elkaar - ook in overleg met bewoners en gemeente - verschillende scenario's voor een duurzame toekomst van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen, waarbij het unieke karakter van het wonen in Slikkerveen behouden blijft. Zoek daarbij samenwerking met andere corporaties binnen en/of buiten de regio's;
- Laat geen vertraging meer ontstaan in de vormgeving van de portefeuillestrategie, in dienst van de samenhangende woon- en werkwijzen.





Samenvattend oordeel

Maatschappelijke waarde

Sterke punten:

- + Sociale samenhang in de wijk
- + Betaalbaarheid
- + Zorgvuldige woningtoewijzing
- + Goed onderhouden woningbezit

Leerpunten:

- Lange termijnvisie (portefeuillestrategie) ontwikkelen
- Balans zoeken tussen huurinkomsten en onderhouds/verduurzamingsuitgaven
- Balans tussen professionele distantie en nabijheid huurders

Oordeel: naar behoren

Maatschappelijke verankering

Sterke punten:

- + Nauwe contacten met huurders, bewonersorganisaties en gemeente
- + Stevig operationeel netwerk op het gebied van wonen (aannemerij) zorg en welzijn

Leerpunten:

- Netwerkcontacten breder borgen
- Contacten bewonerscommissie structureren
- Samenwerking met andere corporaties onderzoeken

Oordeel: goed

Besturing

Sterke punten:

- + Aanwezigheid strategie en prestatieafspraken
- + Duidelijke verbetering in besturing
- + Deskundig en betrokken bestuur en raad van commissarissen

Leerpunten:

- Verdere uitwerking jaarplannen en begrotingen
- Bijsturing van activiteiten als resultaten niet gehaald worden

Bestuur en raad van commissarissen zijn deskundig en toegerust op hun taak. De kwaliteit van de besturing is toegenomen.

Geen oordeel vereist

Maatschappelijke capaciteit

Sterke punten:

- + Financieel gezonde organisatie
- + Betrokken bestuur en medewerkers

Leerpunt:

- Scenario's ontwikkelen, zowel financieel als organisatorisch, voor de toekomstige noodzakelijke investeringen

Samenwerking Slikkerveer heeft nu een gezonde financiële positie, waarbij de woningbouwvereniging goed in staat is om, met de haar ter beschikking staande geldmiddelen en organisatie, de bestaande woningvoorraad te beheren. Daarbij is geen rekening gehouden met de noodzakelijke investeringen in de verduurzaming van de voorraad.

Qua bemensing is de woningbouwvereniging gelet op haar kleine schaal kwetsbaar, ondanks de aanstelling van een tweede medewerker.

Geen oordeel vereist



HOOFDSTUK 3

Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporaties, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven. De visitatiecommissie vormt hierover zelf een oordeel, en brengt in beeld hoe huurders en belanghebbenden deze prestaties waarderen en welke leerpunten er voor de toekomst uit te trekken zijn. Deze leerpunten kunnen voortkomen uit het versterken van wat goed gaat en uit het leren van wat niet goed gaat.

De commissie waardeert de prestaties van Samenwerking Slikkerveer op dit visitatieveld in zijn geheel als naar behoren. Opvallend sterk is de wijze waarop deze corporatie omgaat met sociale vraagstukken. De woningbouwvereniging heeft voelsprietten in de wijk en draagt actief bij aan het welzijn van haar huurders. De woningen zijn goed betaalbaar. De woningbouwvereniging wijst zelf woningen toe en doet dat zorgvuldig. De commissie vindt echter dat de woningbouwvereniging onvoldoende heeft gedaan aan verduurzaming de afgelopen vier jaar. Met alle complimenten aan het huidige bestuur, dat nu voortvarend bezig is om een plan van aanpak op te stellen om de E-, F- en G-labels op te pakken.





Bevindingen commissie

In overleg tussen commissie en corporatie is afgesproken om de maatschappelijke waarde van Samenwerking Slikkerveer te onderzoeken aan de hand van de volgende opgaven:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Kwaliteit en verduurzaming
4. Sociale samenhang

De commissie heeft bij de beoordeling gekeken naar het beleidsplan 2021-2025, de prestatieafspraken 2022-2026 met de gemeente Ridderkerk en de Bewonerscommissie Samenwerking Slikkerveer en diverse documenten. Verder heeft de commissie input gevraagd van gemeente, bewoners, medewerker, bestuur en raad van commissarissen van Samenwerking Slikkerveer

Beschikbaarheid

Opgave en ambitie

De vraag naar woningen is groot in de regio Rotterdam en de gemeente Ridderkerk, waar Samenwerking Slikkerveer werkt. Tegelijkertijd kan Samenwerking Slikkerveer, gelet op haar schaalgrootte, niet meer dan een beperkte bijdrage leveren aan het verruimen van de beschikbaarheid. De gemeente Ridderkerk wil de sociale woningvoorraad in principe niet verder uitbreiden, omdat meer dan 40 procent van haar woningvoorraad tot de sociale sector behoort.

In het kader de ambitie uit het beleidsplan en de beoogde resultaten uit de prestatieafspraken.

Beleidsplan:

- Uitbreiding op bescheiden schaal

Prestatieafspraken:

- Kleinschalige initiatieven voor nieuwbouw of vernieuwing
- Omvang voorraad in 2030 gelijk of licht gegroeid ten opzichte van 2022

Resultaten

In 2020 en 2021 is gewerkt aan bescheiden nieuwbouwplannen, als vervanging van een blokje woningen van mindere kwaliteit. Deze plannen zijn in 2022 'on hold' gezet, omdat prioriteit uitgaat naar de verduurzaming van het bestaande woningbezit.

Ook stuitte de ontwikkelde plannen op bezwaren van bewoners.

Er zijn geen woningen toegevoegd of verkocht. Wel is er een winkel verkocht.

De woningbouwvereniging regelt zelf de toewijzing van de woningen. Daarbij hanteert ze twee wachtlijsten: voor starters en voor doorstromers. Daarbij wijst zij de woningen om en om toe, zodat beide groepen kans maken op

Resultaten:

- Aantal woningen gelijk gebleven
- Toewijzing aan starters én doorstromers
- Aandacht voor urgent woningzoekenden

Huurdersorganisaties

Er zijn twee huurdersorganisaties bij Samenwerking Slikkerveer: een bewonersvereniging en een bewonerscommissie (zie kader).

Beide organisaties zijn positief over de resultaten die de woningbouwvereniging levert op de beschikbaarheid. De wachtlijsten zijn lang, in geval van grote urgentie worden er uitzonderingen gemaakt. Mensen verhuizen niet graag, omdat het hier goed wonen is. De buurt is prettig en de locatie ten opzichte van Rotterdam is goed.

