

Visitatierapport

Woningbouwvereniging Bolnes

2019-2023



Rapportdatum: 26 juni 2025

Datum volgende visitatie: 8 juli 2027

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Evelien van Kranenburg-Haagsma, secretaris

Vooraf

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegelfunctie 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.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd 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 7.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Cognitum heeft ervoor gekozen om de vier nieuwe visitatievelden in Methodiek 7.0 te koppelen aan vier kenmerken van een organisatie. Het visitatieveld 'Maatschappelijke waarde' is vertaald in de 'Verbeeldingskracht' van een corporatie: is zij zich bewust van de omvang van en uitdagingen binnen haar woningmarktgebied? Het tweede visitatieveld 'Maatschappelijke verankering' is gekoppeld aan 'Verbindingskracht': hoe werkt de corporatie binnen haar netwerk en is dat succesvol en wat vinden de belanghebbenden daarvan? Het derde visitatieveld 'Besturing' is gekoppeld aan het thema 'Realisatiekracht': is de corporatie in staat om de ambities te vertalen naar een strategie en daaraan gekoppeld de vraag hoe de besturing binnen de organisatie verloopt? Het vierde visitatieveld "Maatschappelijk capaciteit" heeft Cognitum vertaald in de 'Slagkracht': is de corporatie in staat de ambities en opgaven te realiseren als organisatie en binnen het netwerk? Zijn de financiën op orde en kan de organisatie de opgaven aan? De door Cognitum gekozen vier kenmerken van de organisatie moeten vervolgens een beeld opleveren van de corporatie als 'Teamspeler'. Met dat beeld en het reflecteren op die rol in verschillende netwerken denkt Cognitum dat er meerwaarde ontstaat in de visitatie. Dat beeld en die reflectie zijn terug te vinden in dit rapport.

Dit rapport betreft de visitatie van Woningbouwvereniging Bolnes over de periode 2019 – 2023.

Woningbouwvereniging Bolnes is op 11 januari 1913 opgericht en verkreeg de status van toegelaten instelling per 20 augustus 1915. Zij heeft 36 woningen in eigendom en beheer. Haar werkgebied is de woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam. De 36 woningen staan in een drietal straten in Ridderkerk: 2 woningen aan de Alexanderstraat, 17 aan de Julianastraat en eveneens 17 aan de Wilhelminastraat. Bolnes is één van de 5 kernen in de gemeente Ridderkerk, naast Ridderkerk, Slikkerveer, Rijsoord en Oostendam. De vereniging kent een uit 3 leden bestaand bestuur en een uit 3 leden bestaande raad van toezicht.

Woningbouwvereniging Bolnes is te laat met haar visitatie. Daarover moet zij zich nog verantwoorden in het jaarverslag over 2024.

Inhoudsopgave

Vooraf.....	2
Inhoudsopgave.....	3
Position paper Woningbouwvereniging Bolnes	4
1 Recensie en samenvatting	6
1.1 Recensie	6
1.2 SWOT	8
1.3 De visitatie van Woningbouwvereniging in één oogopslag	9
2 Maatschappelijke waarde.....	10
2.1 De opgaven van Woningbouwvereniging Bolnes	10
2.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie.....	11
2.3 Bewonder- en verwonderpunten	11
3 Maatschappelijke verankering	12
3.1 De invloed op het beleid van Woningbouwvereniging Bolnes	12
3.2 De verantwoording van Woningbouwvereniging Bolnes	12
3.3 De samenwerking met Woningbouwvereniging Bolnes	12
3.4 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie.....	12
3.5 Bewonder- en verwonderpunten	13
4 Besturing	14
4.1 Strategie en sturing.....	14
4.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie.....	14
4.3 Bewonderpunten	14
5 Maatschappelijke capaciteit	15
5.1 Financiële capaciteit	15
5.2 Organisatorische capaciteit	15
5.3 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie.....	15
5.4 Bewonder- en verwonderpunten	16
Bestuurlijke reactie van Woningbouwvereniging Bolnes.....	17
Bijlagen.....	18
Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie	18
Cv's visitatiecommissie.....	18

Position paper Woningbouwvereniging Bolnes

Hieronder treft u de position paper aan van de hand van de bestuurder van Woningbouwvereniging Bolnes

Over woningbouwvereniging Bolnes

In de Woningwet staat dat iedere woningcorporatie een vierjaarlijkse visitatieplicht heeft. Dit betekent voor Woningbouwvereniging Bolnes dat in 2024 weer een visitatie plaats had moeten vinden. Deze is echter met een jaar uitgesteld en wordt in 2025 uitgevoerd door Cognitum. Woningbouwvereniging Bolnes is sinds 1913 een in Bolnes actieve vereniging met een duidelijke missie: betaalbare, sobere maar goed onderhouden woningen aanbieden aan de doelgroep. Hierbij richten wij ons primair op huishoudens met lagere inkomens. Wij doen dit vanuit een sterke sociale betrokkenheid met onze huurders.

In 1905 is de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting "Bolnes" opgericht. Men is toen begonnen met de bouw van 34 eengezinswoningen en 2 winkelpanden met woning.

De woningen werden gebouwd voor arbeidersgezinnen die veelal werkzaam waren bij een van de Ridderkerkse scheepswerven. In 1987 zijn de woningen gerenoveerd en voorzien van onder andere dubbele beglazing, dakisolatie en muurisolatie

Waar zetten we ons voor in?

Woningbouwvereniging Bolnes 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.

Leefbare woonomgeving

Van oudsher is er een behoorlijke sociale binding met de bewoners, mede doordat het bestuur uit vrijwilligers heeft bestaan die ook bewoners zijn.

Kwaliteit van het bezit

Ons bezit staat er goed bij en scoren onze woningen, op een enkele woning na, een C Label. Dit neemt niet weg dat wij ons inzetten voor verdere verduurzaming van de woningen. Hiervoor zijn wij in gesprek met de gemeente Ridderkerk om te onderzoeken wat de verdere mogelijkheden zijn op dit gebied. 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. Duurzaamheid maakt onderdeel uit van een betaalbare woning. Ook de externe toezichthouder de Autoriteit woningcorporaties verlangt een steeds strakkere sturing en realisatie van de onderhouds- en investeringsuitgaven.

Financiële positie

Tot en met 2024 kon het beheer en onderhoud uit eigen middelen worden gefinancierd. Voor het realiseren van verduurzaming verwachten we extern geborgd geld aan te moeten trekken. De organisatie Woningbouwvereniging Bolnes wordt geleid door een vrijwilligersbestuur dat bestaat uit drie leden. Daarnaast is er een RVC waarin ook 3 personen zitting hadden, echter door onlangs het verlies van de voorzitter de RvC op zoek is naar een 3^e kandidaat. Verder heeft de woningbouwvereniging een bewonerscommissie die zeer betrokken zijn. Door de kleinschaligheid van de vereniging komt vooral het sociale aspect naar voren. De betrokkenheid bij de bewoners en de vereniging is groot.

