



Reactie bestuur en Raad van Toezicht op het rapport van de Maatschappelijke visitatie

Inleiding

In het vierde kwartaal 2016 heeft Procorp de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uitgevoerd bij woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys te Hilversum. De visitatie had betrekking op de periode 2012-2015 met op enkele onderdelen een doorkijk naar 2016. Na een presentatie van het conceptrapport en een eerste reactie daarop van het bestuur en de Raad van Toezicht, heeft 't Goede Woonhuys (tGW) begin maart 2017 het officiële rapport mogen ontvangen nadat het concept daarvan is besproken met de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en door hen geaccordeerd. Onderdeel van de visitatiemethodiek is dat het bestuur en de Raad van Toezicht gezamenlijk een reactie geven op het visitatierapport, de zogenaamde zienswijze.

Hieronder wordt de zienswijze van het bestuur en de Raad van Toezicht vermeld. Daarbij wordt eerst in het algemeen ingegaan op het visitatierapport. Vervolgens wordt stil gestaan bij de onderdelen die een onvoldoende scoren. De reactie wordt afgesloten met de zienswijze op de verbeterpunten zoals die door de visitatiecommissie in het rapport zijn opgenomen.

Algemeen

De leden van het bestuur en de Raad van Toezicht van tGW herkennen zich in grote mate in het visitatierapport zoals dat door de visitatiecommissie is opgesteld. Daarbij zijn wij hen erkentelijk dat er met enige regelmaat ook is gekeken naar de meest recente ontwikkelingen zoals die zich in 2016 hebben voorgedaan ondanks dat 2016 niet tot de formele visitatieperiode behoorde. De leden van de visitatiecommissie hebben zich terdege ingeleefd in de bijzondere positie van een kleine woningcorporatie in het huidige tijdperk en zijn in dat licht tot heldere en herkenbare aanbevelingen gekomen. Wij zijn hen dan ook erkentelijk voor het werk wat ze hebben verricht en de wijze waarop de visitatie door hen is uitgevoerd. De samenwerking hebben wij als zeer plezierig en constructief ervaren.

Onderdelen die een onvoldoende scoren in de rapportage

In het rapport wordt een aantal onderdelen die moeten worden beoordeeld, beoordeeld met een onvoldoende. Hieronder wordt expliciet op die onderdelen ingegaan. Het betreft:

1. Huisvesting van de primaire doelgroep
2. Doelmatigheid
3. Intern toezicht

Ad 1 Huisvesting primaire doelgroep

In de visitatieperiode is een tiental woningen beschikbaar gekomen voor verhuur. Gelet op het aantal WWS punten van deze woningen en het huurprijsbeleid zoals in 2012 door het toenmalige bestuur is vastgesteld, is geen van deze woningen verhuurd aan een huishouden behorend tot de primaire doelgroep. Dit is conform het beleid. Het aantal WWS punten is dermate hoog dat bij een huurprijs van 75% van de maximaal redelijke huur, de huurprijs van de woningen alsnog boven de huurtoeslaggrens uitkomt. Deze grens ligt momenteel op € 710,68. Overigens wordt dit hoge aantal WWS punten ondersteund door de hoge WOZ-waarde van de woningen. In 2016 lag de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen van tGW op ongeveer € 300.000,- terwijl de onlangs ontvangen WOZ-waarden een stijging laten zien van gemiddeld 10%. Kortom de waarde van de woningen stijgt aanzienlijk uit boven de waarde van een gemiddelde sociale huurwoning.

Op zich is het logisch dat dit onderdeel met een onvoldoende wordt beoordeeld omdat de primaire doelgroep niet is bediend. Aan de andere kant biedt tGW wel woningen aan in een huurprijsklasse waarvan er een tekort is op de woningmarkt, namelijk huurwoningen met een huurprijs tussen € 700,- en € 900,-. In allerlei recente studies maar ook in de landelijke politiek wordt meermalen vermeld dat er een tekort is aan dit type huurwoningen. tGW voorziet met haar woningen dus wel in een, ook landelijk erkende, woningbehoefte maar het is terecht dat tGW als toegelaten instelling niet heeft voldaan aan de verwachting dat ook de primaire doelgroep door haar wordt gehuisvest. Overigens wordt hiermee wel direct een dilemma duidelijk waarover het bestuur en de Raad van Toezicht momenteel met elkaar in gesprek zijn, namelijk wat is de meerwaarde van tGW als toegelaten instelling in de huidige context van wet- en regelgeving.

Ad 2 Doelmatigheid

Bij dit onderdeel wordt met name gekeken naar de bedrijfslasten zoals die zich ontwikkelen in relatie tot de ontwikkeling daarvan in de sector op basis van benchmarkgegevens. Het is algemeen bekend dat de bedrijfslasten van een kleine woningcorporatie hoger zijn dan bij een middelgrote of grote woningcorporatie. Belangrijkste oorzaak hiervan is dat deze lasten over minder woningen kunnen worden gespreid. tGW moet wel aan een aantal vereisten voldoen zoals een accountantscontrole waarvan de kosten in de afgelopen jaren zijn toegenomen en waarschijnlijk nog verder zullen toenemen. De verwachting is dan ook dat de bedrijfslasten ook in de komende jaren boven het landelijk gemiddelde zullen zitten. De invoering van de nieuwe Woningwet heeft daar ook invloed op, zoals het waarderen op marktwaarde. Kortom stijging bedrijfslasten komt niet alleen door keuzes van tGW maar zijn ook het gevolg van nieuwe en gewijzigde regelgeving.

