

Cognitum B.V.  
t.a.v. Drs. J. Haagsma CMC  
Postbus 224  
3700 AE Zeist

Uw kenmerk: -  
Ons kenmerk: 2016-097-DB

Datum: 29 maart 2016  
Onderwerp: Reactie Stichting Wonen Wittem op Visitatierapport 2011-2014

Geachte visitatiecommissie,

Hierbij ontvangt u, mede namens de Raad van Commissarissen, onze reactie op het Visitatierapport Stichting Wonen Wittem 2011-2014.

Allereerst willen wij onze dank uitspreken aan de constructieve manier waarop de visitatie is uitgevoerd. Het uiteindelijk rapport biedt een onafhankelijk inzicht in onze prestaties. Het draagt daarmee niet alleen bij aan onze legitimatie, maar biedt ook houvast om onze prestaties verder te verbeteren. Overigens doet het ons deugd te lezen dat onze kwaliteit van dienstverlening de opgaven overtreft.

### **Verbeterpunt: zoek naar schaalvergroting (pag. 8)**

Op pagina 8 staat als verbeterpunt "Zoek naar schaalvergroting om ook op toekomstige ontwikkelingen te zijn voorbereid". Op zich kunnen wij deze opmerking begrijpen. Wij willen echter benadrukken dat er meerdere wegen zijn om dit te bereiken. In dat kader hoeft een fusie niet persé het uitgangspunt te zijn.

Wij hebben, na enkele oriëntaties voor een eventuele fusie, de strategische keuze gemaakt om zelfstandig te toekomst in te gaan. Maar dan wel met behoud van een beperkte schaalgrootte en een nadrukkelijke lokale verankering, dat is volgens ons de kracht van onze woningcorporatie. De medewerkers kennen de huurders en de huurders kennen de medewerkers. Dat alles heeft als voordeel dat er korte lijnen zijn en efficiënt en effectief gewerkt kan worden.

In de lijn hiermee signaleert u op pagina 7 en 8 van het rapport onder andere:

- "Wonen Wittem laat zien dat klein niet hoeft te betekenen niet-professioneel";
- "Wonen Wittem is in de visitatieperiode sterk geprofessionaliseerd. Door deze versterking heeft Wonen Wittem grote stappen gezet naar een stevige en slagvaardige organisatie";
- "Wonen Wittem maakt van haar omvang een kracht door klantvriendelijk en laagdrempelig te zijn voor haar huurders en korte lijnen te benutten ten dienste van de huurders";
- "Belanghebbende typeren Wonen Wittem als een corporatie waarmee je zaken kunt doen".

Deze punten staan ook in de opsomming van sterke punten van de SWOT analyse op pagina 11.

Gelet op bovenstaande en versterkt door de kansen die zijn aangegeven in de SWOT analyse, vinden wij het van belang om bij een mogelijke schaalvergroting nadrukkelijk oog te hebben voor onze lokale (en zelfstandige) verankering. De route die Wonen Wittem voor schaalvergroting wil bewandelen, is een route die eerst uitgaat van groeien op eigen kracht en met behoud van zelfstandigheid.

Wij begrijpen het standpunt van de gemeente Gulpen-Wittem dat zij minder woningcorporaties wil hebben die in haar werkgebied actief zijn. Nu zijn dit er nog vier. Of dit uiteindelijk één moet worden valt te bezien. In dat kader speelt ook de vraag of de gemeente, bij het realiseren van opgaven, gebaat is bij corporaties die slechts een zeer klein aantal van hun totale woningvoorraad in de gemeente hebben liggen.

#### **Verbeterpunt: breng bedrijfslasten in lijn met de referentiecorporaties (pag. 8-10, 29-30)**

Wij onderkennen dat, ondanks onze goede financiële positie, monitoring van onze bedrijfslasten per VHE relevant is. Inmiddels zijn maatregelen getroffen om de bedrijfslasten, voor zover door ons beïnvloedbaar, te verminderen. Zie daartoe het memo met maatregelen dat de Raad van Commissarissen in de vergadering van 9 december 2015 heeft goedgekeurd. In dat opzicht is aan het verbeterpunt op pag. 8 dus al aandacht besteed.

Wij zijn van mening dat, rekening houdend met de maatregelen in dit memo, geen sprake is van onnodige aantasting en mogelijk (structureel) weglekken van maatschappelijk gebonden vermogen bij Wonen Wittem. Gelet op de strategische keuze van Wonen Wittem om zelfstandig te blijven als kleine corporatie, is het wel zo dat de (minimaal) noodzakelijke bedrijfslasten over minder VHE's kunnen worden uitgesmeerd. Daar tegenover staat echter een corporatie die haar werkgebied "in de haarvaten kent" en dicht bij de huurders staat onder het motto: "met, voor en door huurders". Gegeven de schaalgrootte werkt Wonen Wittem echter kostenefficiënt. Er zijn geen niet-DAEB activiteiten én bijbehorende weglekrisico's zijn ook niet aanwezig. Ook is de huurstelling ( en bijbehorende betaalbaarheid) in evenwicht met de kwaliteit van onze woningen en de sociale doelgroep waarvoor de woningen bedoeld zijn.

Wij blijven zoeken naar andere mogelijkheden om de bedrijfslasten per VHE te mitigeren.