De eerder gemaakte sloop-nieuwbouwplannen stuiten op weerstand.

Bewonersvereniging:

Houdt zich bezig met leefbaarheid en 'lief en leed' in de wijk

Bewonerscommissie:

Houdt zich bezig met beleid en prestatieafspraken



Gemeente Ridderkerk

De gemeente is tevreden, gegeven de beperkte mogelijkheden van Samenwerking Slikkerveen. Wel zou de gemeente graag in gesprek willen over de plaatsing van statushouders.

Samenwerking Slikkerveen

Alle betrokkenen binnen de woningbouwvereniging vinden dat de corporatie doet wat kan, binnen de gegeven mogelijkheden. De woningen passen goed, gelet op de vraag naar betaalbare woningen.

Waardering commissie

De commissie vindt dat woningbouwvereniging Slikkerveen naar behoren presteert. De bestaande voorraad past goed bij de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen. De toewijzing is netjes geregeld. Gelet op de schaalgrootte verwacht de commissie niet dat deze corporatie grote stappen zet om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. Wel acht de commissie bescheiden uitbreiding/vernieuwing in de wijk niet ondenkbaar. Ze raadt Samenwerking Slikkerveen aan om de kansen hiertoe mee te nemen in het te ontwikkelen portefeuillebeleid.

Betaalbaarheid

Opgave en ambitie

Samenwerking Slikkerveen vindt de betaalbaarheid van haar woningen van groot belang. De woningbouwvereniging heeft daarvoor ambities beschreven in het beleidsplan. Ook in de prestatieafspraken komt dit onderwerp terug. Daarbij ook een afspraak dat niet alleen de netto-huur, maar ook naar de totale woonlasten betaalbaar moeten blijven.

Beleidsplan:

- Passend verhuren
- Zorgvuldige incasso

Prestatieafspraken:

- 100% sociale huurwoningen, 70% tot aftoppingsgrens

Resultaten

De gemiddelde netto-huur van de woningen is bescheiden: € 430,23. Alle woningen hebben huren die lager zijn dan de aftoppingsgrens. Het aantal huurschulden is beperkt tot vijf huurders in 2022, waarvan drie met een maand huurachterstand en twee met twee maanden huurachterstand.

Resultaten:

- Alle woningen met huren onder aftoppingsgrens
- Zeer lage huurachterstand

Huurders

De bewonersvereniging en de bewonerscommissie zijn zeer tevreden over de lage huren, die zij betalen. Die is goed in verhouding tot de kwaliteit van de woningen. Die is soms niet heel goed, waarbij de tekortkomingen vanwege de lage huur en andere voordelen niet zwaar wegen.

Gemeente

De gemeente vindt de betaalbaarheid goed op orde. Mooi dat alle woningen qua huur onder de aftoppingsgrenzen passen.

Samenwerking Slikkerveen

Bestuur en raad van commissarissen vinden de woningen van de woningbouwvereniging goed betaalbaar. Het zijn mooie woningen van een redelijke kwaliteit, met grote tuinen. Er ligt hier wel een dilemma. De kosten voor bijvoorbeeld de verduurzaming en het onderhoud van de woningen en de bescheiden huurinkomsten is niet in balans. Dat vraagt om een oplossing.

Waardering commissie

De commissie vindt de betaalbaarheid goed, met een kanttekening. De huren van de woningen zijn laag in verhouding tot wat er elders in de gemeente wordt gevraagd. Gemiddeld bedraagt de netto huur van een corporatiewoning € 504 per maand en dat is fors meer dan de woningbouwvereniging in rekening brengt. De commissie herkent het hierboven geschetste dilemma kosten versus huurinkomsten en adviseert de corporatie te zoeken naar enige mate van differentiatie in huurbeleid.



Kwaliteit en verduurzaming

Opgave en ambities

Het beleidsplan en prestatieafspraken besteden beiden aandacht voor de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. Zoals beschreven in de prestatieafspraken: die moet van goede kwaliteit zijn, aanpasbaar zijn aan veranderende woonwensen en milieueisen, waardoor mensen betaalbaar, comfortabel en met plezier kunnen wonen.

De leeftijd van het woningbezit van Samenwerking Slikkerveen speelt hierbij een rol: het grootste deel van de woningvoorraad (137 woningen) is meer dan 100 jaar oud. 65 procent van de woningen heeft een E-, F- of G-label. Deze moeten volgens landelijke richtlijnen in 2028 op minimaal label D zijn gebracht.

Beleidsplan:

- Goed onderhoud
- Onderzoek naar verduurzaming woningbezit met respect voor cultuurhistorische waarde

Prestatieafspraken:

- Gemiddeld naar label B, met minimumlabel C
- In 2050 alle woningen CO2 neutraal

Resultaten

Door wijzigingen in het bestuur is een deel van de aanpak van de verduurzaming on hold gezet. Met de komst van het nieuwe bestuur is een onderzoek gedaan naar de technische en energetische kwaliteit van het woningbezit. De uitkomsten daarvan zijn ten tijde van de visitatie bekend geworden en vormen de basis voor verdere aanpak. In de tussentijd heeft Samenwerking Slikkerveen begane grondvloeren van 30 woningen geïsoleerd sinds 2019 en planmatig onderhoud toegepast.

Resultaten:

- Planmatig onderhoud uitgevoerd
- Vloeren van 30 woningen geïsoleerd sinds 2019
- Diverse energiemaatregelen genomen zoals waterzijdig inregelen van radiatoren, aanbrengen radiatorfolie, proef met energiedisplays

Huurders

Uit eigen onderzoek van de woningbouwvereniging blijken huurders de kwaliteit van hun woningen met een 7,7 te waarderen. Dat komt overeen met de waardering die bewonersvereniging en bewonerscommissie geven aan hun woning. "Het zijn oude huizen met hun eigen charme" hoort de commissie van de bewonersvereniging. Mensen klussen veel in huis. Samenwerking Slikkerveen heeft in het verleden kozijnen vervangen. Er zijn hier en daar nog problemen met schimmel, maar dat is met ventileren te verhelpen, zegt de vereniging. De bewonerscommissie ziet een forse klus in de verduurzaming. Fijn dat het bestuur het oppakt, maar de bewoners zijn heel erg benieuwd naar het vervolg.

Gemeente

De gemeente herkent de forse opgave voor de woningbouwvereniging. Eigenlijk heeft de woningbouwvereniging te lang gewacht met een langetermijnvisie over het beheer van de woningvoorraad. De gemeente beoordeelt dit onderdeel met een onvoldoende. Het is belangrijk om de verduurzaming op te pakken en niet verder naar voren te schuiven. De kosten ervan zijn hoog, omdat in de ogen van de gemeente sloop van de oude voorraad en nieuwbouw niet aan de orde is. De gemeente onderkent de cultuurhistorische waarde van een groot deel van het woningbezit.

