



Maarn, 5 maart 2018

Bestuurlijke reactie op Visitatie

Allereerst willen wij onze waardering uitspreken naar de visitatiecommissie. Wij hebben gemerkt dat op zeer zorgvuldige wijze het werk is verricht en het rapport inhoudelijk en goed leesbaar is. Dat vergroot ook de toegankelijkheid van het rapport voor onze huurders.

Wij geven graag per veld een reactie.

1. Presteren naar Opgaven en Ambities

Met betrekking tot het onderdeel Huisvesting van de primaire doelgroep constateren wij dat wij op basis van onze beperkte mogelijkheden (we zijn immers afhankelijk van het beperkte aantal mutaties van geschikte woningen) er in slagen ook onze bijdrage te leveren aan het huisvesten van statushouders. Wat zou helpen is als er meer mogelijkheden worden geboden voor het bouwen van sociale huurwoningen in Maarn en Maarsbergen, zodat ook doorstroming kan worden bevorderd.

Dat onze inspanningen in het taakveld Huisvesting van de primaire doelgroep als ruim voldoende worden beoordeeld, stemt ons tot tevredenheid. Wij zullen ons op dit onderdeel ook in komende jaren volledig blijven inzetten.

Met betrekking tot de beoordeling van het onderdeel Kwaliteit van woningen en woningbeheer wordt de inspanning van Woningbouwvereniging Maarn duidelijk zichtbaar. Wij herkennen ons in het beeld. Door de directe lijnen van de technisch beheerder naar de huurders kon ook adequaat op klachten worden gereageerd.

Kijkend naar de beoordeling van dit totale werkveld kunnen wij aangeven dat in de roerige tijden die de Woningbouwvereniging heeft doorgemaakt in de visitatieperiode wij er in geslaagd zijn toch ons werk naar behoren te blijven uitvoeren.

2. Presteren volgens belanghebbenden

Wij zijn blij dat onze belanghebbenden onze inzet herkennen. Ook de kwaliteit van de woningen én het woningbeheer wordt hoog gewaardeerd, dat stemt ons uiteraard tot tevredenheid. De boodschap van de gemeente dat zij zich afvragen of het onderhoud van monumentale woningen passend is, stemt tot nadenken. Het is immers de gemeente die een groot deel van ons bezit tot gemeentelijk monument heeft verheven misschien zonder het besef dat dit een grote druk op de corporatie legt. In ons ondernemingsplan 2018-2027 hebben wij besloten niet langer te renoveren in Tuindorp, maar woningen aan te bieden als kluswoningen voor verhuur. Mocht dat niet lukken, dan zullen wij de woningen mogelijk verkopen.

3. Presteren naar Vermogen

Woningbouwvereniging Maarn voldoet op dit onderdeel externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen.

De bedrijfslasten zijn hoger dan gemiddeld; op een kleine corporaties drukken de vaste lasten zwaarder dan op een grotere corporatie. Door de uitbesteding van taken zal hierin wel enige verbetering komen. We moeten wel blijven sturen op een financieel strak beleid.

4. Presteren ten aanzien van Governance

Wij beseffen dat door de bestuurscrisissen in de afgelopen jaren wij op dit onderdeel geen voldoende halen, desondanks zijn wij blij dat onze inzet wordt herkend. Wij erkennen dat wij een mager toetsingskader hadden en dat ligt vooral in de weinig structurele toepassing er van. Dus het niet SMART bespreken van doelen en resultaten. Wij zien dit als een verbeterpunt en constateren dat de Raad van Commissarissen in de relatie met de directeur-bestuurder hiermee al bezig is geweest.

Het niet hebben van een klokkenluidersregeling hangt samen met het niet in dienst hebben van personeel en het verrichten van uitvoerende taken in de visitatieperiode door bestuursleden. Nu wij onze uitvoerende taken hebben uitbesteed en de bestuurder zich bezig houdt met beleid, is het de vraag op welke wijze vorm gegeven kan worden aan deze verplichting. Wij zullen dit onderzoeken.

