

Bestuurlijke reactie op het visitatierapport 2017, Huis & Erf

Inleiding

Medio 2017 is, na een selectietraject met drie visitatiebureaus, aan Ecorys de opdracht verstrekt om voor ons de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uit te voeren. In overleg met Ecorys is een plan opgesteld waarbij gekozen is voor interne dialoogsessies (intern) en gerichte interviews (intern en extern).

De visitatiecommissie is daarbij gedegen en professioneel te werk gegaan en uit terugkoppeling van deelnemers hebben we positieve reacties vernomen. Met name gezamenlijke sessies en de interviews waren inspirerend, open en zelfkritisch. Een breed pallet van meningen en feiten, positief en kritisch is naar voren gekomen en vervolgens door Ecorys uitgewerkt in een heldere rapportage, welke voor een brede lezersgroep toegankelijk is.

Bevindingen

In vrijwel alle zaken herkennen wij ons, zowel in de positieve bevindingen als in de kritische kanttekeningen die in het rapport zijn terug te vinden. Overall zijn wij content met de scores in het visitatierapport, maar herkennen wij tevens verbeterpunten. Hierop gaan wij onderstaand in.

Presteren naar Opgaven en Ambities (7,3)

Wij zijn zeer tevreden met de bevestiging dat onze prestaties en ambities goed aansluiten met de opgaven. Goed om te constateren dat een objectieve reflectie van de visitatiecommissie tot dezelfde uitkomst komt die gelijk is aan onze eigen waarneming. Dit betekent niet dat we op dezelfde weg door kunnen gaan. Het is en blijft voor ons de uitdaging om naar de vraag van de markt en de theoretische vraag vanuit demografische ontwikkelingen te blijven kijken. En deze te vertalen in een voldoende dynamische portefeuillestrategie. Wij zijn ons bewust van deze dynamiek tussen de vraag in praktijk en de uitkomsten zoals te voorzien in theoretische modellen.

Presteren volgens Belanghebbenden (7,5)

De score die wij krijgen van de belanghebbenden stemt ons zeer tevreden. Vooral omdat onze maatschappelijke prestaties breed worden herkend en onderkend. Dit zagen we bij het 'presteren naar opgaven en ambities' maar, voor ons nog belangrijker, bij het onderdeel 'presteren volgens belanghebbenden' waarbij onze stakeholders tevreden zijn over de door ons behaalde resultaten.

Alhoewel de score ruim voldoende is blijven er ook verbeterpunten. Verbeterpunten die wij graag ter hand nemen vanaf 2018. Een duidelijk signaal dat we zullen oppakken is dat we belanghebbenden nog meer, met name in een eerder stadium, kunnen betrekken bij de beleidsvorming. Wij sluiten ons aan bij de opmerking van de visitatiecommissie, dat dit de samenwerking verder verstrekt. Ook onze communicatie vanuit onze organisatie hierover pakken wij op als verbeterpunt. Het doet ons deugd dat diverse belanghebbenden hebben aangegeven nog intensiever met ons te willen samenwerken. Die handreiking nemen wij graag aan.

Presteren naar Vermogen (6,7)

In het visitatierapport wordt de solide vermogenspositie benadrukt. Zo ook wordt gesteld dat dit is "verkregen door een goed en verstandig beleid". Deze positie en het beleid zorgen voor de

continuïteit die wij bewaken voor de toekomstige opgaven en uitdagingen, welke er zeker zullen komen.

Een punt van aandacht wordt genoemd de bedrijfslasten. Hierin scoorden we in de visitatieperiode (2013-2016) ruimschoots boven de benchmark. Hierop is in 2015 geacteerd. Onder andere middels terugdringing van de personeelslasten en de overige bedrijfslasten zijn tot en met 2017 reeds stappen gemaakt naar een gemiddelde netto bedrijfslast welke zich beweegt richting de bandbreedte van het sectorgemiddelde. Ook eind 2017 zijn de netto bedrijfslasten nog hoger dan gewenst. Een vervolgstap op het terugdringen van deze bedrijfslasten is de fusie met collega-corporatie Wovesto die per 2018 een feit is. Met deze fusiestap worden de bedrijfslasten nogmaals verder teruggedrongen. In het fusie jaar (2018) zal dit kosteneffect nog niet direct te zien zijn, echter vanaf 2019 verwachten wij dat de netto bedrijfslasten ten opzichte van 2017 opnieuw ruim 10% dalen.

Presteren ten aanzien van Governance (7,1)

Zoals de visitatiecommissie bevestigt in haar rapportage, kent Huis & Erf een ingericht Toets- en Toezichtskader en een goed systeem om onze prestaties te meten. Naast het feit dat we ruimschoots boven de norm scoren zien we hier ook enkele aandachtspunten. Aandachtspunten die wij graag ter harte nemen.

Onder andere onze verantwoordingsstructuur en de toegankelijkheid daarvan op onze website verbeteren we in 2018. Deze aanbeveling sluit aan bij onze eigen waarneming op dit punt. Tevens benoemen we ook de (zichtbaarheid van onze) opvolging van de zelfreflectie als verbeterpunt. Deze zelfreflectie vindt jaarlijks plaats, echter kunnen we in de uitwerking van met name de opvolging nog verder verbeteren.

Vooruitblik naar de fusie

Per januari 2018 vormt Huis & Erf met Wovesto de nieuwe fusieorganisatie, genaamd Woonmeij. Bij Woonmeij zullen we “the best of both worlds” toepassen. In de fusiestap en de beleidsharmonisatie daarbij worden de goede dingen van elkaar overgenomen welke als basis zullen dienen voor Woonmeij. Hieraan toegevoegd ook de uitkomsten uit het visitatierapport geeft een gezonde basis voor de nieuwe vereniging Woonmeij.

Tot slot

Afsluitend danken wij iedereen die heeft bijgedragen aan de visitatie. De medewerkers van Encorys, onze medewerkers, de Raad van Commissarissen, de Zelfstandige Huurders Vereniging, de gemeenten en alle andere stakeholders. De inzet en het enthousiasme waren open, betrokken en professioneel. Zowel de complimenten, positieve punten en verbeterpunten nemen wij ter harte.

Schijndel, 27 december 2017

Dhr. Mark Wonders
Directeur Bestuurder

Dhr. Daan Hermes
Voorzitter Raad van Toezicht