Samenwerking Slikkerveen

Het onderhoud is op orde, zegt het bestuur. In het verleden is keurig op de kwaliteit van de woningvoorraad gelet. Dat blijkt ook uit de conditiescan. De verduurzaming daarentegen is een enorme opgave. Het huidige bestuur heeft opdracht gegeven aan een bureau om daar onderzoek naar te doen. De uitkomsten zijn recent bekend geworden. Nu bereidt het bestuur maatregelen voor. Niet dat er tot nu toe niets gedaan is: naast een aantal kleinere maatregelen zoals het waterzijdig inregelen van radiatoren, zijn ook vloeren geïsoleerd. Dat levert helaas geen verbetering op in de energielabels, maar betekent wel een forse besparing in energielasten, zo blijkt uit de navraag van de medewerker.



Waardering commissie

De commissie stelt vast dat Samenwerking Slikkerveer de afgelopen jaren het woningbezit op een goede wijze heeft onderhouden maar nog onvoldoende in staat is geweest om het woningbezit te verduurzamen. De commissie heeft veel waardering voor de inzet van het huidige bestuur om tot een aanpak te komen. Over de gehele periode gerekend vindt de commissie dat het aanpakken van de verduurzaming te lang heeft geduurd. De commissie begrijpt overigens wel de omstandigheden die tot vertraging van de aanpak hebben geleid.

Sociale samenhang

Opgave en ambities

In het beleidsplan en de prestatieafspraken staat een aantal doelstellingen genoemd, die raakvlak hebben met de sociale samenhang. Samenwerking Slikkerveer wil sociale samenhang bevorderen en waar mogelijk initiatieven ondersteunen die bijdragen aan het woongenot en leefbaarheid in de buurt. In de prestatieafspraken staan doelstellingen opgenomen, bijvoorbeeld gericht op bewoners die actief verantwoordelijkheid nemen voor de fysieke en sociale woonomgeving.

Beleidsplan:

- Schone, hele, veilige wijk
- Ondersteunen bewonersinitiatieven
- Optreden bij overlast

Prestatieafspraken:

- Leefbaarheid op peil
- Actieve betrokken bewoners
- Weinig overlast bewoners



“Ook besteedt de vereniging aandacht voor lief en leed in de buurt.”

Resultaten

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer ondersteunt een bewonersvereniging, die zich inzet voor de leefbaarheid in het werkgebied. Huurders betalen daarvoor een bijdrage van € 0,50 per maand. Daarvoor in ruil organiseert de bewonersvereniging burendagen en activiteiten voor kinderen. Ook besteedt de vereniging aandacht voor lief en leed in de buurt.

De woningbouwvereniging-zelf heeft tot verleden jaar actief geparticipeerd in het wijkoverleg van Slikkerveer, waarin meerdere maatschappelijke instellingen en de gemeente spraken over de kwaliteit van de wijk en eventuele knelpunten daarin. De ambtelijke ondersteuning vanuit de gemeente aan de wijkoverleggen is in december 2022 plotseling opgeheven. Er wordt vanuit de gemeente gezocht naar een andere vorm van participatie.

Huurders

Bewonersvereniging en bewonerscommissie zijn unaniem lovend over de sociale samenhang in de wijk. Een aantal quotes: ‘Het is fijn wonen in de wijk’, ‘de sfeer is goed’, ‘men kent elkaar’, ‘fijne burenen’, ‘dorpse sfeer’, ‘mensen groeten elkaar’, ‘prettige sociale controle’. Er wonen veel verschillende mensen door elkaar heen: oud, jong en dat is goed met elkaar in balans. De bewonersvereniging zou graag een eigen ontmoetingsruimte willen hebben om meer te kunnen doen ook voor ouderen. Om meer te kunnen doen voor de bewoner, werkt de bewonersvereniging samen met het wijkcentrum. Het wijkcentrum biedt de bewonersvereniging bijvoorbeeld ondersteuning bij het aanvragen van vergunningen voor activiteiten.



Gemeente

De gemeente is eveneens lovend: de sociale samenhang is hier echt goed. Bewoners en de bewonersvereniging zijn flink actief en doen veel voor de burendag).

Samenwerking Slikkerveer

Bestuur en raad van commissarissen zijn eveneens zeer positief over de sociale samenhang in de buurt. De inzet van de bewonersvereniging wordt daarbij genoemd. Ook de nabijheid van het kantoor en het brede netwerk van de medewerker van de woningbouwvereniging zorgen ervoor dat men goed weet wat er speelt en er snel kan worden gereageerd als dat nodig is.

Waardering commissie

Met bewondering en verwondering ziet de commissie hoe deze woningbouwvereniging in staat is om bewoners te ondersteunen om zichzelf actief in te zetten voor het wel en wee van de buurt. Daardoor ontstaat in een randstedelijke omgeving een unieke wijk, met een prachtige sociale samenhang waar bewoners elkaar kennen en elkaar ondersteunen als het nodig is. En dat al geruime tijd. De commissie vindt het verstandig van de bewonersvereniging om aansluiting te zoeken bij het gemeentelijke wijkcentrum. Dat is een van de leerpunten die de commissie de woningbouwvereniging en de bewonersvereniging kan meegeven: blijf scherp op de draagkracht van de vrijwillige inzet van bewoners. Ander leerpunt is de nabijheid van de corporatie in de wijk. Bewoners lopen gemakkelijk naar binnen. Tegelijkertijd is het belangrijk voor de woningbouwvereniging om de professionele distantie te behouden ten opzichte van de huurders. De commissie beoordeelt de inzet en opbrengsten op het bevorderen van de sociale samenhang als goed.





Totaaloordeel commissie

Op basis van de bevindingen tijdens de visitatie heeft de commissie een overzichtstabel gemaakt, waarin de mate van waardering van de verschillende betrokken is af te lezen. Het betreft een interpretatie van de commissie op basis van de gevoerde gesprekken. De waardering van de commissie is mede gebaseerd op de beschikbaar gestelde documenten.

Belangrijkste bevindingen

De commissie beoordeelt de totale maatschappelijke waarde die woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer heeft behaald als naar behoren: goed wat betreft de sociale samenhang, onvoldoende voor wat betreft vooral de verduurzaming, naar behoren op de andere twee velden.