Governance en Compliance

Voor een kleine woningbouwvereniging met een vrijwillig bestuur is het zorgen voor de governance en compliance een forse uitdaging. We hebben een open kritische blik naar het jaarlijkse accountantsrapport. Ook in de gezamenlijke bestuurs- RvC vergaderingen zijn we kritisch naar elkaar. We erkennen onze kleinschaligheid en de daarbij behorende kwetsbaarheid.

Wat heeft Woningbouwvereniging gedaan met de uitkomst van de vorige visitatie?

Woningbouwvereniging Bolnes kijkt met een positief gevoel terug op de uitkomsten van de visitatie van vijf jaar geleden. Het visitatierapport gaf aan dat er een goede basis ligt, maar gaf ook voldoende aanknopingspunten voor verbetering. Deze hebben wij in de afgelopen periode opgepakt en waar mogelijk in de praktijk gebracht. Wij zien het rapport vooral als een goed moment van een brede reflectie op het functioneren van onze vereniging.

Wij zijn ons zeer bewust van de voortschrijdende veroudering van ons bezit en de daarbij behorende onderhoudsintensiteit. Er is een meerjarenbegroting opgesteld, alsmede een ondernemingsplan voor de komende jaren. Daarnaast wordt samengewerkt met de gemeente om onze verduurzamingsdoelen te onderzoeken.

Wij blijven aandacht schenken aan de communicatie met onze huurders via onze regelmatige infobulletins per e-mail, echter is het realiseren van een website nog niet gelukt. Wij zien wel dat steeds meer huurders hun mededelingen e-mailen. Met name voor de jongere huurders is snelheid en efficiëntie van belang, wij zien dat onze terugkoppeling per e-mail daar zijn vruchten afwerpt.

Voor de ouderen en senioren huurders zijn wij nog altijd telefonisch bereikbaar en bezorgen wij de infobulletins op papier. Het sociale contact wordt door deze groep gewaardeerd. Deze diverse communicatiestrategie zorgt ervoor dat wij alle groepen onder onze huurder beter kunnen bereiken.

1 Recensie en samenvatting

In dit hoofdstuk treft de reflectie van de visitatiecommissie op de bevindingen uit de visitatie, de prestaties van de corporatie en op de position paper van de bestuurder. Daarnaast wordt, schematisch, een samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen en het oordeel van de commissie.

1.1 Recensie

Klein maar vastberaden

De woningen van Woningbouwvereniging Bolnes zijn begin vorige eeuw gebouwd als zogeheten arbeiderswoningen. Zij waren bedoeld voor de arbeiders werkzaam op de scheepswerf van Bolnes, een dorp in de gemeente Ridderkerk. De huren waren en zijn nog steeds laag. Toewijzing van nieuwe woningen geschiedt via een eigen wachtlijst. Er wordt niet deelgenomen aan het regionale toewijzingssysteem. Woont men er eenmaal, dan blijkt men er lang te blijven wonen. Deze constatering uit het vorige visitatierapport is in 2025 nog volledig van toepassing. De door de commissie in maart 2025 gesproken huurders gaven dat ook duidelijk aan: “de huren zijn laag, de kwaliteit van de woningen is redelijk tot goed, het is een gezellige buurt, huurders hebben geïnvesteerd in de woning en de wijk is wel geliefd daardoor”. De lage huren waren mede mogelijk door het lange tijd gevoerde beleid dat de vereniging verantwoordelijk was voor de buitenkant van de woningen en de huurder voor de binnenkant. Er was derhalve een grote mate van zelfwerkzaamheid. Dat beleid is echter een paar jaar geleden gewijzigd mede vanwege de opgaven op gebied van renovatie en verduurzaming. Hoewel de meeste woningen behoorlijk aangepast zijn aan de tijd en aan de wensen van de zittende bewoners, was duidelijk dat er nagedacht moest worden over de toekomst van de woningen. De restant levensduur was in 2019 nog 13 jaar. De afgelopen jaren heeft het bestuur van de vereniging een redelijk professionelere onderhoudsplanning ontwikkeld dan daarvoor en is een begin gemaakt met de vraag hoe verduurzaming kan worden opgepakt en uitgewerkt. Daarmee heeft het bestuur opvolging gegeven aan de in 2019 door de commissie benoemde aandachtspunten.

De opgave van de afgelopen jaren

De woningen staan er goed onderhouden bij. De in 2019 bij de huurders levende wensen ten aanzien van de kwaliteit van de straten en het (verminderen van het zware) verkeer dat door de straten rijdt, zijn aangepakt, evenals de riolering. Het bestuur en de raad van toezicht hebben een aanvang gemaakt met de verdere professionalisering en het verbreden en verdiepen van de beleidscyclus van begroting – sturen op processen, monitoren van de voortgang inzake gemaakte keuzes en verantwoording. Het is het bestuur nog niet gelukt om de communicatie naar buiten te verstevigen door bijvoorbeeld het opzetten van een website. Het invulling geven aan het koppelen van de verduurzamingsopgave en de vraag over de aanpak van de bestaande voorraad is in 2024 in goed overleg met de gemeente Ridderkerk opgepakt. Daar hoort de in 2019 door de commissie bepleite inventarisatie van de kwaliteit van het bezit en het zoeken naar de financiële mogelijkheden om dat bezit aan te pakken, bij. Van de zijde van de gemeente wordt aangegeven dat dit in goede harmonie gebeurt en dat zij het enthousiasme bij de corporatie waardeert. Zij geeft tevens aan dat naast de verduurzamingsopgave ook het thema circulariteit wordt meegenomen. Daarmee is het aandachtspunt van de relatie met de gemeente opgepakt en verhelderd. Prestatieafspraken worden door zowel gemeente als woningbouwvereniging niet nodig geacht. De Aw heeft daarvan in 2021 geconstateerd dat dit onrechtmatig is, maar dat gelet op de omstandigheid dat de gemeente Ridderkerk geen belangstelling heeft, er niet handhavend zal worden opgetreden.

Governance bij een kleine organisatie

Het laatste aandachtspunt betrof de rolverdeling, taakinvulling en positiebepaling tussen raad van toezicht en bestuur. Het op kwaliteit en sterkte houden van bestuur en raad van toezicht is een continu aandachtspunt. Dat bleek ook de afgelopen visitatieperiode. Eind 2021 werd binnen de raad van toezicht al gesproken over het perspectief voor de raad omdat in 2022 en 2023 voor 2 leden van de raad van toezicht de zittingstermijn van 8 jaar zou verlopen. In 2023 bleek zowel binnen het bestuur als binnen de raad van toezicht dat er geen sprake meer was van een voltallige bezetting door allerlei oorzaken. Het bestuur heeft tijdelijk uit 1 persoon bestaan. Mede daardoor werd er in 2023 geen fysieke ledenvergadering gehouden. Dat was vanwege corona in 2020 en 2021 ook al niet gebeurd. Daarnaast hadden bestuur en raad van toezicht besloten om in 2023 geen visitatie te houden “omdat dit geen meerwaarde zou hebben”.

