

Reactie Algemeen Bestuur en Raad van Commissarissen

Door het bureau Raeflex is de afgelopen periode de 4-jaarlijkse visitatie, zoals verwoord in de Woningwet 2015 en uitgewerkt door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, bij Woningstichting Berg en Terblijt uitgevoerd.

Dit is de eerste keer in haar geschiedenis dat er bij de Woningstichting Berg en Terblijt een visitatie is uitgevoerd. Vanwege de beperkte omvang van het woningbezit (296 woningen) en de puur op de kerntaak gebaseerde activiteiten, alsmede vanuit kosten oogpunt en de beperkte belangenbehartiging voor kleine(re) corporaties, is de woningstichting geen lid van de branchevereniging Aedes. En is er dientengevolge, mede vanwege de kosten, geen visitatie uitgevoerd.

Derhalve ontbreekt in die zin vergelijkingsmateriaal, dat nog versterkt wordt door de nieuwe visitatiemethode 6.0, die vanaf april 2019 wordt toegepast. Met de invoering van deze nieuwe methodiek gelden ook een geheel andere waarderingsnormen en -criteria en is ook een vergelijking met andere kleine corporaties (die nog onder de vorige visitatiemethode zijn beoordeeld) niet mogelijk.

Bij de nieuwe methode is bijvoorbeeld, mede door de grote rol van de Autoriteit woningcorporaties hierbij, het onderdeel "**Governance**" anders ingevuld en minder dominant. In het algemeen is bijvoorbeeld ook de norm voor het verkrijgen van een waarderingsbeoordeling met een hoger cijfer dan een 6 aanzienlijk aangescherpt.

Desalniettemin zijn wij, Bestuur en Raad van Commissarissen, verheugd met de uitkomsten van deze visitatie zoals verwoord in dit visitatierapport.

Met name geldt dit ook ten aanzien van de positieve beoordeling en hoge waardering door de belanghebbenden, zowel van de wethouder, de heer Carlo Vankan, namens de gemeente Valkenburg aan de Geul, als de leden van de Bewonersraad als de formele huurdersvertegenwoordiging.

Van alle prestatievelden levert het "Presteren volgens Belanghebbenden" met een totaalcijfer van 7,9 dan ook de hoogste score op bij de visitatie. Waarbij alle onderdelen op zowel het gebied van de Prestaties met gem. 7,7, op het gebied van de Relatie en de communicatie met een 8,5, als de invloed op het beleid met 7,8 hoog beoordeeld worden.

Wij danken de betrokkenen hiervoor heel hartelijk en zien dit ook als een stimulans op de ingeslagen weg door te gaan. Want zoals beschreven in ons "Position Paper" is het lokale volkshuisvestelijk belang van de inwoners van Berg en Terblijt en de gemeente Valkenburg aan de Geul, ons primaire doel en het belangrijkste uitgangspunt van ons bestaansrecht. Ook de komende jaren zullen we derhalve actief en met volle inzet samenwerken met alle partijen en belanghebbenden bij samenstelling van de jaarlijkse integrale prestatieafspraken binnen de gemeente.

Uiteraard blijven er altijd zaken te verbeteren of toe te voegen. Dat geldt zowel binnen de bestaande woonkernen van Berg en Terblijt, als voor de gehele gemeente.

Zoals ook blijkt uit de aanbevelingen in de door de visitatiecommissie geformuleerde "Beleidsagenda voor de toekomst" zullen de belangen met name op het gebied van ouderenhuisvesting en samenwerking met zorginstellingen (voldoende voor zorg geschikte woningen) en zorg voor de bijzondere doelgroepen, zoals de toename van kwetsbare mensen en de gevolgen van de verdere extramuralisering de komende jaren veel aandacht vergen.

Daarnaast zal naast de jaarlijkse actualisatie van de voortschrijdende 10-jaren planning van het Strategisch Voorraad Beheer, met name de verdere verduurzaming bij zowel groot-onderhoudsprojecten, ingrijpende renovaties en bij mogelijke (vervangings-)niewbouw voortdurend belangrijk onderwerp van beleidsvorming en -uitvoering zijn.

Reactie Algemeen Bestuur en Raad van Commissarissen

Vervolg

Een terugkerend onderwerp bij alle beoordelingen van de laatste jaren, en zo ook bij deze visitatie, betreft de omvang van de bedrijfslasten. Ook aan de Aw en WSW hebben wij al uitgelegd dat de Woningwet 2015, die géén onderscheid maakt in haar normstellingen en beoordelingen tussen (zeer) grote en (zeer) kleine corporaties, voor de kleine corporaties tot onevenredige lastenverzwaring leidt.

Dit betreft, naast de opmerking van de commissie over de externe advisering inzake verbetering van de governance en het opstellen van het strategisch voorraadbeleid, tevens de jaarlijkse bedrijfslasten zoals bijvoorbeeld de accountantskosten die sedert de nieuwe bepalingen van de Woningwet meer dan verdubbeld zijn. Een aanzienlijk extra kostenlast doet zich ook voor de fiscale heffing op de uitbestedingskosten voor het verrichten van het dagelijks beheerwerk door Maasvallei.

Naast nog andere lastenverzwaringen leiden de beide aspecten al tot een extra last van circa € 200,- per woning per jaar. Met name omdat verhoging van noodzakelijke vaste lasten bij het kleine aantal woningen zwaar doorweegt in de gemiddelde kosten per woning. Een aspect waarmee in de Aedes Benchmark geen rekening wordt gehouden en dus al snel leidt tot een hogere lastenuitkomst ten opzichte van het sectorgemiddelde.

Mede omdat de woningstichting bij de beoordeling door het WSW wel op het gemiddelde bedrijfslastenniveau ligt van de voor de woningstichting geldende benchmarkcategorie, heeft het bestuur besloten de resultaten van de Aedes Benchmark nog eens goed onder de loep te nemen en waar mogelijk de toerekening van de kostenverdeling bij te stellen.

Omdat bij de inzet van de middelen primair uitgangspunt blijft dat die zo veel als maar enigszins mogelijk ten goede moeten komen van de woningen en woonkwaliteit voor de bewoners, blijft dan ook de beheersing van de bedrijfskosten, voor zover beïnvloedbaar door het bestuur, een voortdurend punt van aandacht en onderdeel van beleid.

Gezien het met name op de toekomst gerichte beleid van de woningstichting en het belang van de bestuurlijke continuïteit daarbij, is zeker ook de (tijdige) vernieuwing van het bestuur een bijzonder punt van aandacht voor de komende jaren, waarbij zeker ook de lokale verankering van een of meer bestuursleden van groot belang is en blijft. We vertrouwen er echter op dat in een gemeenschap als Berg en Terblijt, waar meerdere (culturele en maatschappelijke) voorzieningen door vrijwilligers in stand worden gehouden, hiervoor geschikte kandidaten te vinden moeten zijn. Het bestuur is dan ook al actief met het zoeken naar, en de werving van nieuwe bestuursleden.

Resumerend mogen we met een goed gevoel constateren dat we op de diverse maatschappelijk taak- en prestatievelden meer of ruim meer dan voldoende scores en wellicht enkel bij het "Presteren naar Vermogen" nog een echte verbetering te realiseren is, zonder echter de financiële continuïteit en evenwicht van de woningstichting in gevaar te brengen.

J.H.E. Vissers
Voorzitter Raad van Commissarissen

H.J.G.M. Huntjens
Voorzitter Algemeen Bestuur