Sterke punten

- Nabijheid woningbouwvereniging voor huurders en bewoners
- Uniek goed onderhouden gedifferentieerd woningbezit
- Zorgvuldige toewijzing van woningen
- Betaalbaar bezit
- Kwalitatief sterke woonomgeving

Leerpunten

- Lange termijnvisie (portefeuillestrategie) ontwikkelen op uniek bezit met aandacht voor gedifferentieerde aanpak
- Balans zoeken tussen huurinkomsten en noodzakelijk te maken kosten voor onderhoud en verduurzaming
- Professionele distantie bewaren als woningbouwvereniging
- Draagkracht van inzet vrijwilligers voor bewonersactiviteiten bewaken



HOOFDSTUK 4

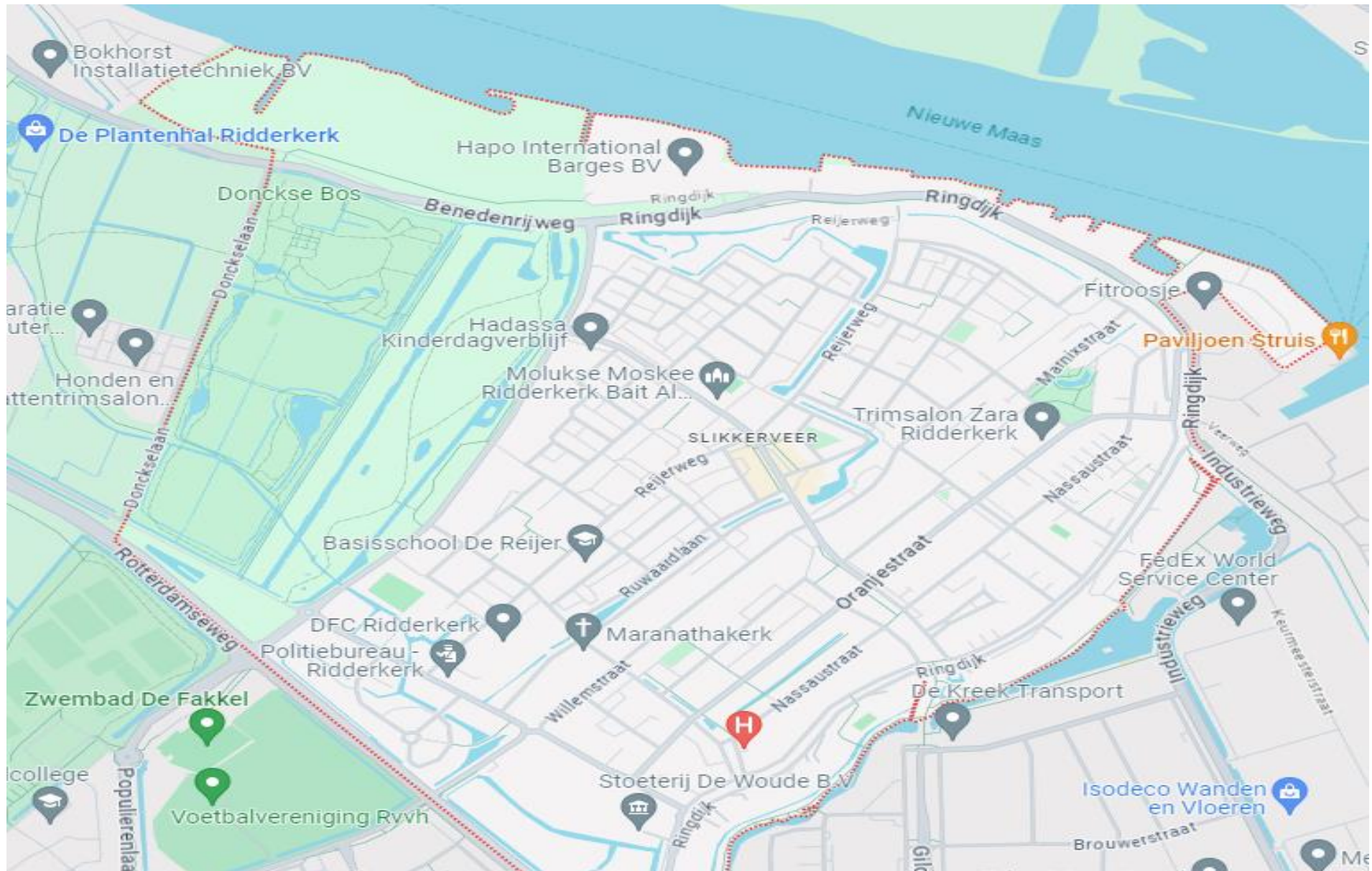
Maatschappelijke verankering

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

De commissie vindt dat woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer goed verankerd is. De contacten met huurders en gemeente zijn goed op orde. Van oudsher is Samenwerking Slikkerveer stevig geworteld in de wijk. Wel ziet de commissie aandachtspunten in vooral de communicatie om de maatschappelijke verankering op het hoge huidige niveau te houden.



werkgebied





Bevindingen commissie

Beschrijving netwerken

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen is een corporatie die zeer stevig geworteld is in de wijk. Tot voor kort werd de organisatie geheel (bestuur en staf) gedraaid door mensen uit de wijk. Sinds een jaar is een bestuur aangetreden van mensen die niet in Slikkerveen wonen.

Bestuur en medewerkers onderhouden de contacten met huurders en gemeente. Om de samenwerking met bewonerscommissie te reguleren is een reglement bewonerscommissies opgesteld. In 2021 heeft woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen prestatieafspraken afgesloten met de gemeente voor de jaren 2022-2026. Er zijn geen samenwerkingsafspraken met collega-corporaties.

Een van de medewerkers is meer dan 30 jaar aan de organisatie verbonden. Zij vervult dan ook een belangrijke rol in de netwerken die de woningbouwvereniging onderhoudt.

Samenwerking met en invloed huurders

Samenwerking Slikkerveen onderhoudt contact met individuele huurders, onder meer op kantoor, met de bewonersvereniging en de bewonerscommissie.

Uit onderzoek blijkt dat huurders het contact met de woningbouwvereniging met een 7,8 waarderen: dat is hoog!

Ook de contacten met bewonersvereniging en bewonerscommissie zijn in beginsel op orde. Gevraagd naar wat de sterke punten zijn van de woningbouwvereniging noemen beide partijen de korte lijnen met de woningbouwvereniging. De bewonerscommissie heeft wel wat leerpunten voor het bestuur van de woningbouwvereniging. Zo is bijvoorbeeld begin 2023 de aanpak van de verduurzaming goed doorgesproken; maar vervolgens blijft het heel stil. Er is geen contact meer over de uitslag van het onderzoek naar de energielabeling en de verdere aanpak. De bewonerscommissie steekt daarbij ook overigens hand in eigen boezem: daar hadden we ook wel zelf achteraan gekund! Het van oorsprong driemaandelijks overleg is wat 'weggezakt'; goed om dat weer op te pakken!