De vertraging en de onderbezetting leidden er toe dat de Aw begin 2025 constateerde over het jaar 2024 dat de risico-inschatting voor de corporatie als laag werd beoordeeld net als in 2019, maar niet op het onderdelen kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht. Daar werd het oordeel ‘midden’ voor afgegeven. Dat uitstel van een visitatie mag maximaal 1 jaar bedragen en moet verantwoord worden in het jaarverslag. De Aw constateerde daarnaast dat de zelfevaluatie niet regulier was. Ook sloeg hij aan op de vraag die ook in het vorige visitatierapport werd vermeld: de financiële situatie is op orde, maar wat is de impact van de instandhouding, renovatie en verduurzaming? En wat gaat dat betekenen voor het huurbeleid? Bestuur en raad van toezicht hebben aangegeven dat in 2025 het huurbeleid wordt geactualiseerd net als het inkoopbeleid. De visitatiecommissie werpt daarbij ook op dat vanwege de leeftijd van de woningen de vraag van sloop en nieuwbouw mogelijk opkomt.

Tenslotte blijft ook net als bij de vorige visitatie het aandachtspunt over de rolverdeling en verantwoordelijkheid tussen bestuur en raad van toezicht actueel. Er leek aan het begin van de visitatieperiode een begin gemaakt van een duidelijkere scheiding in taken, rollen en verantwoordelijkheden tussen beide organen, maar met de discussies over het op orde houden van de bezetting in zowel bestuur als raad van toezicht, is dat punt wat naar de achtergrond verdreven. Net als het bestuur bleek ook de raad van toezicht tijdelijk uit 1 persoon te bestaan. Als bestuur en raad van toezicht medio 2025 weer op volle sterkte zijn, behoeft dit vraagstuk van scheiding in taken en rollen dat wel al in 2023 is opgepakt weer de volle aandacht van beide organen. Zelfevaluatie en visitatie zijn daarnaast onderdelen van een systeem en zijn los daarvan gewenst voor een goede kwaliteit van de interne organisatie en haar organen.

Zelfstandigheid opnieuw bevestigd

Woningbouwvereniging Bolnes is een vereniging die jaarlijks een algemene ledenvergadering houdt en geen aparte huurdersorganisatie kent. Alle bewoners zijn lid van de vereniging. In het medio 2019 verschenen visitatierapport over de periode 2015 – 2018 werd geconstateerd dat de commissie positief geraakt was door de grote gedrevenheid die de leden van het bestuur en raad van toezicht destijds uitstraalden. Daarmee komt de woningbouwvereniging in de ogen van de commissie heel dicht bij wat de wetgever uit 1901 met de Woningwet beoogde: “een beweging die door de burger in beweging moet worden gebracht en gehouden”. Deze uit de Memorie van Toelichting bij de Woningwet 1901 komende zin, geeft goed aan waar Woningbouwvereniging Bolnes ook nu bij haar tweede visitatie staat. Het bestuur en de raad van toezicht hebben de afgelopen jaren hun taken en verantwoordelijkheden redelijk waar gemaakt. Dat is de afgelopen visitatieperiode niet makkelijk gebleken, zoals hiervoor al is beschreven.

De afgelopen 2 jaren is opnieuw duidelijk geworden dat het vinden van geschikte kandidaten voor beide organen niet makkelijk was en is. Woningbouwvereniging Bolnes koos in 2018 overtuigend voor een handhaven van een zelfstandig voortbestaan. Dat is in 2024 herbevestigd. Bewoners tevens leden gaven aan dat zij nog steeds blij zijn met het zelfstandig voortbestaan van de organisatie. Maar de combinatie van het moeilijk vinden van geschikte kandidaten voor zowel bestuur als raad van toezicht en een vervelend langslappend conflict in de ledenvergadering, maken het er niet makkelijk op. Ondanks alle mooie bewoordingen blijkt ook het bezit van Woningbouwvereniging Bolnes niet gevrijwaard van “moderne” vraagstukken: leefbaarheid is een vraagstuk dat aandacht vraagt in zowel de buurt zelf als binnen de verenigingsorganisatie. Kernvraag is dan ook hoe die continuïteit vanuit bestuur en governance te borgen voor de komende jaren.

In het gesprek met de huurders/ leden werd duidelijk dat zij zich goed beseften dat het draadje waarop de vereniging balanceert, smal is. Er is hun ogen te weinig besef over wat het betekent om een kleine organisatie met vrijwilligersbestuur te hebben. Daarnaast zijn zij zich bewust dat de toekomst anders kan zijn. Kunnen de noodzakelijke investeringen op gebied van renovatie en verduurzaming wel plaatsvinden? En wat als dat niet kan? Moet dan gekozen worden voor het opgaan in een grotere organisatie en wat betekent dat dan voor de bewoners? Bewoners aarzelen nu ook bij ingrepen in de woning omdat het toekomstperspectief nog niet helder is.

Opgaven voor de komende jaren

In 2024 is het Ondernemingsplan 2025 – 2029 verschenen. De beschreven missie is duidelijk: streven naar het behoud van betaalbare, duurzame woningen voor een diverse groep huurders met een bescheiden beurs, in buurten waar het prettig wonen is. Voor de komende jaren ligt de nadruk op verduurzaming, op het beperken van woonlasten en op het realiseren van een inclusieve samenleving. De vrijkomende woningen zullen de komende jaren allemaal op label A gebracht worden, voor het overige bezit wordt in 2025 een plan uitgewerkt. Dat is in de ogen van niet alleen de commissie gewenst. Ook bewoners /leden, gemeente en de Aw geven aan dat deze vervolgstap noodzakelijk is.

