

Bestuurlijke reactie op het visitatierapport 2010-2014

woonservice drenthe

Trots op de cijfers, dat mogen we wel zeggen!

De visitatiecommissie concludeert in haar rapport dat Woonservice er goed voorstaat: Het is prettig werken en wonen bij Woonservice. We zijn een corporatie met een sterk fundament waarbij de basis goed voor elkaar is. Vooral onze huurders hebben daar voordeel van. Wij bieden woningen met een relatief hoge kwaliteit tegen een relatief lage huur. Onze organisatie is gebouwd rondom onze huurders, professioneel en klantgericht, daarbij heeft de individuele huurder in ruime mate zelf de regie: bijvoorbeeld op het vlak van keuzeonderhoud en het doorvoeren van energetische maatregelen of aanbrengen van zonnepanelen. Er is veel aandacht voor de kwaliteit van onze bestaande voorraad, maar ook ons nieuwbouwprogramma is de laatste jaren, min of meer tegen de stroom in, op hoog niveau geweest. Door onze sterk fundament houden we ook in financieel opzicht de organisatie goed in balans. Feitelijk is de situatie ontstaan waarbij we hebben geconstateerd dat Woonservice een verplichting heeft om naast de 'eigen' opgave, de sterke financiële polsstok ook in te zetten om volkshuisvestelijke opgaven in onze omgeving te overbruggen.

De mooie rapportcijfers die we mede via onze huurders en belanghouders binnen deze visitatie hebben gerealiseerd plaatsen we in de hierboven geschetste context.

We zijn er trots op, we hebben het niveau van de prestaties van de voorgaande visitatie kunnen vasthouden, ondanks de sterk veranderende omgeving in de afgelopen jaren. We ervaren de cijfers als een groot compliment en tegelijkertijd als een aanmoediging voor de komende periode.

Woonservice staat voor een aantal belangrijke uitdagingen. De bevolkingsomvang in ons hele werkgebied krimpt. Een fors deel van onze portefeuille staat in de anticipeerregio Oost-Drenthe. Tegen het decor van een krimpende woningmarkt staat Woonservice voor een transformatieopgave van gezinswoningen naar passende huisvesting voor de vergrijzende bevolking. Samen met onze maatschappelijke partners, zoals de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en dorpsbelangen zullen we oplossingen moeten vinden voor het verkleinen van de woningvoorraad, behoud van de leefbaarheid en zorg en diensten voor de groeiende groep zelfstandig wonende ouderen.

We blijven investeren in het verbeteren van de energetische kwaliteit van onze woningen, mede vanuit de zorg voor de betaalbaarheid van het wonen voor de meest kwetsbare inkomensgroepen.

Verwonder en bewonderpunten

De commissie heeft in het rapport door middel van bewonder- en verwonderpunten concreet gemaakt wat we goed doen en waar we mee aan de slag moeten. Net als bij de vorige visitatie pakken we deze punten projectmatig op, binnen de begroting en het jaarplan voor 2016.

Onderstaand licht ik de vier belangrijkste, door de commissie benoemde verwonderpunten toe.

1. Presteren naar opgaven:

In het rapport wordt geconcludeerd dat Woonservice weliswaar kwalitatief goede woningen qua omvang, onderhoud en energielabels aanbiedt, maar dat het aandeel 'goedkope' woningen in snel tempo afneemt.

Die conclusie is correct. Bij het strategisch huurbeleid is inderdaad rekening gehouden met een afname van de goedkoopste categorie huurwoningen omdat we zien en verwachten dat een belangrijke doelgroep voor deze woningen als gevolg van de krimp en demografische veranderingen in onze regio afneemt (jongeren) en er voldoende aanbod is om met de kleinere gewenste omvang een antwoord te geven op de vraag naar deze woningen. We zien dat veel woningzoekenden de voorkeur hebben voor de kwalitatief betere woningen die door ons relatief lage huurprijsniveau goed bereikbaar zijn. Er vindt jaarlijks een scan plaats op basis waarvan eventuele bijsturing van beleid mogelijk is.

