

Bestuurlijke reactie op visitatierapport

Inleiding

Na de vorige visitatie in het jaar 2010 besefte de SJHT dat er een professionaliseringslag gemaakt moest worden betreffende de verslaglegging en het SMART formuleren van de eigen ambities, doelen en visie. Er is de afgelopen vier jaar hoog ingezet op het professionaliseren van processen, het meetbaar maken van doelen en resultaten en de verslaglegging daaromtrent. Diverse beleidsdocumenten zijn ontwikkeld, geformuleerd en geactualiseerd. Het is dan ook erg prettig te merken dat de conclusie van de visitatiecommissie is dat de SJHT op al deze punten een grote verbeteringslag heeft gemaakt in de afgelopen vier jaar. Het doet mij genoegen dat de visitatiecommissie ziet dat de SJHT heeft gepresteerd, nog meer wil presteren en enthousiast open staat voor vernieuwen en verbeteren.

Waar zijn we trots op

Imago:

- ❖ Het imago van de SJHT wordt door de stakeholders beoordeeld als sociaal, laagdrempelig en betrouwbaar, opererend in het belang van de klant.

Woningvoorraad:

- ❖ De SJHT blinkt uit in het bouwen van jongerenhuisvesting in Enschede.
- ❖ De commissie en belanghebbenden spreken hun waardering uit voor de prestaties om de woningvoorraad betaalbaar en beschikbaar voor de doelgroep te houden. De commissie heeft geoordeeld dat de SJHT een evenwichtig prijs/kwaliteit beleid voert.
- ❖ De SJHT heeft het woningbestand gemiddeld op energielabel C. De belanghebbenden zijn zeer te spreken over de mate van energiezuinigheid en duurzaam bouwen die de SJHT doorvoert in het woningbezit.
- ❖ De woningvoorraad wordt adequaat afgestemd op de marktvraag zowel betreft aantal als kwaliteit. Strategisch voorraadbeleid is concreet en gedetailleerd vastgelegd.

Financieel:

- ❖ De SJHT is financieel gezond en hanteert veilige normen op het gebied van solvabiliteit, liquiditeit en werkkapitaal. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. De financiële kengetallen liggen ruim boven de branche.

Verslaglegging:

- ❖ SMART verwoord van visie en doelstellingen door balanced scorecard
- ❖ De commissie spreekt waardering uit over de wijze waarop de SJHT haar risico's monitort.

Stakeholders:

- ❖ De SJHT wordt door de stakeholders als pro-actief beoordeeld wat betreft externe relaties.
- ❖ Het betrekken van de huurder door middel van het instituut projectbeheerder wordt als verfrissend beoordeeld. Ook de deelname van juniortoezichthouders in de Raad van Toezicht wordt als positief omschreven.

Waar in kunnen we nog verbeteren:

Doelgroep:

- ❖ Belanghebbenden (niet huurders) vinden dat de SJHT nog meer kan doen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Beleid:

- ❖ Het financieringsbeleid is niet SMART geformuleerd in het treasurystatuut.
- ❖ Het huidige investeringsstatuut moet verder worden doorontwikkeld om investerings- en bestedingsruimte (zoals in het beleidsplan geformuleerd) nauwkeuriger te bepalen.
- ❖ De vastgestelde financiële beleidsvisies uit het investeringsstatuut kunnen beter elke keer in de kwartaalrapportages terugkomen, dan de nu eenmalige verantwoording in de begroting. De commissie vindt de opzet van het rapportagesysteem, zoals verwerkt in de begroting goed, maar acht een talige doorvertaling in de kwartaalrapportages wel vereist om een meer integraal en actueler beeld lopende het jaar te krijgen.
- ❖ Toetsing van investeringsplannen en borgen van financiële continuïteit zou aan een rendementseis (IRR) gekoppeld dienen te worden, zodat de RvT beter kan toetsen en om toekomstige keuzes te vergemakkelijken. Het is een extra sturingsinstrument.

Stakeholders:

- ❖ De commissie acht het van belang dat de SJHT investeert in de kennis en vaardigheden van projectbeheerders, om op deze wijze de beleidsbeïnvloeding van huurders te optimaliseren.
- ❖ Inzetten op samenwerking met derden.
- ❖ Versnippering kamerbewoning bundelen.

Waar gaat de SJHT zich op richten de komende periode

De belangrijkste focus ligt op de doelstelling om het woonaanbod in Enschede voor jongeren op één centraal punt, een portal, te bundelen en vindbaar te maken. Daarnaast wil de SJHT zich profileren als dé jongerenhuisvester van Enschede met specialistische kennis en expertise op het gebied van verhuren aan jongeren. De SJHT wil die expertise actief inzetten voor andere partijen en de samenwerkingsverbanden met gemeente, andere woningcorporaties en onderwijsinstellingen versterken en verdiepen.

Het visitatierapport vermeldt: *“De SJHT kan alleen de jongerenhuisvester worden als zij concurrerend blijft en haar unieke karakter continu weet te versterken en te etaleren. Het behouden en vergroten van kennis binnen de organisatie is cruciaal voor de continuïteit van de SJHT.”*


En daar zetten we op in. Goed geschoold personeel, een uniek werkapparaat, specialistische kennis. De SJHT zal zich de komende periode wederom vol enthousiasme gaan storten op een nog betere verslaglegging, het gedegen opleiden van personeel, de samenwerkingsverbanden versterken en consolideren, maar bovenal het (financieel) bereikbaar houden en het bieden van passende woonruimte voor onze doelgroep.

Tenslotte:

In deze reactie zou ik ook een woord van dank willen uitspreken voor een ieder die een bijdrage heeft geleverd aan deze visitatie. Dank voor uw mening, uw inbreng en uw tijd.

Ook een woord van dank aan de visitatiecommissie die ruimschoots de tijd heeft genomen om de SJHT te leren kennen en een eerlijk en open rapport heeft vervaardigd waarin de SJHT zich volledig herkent.

Enschede december 2014



Ruud Mittendorff.