De visitatiecommissie onderkent bij zichzelf ook een zeker spanningsveld. Zij constateerde in 2019 al dat naar aanleiding van alle incidenten in de sector er een systeem over de hele sector is uitgerold waarbij de grote aandacht voor rechtmatigheid, compliance, financiële draagkracht en governance voorop staan. Maar dat valt voor een zeer kleine organisatie niet mee. Ongeveer een derde van de inkomsten gaat naar accountant, jaarrekening en nog wat formele vereisten. De verleiding is dan groot om bij heel kleine corporaties de overweging mee te geven om uit het bestel te stappen en als coöperatieve vereniging door te gaan. Maar uit het bestel stappen gaat niet zomaar. Het is goed dat bestuur en raad van toezicht onderkennen en erkennen dat er een spanningsveld zit tussen het actief zijn als vrijwilliger en de vele formele vereisten. Dat heeft de Woningbouwvereniging ook gemerkt de afgelopen jaren. De druk om op te gaan in een grotere organisatie is groot. Tegelijk wordt daar niet voor gekozen. Men kijkt wel naar samenwerking en dat is goed maar in de ogen van de commissie te beperkt. Het enthousiasme blijft groot en dat vond de commissie mooi om te zien. Maar dat laat onverlet dat op gebied van bedrijfsvoering, sturing, governance, verantwoording en goed inzicht in de bouw- en woon technische kwaliteit met het oog op noodzakelijke toekomstige investeringen, de Woningbouwvereniging nog een aantal stappen moet zetten. De bewoners geven aan dat de lijnen kort zijn en iedereen elkaar wel kent. Dat laat in de ogen van de commissie onverlet dat aan een aantal formele vereisten wel voldaan moet worden. Dat is goed voor een gezonde balans in een organisatie en haar organen. De commissie wenst bestuur, raad van toezicht en leden daar veel wijsheid en vooral enthousiasme in.

Aandachtspunten:

- a. De governance moet via de beleidscyclus van begroting – sturen op processen, monitoren van de voortgang over gemaakte keuzes en verantwoording verder verdiept worden;
- a. Bewoners/leden moeten helderheid krijgen over de toekomst van het woningbezit: instandhouding/renovatie en verduurzamen of sloop/ nieuwbouw met mogelijk verdichting;
- b. De inventarisatie van de kwaliteit van het bezit en het zoeken naar de financiële mogelijkheden om dat bezit aan te pakken voor verduurzaming moet in 2025 prioriteit hebben;
- c. Het compleet krijgen van bestuur en raad van toezicht moet snel op orde zijn en de rolverdeling, taakinvulling en positiebepaling tussen beide organen moet dan opnieuw worden bezien;
- d. De leden hebben recht op minimaal 1 algemene ledenvergadering per jaar.

1.2 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
• Kwaliteit totale governance • Vastleggen van besluiten • Sturing en verantwoording verbeteren	• Maatschappelijke gedrevenheid • Korte lijnen tussen verenigingsorganen en huurders/leden • Trots op de slagkracht
Kansen	Bedreigingen
• Noodzaak van verduurzaming woningbezit koppelen aan vraag over toekomst van het woningbezit • Samenwerking zoeken met collega corporaties	• Administratieve lastendruk • Bereidheid van mensen om zich in te zetten in bestuurlijke functies • Ouderdom woningbezit in relatie tot financiële positie

1.3 De visitatie van Woningbouwvereniging in één oogopslag

Maatschappelijke waarde

De drive van het bestuur van Woningbouwvereniging Bolnes om het goede te willen doen, is mooi. Bewoners zijn blij met hun woningen die zeer betaalbaar zijn. Tegelijkertijd maakt de visitatiecommissie zich zorgen vanwege verduurzaming. Wanneer er geen mogelijkheid bestaat om aanspraak te doen op subsidies, kan Woningbouwvereniging Bolnes de opgave niet aan. Het thema beschikbaarheid speelt in de huidige vorm niet. Dat wordt anders als er sprake is van mogelijke sloop en nieuwbouw als renovatie en verduurzaming niet verantwoord is. Het bezit staat in een prachtig stukje van Ridderkerk, waar bij eventuele sloop/nieuwbouw het bezit wel verder verdicht kan worden. Dit zal echter wel tegen de zin van de huidige bewoners zijn. De visitatiecommissie is van mening van de maatschappelijke waarde van Woningbouwvereniging Bolnes voor verbetering vatbaar is.

Maatschappelijke verankering

Woningbouwvereniging Bolnes is maatschappelijk verankerd. Mede doordat het bestuur tussen de huurders woont, is zij enorm betrokken. Tegelijkertijd ziet de visitatiecommissie ook de kwetsbaarheid van de kleine club en het gevecht om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Ook werkt Woningbouwvereniging Bolnes niet met veel partijen samen. Wellicht zou het zoeken van samenwerking met een wat grotere collega corporatie een goede zet zijn. Mogelijk kan het administratieve en bureaucratische werk dan (deels) uit handen worden genomen. Dit zonder dat de volledige zelfstandigheid van Woningbouwvereniging Bolnes verdwijnt. Zij laat zich beïnvloeden door haar huurders. Het zelf actief zoeken van samenwerking zou nog wat meer mogen. Ook de verantwoording naar buiten toe en het daarmee actief transparant zijn over het beleid en de prestaties mag beter. Het realiseren van een website, al zou deze maar beperkt zijn en dienen om informatie te delen en verantwoording af te leggen, is geen overbodige luxe. De visitatiecommissie is van mening dat de maatschappelijke verankering van Woningbouwvereniging Bolnes naar behoren is

Besturing

Woningbouwvereniging Bolnes is een kleine organisatie. Vormgeving van het strategisch voorraadbeleid en van het financieel beleid kent een smalle basis. Er was inzicht in de technische staat, er was een meerjarenbegroting en er wordt nagedacht over de aanpak van het bezit in het kader van de verduurzaming. Ongeacht de uitkomst van de analyse (wordt het renovatie en verduurzaming of toch sloop en nieuwbouw) is duidelijk dat het bestuur voor een grote opdracht staat. Het is goed dat het bestuur zich dat realiseert en dit in samenspraak met de gemeente oppakt. Het gaat om een grote uitdaging die ook als een bedreiging kan worden gezien. Het lijkt niet onlogisch om te veronderstellen dat externe financiering vereist is. Op dit onderdeel van besturing zijn verbeteringen mogelijk en noodzakelijk. Het vraagstuk van kracht/macht en tegenkracht/macht is de afgelopen jaren onvolledig geweest.

Maatschappelijke capaciteit

Woningbouwvereniging Bolnes kent een sterk gemotiveerd bestuur resp. voorzitter. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat met een conflict in de algemene ledenvergadering de sfeer er niet beter op werd en dat dit een prijs heeft gehad met het opstappen van de voormalige voorzitter. Dat is jammer en toont de kwetsbaarheid van een kleine organisatie. Voordeel is dat de lijnen kort zijn. Maar het besef is wel dat zelfstandig doorgaan een prijs heeft en dat dit goed gerealiseerd moet worden. Financieel draait de organisatie en kan zij de noodzakelijke verplichtingen nakomen. Maar als de ramingen uitkomen dat een bedrag van ca. € 1,8 miljoen vereist is voor investeringen in de voorraad, ontstaat een geheel nieuwe situatie. Er zal dan externe financiering vereist zijn en dat stelt andere eisen aan organisatie, besturing en verantwoording. Bestuur en raad van toezicht dienen daar naast het weer voltallig zijn, zeer alert op te zijn.