Het woningbezit van tGW is ruim 95 jaar oud en in de afgelopen jaren heeft zich dat vertaald in hogere onderhoudslasten. Dit was één van de redenen om tot verkoop van een deel van het woningbezit over te gaan. Met de opbrengst daarvan kan het noodzakelijke onderhoud worden uitgevoerd. Als voorbeeld hiervan wordt hierbij gewezen op het vervangen van de dakgoten van de woningen met als te verwachten gevolg dat de klachten over lekkage aanzienlijk zullen afnemen. Deze dakgootrenovatie is in het eerste kwartaal van 2017 uitgevoerd en bevindt zich momenteel in de afrondende fase.

tGW heeft er bewust voor gekozen om geen eigen personeel in dienst te nemen. Dit betekent dat er voor meerdere zaken externe expertise wordt ingehuurd op projectbasis. De kosten hiervan zijn hoger dan de personeelslasten bij eigen personeel maar de omvang van het werk bij tGW rechtvaardigt dat er geen eigen medewerkers in dienst zijn.

Wel heeft tGW een bestuur bestaande uit vijf leden en een Raad van Toezicht bestaande uit vier leden die allen een vergoeding krijgen voor hun werkzaamheden. Ook die lasten kunnen over slechts een gering aantal woningen worden gedeeld. Overigens zal het aantal bestuursleden en leden van de Raad van Toezicht in de komende jaren afnemen.

Ad 3 Intern toezicht

De visitatiecommissie komt tot haar oordeel op basis van de constatering dat de Raad van Toezicht onvoldoende inhoud geeft aan hetgeen in de wet- en regelgeving is opgenomen voor wat betreft hun functioneren. De huidige Raad van Toezicht is gedeeltelijk in april 2015 en gedeeltelijk in juni 2015 benoemd als opvolger van de vorige Raad van Toezicht. De herziene Woningwet is op 01 juli 2015 in werking getreden en heeft de eisen die aan de Raad van Toezicht worden gesteld aanzienlijk aangescherpt. Zoals de visitatiecommissie al in haar rapport aangeeft is de huidige Raad van Toezicht zich bewust van haar positie en wordt er hard gewerkt aan de verdere professionalisering van het interne toezicht. Er wordt gewerkt aan het vastleggen van onderdelen van het toetsingskader en de leden volgens regelmatig scholingsbijeenkomsten waaronder die van de VTW. Wat betreft de verplichting van permanente educatie in 2017 is in april 2017 reeds voldaan aan de eisen. "De verwachting is gerechtvaardigd dat in de loop van de komende periode de Raad van Toezicht steeds beter aan haar verplichtingen gaat voldoen maar erkend wordt dat dit momenteel nog niet voldoende is. Het is overigens goed om hierbij op te merken dat de relatie tussen Raad van Toezicht en het bestuur er één is van onderling vertrouwen maar ook één van scherp houden en elkaar aanspreken op ieders verantwoordelijkheden. Regelmatig vindt er gezamenlijk overleg plaats en het onlangs opgestelde verbeterplan is in nauw overleg tussen bestuur en Raad van Toezicht opgesteld.

Verbeterpunten

De sterke punten van tGW zoals de visitatiecommissie die beschrijft voorafgaand aan de verbeterpunten, worden door bestuur en Raad van Toezicht van harte onderschreven. Wij zijn best een beetje trots op de betrokkenheid van onze huurders bij het wel en wee van de vereniging. Een betrokkenheid die telkens weer blijkt bij een Algemene Ledenvergadering waarbij ruim de helft van het aantal leden aanwezig is. In de vorige visitatieperiode en zelfs in het begin van deze visitatieperiode was dat niet het geval. Daarnaast wordt door het bestuur en de Raad van Toezicht hard gewerkt aan een verdere professionalisering waarbij het dragende principe het belang van onze huurders is. Daar willen wij inhoud aan geven door hen een goede woning te bieden tegen een aanvaardbare huurprijs gelet op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving.

Na het benoemen van de sterke punten van tGW benoemt de visitatiecommissie een vijftal verbeterpunten waarvan de eerste twee en de laatste twee nadrukkelijk met elkaar verbonden zijn. Deze worden hieronder dan ook gezamenlijk besproken. Het gaat dan om de volgende drie verbeterpunten:

- A. Ontwikkel een gedragen visie op het bestaansrecht van tGW en de toekomstwaarde als zelfstandige organisatie in het licht van de toegenomen complexiteit van de corporatiewereld. Wellicht is het bundelen van krachten met andere partijen voor het uitvoeren van taken te overwegen.
- B. Maak werk van het naleven van de Governancecode
- C. Ontwikkelen een toekomstvisie voor het woningbezit, bestaande uit een geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting en een daarop gebaseerde visie op het strategisch voorraadbeheer.

