

Bestuurlijke reactie op visitatierapport 2018

Aan	Belanghebbenden Woontij
Van	Raad van Commissarissen en Directeur-bestuurder Woontij
Onderwerp	Bestuurlijke reactie op visitatierapport Cognitum, 18 oktober 2018
Datum	22 oktober 2018

Opdrachtverstrekking

In het voorjaar van 2018 hebben de Raad van Commissarissen en Directeur-bestuurder van Stichting Woontij opdracht verstrekt aan het bureau Cognitum voor de uitvoering van een maatschappelijke visitatie bij Woontij, een en ander conform hetgeen hierover is vastgelegd in de Woningwet en Governancecode.

Beoordeling

Presteren naar opgaven en ambities: 7,1 (2014: 6,8)

Door vertraging bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten, vooral als gevolg van vertraging van procedures, was het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen de afgelopen jaren iets lager dan gewenst. Inmiddels zijn diverse projecten in uitvoering en hebben we de verwachting dat de komende jaren een inhaalslag wordt gemaakt.

Dit jaar starten we met de herijking van onze vastgoedstrategie voor onze portefeuille in Den Helder. Hiermee willen we duidelijkheid creëren over de maatschappelijke inzet van Woontij in Den Helder, voor welke doelgroepen wij ons inzetten en welke portefeuille-strategie daarbij past.

Voor zowel onze activiteiten op Texel als in Den Helder geldt dat het komende jaar de prestatie-afspraken met gemeenten en bewonersorganisaties worden geactualiseerd.

Presteren volgens belanghebbenden: 7,6 (2014: 7,5)

Het valt ons op dat de waardering van de bewonersverenigingen achter blijft bij de waardering van de gemeenten en overige belanghebbenden. We gaan in gesprek met de bewonersverenigingen om te onderzoeken hoe we hierin verbetering kunnen krijgen. Daarnaast gaan we onderzoeken op welke wijze we onze huurders en woningzoekenden meer kunnen betrekken bij de strategie-ontwikkeling van Woontij.

Presteren naar vermogen: 7,3 (2014: 6,6)

De constatering van de visitatiecommissie dat Woontij 'haar schapjes op het droge heeft' vinden we erg optimistisch. De strategische doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn ambitieus en vergen de komende jaren een grote financiële inspanning. Door monitoring en bijsturing streven we naar een gezond evenwicht tussen ambities en financiële mogelijkheden.

Bij samenstelling van de begroting 2019 is gebleken dat we de grenzen van onze financiële mogelijkheden benaderen. Van een vermogenoverschot lijkt niet langer sprake te zijn. Dit komt enerzijds door het zeer ambitieuze investeringsprogramma voor nieuwbouw en verduurzaming en anderzijds door invoering van de beleidswaardering en de daarmee gepaard gaande onzekerheid over eventuele herziening van financiële ratio's door Aw en WSW.

Deze nieuwe realiteit noodzaakt Woontij tot het maken van keuzes. Het lijkt erop dat niet alles wat wenselijk is zondermeer kan worden gerealiseerd.

Governance: 7,7 (2014: 6,9)

De afgelopen jaren hebben we flinke inspanningen gedaan om onze governance-prestaties op een hoger niveau te brengen. Nu dit goed op orde is zullen we de komende jaren alert blijven om dit niveau ten minste te handhaven.

Aanbevelingen

Door Cognitum zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Of de organisatie in de toekomst zelfstandig moet en kan blijven is een vraagstuk dat door Bestuurder en Raad van Commissarissen dient te worden beschouwd.
2. De inzet op diverse vormen van samenwerking. Het wachten op de invulling van de controllersfunctie vormt een voorbeeld van de voordelen die hiermee kunnen worden bereikt.
3. Woontij heeft zich gedurende de visitatieperiode ingespannen om de groeiende overmaat aan vermogen om te zetten in volkshuisvestelijke inspanningen. Naar objectieve maatstaven, waarbij geen rekening wordt gehouden met de omvang van de organisatorische capaciteit en de toekomstige krimpsituatie in de kop van Noord Holland neemt de inzet van het beschikbare vermogen toe, maar blijft het zaak de kentallen op dit gebied stelselmatig te volgen. Indien noodzakelijk dient er planmatig, op het bestaande beleidsplan, aanvullende keuzen te worden gemaakt inzake de ambities en de inzet van vermogen.
4. Woontij, de Raad van Commissarissen en de gemeente Texel kunnen bij de provincie en toezichthouders op corporaties meer en vaker vragen om een Waddentoets, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale situatie op dit Waddeneiland.
5. Bouw, nu er een nieuw college van B&W gevormd is, de relatie met de gemeente Den Helder uit en verhoog de overlegfrequentie daartoe. Overwogen kan worden samen met de gemeente Den Helder aanvullende opgaven te formuleren voor dit deel van het werkgebied.
6. Beraad over verruiming van de openingstijden van het kantoor voor huurders zonder afspraak en/of communiceer over de achterliggende redenen.

Reactie van Woontij op de aanbevelingen:

1. Periodiek bespreken Bestuurder en Raad van Commissarissen of de huidige organisatievorm nog passend en verantwoord is. Vooralsnog staat de zelfstandigheid van Woontij niet ter discussie. We werken actief aan optimalisatie van de bedrijfsvoering, onder meer door mogelijkheden van samenwerking met andere woningcorporaties te onderzoeken.
2. Sinds oktober 2018 heeft Woontij via Hofmeier een controller aangesteld voor 1 dag per week.
3. Door monitoring en bijsturing streven we naar een gezond evenwicht tussen ambities en financiële mogelijkheden.
4. Woontij zal voor nieuwe ontwikkeling en implementatie van regelgeving desgewenst een beroep doen op de Waddentoets.
5. Inmiddels heeft de Bestuurder een kennismakingsgesprek gehad met de nieuwe wethouder Wonen van de gemeente Den Helder en zijn afspraken gemaakt om de samenwerking te verdiepen en samen te verkennen op welke wijze Woontij een relevante maatschappelijke bijdrage kan leveren aan Den Helder.
6. Medio 2018 is Woontij gestart met een inloopspreekuur op Texel. Uiterlijk in het voorjaar van 2019 starten we met een proef voor een inloopspreekuur in Den Helder. Afhankelijk van ervaringen en behoefte wordt na evaluatie eind 2019 bepaald op welke wijze we hiermee verder gaan.

Tenslotte

De Raad van Commissarissen en Directeur-bestuurder herkennen in het visitatierapport in grote lijnen de koers en prestaties van Woontij. De resultaten stemmen ons in belangrijke mate tot tevredenheid. Het beeld wordt bevestigd dat Woontij op de goede weg is en laat zien waar uitdagingen en kansen liggen voor de toekomst. Het visitatie-proces en -rapport dragen bij aan onze bewustwording en optimalisatie van het maatschappelijk presteren van Woontij.