Samenwerking met en invloed van andere samenwerkers

De samenwerking met de gemeente verloopt in beginsel goed, maar kan beter. Zo zijn er wel prestatieafspraken afgesloten in 2021, maar ontbreekt het aan opvolging daarvan. Afspraken worden niet gemonitord bijvoorbeeld. De onderlinge contacten zijn verder goed: als het nodig is weten gemeente en woningbouwvereniging elkaar goed te vinden.

Er is geen samenwerking met andere corporaties in de regio. Wel zijn er langdurige contacten met aannemers die het woningbezit goed kennen. Dit komt een snelle dienstverlening ten goede.

Feedback en verantwoording corporatie

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen is blij met de korte lijnen naar gemeente, huurders en zorg- en welzijnsorganisaties. De medewerker vervult daar een belangrijke en gewaardeerde rol in. De communicatie met de bewonerscommissie kan inderdaad wat gestructureerder: ook op momenten dat er nog niet zoveel te melden valt over de aanpak van bijvoorbeeld de verduurzaming.

Het wegvallen van het wijkoverleg met de gemeente (zie ook vorig hoofdstuk) wordt betreurd. Wel weet de medewerker van Samenwerking Slikkerveen de juiste medewerkers van maatschappelijke instanties te vinden als dat nodig is. Samenwerking Slikkerveen is een vereniging met leden. Een keer per jaar vindt een goed bezochte algemene ledenvergadering plaats waar bestuur en raad van commissarissen aanwezig zijn.

“Het van oorsprong driemaandelijks overleg is wat ‘weggezakt’; goed om dat weer op te pakken!”



Totaaloordeel commissie

Op basis van de bevindingen tijdens de visitatie heeft de commissie een overzichtstabel gemaakt, waarin de mate van waardering van de verschillende betrokken is af te lezen. Het betreft een interpretatie van de commissie op basis van de gevoerde gesprekken.

Belangrijkste bevindingen

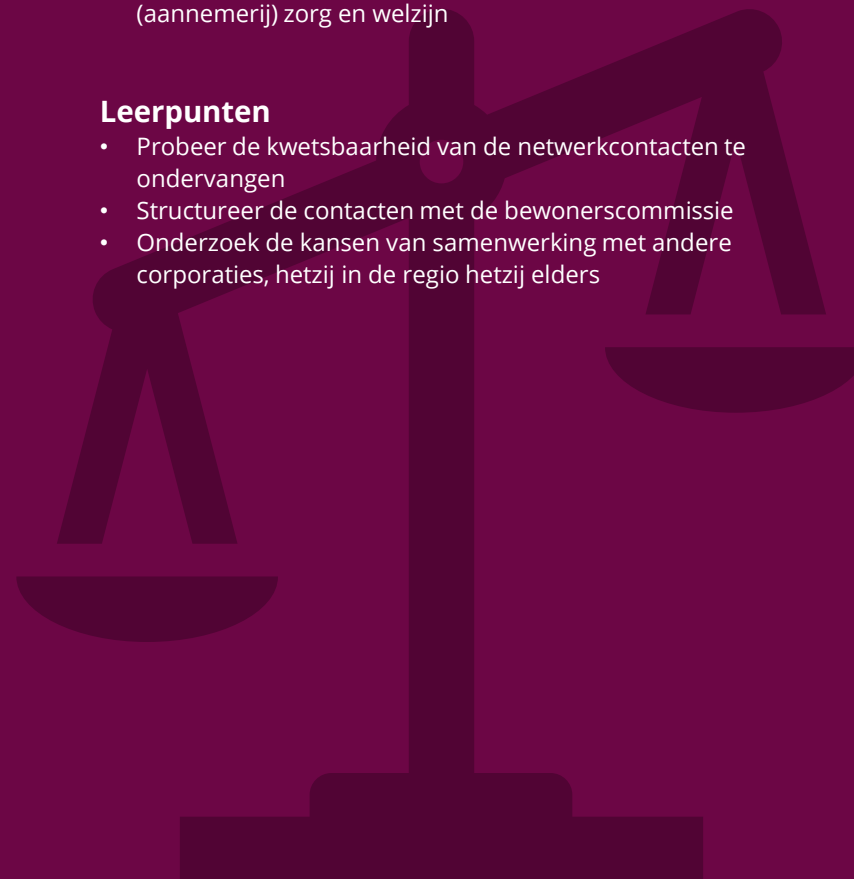
De commissie beoordeelt de maatschappelijke verankering als goed. Bestuur en raad van commissarissen onderhouden regelmatig contact met de bewonerscommissie en via de algemene ledenvergadering met bredere groepen bewoners. De overleggen met de bewonerscommissie kunnen wat structureler worden gevoerd. De contacten met gemeente en andere instanties rust vooral op de schouders van een medewerker van de woningbouwvereniging. Met alle waardering daarvoor, vindt de commissie dat ook kwetsbaar. Opvallend is verder dat er geen samenwerking is met een lokale collega-corporatie of een collega-corporatie met een vergelijkbare organisatie en omvang. Daar zou de woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer mogelijk kennis en ervaringen mee kunnen delen.

Sterke punten

- Nauwe contacten met huurders, bewonersorganisaties en gemeente
- Stevig operationeel netwerk op het gebied van wonen (aannemerij) zorg en welzijn

Leerpunten

- Probeer de kwetsbaarheid van de netwerkcontacten te ondervangen
- Structureer de contacten met de bewonerscommissie
- Onderzoek de kansen van samenwerking met andere corporaties, hetzij in de regio hetzij elders





HOOFDSTUK 5

Besturing

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

De commissie vindt dat er met name de afgelopen twee jaar met de komst van een nieuw bestuur en nieuwe raad van commissarissen belangrijke stappen zijn gezet in de besturing van de corporatie. Alle waardering daarvoor. De commissie ziet verbetermogelijkheden door jaarplannen en begrotingen beter te laten aansluiten bij de (nog te ontwikkelen) vastgoedportefeuille en prestatieafspraken. Ook kan Samenwerking Slikkerveer meer doen aan de bijsturing van haar activiteiten.



Bevindingen commissie

Strategie

Onder het vorige bestuur heeft Samenwerking Slikkerveen in 2021 een beleidsplan opgesteld met de titel 'meebewegen in een veranderende omgeving'. Daarin staan de belangrijkste doelstellingen genoemd:

- De mens staat centraal in onze dienstverlening en we focussen op betaalbaarheid;
- We spannen ons in om de woonomgeving voor onze huurder aangenaam te maken en we ondersteunen initiatieven om de sociale samenhang te versterken;
- We reduceren zoveel mogelijk onze CO2 uitstoot door energiebesparende maatregelen in ons vastgoed en het verduurzamen van onze eigen werkwijzen.