2 Maatschappelijke waarde

Dit visitatieveld 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. Centraal hierin staan de opgaven en de daarin behaalde resultaten.

2.1 De opgaven van Woningbouwvereniging Bolnes

Woningbouwvereniging Bolnes is met 36 woningen met recht een hele kleine corporatie te noemen. Hun voornaamste missie is het behouden en onderhouden van deze 36 woningen voor de huurders. Dit doen zij vol overgave met hun vrijwilligersbestuur. Er is geen samenwerking met zorg- of welzijnspartijen. Samenwerking met collega corporaties of andere partijen is ook minimaal. Wel is er goed contact met de gemeente Ridderkerk. Er worden in afstemming met elkaar geen prestatieafspraken gemaakt, voornamelijk vanwege de omvang van Woningbouwvereniging Bolnes. Uniek aan Woningbouwvereniging Bolnes is dat zij door haar omvang wel heel nauw contact heeft met alle huurders in haar bezit.

Overeenkomstig met de visitatiemethodiek is er in deze visitatie gekozen voor een drietal thema's die we in het visitatieveld maatschappelijke waarde behandelen, namelijk: betaalbaarheid, beschikbaarheid en woningkwaliteit.

Betaalbaarheid



De woningen van Woningbouwvereniging Bolnes zijn zeer betaalbaar. Dit komt mede omdat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhouden van de binnenkant van hun woning. Op deze manier kunnen de huurprijzen lager blijven, omdat Woningbouwvereniging Bolnes hier geen uitgaven voor heeft. Wanneer woningen vrij komen, vindt er wel mutatieonderhoud plaats. De huurprijs van deze gerenoveerde woningen gaan bij nieuwe verhuur dan ook omhoog. Dit verklaart het vrij forse verschil tussen de laagste en hoogste huurprijzen, terwijl de woningen verder vergelijkbaar zijn. De visitatiecommissie heeft gesproken met twee leden van de bewonerscommissie. Zij geven aan tevreden te zijn met dit beleid van Woningbouwvereniging Bolnes. Wel geven zij aan dat er hierdoor ook vrij veel verschillen zijn in de kwaliteit tussen de woningen. Ook denken zij na over het wel of niet verder investeren in hun woningen, vanwege de leeftijd van het bezit. Wanneer Woningbouwvereniging Bolnes niet zelfstandig voort zou kunnen blijven bestaan, zijn zij bang dat het bezit gesloopt gaat worden. Hetgeen door bewoners dan zelf is geïnvesteerd in de woningen, gaat daarmee verloren.

In onderstaande tabel is het verloop van de huurprijzen in de visitatieperiode weergegeven. We zien een stijging van de gemiddelde huurprijs van €71,97 in de visitatieperiode. Namelijk van €269,31 in 2019 naar €341,28 in 2023.

	2019	2020	2021	2022	2023
Laagste huur	€ 225,00	€ 231,00	€ 231,00	€ 256,00	€ 263,00
Hoogste huur	€ 520,00	€ 533,00	€ 600,00	€ 614,00	€ 630,00
Gemiddelde huurprijs	€ 269,31	€ 197,72	€ 312,39	€ 332,56	€ 341,28
Huurverhoging	1,60%	2,50%	0%	2,30%*	2,60%

*Een deel van het bezit kreeg een huurverhoging van 2,3%, andere woningen kregen een huurverhoging van €25.

Beschikbaarheid



Het bezit van Woningbouwvereniging Bolnes telt 36 woningen. Er zijn geen plannen om bezit toe te voegen of te slopen. Het doel van Woningbouwvereniging Bolnes is het behouden van deze 36 woningen voor de doelgroep.

Woningkwaliteit



Het woningbezit van Woningbouwvereniging Bolnes is oud. De woningen zijn ruim 100 jaar oud. Dit brengt de nodige zorgen met zich mee over de kwaliteit van het bezit. Er moet flink geïnvesteerd worden om de woningen van deze tijd te houden. De vraag is echter of Woningbouwvereniging Bolnes in haar huidige vorm deze opgave aan zal kunnen. De bestuursleden van Woningbouwvereniging Bolnes, die ook bewoners zijn, maken zich hier zorgen om en zien de bedreiging voor het zelfstandig voortbestaan van de Woningbouwvereniging. Tegelijkertijd zijn zij actief op zoek naar manieren om het bezit te verduurzamen. Hiervoor is contact gelegd met de gemeente Ridderkerk. In gezamenlijkheid is er een plan van aanpak gemaakt voor de verduurzamen van de 36 woningen. Er wordt gekeken wat er reeds is gedaan aan de verduurzaming, welke maatregelen Woningbouwvereniging Bolnes op eigen kracht kan uitvoeren en of er eventueel subsidies beschikbaar zijn. In het kader van dit verduurzamingsplan is er een pilot uitgevoerd. De woning van de bestuursvoorzitter is voorzien van HR++ glas om te bezien of dit het wooncomfort verhoogt en de energiekosten omlaag brengt. Ook wordt er samen met de gemeente gekeken naar circulariteit en het vergroenen van de straten en tuinen om hittestress tegen te gaan.

De gesproken bewoners zijn tevreden over hun woning. Ze geven aan dat de woningen niet bij iedereen van dezelfde kwaliteit zijn. Bewoners zijn immers zelf verantwoordelijk voor de binnenkant van hun woning. Daarnaast hebben zij de mogelijkheid om, in overleg met Woningbouwvereniging Bolnes, bijvoorbeeld te kiezen voor extra isolatie. Hier staat vaak wel een kleine huurverhoging tegenover. De bewoners geven aan vooral erg te hopen dat Woningbouwvereniging Bolnes met behulp van de gemeente kan zorgen dat de woningen voldoen aan de gestelde eisen, zodat ze behouden kunnen worden.

2.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie ziet de drive van het bestuur van Woningbouwvereniging Bolnes om het goede te willen doen. Ook ziet de visitatiecommissie hoe bewoners blij zijn met hun woningen die zij zelf kunnen aanpakken zoals zij dat willen. Tegelijkertijd maakt de visitatiecommissie zich ook zorgen. De woningen zijn betaalbaar. Dit is natuurlijk fijn voor de bewoners, maar betekent ook iets voor de inkomsten van de Woningbouwvereniging. Wanneer Woningbouwvereniging Bolnes de kwaliteit van haar woningen, o.a. door middel van verduurzaming, wil verhogen, zal daar veel geld voor nodig zijn. Wanneer er geen mogelijkheid bestaat om aanspraak te doen op subsidies, kan Woningbouwvereniging Bolnes deze opgave niet aan. Het thema beschikbaarheid speelt voor Woningbouwvereniging Bolnes in de huidige vorm niet. Dat wordt anders als er sprake is van mogelijke sloop en nieuwbouw als renovatie en verduurzaming niet verantwoord is. Het bezit staat in een prachtig stukje van Ridderkerk, waar bij eventuele sloop/nieuwbouw het bezit wel verder verdicht kan worden. Dit zal echter wel tegen de zin van de huidige bewoners zijn. De meesten van hen wonen al vele jaren in hun huis en hebben dit volledig naar eigen zin en voor eigen kosten ingericht en opgeknapt. De visitatiecommissie gunt het Woningbouwvereniging Bolnes dan ook van harte dat zij samen met de gemeente een oplossing kan bedenken om de kwaliteit van het bezit aan te pakken. Aan de betrokkenheid van het bestuur zal het zeker niet liggen.