Ad A Toekomstvisie

In de oordeelsbrief welke tGW in december 2016 heeft ontvangen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) werd tGW opgedragen een verbeterplan op te stellen waarin ook deze zaken aan de orde zijn gekomen. In het verbeterplan is een viertal opties verwoord voor de toekomst van tGW. Deze worden hieronder integraal vermeld:

- A. *Zelfstandig blijven bestaan als vereniging.* Financieel is tGW gezond en ook qua bemensing is er momenteel geen probleem. Het overgrote deel van de leden van het bestuur en de Raad van Toezicht hebben de intentie uitgesproken dat ze bereid zijn een tweede termijn te aanvaarden.
- B. *Het oprichten van een wooncoöperatie waarin de huurwoningen worden ondergebracht.* Het bestuur en de Raad van Toezicht hebben al eerder uitgesproken dat deze variant het onderzoeken meer dan waard is. tGW heeft zich dan ook al aangemeld voor meerdere pilotprojecten. Van een wooncoöperatie kunnen ook kopers lid worden. Hiermee zouden dus de huurders die hebben gekocht opnieuw een band met tGW kunnen krijgen. Binnen de wooncoöperatie kunnen afspraken worden gemaakt over onderhoud en beheer.
- C. *Fusie met een andere woningcorporatie.* Wil tGW kunnen fuseren met een andere toegelaten instelling in Hilversum dan dient zeer waarschijnlijk de rechtsvorm te worden gewijzigd in een stichting omdat de meeste toegelaten instellingen in de directe omgeving van tGW als rechtsvorm de stichting hebben. Lukt het wijzigen van de rechtsvorm niet dan dient gezocht te worden naar een toegelaten instelling met als rechtsvorm de vereniging. Feit hierbij is en blijft dat het een corporatie moet zijn die met tGW en haar specifieke bezit wil fuseren en daarbij ook de verplichtingen uit de verkoop onder voorwaarden op zich wil nemen.
- D. *Beheer volledig uitbesteden.* Dit betekent dat alle werkzaamheden door een andere partij worden uitgevoerd (bij voorkeur een andere woningcorporatie) en dat tGW alleen als vereniging blijft bestaan met een klein bestuur en een kleine Raad van Toezicht. Dit zou ook kunnen met een eenhoofdig bestuur en een kleine Raad van Toezicht.

In het verbeterplan is vermeld dat optie B. op dit moment de voorkeur geniet. Het bestuur en de Raad van Toezicht beraadt zich momenteel op de mogelijkheden om te komen tot een wooncoöperatie. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan gaat de voorkeur uit naar optie D. Deze is nog niet verkend. Overigens is het goed om in dit verband op te merken dat het bestuur en de Raad van Toezicht onlangs bij de Aw kenbaar hebben gemaakt dat zij met de Aw in gesprek willen over de toekomst van tGW als toegelaten instelling. Een concrete afspraak daarvoor is nog niet gemaakt maar vindt hopelijk nog in april 2017 plaats.

Ad B Het naleven van de Governancecode

De Raad van Toezicht heeft zich in de afgelopen periode verder ingewerkt in de vereisten van de Governancecode en zal samen met het bestuur voor het einde van 2017 een plan opstellen hoe en op welke wijze tGW zal gaan voldoen aan de vereisten van de Governancecode in combinatie met de verplichtingen uit de herziene Woningwet.

Ad C Toekomstvisie voor de woningvoorraad van tGW

In het verbeterplan zoals hiervoor aangehaald, wordt ook op dit onderdeel nader ingegaan. De stand van zaken is dat momenteel van elke woning een technische inventarisatie wordt gemaakt die ten grondslag zal liggen aan een renovatie/groot onderhoudsplan voor alle 25 woningen in bezit van tGW. De verwachting is dat medio mei 2017 de rapportage van de technische inventarisatie is afgerond waarna gewerkt gaat worden aan de renovatie/ het groot onderhoudsplan. Hiermee beschikt tGW over een eerste aanzet voor een meerjarenonderhoudsplan. De uitvoering daarvan zal voor een deel van de woningen in 2017 plaatsvinden en voor de overige woningen in 2018. Bij al deze onderdelen zal tGW zich laten begeleiden door terzake deskundige en ervaren adviseurs die deze werkzaamheden voor meerdere woningcorporaties hebben verricht. Overigens worden al deze activiteiten in nauwe samenwerking gedaan met de in november 2016 opgerichte bewonerscommissie.

Na afronding van het renovatieplan en gedurende de uitvoering daarvan zal het bestuur, in samenwerking met de Raad van Toezicht en de bewonerscommissie, een strategisch voorraadbeheerplan opstellen waarin wordt ingegaan op de toekomst van het woningbezit.

Hilversum, april 2017