De commissie vindt de doelstellingen passend bij het werkgebied en de opgave van de woningbouwvereniging.

Uitwerking van het beleidsplan in een portefeuillestrategie is voorzien voor 2024.

Van voornemen naar uitvoering

Tot en met 2022 stelde de corporatie jaarlijks een meerjarenonderhoudsbegroting op: voor 2023 heeft het nieuwe bestuur voor de eerste maal een jaarplan en een begroting opgesteld. Daarin wordt een vertaling gemaakt van de strategie in verschillende activiteiten. Aandachtspunt is nog het betrekken van de prestatieafspraken in het jaarplan en de begroting. De commissie ziet in het jaarplan 2023 een heldere keuze om in dat jaar de kwaliteit van het vastgoed in kaart te brengen en om op basis daarvan met vastgoedsturing aan de gang te gaan. Dan zal ook een financiële vertaling van de voornemens op betaalbaarheid en vooral verduurzaming mogelijk zijn.

Ieder kwartaal komt een kwartaalrapportage uit, vooral gericht op het bewaken van onderhoudskosten: zowel dagelijks onderhoud als cyclisch onderhoud. In de kwartaalrapportages van 2023 is er meer aandacht voor investeringen en duurzaamheidsmaatregelen.

De commissie vindt de kwartaalrapportages, gelet op de omvang van de corporatie, basaal op orde. Het nieuwe bestuur zou wel graag een toelichtende memo willen zien bij de kwartaalrapportage: een wens die de commissie ondersteunt. Ook zou het goed zijn om meer gebruik te kunnen maken van bijsturing op bijvoorbeeld de uitgaven voor het vervangen van vloeren. De uitgaven daarvoor blijven al enige jaren sterk achter bij de begroting.

“De commissie ziet een betrokken, deskundig en professioneel bestuur, dat sinds 2022 de goede stappen zet om het beheer van het woningbezit op de langere termijn qua verduurzaming op orde te brengen.”

Bestuur

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen kent een vrijwilligersbestuur bestaande uit drie personen. In de afgelopen periode hebben zich de nodige wisselingen en strubbelingen voorgedaan. Sinds oktober 2022 is er een nieuw bestuur bestaande uit een voorzitter, een bestuurslid belast met onderhoud en een penningmeester. Waar voorheen bestuursleden uit de huurders en de leden van de woningbouwvereniging zelf voortkwamen, is er nu gekozen voor bestuursleden waarbij kennis van de corporatiesector, vastgoed en financiën voorop stonden. De bestuursleden zijn vrijwilligers en hebben naast het bestuurslidmaatschap nog ander werk.

De commissie ziet een betrokken, deskundig en professioneel bestuur, dat sinds 2022 de goede stappen zet om het beheer van het woningbezit op de langere termijn qua verduurzaming op orde te brengen. Ook acht de commissie het bestuur goed in staat om samen met de raad van commissarissen de besturing van Samenwerking Slikkerveen te laten aansluiten bij de eisen die deze tijd daaraan stelt.



Raad van commissarissen

Samenwerking Slikkerveen heeft naast wisselingen in het bestuur ook een aantal wisselingen in de raad van commissarissen gekend in de afgelopen vier jaar. Sinds juli 2022 kent de raad van commissarissen, na het aantrekken van een nieuwe voorzitter, een stabiele samenstelling van drie leden, waarvan een lid namens de huurders zitting heeft.

Er is sprake van een goede professionele samenwerking tussen raad van commissarissen en bestuur.

De bevoegdheden van de leden van de woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen zijn conform de bepalingen van de nieuwe woningwet van 2022 vormgegeven.

Ieder jaar organiseert de woningbouwvereniging een algemene ledenvergadering waarin bestuur en raad van commissarissen een toelichting geven op de ontwikkelingen binnen de woningbouwvereniging. Op de ledenvergadering vindt er een levendige uitwisseling plaats van ervaringen en meningen over de koers van de organisatie.

De commissie heeft kennis gemaakt met een deskundige en actieve raad van commissarissen, die op een professionele wijze stappen zet om de governancestructuur van de woningbouwvereniging op orde te brengen. De commissie waardeert het dat er een integriteitscode opgesteld is. Die kan wel wat praktischer beschreven worden voor de huidige organisatie. Dat de raad van commissarissen – in samenwerking met bestuur en medewerker(s) goed slaagt om de governance op niveau te brengen, blijkt uit de positieve toezetting in de toezichtsbrief van de Autoriteit woningcorporaties.



Totaaloordeel commissie

Belangrijkste bevindingen

De commissie heeft veel bewondering voor de inzet waarmee bestuur, raad van commissarissen en medewerker(s) van de woningbouwvereniging de besturing van de corporatie vormgeven. De wens om de besturing – ondanks de schaalgrootte - op een professionele wijze in te vullen is zichtbaar. De resultaten daarvan ook. De commissie ziet de kwaliteit van de besturing toenemen met bijvoorbeeld de formulering van strategie en jaarplannen.

Er is een aantal stappen te zetten: de formulering van een vastgoedstrategie, aanpassing van het jaarplan en begroting op niet alleen het beleidsplan maar ook op prestatieafspraken en de nader te ontwikkelen vastgoedstrategie, plus de inrichting van de kwartaalrapportage daarop.

Sterke punten

- Aanwezigheid strategie en prestatieafspraken
- Duidelijke verbetering in jaarplanning en begroting
- Deskundig en betrokken bestuur en raad van commissarissen

Leerpunten

- Verdere uitwerking jaarplannen en begrotingen
- Bijsturing van activiteiten als resultaten niet gehaald worden



HOOFDSTUK 6

Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit onderzoekt de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust is voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.

De commissie stelt vast dat Samenwerking Slikkerveer thans over een gezonde financiële positie beschikt. De commissie kan niet vaststellen in hoeverre de corporatie voldoende financieel toegerust is om de opgaven voor de toekomst te kunnen dragen.

Qua organisatie ziet de commissie dat de huidige organisatievorm kwetsbaar is. De commissie vindt het belangrijk dat Samenwerking Slikkerveer scenario's ontwikkelt om deze kwetsbaarheid te ondervangen en daarin keuzes maakt.





Bevindingen commissie

Financiën

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen beschikt over een gezonde financiële positie. Dankzij prudent beleid uit het verleden, beschikt de corporatie over een eigen vermogen, waar geen leningen tegenover staan. Deze positie is toereikend voor dagelijks en cyclisch onderhoud en de 'gewone' overige beheerkosten.