Alles overziend is de visitatiecommissie van mening van de maatschappelijke waarde van Woningbouwvereniging Bolnes voor verbetering vatbaar is.

2.3 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten



- Het vrijwilligersbestuur werkt enorm hard om het juiste te doen voor haar bezit en haar bewoners;
- De gesproken huurders wonen met veel plezier in hun woning;
- De woningen van Woningbouwvereniging Bolnes zijn zeer betaalbaar.

Verwonderpunten



- Woningbouwvereniging Bolnes is niet in staat om zelfstandig haar bezit dusdanig aan te pakken en te verduurzamen dat zij toekomstbestendig zijn. Hiervoor is hulp nodig vanuit de gemeente en moet aanspraak gedaan worden op subsidies.

3 Maatschappelijke verankering

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

3.1 De invloed op het beleid van Woningbouwvereniging Bolnes

Woningbouwvereniging Bolnes staat dicht bij haar huurders. Het vrijwilligers bestuur woont letterlijk tussen de huurders. Zij zijn immers zelf ook huurder. Dit maakt dat zij uitermate goed op de hoogte zijn van wat er speelt onder de huurders. Het beleid van Woningbouwvereniging Bolnes wordt hierop aangepast. De huurders van Woningbouwvereniging Bolnes kunnen ook via de Algemene Ledenvergadering (ALV) invloed uitoefenen op het beleid van de corporatie. Echter in de visitatieperiode heeft vanwege diverse omstandigheden, waaronder de coronapandemie, de ALV niet ieder jaar doorgang gevonden.

Omdat er geen prestatieafspraken worden gemaakt, is de invloed van de gemeente Ridderkerk op het beleid van Woningbouwvereniging Bolnes niet heel groot. Middels het gezamenlijk opgestelde plan van aanpak in het kader van de verduurzaming van het bezit, zien we wel een goed voorbeeld van invloed van de gemeente op het beleid van Woningbouwvereniging Bolnes.

3.2 De verantwoording van Woningbouwvereniging Bolnes

Woningbouwvereniging Bolnes legt verantwoording af middels haar jaarstukken. Deze zijn opvraagbaar bij het bestuur. Er is echter geen website waarop deze documenten gemakkelijk vindbaar zijn. De communicatie van Woningbouwvereniging Bolnes en haar huurders vindt voornamelijk plaats per mail of middels het huis aan huis bezorgen van gedrukte informatie.

3.3 De samenwerking met Woningbouwvereniging Bolnes

Woningbouwvereniging Bolnes heeft niet veel samenwerkingspartners. Er is geen huurdersvereniging, wel is er een bewonerscommissie waarmee overleg plaatsvindt. Dit verloopt naar tevredenheid. Woningbouwvereniging Bolnes werkt niet samen met zorg- of welzijnspartijen en ook met haar collega corporaties is weinig tot geen contact. Met de gemeente Ridderkerk is wel goed contact. De gemeente geeft aan het enthousiasme bij het bestuur van Woningbouwvereniging Bolnes te waarderen. Ze ziet een club die graag zelfstandig voort wil blijven bestaan en haar best doet te voldoen aan alle wet- en regelgeving. Ook de gezamenlijke zoektocht naar mogelijkheden om de kwaliteit van het bezit te verbeteren wordt gezien en gewaardeerd. Wel maakt de gemeente zich zorgen om de bestuurlijke kwaliteit en de kwaliteit van de governance.



3.4 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie is ervan overtuigd dat Woningbouwvereniging Bolnes maatschappelijk goed verankerd is. Doordat het bestuur tussen de huurders woont, is zij enorm betrokken. Tegelijkertijd ziet de visitatiecommissie ook de kwetsbaarheid van de kleine club en het gevecht om te blijven voldoen aan de steeds groeiende wet- en regelgeving. Woningbouwvereniging Bolnes heeft geen website en daarmee is het voor buitenstaanders erg lastig om inzicht te krijgen in het functioneren van de vereniging. Het afleggen van verantwoording is daarmee ook lastiger. Ook werkt Woningbouwvereniging Bolnes niet met veel partijen samen. Wellicht zou het zoeken van samenwerking met een wat grotere collega corporatie een goede zet zijn. Mogelijk kan het administratieve en bureaucratische werk dan (deels) uit handen worden genomen. Dit zonder dat de volledige zelfstandigheid van Woningbouwvereniging Bolnes verdwijnt.

Alles overziend is de visitatiecommissie van mening dat de maatschappelijke verankering van Woningbouwvereniging Bolnes naar behoren is. De visitatiecommissie heeft gezien dat Woningbouwvereniging Bolnes zich laat beïnvloeden door haar huurders en samenwerkingspartners. Ook staat men open voor samenwerking. Het zelf actief zoeken van samenwerking zou nog wat meer mogen. Ook de verantwoording naar buiten toe en het daarmee actief transparant zijn over het beleid en de prestaties mag beter. Het realiseren van een website, al zou deze maar beperkt zijn en dienen om informatie te delen, is geen overbodige luxe.

3.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten



- Woningbouwvereniging Bolnes is goed lokaal verankerd;
- De samenwerking met de gemeente Ridderkerk is sinds de vorige visitatie verbeterd;
- Het oprichten van de bewonerscommissie in de visitatieperiode is mooi.

Verwonderpunten



- Het ontbreken van een website;
- Woningbouwvereniging Bolnes zoekt niet actief naar samenwerking, hoewel dit wel degelijk zou kunnen helpen om het voortbestaan van de Woningbouwvereniging meer zekerheid te geven.

4 Besturing

Dit visitatieveld 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.