#### **Provinciaal beleid beperkt Wonen Wittem (pag. 8)**

Zoals bekend, treedt begin 2016 de structuurvisie Wonen Zuid Limburg in werking. In de kern komt de visie erop neer dat in de bestaande particuliere woningvoorraad sprake is van een mismatch. Zowel kwantitatief (te veel) én kwalitatief (verouderd, niet levensloopbestendig). Daar tegenover staat een stijgende vraag naar goedkope en middel dure huur (ten koste van de koopsector). Daarnaast zegt de nieuwe structuurvisie dat de totale woningvoorraad (particulier + huur) niet mag stijgen.

Het viel ons op dat op pagina 8 van het rapport met de structuurvisie geen rekening is gehouden.

**Verbeterpunt: pas de Governance Code ook op de minder belangrijke punten volledig toe (pag. 8, 10-11, 30-32)**

Wij menen te constateren dat dit verbeterpunt in uw concept rapport wordt gerelateerd aan het meer aandacht moeten besteden aan zelfreflectie door de raad van commissarissen (met externe begeleiding). Hoewel op pag.31 wordt gesproken over "afwijkingen" van de code, zien wij geen ander voorbeeld.

**Lagere verkoop van Woningen dan (in het verleden) gepland (pag. 9, 19)**

In het verleden zijn woningverkopten ingepland vanwege destijds voorziene financiële noodzaak cq. financiële onzekerheden.

Pagina 16 van de prestatie-monitor laat zien dat:

- vanaf 2011 tot en met 2014 de geplande verkopen in enig jaar continu naar beneden zijn bijgesteld (2012: van 6 naar uiteindelijk 2), 2013: van 6 naar uiteindelijk 3, 2014: van 6 naar uiteindelijk 2); dit heeft alles te maken met actueler inzicht krijgen in diverse ontwikkelingen;
- van de meest recente geplande verkopen in enig jaar (2011: 6, 2012: 2, 2013: 3, 2014: 2) zijn er van de totaal 13 woningen uiteindelijk 6 daadwerkelijk zijn verkocht.

De grootste "achterblijver" qua verkoop is het jaar 2011. Dit is echter niet te wijten aan Wonen Wittem. Binnen de voor verkoop gelabelde woningen zijn alle bewoners actief geïnformeerd over de mogelijkheid om de huurwoning, mét korting, te kopen. Helaas zijn wij dan voor 100% afhankelijk van de koopbereidheid van de huurder. Voor de jaren 2012 tot en met 2014 zijn 5 van de 7 geplande verkopen gerealiseerd. Voor waar geen slecht resultaat, gelet op de afhankelijkheid van de huurder die uiteindelijk bereid moet zijn de woning ook daadwerkelijk te kopen. Daarnaast speelt uiteraard bij verkoop ook een rol welke woningen muteren en dus (zonder afhankelijkheid van de huurder) verkocht kunnen worden.

Gelet op voorgaande zetten wij dan ook vraagtekens bij de score 5 voor achterblijvende verkopen. Ook al gelet op feit dat wij in ons verkoopbeleid telkens alert hebben gereageerd op veranderde omstandigheden (lees: minder financiële noodzaak tot verkoop en toenemende vraag naar huurwoningen).

**Passend toewijzen binnen de normen van de WHT lukt iets minder goed (pag. 16)**

Op pagina 16 constateert het rapport dat gedurende 2011-2014 (slechts) 68% van de verhuringen passend is conform de normen van de WHT. De normen voor "passend toewijzen" gelden echter pas vanaf 2016 en worden door Wonen Wittem praktisch al vanaf 1 juli 2015 toegepast. Vandaar dat de gehanteerde norm bij "passend toewijzen" ons inziens prematuur is.

### **Energie en duurzaamheid (pag. 17)**

Gemiddeld label B (tegenwoordig energie-index 1,25) is het doel van de Woningcorporaties zoals dat enkele jaren geleden is afgesproken. Ook wij streven naar dit doel. Net als Wonen Wittem zullen (verreweg de meeste) corporaties dit doel echter niet bereiken. Marc Calon van AEDES geeft, in zijn commentaar in het AEDES magazine van december 2015, duidelijk aan dat dit vooral komt door kabinetsmaatregelen die de verduurzaming van huurwoningen niet ten goede komen. Denk daarbij aan:

- de verhuurdersheffing (veel minder investeringsruimte voor renovatie);
- de verplichting tot "passend" toewijzen vanaf 2016 (om woningen met lage huur beschikbaar te houden, kunnen wij dus minder huizen verbeteren);
- sociaal huurakkoord (keuze voor betaalbaarheid samen met de woonbond).

Dit betekent niet dat Wonen Wittem geen geld uittrekt voor energiebesparing. Zeer zeker niet. Kijk maar naar het (nog te indexeren) jaarlijks budget van 100K gemiddeld voor de komende 10 jaren. Zolang genoemde kabinetsmaatregelen aanhouden is het voor (verreweg de meeste) corporaties, en ook voor Wonen Wittem, niet meer mogelijk de genoemde energiedoelstelling voor 2020 te behalen.

### **Overige punten**

Wij herkennen ons overigens niet in enkele van de verbeterpunten op pagina 26 zoals aangegeven door de gemeente. Wij zullen bij de bespreking van het visitatierapport daartoe dan ook de feiten onder de aandacht van de gemeente brengen. Huurachterstanden bijvoorbeeld worden weldegelijk door ons vroegtijdig gesignaleerd.

Tot zover onze reactie op uw visitatierapport.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,  
Het bestuur van Wonen Wittem,

p.o.



De heer Ir. E.A. Peeters  
*Bestuurder, voorzitter Wonen Wittem*

De heer A.A.R. Zinken  
*Bestuurder Wonen Wittem*