

WSZ reactie visitatierapport

Eind 2015 hebben we Pentascope gevraagd om voor ons de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uit te voeren. In overleg met Pentascope is een concreet plan opgesteld waarbij gekozen is voor een mix van brede dialoogsessies en gerichte interviews.

De commissie is daarbij gedegen en vakkundig te werk gegaan en uit terugkoppeling van deelnemers hebben we veel positieve reacties vernomen. Met name de sessies met de stakeholders en de WSZ-medewerkers waren inspirerend en open. Een breed pallet van meningen en feiten, positief en kritisch is naar voren gekomen en vervolgens door Pentascope verwerkt in heldere samenvattingen en analyses. Onze complimenten daarvoor.

En dan de bevindingen.

In de meeste zaken herkennen wij ons, zowel in de positieve bevindingen als in de kritische kanttekeningen die her en der zijn geplaatst.

Waar we trots op zijn is het gegeven dat onze maatschappelijke prestaties breed worden onderkend. Dit zien we bij het 'presteren naar opgaven' en, voor ons nog belangrijker, bij het onderdeel 'presteren volgens belanghebbenden' waarbij onze stakeholders ons complementeren met de behaalde resultaten.

Een ander punt waar we brede waardering zien is de aandacht voor kostenbeheersing. De commissie merkt terecht op dat WSZ op dit punt bijzonder scherp en kritisch is en altijd op zoek naar de toegevoegde waarde zodra er extra kosten in het geding zijn. Stakeholders zijn daar niet altijd van gecharmeerd omdat de kostenaliertheid soms conflicteert met andere belangen. Feit is dat WSZ over een lange reeks van jaren gemiddeld 1 à 1,5 miljoen euro per jaar weet te besparen op de algemene bedrijfslasten en er daarbij ook nog in slaagt om dit te combineren met een kwalitatief hoogwaardig woningbestand. Met deze besparingen hebben we tientallen extra woningen kunnen bouwen en zijn we er in geslaagd om de huren bescheiden te houden.

De commissie plaats ook kritische kanttekeningen. Een heikel punt betreft de bevindingen over de 'Financiële continuïteit' en de 'Vermogensinzet'. De achtergrond van dit vermeende probleem hangt samen met de crisessfeer die omstreeks 2010 is ontstaan als gevolg van de algemene economische malaise die voor de corporatiesector nog eens stevig is versterkt door geblunder van enkele specifieke corporaties en vervolgens nog veel verder is verdiept door de introductie van de verhuurdersheffing. In samenhang hebben ze een (stille) revolutie teweeg gebracht in het beleid binnen de corporatiesector met als belangrijkste uitkomst een dramatische afname van de investeringen gecombineerd met focus op versterking van de vermogenspositie (solvabiliteit).

Deze omslag geldt ook voor WSZ. De commissie is van mening dat wij deze koerswijziging (te) laat en onvoldoende overtuigend hebben ingezet. Deze opvatting wijzen wij volledig van de hand. WSZ heeft de koers verlegd zodra dit zonder onnodige kapitaalvernietiging mogelijk was. Door na-ijl effecten in eerdere beleidskeuzes bereikte de omvang van het vreemd vermogen bij WSZ zijn piek eind 2013. Eind 2016 zal het vreemd vermogen met een kleine 40 miljoen zijn gedaald, een afname van 18% ofwel 6% per jaar. Een prestatie die genoemd mag worden. Overigens ook een prestatie die pijn doet omdat het in directe zin niet bijdraagt aan onze volkshuisvestelijke ambities.

Management en Governance zijn de laatste aspecten waar we even bij stil sta. De commissie geeft hier een aantal punten mee ter verbetering en overweging. Punten die we veelal onderkennen en waarmee we ons voordeel zullen doen. Veel van deze punten zijn al opgepakt. Zo hebben we besloten het initiatief rondom nieuwe prestatieafspraken naar ons toe te trekken en inmiddels hebben we de Kempengemeenten concept-prestatieafspraken voorgelegd.

Een ander punt dat zorgt voor verandering is de implementatie van de nieuwe woningwet. Deze wet leidt er toe dat zaken, met name governance-aspecten, integraal geactualiseerd worden. De nieuwe primaire automatisering die in de loop van 2016 in de organisatie wordt ingebed heeft tot gevolg dat werkprocessen en interne controles een nieuwe impuls krijgen.

Afsluitend danken wij iedereen die heeft bijgedragen aan de visitatie. De medewerkers van Pentascope, onze WSZ-medewerkers en de Raad van Commissarissen, de Huurdersraad en alle andere stakeholders. De inzet en het enthousiasme was hartelijk, betrokken en vakkundig. Wij zullen er ons voordeel mee doen.

10 juni 2016,
Gerrit van der Weijst,
directeur-bestuurder WSZ

Peter Grem,
Voorzitter Raad van Commissarissen