4.1 Strategie en sturing

Woningbouwvereniging Bolnes geeft haar ambities beknopt weer in het Ondernemingsplan 2025 – 2029. Dat betekent dat over de visitatieperiode zelf er geen actueel ondernemingsplan was. De bouwkundige inspectie van alle woningen uit 2018 kreeg in 2022 een vertaling in een meerjarenbegroting 2023 – 2027. In 2024 is in samenspraak met de gemeente een analyse voorgesteld van een inspectie van de bouwkundige staat en van de huidige energieprestaties. Beide zijn nodig in verband met de voorgenomen verdere verduurzaming van het woningbezit. Ook wordt daarin meegenomen wat de wensen van de zittende bewoners zijn. Dat alles moet leiden tot een haalbaarheidsrapport en een weergave van de financiële kaders. Dit is eind 2024 weergegeven in een stappenplan. Doel daarbij is om in 2028 de woningen volledig van het gas te hebben. Er wordt een gemiddelde investering verwacht van € 60.000,- per woning. Omdat in veel woningen al het nodige gedaan is (de woningen zitten nu op gemiddeld C label), wordt een investering van € 50.000,- realistischer geacht. Dat vraagt een totale investering van €1.8 miljoen. Met de gemeente wordt gekeken naar waar subsidies mogelijk zijn. Tot nu toe voerde Woningbouwvereniging Bolnes een beleid dat bij mutaties de woningen een renovatie van keuken en badkamer kennen alsmede dat vloerisolatie werd toegepast. Om dat te kunnen blijven doen, werd de huurprijs na mutatie verhoogd.

Het bestuur schrijft jaarlijks een jaarverslag en jaarrekening en die is voorzien van de vereiste accountsverklaring. Er zijn geen andere documenten beschikbaar. In de visitatieperiode is 3x geen algemene ledenvergadering gehouden waarin de jaarstukken zijn goedgekeurd door de leden. Artikel 36 lid 6 van de statuten geeft aan dat binnen zes maanden na afloop van het boekjaar het bestuur het jaarverslag uitbrengt en over het gevoerde beleid verantwoording aflegt. Het bestuur legt de balans en de staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring aan de vergadering voor. De leden zijn wel via de mail geïnformeerd. Ook zijn in sommige jaren vanwege het niet voltallig zijn van bestuur en raad van toezicht geen gemeenschappelijke vergaderverslagen opgesteld.

4.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

Woningbouwvereniging Bolnes is een kleine organisatie waarvan het woningbezit al heel lang 36 woningen bedraagt. Vormgeving van het strategisch voorraadbeleid en van het financieel beleid kent een veel smallere basis dan van grotere woningcorporaties. Er was inzicht in de technische staat, er was een meerjarenbegroting en er wordt nagedacht over de aanpak van het bezit in het kader van de verduurzaming. Ongeacht de uitkomst van de analyse (wordt het renovatie en verduurzaming of toch sloop en nieuwbouw) is duidelijk dat het bestuur voor een grote opdracht staat. Het is goed dat het bestuur zich dat realiseert en dit in samenspraak met de gemeente oppakt. Het gaat om een grote uitdaging die ook als een bedreiging kan worden gezien. Het lijkt niet onlogisch om te veronderstellen dat externe financiering vereist is. Gevolg zal zijn dat nog meer dan nu gekeken wordt naar de kwaliteit van de sturing en wijze van verantwoording. Net als in 2019 bij het eerste visitatierapport denkt de commissie dat op dit onderdeel verbeteringen mogelijk en noodzakelijk zijn. Het vraagstuk van kracht/macht en tegenkracht/macht is de afgelopen jaren onvolledig geweest.

4.3 Bewonderpunten



Bewonderpunt:

- Het ontwikkelde stappenplan als aanzet voor de verduurzamingsaanpak

Verwonderpunt:

- Het niet voldoen aan het vereiste van de statuten in goedkeuring van de jaarstukken door de algemene ledenvergadering en het ontbreken van verslaglegging



5 Maatschappelijke capaciteit

Dit visitatieveld richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.

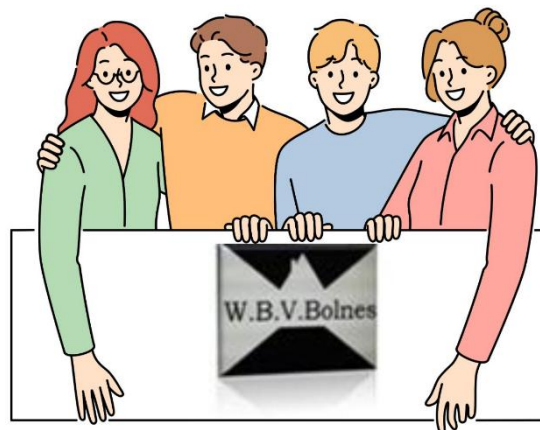
5.1 Financiële capaciteit

De wereld waarin corporaties opereren, is de laatste jaren fors gewijzigd. De sterke regulering van de sector werd in de loop van de visitatieperiode afgezwakt naast de afschaffing van de verhuurdersheffing in 2023 en het zwaardere accent op het uitbreiden van de nieuwbouw en de verduurzaming. Woningbouwvereniging Bolnes is geen deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Er zijn dan ook geen oordelen van het WSW. De accountant checkt jaarlijks bij de af te geven goedkeurende verklaring of voldaan wordt aan de ratio's rond ICR, loan to value, solvabiliteit en dekkingsratio. Daar voldoet Woningbouwvereniging Bolnes elk jaar aan.

Uit de rechtmatigheidsbeoordelingen over 2019, 2020 en 2021 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) blijkt dat de er niet handhavend zal worden opgetreden bij het niet maken van de prestatieafspraken omdat de gemeente geen interesse heeft. In de toezicht brief over 2022 wordt geconstateerd dat Woningbouwvereniging Bolnes tijdelijke huurovereenkomsten benut, hetgeen in strijd met de regelgeving is. Ook constateerde de Aw dat de verplichting tot tweejaarlijks een zelfevaluatie onder externe begeleiding niet is nageleefd alsmede dat er geen klachtenreglement is. Woningbouwvereniging Bolnes dient daar binnen een termijn van 3 maanden aan te voldoen. Ook sprak de Aw zijn bezorgdheid uit over de haalbaarheid van het bedrijfsmodel vanwege de toekomstige investeringen in renovatie en verduurzaming. In de toezichtbrief over 2023 wordt opnieuw ingegaan op de noodzaak om de kwaliteit van bestuur en intern toezicht te borgen voor de toekomst. Volledige bezetting van bestuur en raad van toezicht zijn vereist. In de toezichtbrief over 2024 wordt aangegeven dat de risico inschatting van de organisatie laag is. Maar op de onderdelen kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht is de inschatting 'midden'. Ook wordt in die brief ingegaan op het uitstellen van de visitatie die in 2023 had moeten plaatsvinden. De Aw vraagt om beleidsdocumenten over huurbeleid, inkoopbeleid en over de integriteitscode.

