



Reactie op visitatierapport 2013 – 2016

In de maand oktober 2017 heeft de vierjaarlijkse visitatie van Woningbouwstichting (WBS) Cothen plaats gevonden. De visitatie is uitgevoerd door Raeflex en heeft betrekking op de jaren 2013 t/m 2016. De rapportage van de visitatie is in november 2017 ontvangen. Een concept van de rapportage is door de Raad van Toezicht en de bestuurder besproken met de leden van de visitatiecommissie. In dat gesprek is vanuit WBS Cothen aangegeven dat het jammer is dat de visitatie geen rekening heeft gehouden met de ontwikkelingen die zich in 2017 bij WBS Cothen hebben voorgedaan en welke er nog in uitvoering zijn. Op sommige plaatsen wordt daar wel naar verwezen maar in de beoordeling hebben die geen rol gespeeld. Bestuur, Raad van Toezicht en medewerkers herkennen zich dan ook maar ten dele in de beoordeling zoals die door de visitatiecommissie in het rapport is opgenomen en hebben op sommige aspecten met teleurstelling kennis genomen van de bevindingen van de visitatiecommissie. Dit neemt niet weg dat meerdere constatering van de visitatiecommissie worden herkend maar aan een groot deel daarvan is met name vanaf medio 2016 veel aandacht besteed maar de resultaten daarvan zijn pas echt in 2017 zichtbaar geworden en dus niet meegenomen in deze visitatie. Hieronder wordt puntsgewijs de reactie van WBS Cothen vermeld waarbij eerst enkele algemene opmerkingen worden gemaakt om vervolgens specifiek in te gaan op de door de visitatiecommissie voorgestelde beleidsagenda voor de toekomst.

Algemene reactie

- Bestuur, Raad van Toezicht en medewerkers hebben met belangstelling kennis genomen van de rapportage over de door Raeflex uitgevoerde visitatie. Wij zijn de commissie erkentelijk voor de wijze waarop de gesprekken met de gremia zijn gevoerd.
- Wij zijn verheugd dat zowel de wethouders als een zestal huurders bereid zijn geweest om hun ervaringen en verwachtingen met de visitatiecommissie te delen.
- Bij WBS Cothen is in de periode waarover de visitatie gaat nogal wat veranderd in de aansturing van de organisatie. Zo is er in 2014 een geheel nieuw samengestelde Raad van Toezicht benoemd en is medio 2015 een nieuwe bestuurder aangesteld. Vanaf dat moment is in goede samenwerking tussen Raad van Toezicht, bestuur en medewerkers gewerkt aan de verdere professionalisering. Echter de invoering van de Woningwet 2015 heeft in het eerste jaar daarna heel veel tijd gevraagd van bestuurder en Raad van Toezicht. Het voldoen aan alle vereisten uit de Woningwet, vertaald in vele documenten en reglementen, hebben een vertragende invloed gehad op het aan de slag gaan met die zaken die echt van belang zijn voor een woningcorporatie, namelijk het werken aan een woningvoorraad die kwalitatief in een goede staat is en voldoet aan de huidige eisen, waaronder die van duurzaamheid en comfort. Pas in de tweede helft van 2016 en in 2017 zijn die zaken intensief ter hand genomen. De resultaten daarvan beginnen nu zichtbaar te worden maar vallen buiten de horizon van de visitatie hetgeen op onderdelen leidt tot een weergave die niet geheel strookt met de huidige situatie eind 2017.
- Bestuur en Raad van Toezicht herkennen een deel van de opmerkingen die in de rapportage en de daarbij behorende bijlagen zijn gemaakt maar zijn tegelijkertijd van mening dat een aantal waarnemingen niet in lijn liggen met de werkelijkheid en het beeld dat wij zelf hebben over de gang van zaken bij sommige onderdelen van de rapportage.

- Bestuur en Raad van Toezicht hebben geconstateerd dat WBS Cothen met meerdere onderdelen die in de rapportage worden benoemd al aan de slag zijn gegaan. Belangrijk voorbeeld hierbij is het in 2017 opgestelde meerjarenonderhoudsplan (MJOP). In de rapportage wordt meerdere malen aangegeven dat het ontbreken daarvan een positieve beoordeling in de weg staat en dat zelfs bij meerdere te scoren onderdelen. Wij vinden dat jammer omdat we dit jaar daarmee aan de slag zijn geweest en nu een uitgebreid inzicht hebben in de onderhoudsstaat van de bestaande woningvoorraad. Vanaf 2018 wordt met de uitkomsten daarvan aan de slag gegaan.
- Bij de beoordeling van de onderdelen die leiden tot de score is in onze ogen niet altijd naar evenredigheid gehandeld. Soms leidt het niet voldoen aan de criteria tot een aftrek van 2 punten in de score en bij een ander onderdeel tot de aftrek van één punt. Wij kunnen dit verschil niet doorgronden.