In hoeverre de financiële positie voldoende is om vooral de verduurzamingsopgave te kunnen dragen, kan de commissie ten tijde van de visitatie niet goed beoordelen. Het bestuur is druk bezig om de opgave en de daarvoor noodzakelijke financiële investeringen in kaart te brengen.

“Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen beschikt over een gezonde financiële positie.”

Organisatie

De organisatie van de woningbouwvereniging wordt gedragen door een vrijwilligersbestuur en een staf van twee parttime medewerkers. Een van de twee medewerkers is al meer dan 30 jaar verbonden aan de corporatie en vormt daarmee een belangrijke spil in het netwerk en de organisatie van de corporatie. De commissie vindt het verstandig dat er gekozen is om een tweede medewerker aan te stellen. Daarmee maakt de woningbouwvereniging zich minder kwetsbaar in de continuïteit van de dagelijkse activiteiten.

Het vrijwillige karakter van het bestuurslidmaatschap beperkt de tijd die bestuursleden aan de woningbouwvereniging kunnen besteden. Dat hoeft geen probleem te zijn op het moment dat zich geen ingrijpende ontwikkelingen voordoen, zoals in het verleden lange tijd het geval was. Nu begint dat echter te knellen.

Het bestuur staat voor ingrijpende besluiten over de verduurzaming van het bezit, waarmee veel tijd en aandacht is gemoeid. Tijd en kennis om de goede afwegingen te maken, de bewoners(commissie) bij de plannen te betrekken, de financiële consequenties op een rij te zetten, eventueel leningen aan te trekken, de juiste aanpak te kiezen en de juiste opdrachten aan uitvoerders te formuleren.

Daarbij komt dat een van de bestuursleden heeft aangegeven te vertrekken, waardoor op korte termijn een vacature ontstaat. Ook als de opvolging op korte termijn lukt, vindt de commissie het huidige organisatiemodel dat gedragen wordt door vrijwilligers kwetsbaar.

Totaaloordeel commissie

Belangrijkste bevindingen

De commissie stelt vast dat Samenwerking Slikkerveen voor een kantelpunt staat in haar ontwikkeling. Tot nu toe was de woningbouwvereniging goed in staat om met de haar ter beschikking staande geldmiddelen en organisatie de bestaande woningvoorraad te beheren.

Nu staat de corporatie echter voor een nieuwe fase: linksom of rechtsom zal er geïnvesteerd moeten worden in de verduurzaming van de voorraad en mogelijk ook in de uitbreiding van de voorraad.

Daarbij komt de vraag op of Samenwerking Slikkerveen daartoe over voldoende financiële en organisatorische capaciteit beschikt.

De commissie vindt het daarom belangrijk dat bestuur en raad van commissarissen met elkaar onderzoeken welke alternatieven er zijn om te zorgen Samenwerking Slikkerveen in de toekomst in staat is om de goede maatschappelijke waarde te kunnen leveren.

Sterke punten

- Financieel gezonde organisatie door prudent beleid uit het verleden
- Betrokken bestuur en medewerkers

Leerpunten

- Alternatieven onderzoeken die er toe kunnen bijdragen dat Samenwerking Slikkerveen in de toekomst in staat is om de goede maatschappelijke waarde te kunnen leveren.



Bestuurlijke reactie



Woningbouwvereniging
Samenwerking Slikkerveer

Een nieuw begin met behoud van het goede

Deze visitatie omvat de periode 2019 tot en met 2022 en markeert het einde van een overgangperiode. De vorige visitatie adviseerde een professionaliseringsslag. Doordat het bestuur in 2022 weer op volle oorlogssterkte is gebracht is deze beweging in een stroomversnelling geraakt. Daarnaast realiseren wij dat er beleidsmatig nog veel te doen is. De basis is in 2023 gelegd om de grootste opgave nl. de verduurzaming van ons bezit in kaart te brengen. We deden dit langs twee lijnen; (1) Wat is de technische kwaliteit? (2) Wat is de energetische kwaliteit? Met deze input zijn we aan de slag gegaan om onze visie voor de komende tien jaar voor ons bezit in een portefeuillestrategie vast te leggen.

Hiermee ontwikkelen we een lange termijn visie en kunnen er keuzes over zelfstandig doorgaan of samenwerken gemaakt worden. Deze beweging is ingezet in 2022 en zal in 2024 samen met onze stakeholders geëffectueerd worden.

Daarmee is 2019-2022 niet makkelijk te beoordelen. Het betekent immers dat we werkende weg dingen anders zijn gaan doen in de geest van ons beleidsplan maar dit nog niet allemaal hebben vastgelegd in gewijzigd beleid en een lange termijn visie. Het was daarom prettig dat de visitatiecommissie niet strak de tijdslijn tot 2022 heeft aangehouden maar ook oog had voor wat in ontwikkeling is.

Een mooie foto

Met trots kijken wij naar “de foto” in de vorm van de opgeleverde rapportage. De uitkomst van de visitatie is een bekroning op het harde werken van de huidige organisatie, bestuur en RvC maar ook van onze voorgangers. Waarbij de betrokkenheid en nabijheid van de organisatie wel een extra lintje verdiend. De boodschap die we mee krijgen van onze belanghouders geeft aan dat ze onze inzet waarderen en biedt tegelijkertijd ruimte voor en zicht op verbeteringen. De waardering doet ons goed zeker van hen voor wie we het doen; onze huurders.

Ook de leer- en verbeterpunten herkennen we.

- Blijf ondanks de professionalisering opgave dichtbij en betrokken als bestuur
- Duurzame bedrijfsvoering
- Ontwikkel een lange termijn visie
- Betrekken van stakeholders bij ingrijpende besluiten zoals ortefeuillestrategie, verduurzaming en huurbeleid
- Beter monitoren van de prestatieafspraken.

Deze aanbevelingen pakken we als volgt op

- Een jaaragenda opstellen voor gesprekken met de bewonersvereniging en bewonerscommissie.
- We zullen ons nadat we onze interne processen op orde hebben gaan oriënteren op mogelijke samenwerkingsvormen. Heeft een relatie met volgende bullit lange termijn visie
- We starten met het maken van een portefeuillestrategie die we in 2024 afronden. In 2025 is ons beleidsplan aan herijking toe. Belangrijkste punt hierbij uitgaven en inkomsten (huurbeleid) afstemmen op de opgave
- Met name in 2024 gaan we belangrijke keuzes maken. De oproep van onze stakeholders om te participeren gaan we vorm geven. We sluiten hierbij externe begeleiding niet uit.
- Prestatieafspraken doen we met drie partijen (gemeente, samenwerking Slikkerveer en bewonerscommissie) het is belangrijk dat we elkaar hier scherp in houden. Dit is vooral wederkerig.