5.2 Organisatorische capaciteit

De organisatorische capaciteit was de afgelopen jaren wel een vraagstuk. Het bestuur is een aantal jaren niet op volledige sterkte geweest. Tegelijkertijd heeft een aantal mensen de voorzitter van het bestuur pragmatisch ondersteund. Ook de raad van toezicht is te lang niet op volledige sterkte geweest. De Aw vraagt daar ook nadrukkelijk aandacht voor. Het is duidelijk dat het bestuur op een aantal vlakken samenwerking zoekt en dat lijkt ook nodig. Het enthousiasme van het bestuur is mooi om te zien, maar de commissie heeft de indruk dat de afgelopen perioden tegen de grenzen van het kunnen is aangelopen en dat heeft effect gehad. Tegelijk is opnieuw bewust gekozen voor zelfstandig voortbestaan en dat schept dan ook verplichtingen in de ogen van de commissie.



5.3 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

Woningbouwvereniging Bolnes is een kleine organisatie met een sterk gemotiveerd bestuur. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat met een conflict in de algemene ledenvergadering de sfeer er niet beter op werd en dat dit een prijs heeft gehad met het opstappen van de voormalige voorzitter. Dat is jammer en toont de kwetsbaarheid van een kleine organisatie. Voordeel is nog steeds dat de lijnen kort zijn zoals de huurdersvertegenwoordiging ook aangaf. Maar het besef is wel dat zelfstandig doorgaan een prijs heeft en dat dit goed gerealiseerd moet worden. Financieel draait de organisatie en kan zij de noodzakelijke verplichtingen nakomen. Maar als de ramingen uitkomen dat een bedrag van ca. € 1,8 miljoen vereist is voor investeringen in de voorraad, ontstaat een geheel nieuwe situatie. Er zal dan externe financiering vereist zijn en dat stelt andere eisen aan organisatie, besturing en verantwoording. Bestuur en raad van toezicht dienen daar naast het weer voltallig zijn, zeer alert op te zijn.

5.4 Bewonder- en verwonderpunten



Bewonderpunt:

- Woningbouwvereniging Bolnes is zich bewust van haar financiële en organisatorische risico's en richt op beide onderwerpen de aandacht



Verwonderpunten

- De tegenkracht van de bestuurder heeft te lange tijd ontbroken door een onvolledige raad van toezicht en het niet houden van algemene ledenvergaderingen.

Bestuurlijke reactie van Woningbouwvereniging Bolnes

Bestuurlijke reactie op het visitatierapport Woningbouwvereniging Bolnes

Beste heer/mevrouw,

Wij danken u hartelijk voor het toezenden van het visitatierapport en de daarin opgenomen waardevolle observaties en adviezen.

Wij waarderen het zeer dat niet alleen ons enthousiasme, maar ook onze inzet als vrijwilligersbestuur wordt erkend. Als Woningbouwvereniging doen wij er alles aan om het bestaan van onze vereniging zelfstandig te waarborgen. Tegelijkertijd zijn wij actief op zoek naar mogelijkheden voor samenwerking in de toekomst, om zo onze continuïteit verder te versterken.

De adviezen en inzichten die wij tijdens de visitatie hebben ontvangen, zullen wij ter harte nemen en waar mogelijk in praktijk brengen. Hoewel wij begrijpen dat de huidige wet- en regelgeving grotendeels ‘one size fits all’ is en bewust door de minister is ingezet, merken wij dat deze soms het voortbestaan van kleine, gezonde verenigingen zoals de onze bemoeilijkt, terwijl grote corporaties daarmee financieel worden ondersteund.

Wij zijn verheugd te kunnen melden dat zowel het bestuur als de Raad van Toezicht inmiddels weer voltallig zijn, hetgeen een belangrijke mijlpaal is in het bestuurlijk functioneren van onze vereniging.

Verder zijn wij in goed overleg met de gemeente over de verduurzaming en verbetering van onze woningen. Wij hopen in dit kader ook subsidies te kunnen verkrijgen, waarmee wij streven naar het realiseren van woningen met een energielabel A. Wij zijn daarnaast blij met het behaalde energielabel B, dat niet alleen door ons maar ook door de toezichthoudende autoriteiten als positief wordt gewaardeerd.

Het behouden van onze woningen in eigen beheer blijft een prioriteit. Dit vanwege de sterke betrokkenheid van onze huurders, die vaak jarenlang met veel tevredenheid in de woningen wonen en zelf ook hebben bijgedragen aan investeringen. De onderlinge sfeer is prettig en ondersteunend, wat de leefbaarheid en saamhorigheid versterkt. Tegelijkertijd blijven wij ons inzetten om de woningen betaalbaar te houden en de kwaliteit – passend bij de leeftijd van het vastgoed – op een goed tot zeer goed niveau te houden.

Met grote toewijding werken wij er continu aan om onze vereniging en haar bijzondere gemeenschap in stand te houden en verder te ontwikkelen.

Wij nemen alle aanbevelingen uit het visitatierapport serieus en zijn reeds druk bezig met het vertalen van de adviezen naar concrete acties en verbeteringen.

Tot slot zijn wij dankbaar voor het respect en vertrouwen dat wij voor onze inzet ontvangen en kijken wij ernaar uit om in nauwe samenwerking met de Raad van Commissarissen onze gezamenlijke doelen te realiseren.

Met vriendelijke groet,
Het Bestuur van Woningbouwvereniging Bolnes

Bijlagen

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie

Cognitum B.V. verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Bolnes** in 2025 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum B.V.** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Geldermalsen, maart 2025, de heer J.H. Haagsma | directeur Cognitum

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Bolnes** in 2025 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Bussum, maart 2025, de heer J. van der Moolen | voorzitter visitatiecommissie

Strijen, maart 2025, mevrouw E. van Kranenburg-Haagsma | secretaris visitatiecommissie

Cv's visitatiecommissie

Jan van der Moolen (voorzitter) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken en sinds 2018 voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 14 jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan dat belast was met het financiële toezicht op en het saneren van financieel in problemen geraakte woningcorporaties. Daarnaast is hij nog vereffenaar en gastdocent bij o.a. Erasmus universiteit. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), het adviesbureau Andersson Elffers Felix en directeur van de corporatie Achtgoed Wonen. Jan van der Moolen heeft na zijn HBS de HEAO gevolgd en daarna rechten en planologie aan de Universiteit van Groningen. Met nevenactiviteiten heeft hij bestuurlijke en toezichthoudende rollen vervuld bij twee woningcorporaties (Lefier en SSH) en in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij lokaal en landelijk bestuurlijk actief in een politieke partij, een omroepvereniging en het Habitat Platform Midden en Oost-Europa. Hij was één van de oprichters van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en jarenlang hoofdredacteur.

Evelien van Kranenburg (secretaris) is afgestudeerd in de cultuursociologie en vanaf de oprichting betrokken bij Cognitum. Als manager van de backoffice van Cognitum is zij bij alle visitaties betrokken en treedt daarnaast regelmatig op als secretaris in een visitatiecommissie.