

Bestuurlijke reactie op Visitatierapport 2011-2014

Wij kunnen ons in algemene zin vinden in de uitkomsten van de visitatie, uitgevoerd door de onafhankelijke visitatiecommissie van Procorp over de periode 2011-2014. Het rapport wordt gepubliceerd op www.bvow.nl.

Nulmeting

Eind 2015 heeft Bouwvereniging Onze Woning zich laten visiteren over de periode 2011-2014. De cijfers zijn slecht te noemen. Het is een erkenning van ons dieptepunt in ons bestaan als lokale woningbouwvereniging. In de vorige visitatieperiode (2006-2010) waren de cijfers beter. Achteraf gezien kunnen deze cijfers als 'te ruimhartig' en 'boven onze stand' genoemd worden. Er is toentertijd maatschappelijk gepresteerd zonder twee belangrijke pijlers: de financiële continuïteit en een goede governance. In 2013 en 2014 is op deze beide onderdelen (onder druk van buitenaf) hard ingegrepen met als gevolg een corporatie, die vanaf dat moment vooral financieel gedreven was (een zogenaamd interbellum). Daarbij was tegelijk een aanpassing in de governance noodzakelijk. Het maatschappelijk presteren kwam niet meer op de eerste plaats. Dit visitatierapport illustreert de urgentie en noodzaak voor deze kanteling. Ook wordt in het rapport aangegeven dat de weg omhoog na de kanteling duidelijk is ingezet. Helaas komt door de gehanteerde methodiek van visiteren dit niet in de waardering tot uiting.

Dit interbellum heeft geduurd vanaf 2013 tot en met de eerste helft van 2015. We beschouwen dit rapport dan ook als een nulmeting, omdat dezelfde bevindingen uit de visitatie ook door onszelf zijn geconstateerd en in gang zijn gebracht danwel geheel zijn uit- of ingevoerd.

Wat is er tot op heden gebeurd?

In dit interbellum is de governance op orde gebracht. In december 2014 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden. Hierdoor is ons besturingsmodel gegaan van een 3-laags model naar een 2-laags model. Daarbij is ook de bemensing ervan geheel vernieuwd, voor zowel de Raad van Toezicht als het bestuur. Ook is de organisatiestructuur in 2015 aangepast. Inmiddels is er weer ruimte voor onze maatschappelijke opgaven. Zo is er een portefeuillestrategie geschreven met de volgende doelstellingen, waarbij de financiële continuïteit is gewaarborgd:

- Een grote voorraad sociale woningen houden we bereikbaar.
- De sociale huurwoningen benutten we beter.
- We hebben meer aandacht voor het onderhoud.
- We vergroten de verbondenheid met huurders en belanghebbenden.
- Een goed woon- en leefklimaat zullen we behouden.
- Toekomstige nieuwbouw moet aanvullend zijn op ons vastgoedbezit.

Hoe verder?

De aanbevelingen, op een na, uit deze visitatie nemen wij zeker ter harte. De aanbeveling voor uitbreiding van de verkoop van meergezinswoningen zonder lift en het verhogen van de huren naar 100% maximaal redelijk nemen wij niet over. Het daadwerkelijke aantal meergezinswoningen zonder lift is beduidend minder dan uit de gepresenteerde CIP-cijfers naar voren komt én de verkoop van een groot aantal woningen is niet meer noodzakelijk vanwege de grote hoeveelheid verkochte woningen in 2013, 2014 en 2015. Daarnaast kunnen we juist aan onze maatschappelijke prestatie voldoen door niet alle huren op te trekken naar 100% maximaal redelijk. Onze woningvoorraad is juist een welkome aanvulling voor de wijk 110-Morgen. Voor een nadere onderbouwing verwijzen wij graag naar onze portefeuillestrategie (deze kunt u lezen op www.bvow.nl) met de doelstellingen zoals hierboven verwoord.

Bestuur en Raad van Commissarissen zullen gezamenlijk verder inhoud en uitvoering aan de overige

aanbevelingen. De volkshuisvestiging maakt een turbulente tijd door. Nieuwe ontwikkelingen, veranderende regelgeving en het aanbieden van steeds meer informatie in verschillende formats aan verschillende instanties, vraagt veel van onze kleine organisatie. Wij willen onze aandacht voornamelijk richten op huurders met een laag inkomen, waarbij we van meerwaarde zijn voor de wijk 110-Morgen en de (financiële) continuïteit een belangrijke voorwaarde is. Het belangrijkste woord is daarbij betaalbaarheid voor een goed product in een wijk in balans.

Tot slot

Wij bedanken iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan de visitatie, in het bijzonder de visitatiecommissie en onze belanghouders, voor hun tijd, de punten van aandacht en de ex- of impliciete adviezen.

Mede namens de Raad van Toezicht,

Evert Remmerswaal, directeur-bestuurder.