5. Wat kan beter?

Uiteraard is dit voor ons een onderdeel van het visitatierapport waar wij met extra belangstelling naar kijken. Wij reageren op de genoemde onderdelen:

Opgave:

- Formuleer een visie op de voorraad én op wat en wie je doelgroep is (stel prioriteiten):

Inmiddels is een visie op de voorraad ook vastgelegd in een Voorraad Beleid en Beheerplan. Het doel is deze jaarlijks te actualiseren. Wij zullen deze het komende jaar ook nog meer voorzien van te behalen doelstellingen.

- Definieer je eigen aandeel in de prestatieafspraken;

In het kader van het vaststellen van de prestatieafspraken is Woningbouwvereniging Maarn de laatste periode van 2017 nadrukkelijker betrokken. Wij zullen die houding voortzetten in 2018 e.v. In het Ondernemingsplan 2018-2027 hebben wij ook onze eigen afspraken weergegeven.

- Vertaal de doelstellingen in het ondernemingsplan in haalbare en meetbare operationele doelen.

Wij herkennen dit punt en hebben ons al voorgenomen dit op te pakken en verder uit te werken.

Belanghebbenden:

- Huurdervertegenwoordiging uitbreiden

Dit blijft een lastig punt gezien het aantal actieve huurders. Wel zien wij dat op basis van projectmatige aanpak meer huurders bij zaken betrokken willen worden. Voor bijvoorbeeld het verwelkomen van huurders is iemand bereid gevonden de voorzitter van de Huurdersvereniging te ondersteunen. Daarnaast zijn wij van mening dat het überhaupt hebben van een huurdersvereniging en het betrekken van de huurdervereniging bij verscheidene onderwerpen zeer solide is voor een corporatie met 309 VHE. Tevens zien wij het aantal vaste huurders op onze ledenvergaderingen ook als onze sparringpartners. met daardoor ook de mogelijkheid om de band met de huurders te versterken.

- Relatie met gemeente verstevigen

In 2017 is een presentatie is gegeven aan wethouder en gemeenteraadsleden over visie, missie en nieuw besturingsmodel, juist om het te betrekken met de ontwikkelingen van onze corporatie. De (interim) directeur-bestuurder heeft in samenwerking met de andere twee corporaties die deel uitmaken van de federatie begin 2018 een avond georganiseerd voor raadsleden. Doel was om de relatie te verstevigen, maar ook om raadsleden te betrekken in het volkshuisvestingsbeleid. Mede omdat wij zien dat juist raadsleden onvoldoende kennis hebben van de problemen waar wij als woningbouwcorporaties tegen aan lopen. Het niet hanteren van een beleid voor nieuwbouw van sociale huurwoningen is daar een voorbeeld van. Wij hopen door onze invloed aan te wenden op de nieuwe woonvisie hier meer aandacht voor te krijgen.

Er is sprake van bestuurlijke overleg, waarbij zoveel mogelijk ook de huurdersvereniging(en), in worden betrokken. Daarnaast heeft de (interim) directeur-bestuurder regelmatig overleg met de wethouder op specifieke dossiers, momenteel met name als het gaat om nieuwbouwlocaties.

Wij zullen dit beleid voortzetten.

Vermogen:

- Creëer grotere buffers.

Dit is een logische aanbeveling, maar dat zal niet gemakkelijk zijn, mede gezien de grote bedragen die nog steeds kwijt zijn aan bijvoorbeeld verhuurdersheffing. Daarnaast beseffen wij dat wij niet enkel de verantwoordelijkheid bij wet- en regelgeving kunnen leggen; de financiële continuïteit is veelvuldig onderwerp van discussie geweest in RvC vergaderingen. De ratio's van het WSW laten daarbij een zeer positief beeld zien.

Governance:

- De verbeteringen in de plancyclus, de informatiehuishouding en rapportagestructuur vasthouden; de nu geboden structuur moet nog in gedrag inslijten;

Hier kunnen wij kort over zijn: hier zijn wij het mee eens.

- Heldere verantwoording van resultaten en eventuele afwijkingen.

Hier zijn wij het mee eens., Dit is in de SLA's met Heuvelrug Wonen geregeld. De rapportages zullen deel uit maken van het overleg tussen bestuur en RvC.

Wij zullen de aanbevelingen overnemen en nader uitwerken.

Namens Woningbouwvereniging Maarn

Mette Vernooij
Voorzitter Raad van Commissarissen

Peter de Langen
Interim directeur-bestuurder