

Bestuurlijke reactie Wonen Wateringen op het visitatierapport 2018

Eerste visitatie

De visitatie van Wonen wateringen heeft betrekking op een roerige periode. Een periode waarin twee bestuurswisselingen plaatsvonden, met verschillende achtergrond. Wij hadden ons nooit eerder laten visiteren. Op veel fronten zijn inmiddels veranderingen zichtbaar en zijn we nu juist een corporatie die met plezier en overtuiging invulling geeft aan een goede maatschappelijke verantwoording. Maar tegelijkertijd zijn we niet veranderd op het gebied van onze kerntaak: zoveel mogelijk bijdragen aan sociale huisvesting voor mensen met lagere inkomens. En om dat te doen in een dorpse omgeving, met laagdrempelige toegang voor onze huurders.

De bevindingen van de commissie

In grote lijnen herkennen wij ons in de bevindingen van de commissie. We zijn blij dat ze oog hebben gehad voor de achtergrond en de ontwikkelingen die gaande zijn.

Ook de aanbevelingen van de commissie herkennen wij, en gelukkig zijn we met alle aanbevelingen al een eind in de goede richting opgeschoven. Graag geven wij toelichting over de stand van zaken.

We werken al volop aan de aanbevelingen

Huurdersorganisatie opgericht en voordracht nieuw lid RvC namens de huurders

We zijn blij met de oprichting van een huurdersorganisatie. De stichting Huurders Wonen Wateringen (HWW) is formeel nog niet in oprichting, maar in november 2018 hebben wij een samenwerkingsovereenkomst ondertekend, gebaseerd op het model van Woonbond en Aedes. De samenwerking is tot nu toe positief en wij ondersteunen de stichting HWW waar we maar kunnen, zowel inhoudelijk als facilitair. Een voorlopige agenda van onderwerpen waarover we in 2019 zullen overleggen is al opgesteld. Het bestuur van HWW is direct ingeschakeld bij de werving van een nieuw lid van de Raad van Commissarissen en zal gebruik maken van het recht op voordracht voor de huurderszetel. Daarmee hebben we dan twee stappen in de goede richting gezet.

Het intern toezicht door de RvC: externe begeleiding van de jaarlijkse zelfevaluatie heeft plaatsgevonden

Terecht vroeg de visitatiecommissie aandacht voor het feit dat de Raad van Commissarissen zich tot en met de visitatieperiode niet extern heeft laten begeleiden bij haar zelfevaluatie. Op 30 augustus heeft de RvC een interne evaluatie gehouden onder begeleiding van de heer Koos Parie. Tijdens deze dag is gesproken over het eigen functioneren, het functioneren van de bestuurder en de toekomst van de corporatie. Voor het nieuwe jaar heeft de RvC ook al contactmomenten ingepland met de nieuwe huurdersorganisatie HWW en de onlangs opgerichte Ondernemingsraad.

Op het programma voor 2019 staat onder meer het opstellen van een toezichtsvisie. Dat neemt niet weg, dat naar ons oordeel de toezichthoudende rol van de RvC het afgelopen jaar goed is ingevuld. De bestuurder heeft de RvC meegenomen in alle ontwikkelingen en daarover uitgebreid gerapporteerd tijdens iedere overlegvergadering. De RvC heeft de ontwikkelingen kritisch gevolgd en de bestuurder bevraagd. Het toezichtskader is verder verhelderd door het ondernemingsplan, het jaarplan, begroting en het investeringsstatuut, waarvoor we in 2018 een concretisering hebben opgesteld. We weten nu welke beslisdocumenten worden verwacht en aan welke criteria projecten moeten voldoen. Ook hebben we meer houvast gecreëerd door het opgestelde huurbeleid,

onderhoudsbeleid en duurzaamheidsbeleid. Al deze onderwerpen zijn uitgebreid besproken tussen bestuurder en RvC. En alle opgestelde documenten worden gedetailleerd voorbesproken in Auditcommissie en Commissie Projectontwikkeling.

Onze nieuwbouwambitie versus de opgave en overleg met partijen om de opgave te formuleren

De ambitie voor woningbouw in het Westland is nauw verbonden met de ambitie die in Haaglanden is geformuleerd. Wij weten met ons allen wat er te doen is: toevoegen van zo'n 1900 sociale huurwoningen is wenselijk. In SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden) verband hebben wij hiervoor een convenant afgesloten met de gezamenlijke gemeentes, onder meer de gemeente Westland. Prestatieafspraken en de gemeentelijke woonvisie borduren voort op deze volkshuisvestelijke behoefte. Binnen het Westland werken wij samen met gemeente en Arcade om in de regio passende afspraken te maken. De aanbeveling om "met partijen bij elkaar te zitten" hebben wij in de praktijk dus al ingevuld.

Wij zijn blij dat de visitatiecommissie in haar beoordeling erkent, dat wij maximaal presteren in het Westland. Wij spannen ons op veel fronten in om te komen tot nieuwe bouwplannen en het verwerven van benodigde locaties daarvoor. De prijs hiervan is de afgelopen jaren een discussiepunt geweest met de gemeente. Wij hebben er goede hoop op dat het nieuw aangetreden college onze lijn steunt dat in beginsel 30% van alle nieuwbouwprogramma's bestaat uit sociale huur en de hierbij horende grondprijs gebaseerd is op de geldende grondprijzennota. Helaas heeft de wisseling van college na de verkiezingen wel tot gevolg gehad dat zaken nu enigszins zijn vertraagd en we in een "tussenfase" zitten. We hopen dat we in 2019 komen tot aanvullende afspraken voor nieuwbouwplannen. We hebben het jaar 2018 kunnen afsluiten met positieve besluitvorming en contractvorming die ertoe leidt dat we in 2019 drie nieuwbouwprojecten starten en daarmee 82 woningen aan onze voorraad gaan toevoegen. Aanvullend hierop loopt er een haalbaarheidsonderzoek voor verbouw van een school tot units voor diverse aandachtsgroepen, dat in het voorjaar van 2019 tot conclusies moet leiden.