Tot slot willen wij diegene die hebben meegewerkt om deze visitatie tot stand te brengen hartelijk bedanken voor hun openheid in de gesprekken met de visitatiecommissie. Ook de commissie willen we hartelijk bedanken voor de open sfeer waarin we met elkaar hebben samengewerkt.



Bijlagen



BIJLAGE 1

Verantwoording visitatie

Visitatie bij Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer

De visitatie bij Samenwerking Slikkerveer is uitgevoerd op basis van Methodiek 7.

Methodiek 7 richt zich op:

- (1) Het leren en verantwoorden van de corporatie, waarbij de visitatiecommissie zich een oordeel vormt over de maatschappelijke waarde die een corporatie heeft geleverd en daarbij sterke punten en leerpunten identificeert.
- (2) In beeld brengen van de huurdersinvloed en het huurdersperspectief op de corporatie.
- (3) Netwerken en samenwerking: in deze visitatie is hiervan geen gebruik gemaakt.

Documentatie

De commissie heeft voorafgaand aan de visitatiegesprekken een uitgebreid pakket aan documenten bestudeerd, zoals het ondernemingsplan, de prestatieafspraken, beleidsdocumenten waaronder jaarplan, begrotingen, rapportages aan de RvC, verslagen van overleggen met diverse huurdersorganisaties en andere belanghebbenden, de verslagen en zelfevaluaties van de RvC, accountantsverslagen en correspondentie met de Aw en het WSW. Op basis daarvan is een factsheet opgesteld die ter beschikking is gesteld aan de gesprekspartners (zie bijlagen).

Kick-off en visitatiegesprekken

De visitatie is van start gegaan met een voorbereidende sessie, waarin bestuur, RvC en medewerker, in samenspraak met de visitatiecommissie de diverse aandachts- en leerpunten hebben besproken. Vervolgens zijn er gedurende een middag en een avond gesprekken gevoerd met verschillende belanghebbenden, binnen en buiten de corporatie. Een overzicht van gesprekken is opgenomen in de bijlagen.

Waarderingen

Bij de waardering van de onderdelen Maatschappelijke Waarde en Maatschappelijke capaciteit hanteert de visitatiecommissie een vijfpuntschaal:

- De corporatie presteert uitmuntend, en is op een of meerdere onderwerpen een voorbeeld voor andere corporatie
- De corporatie presteert goed en doet wat er van haar verwacht mag worden
- De corporatie presteert naar behoren, waarbij de visitatiecommissie enige ruimte voor verbetering ziet
- De prestaties zijn voor verbetering vatbaar: dat wil zeggen de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering
- De corporatie presteert onvoldoende als de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is



BIJLAGE 2

Aedes-benchmark 2022



Bedrijfslasten



Overige onderdelen zijn niet beoordeeld

Huurderswaardering 2023

	Cijfer
Woning	7,7
Woonomgeving	7,6
Functioneren woningbouwvereniging	7,8

Sociale opgaven

Bewonersvereniging actief in de wijk, waar alle huurders lid van zijn. De vereniging organiseert burendagen en zorgt voor beplanting geveltuintjes en bloembakken.



Woningbezit 2019 - 2022

- ✓ 16 vijfkamerwoningen (10%)
- ✓ 48 vierkamerwoningen (28%)
- ✓ 73 driekamerwoningen (43%)
- ✓ 32 seniorenwoningen (19%)
- + Winkel



Vanaf 2019 tot 2023 is het aantal woningen gelijk gebleven met 169 woningen, en is de winkel in 2022 verkocht.



Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer

Missie

'Lokaal verankerde onderneming die vanuit sociale verantwoordelijkheid investeert in betaalbaar wonen en een leefbare woonomgeving.'



Kerdoelen

- Mens centraal in dienstverlening
- Focussen op betaalbaarheid
- Sociale samenhang versterken
- Zoveel mogelijk CO₂-uitstoot reduceren.



Energielabels



Aantal EFG-labels

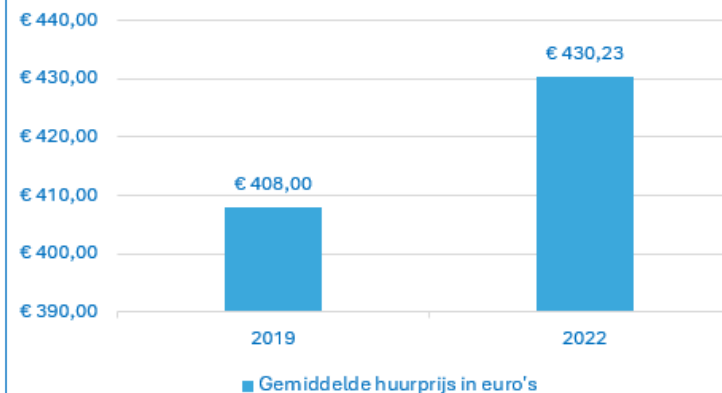
Wachttijd



6-8 jaar

Gemeente

RIDDERKERK



FACTSHEET visitatie 2019 - 2022



BIJLAGE 3

Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie: **Samenwerking Slikkerveer te Ridderkerk**
Jaar visitatie: **2023**

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Bennekom, 4 mei 2023

de heer drs. A.H. Grashof, directeur Raeflex

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Samenwerking Slikkerveer te Ridderkerk verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Bennekom, 14 mei 2023

de heer A.T.A. Koopmanschap AC | voorzitter

Bennekom, 6 juni 2023

mevrouw C.M.F. Bomhof MOC | secretaris

Bovenstaande onafhankelijkheidsverklaringen zijn niet ondertekend in verband met de AVG. De ondertekende exemplaren zijn onderdeel van het visitatiearchief van Raeflex.



BIJLAGE 4

Lijst met geïnterviewde personen

Interne gesprekken

Bestuur

De heer W. van den Herik – voorzitter
Mevrouw E. Berkhout – penningmeester
De heer M. Kraamwinkel – bestuurslid onderhoud

Raad van commissarissen

Mevrouw P. Tanja – voorzitter
Mevrouw C. Greten
De heer F. van der Schans

Staf

Mevrouw L. van der Sluis

Externe gesprekken

Bewonersvereniging

Mevrouw N. Lagendijk
Mevrouw N. de Vries

Bewonerscommissie

De heer R. Bok – voorzitter
Mevrouw A. de Jong
De heer B. Lagendijk

Gemeente Ridderkerk

De heer K. van der Duijn Schouten – wethouder
De heer J.W. Steeman – beleidsadviseur Wonen