Reactie op de beleidsagenda

Hieronder worden de in het rapport opgenomen verbeteringsuggesties integraal weergegeven waarna direct de reactie van WBS Cothen cursief staat vermeld.

- *Blijf aandacht houden voor de prestaties die de corporatie levert. Door het wegvallen van nieuwbouwmogelijkheden is het investeren in de bestaande voorraad nu de grootste opgave. Duurzaamheidsmaatregelen vragen daarbij bijzondere aandacht. Met deze aanbeveling is WBS Cothen reeds aan de slag. Zoals eerder vermeld is in 2017 een MJOP opgesteld die vanaf 2018 in uitvoering zal worden genomen. Eén onderdeel daarvan is dat er per complex een toekomstvisie in hoofdlijnen zal worden vastgesteld. Op basis van die toekomstvisie kunnen per complex gerichte maatregelen worden voorbereid. Bij de uitvoering wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het treffen van voorzieningen die de duurzaamheid bevorderen om daarmee een betere energieprestatie te leveren. Dit zal impact hebben op de financiële slagkracht van WBS Cothen. Toch zullen wij ook in de komende jaren proberen nog enkele nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen.*
- *Van de belanghebbenden is de gemeente Wijk bij Duurstede het meest tevreden over de communicatie en de relatie met de corporatie. De huurders merken dat er veranderingen gaande zijn. Enerzijds is het minder makkelijk om dingen 'even te regelen' zoals dat in het verleden ging en tegelijkertijd is de nieuwe invloed via een huurdersorganisatie nog niet geregeld. Gelet op het enthousiasme van de Buurtcontactpersonen lijkt de tijd nu rijp om vaart te maken met het instellen van een formele Huurdersvertegenwoordiging. Wellicht kan de Woonbond hier ook een rol in spelen. In 2012 is er een poging gedaan om te komen tot een Huurdersvereniging in Cothen. Dit is niet gelukt vanwege het gebrek aan huurders die bereid waren zitting te nemen in het bestuur van een dergelijke vereniging. Bij het opstellen van het beleidsplan in de eerste helft van 2016 is dit onderwerp opnieuw aan de orde gesteld zo ook bij een presentatie van het beleidsplan 2016-2020 aan de huurders. In reactie daarop hebben de huurders duidelijk te kennen gegeven dat er geen behoefte is aan een huurdersvereniging. Onlangs is dit nogmaals bevestigd in een overleg met de buurtcontactpersonen. Zij zijn dan ook verbaasd dat deze aanbeveling in het visitatierapport is opgenomen. Dit neemt overigens niet weg dat het belang van huurdersparticipatie niet wordt onderschreven, juist wel maar dan wel op een schaal en wijze die past bij WBS Cothen en haar positie in het dorp.*

- Gelet op de kwetsbaarheid van de kleine organisatie en de noodzaak om de bedrijfslasten terug te dringen, geeft de commissie Woningbouwstichting Cothen mee om te onderzoeken in hoeverre samenwerking met lokale of regionale woningcorporaties de verdere professionalisering van de organisatie en het beheer van de woningvoorraad kan verbeteren. *Reeds vanaf 2015 is WBS Cothen in gesprek met collega woningcorporaties om de mogelijkheden en kansen van samenwerking te bespreken vanuit het vertrekpunt de wens tot behoud van zelfstandigheid. Nog onlangs is in een gesprek tussen bestuurder en Raad van Toezicht deze wens bevestigd en heeft de bestuurder de opdracht om deze mogelijkheden nader te verkennen en met concrete voorstellen daartoe te komen. Kortom wij onderschrijven deze aanbeveling maar weten ook dat de praktijk daarbij ingewikkelder is dan het lijkt.*
- Om de verdere professionalisering van het toezicht te realiseren raadt de commissie aan om vaart te maken met het implementeren en naleven van de Governancecode. Daarbij gaat het niet om het op schrift afvinken van alle artikelen van de Governancecode maar om het daadwerkelijk bespreken en doorleven van de (verplichte) artikelen van de Governancecode binnen de Raad. *In 2017 heeft een zelfevaluatie van de Raad van Toezicht plaats gevonden. De uitkomsten daarvan alsmede deze aanbeveling zullen in 2018 op de agenda van de Raad van Toezicht staan.*