Financiële positie, ambitie en begrenzing

De visitatiecommissie rapporteert dat wij een goede financiële positie hebben en "ruimschoots" voldoen aan de eisen die externe toezichthouders daaraan stellen. Dit willen we enigszins nuanceren. Nadat in 2018 alle ambities op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud zijn uitgewerkt, hebben we moeten constateren dat we op al deze terreinen onze ambitie enigszins moeten matigen. We hebben gekozen voor een optimale mix, en gaan tot de grens van wat toegestaan is. Hoewel onze financiële arm dus niet zover reikt als we het liefst zouden willen, zullen we per saldo:

- in 2019 ruim 90 woningen toevoegen en vanaf 2020 nog eens 20 woningen gemiddeld per jaar nieuw bouwen. Dit betreft uitsluitend Daeb-woningen.
- Verder zullen we vanaf dit jaar jaarlijks circa 100 woningen verduurzamen. We behalen ruimschoots gemiddeld label B in 2021 maar onze ambitie rijkt verder, richting een CO2 neutrale en gasloze woningvoorraad.
- Ons onderhoud intensiveren we van € 1,25 miljoen naar gemiddeld € 2 miljoen per jaar en anders dan voorheen gaan we badkamers, keukens en toiletten planmatig vervangen.
- Bij dit alles hanteren we een terughoudend huurbeleid en hebben we het uitgangspunt dat 70% van onze Daeb woningen toegankelijk is voor mensen met Huurtoeslag.

Interne organisatie, processen en beheerkosten

Wij zijn ons bewust van de relatief hoge beheerkosten in 2017. In 2019 zullen die door diverse oorzaken nog niet veel lager uitpakken. We hebben op tal van terreinen een inhaalslag moeten maken. We zijn aanzienlijk zuiniger geworden met het inschakelen van adviesbureaus. Inderdaad hebben we meerdere personeelsleden op ad interim basis aangesteld. Echter een vergelijking van personeelskosten (door ons gerapporteerd aan de RvC) laat zien dat onze feitelijke personeelskosten binnen begroting zijn en passend bij de door ons opgestelde wensformatie, die alleszins "benchmark" proof is. Wel hebben wij extra kosten moeten maken om de kwaliteit van gegevens van ons woningbezit ingrijpend te verbeteren. Ook zijn wij bezig met enkele wijzigingen op het gebied van Automatisering en Informatisering. Onze werkprocessen zijn voor een groot deel in 2018 herijkt en gedocumenteerd. Ook deze aanbeveling is dus in de realiteit al opgepakt.

Tot slot is vermeldenswaardig dat wij voornemens zijn om naar een andere (eigen) locatie te verhuizen, waardoor onze huisvestingskosten aanmerkelijk zullen dalen.

Wij hebben onszelf tot doel gesteld om de beheerkosten voor Wonen Wateringen zo snel als mogelijk is te reduceren tot het niveau van de Aedes Benchmark op score B niveau. Dat zal in 2019 naar verwachting nog niet lukken, maar onze formatie is inmiddels ingekrompen tot 16,7 fte en de bezetting navenant.

Toekomst oriëntatie

Wij vinden onszelf als kleine organisatie kwetsbaar. De kwaliteit van de personeelsbezetting is het afgelopen jaar verhoogd en de kwantiteit in de formatie verlaagd. Maar er is weinig back-up en beleidsmatige taken worden grotendeels uitgevoerd door het Managementteam, bestaande uit bestuurder en de Managers Bedrijfsvoering en Wonen en Vastgoedbeheer. Kortom: kwetsbaar. Wij hebben ons georiënteerd op de mogelijkheden tot schaalvergroting maar helaas medio 2018 moeten constateren dat wij binnen de kaders die wij daarvoor hebben gesteld (waarvan het verankeren van het dorpswonen en dienstverlening dichtbij de klant het belangrijkste was) geen fusiepartners hebben kunnen vinden. Dit betekent dat wij vooralsnog de toekomst zelfstandig tegemoet gaan en derhalve ook een nieuwe bestuurder werven. Deze zal ogen en oren open moeten houden en kansen benutten om in de toekomst alsnog te komen tot schaalvergroting. In de tussentijd werken we waar mogelijk samen met andere corporaties in de regio's Haaglanden en Rotterdam. We hebben een vaste (inkoop)samenwerking met zes corporaties van vergelijkbare omvang, en werken onder meer samen op het gebied van Automatisering & Informatisering. Zo hebben we ons waar mogelijk minder kwetsbaar gemaakt en versterkt, zonder de langere termijn opties uit het oog te verliezen.

Tot slot

Wij hebben met onze bestuurlijke reactie inzicht willen geven in de actuele stand van zaken bij Wonen Wateringen. We zijn op koers en op stoom, maar er is nog genoeg te doen!

Wij danken Procorp voor de uitgevoerde visitatie en zijn zoals duidelijk is geworden uit het voorgaande inmiddels hard bezig met de aanbevelingen uit het rapport. Tevens bedanken wij de belanghebbenden die meegewerkt hebben aan deze visitatie.

Namens de Raad van Commissarissen

bestuurder a.i.

Jenny Brocke, voorzitter

Marja Duiverman