2. Belanghebbenden:

Een aantal belanghebbenden geeft aan dat de profilering van Woonservice nog niet helemaal helder is: wil Woonservice zich gaan ontwikkelen tot de plattelandsorganisatie wat zij zelf aangeeft of zien ze ook kansen tot uitbreiding in de stedelijke gebieden binnen of buiten de huidige regio?

Primair wil Woonservice zich profileren als een Drentse plattelandswoningcorporatie. Daar ligt het accent en daar zal het accent blijven liggen. Daar zijn we immers sterk in en daar willen we graag onze bijdrage leveren. Nu en in de komende jaren.

Een uitdaging is echter om mogelijkheden te zoeken om de eerder benoemde financiële overmaat van de organisatie passend in te zetten. Passend in de zin dat het aanvullend is op de huidige woningportefeuille en verantwoord is gezien mogelijke risico's als krimp, waardedaling en specifieke doelgroepen.

Dat kan met zich meebrengen dat deze kansen en mogelijkheden zich voordoen buiten het primaire aandachtsgebied van de Drentse plattelandsdorpen.

3. Presteren naar vermogen:

De commissie geeft aan dat er een beleid is vastgesteld rondom de inzet van de financiële overmaat van de organisatie, maar dat resultaten op dit gebied nog niet zichtbaar zijn.

Het klopt dat er in de afgelopen periode is gewerkt aan een nieuw strategisch perspectief waarbij er een nieuwe opvatting is geformuleerd ten aanzien van de inzet van de middelen van de organisatie. Dat was een eerste stap om concrete resultaten te behalen op dit vlak. Gedurende deze zoektocht zijn er echter in de omgeving van woningcorporaties nogal wat substantiële zaken gewijzigd. Denk aan de verhuurderheffing, saneringsheffing, inzicht in de gevolgen van de krimp in ons werkgebied, maar ook de ontwikkeling op het gebied van wonen en zorg. De gevolgen van deze ontwikkelingen hebben we nu – voor zover als dat het mogelijk is- scherp voor de organisatie en scherp ten aanzien van de financiële ruimte. Dat betekent dat we meer pro-actief dan in voorgaande jaren de perspectieven kunnen ophalen en verkennen voor de inzet van onze middelen.

Een eerste stap hierbij is dat Woonservice de intentie heeft om per 1 januari 2016 te fuseren met een woningcorporatie in Borger (SHBB), waarmee de realisatie een omvangrijk nieuwbouwproject in Borger gegarandeerd kan worden.

4. Governance / rol bestuur – toezicht

De commissie waardeert de governance bij Woonservice met een ruime 8, waarbij als

verwonderpunt is genoemd dat de klankbordrol tussen bestuur en toezicht verbeterd kan worden. Dit punt wordt niet alleen herkend door zowel de bestuurder als de Raad van Commissarissen, maar is op dit moment ook onderdeel van gesprek. Samen kijken we hoe we deze rol opnieuw inhoud kunnen geven, zeker binnen de nieuwe rolopvatting van de Woningwet.

Afsluitend:

Eind 2014 zijn we het proces van visitatie ingegaan met het gevoel van een ‘verplicht nummer’ vanuit governance. Aan de ene kant gezien de tijd, energie en kosten die met dit traject gemoeid zijn en aan de andere kant gezien de inzichten en reflectie die organisatie al had door de verschillende onderzoeken en beoordelingen.

Die opvatting is veranderd.

Het traject heeft ons niet alleen de bevestiging opgeleverd dat we op veel punten op de goede weg zitten, maar het geeft ons ook handvatten waar we van kunnen leren en wat op veel fronten inspireert en aanzet tot verdere ontwikkeling.

Daar gaan we heel graag mee aan de slag!

Ik wil graag de leden van de commissie bedanken voor de prettige, constructieve en open wijze waarop de visitatie tot stand is gekomen. We waarderen het in het bijzonder dat de huurdersorganisatie Samen Sterk, gemeenten en andere belanghebbenden het gesprek zijn aangegaan met de visitatiecommissie.

Last but not least wil ik vooral de collega's van Woonservice complimenteren met deze prachtige cijfers en waardering. Daar mogen we samen trots op zijn!

Harro Eppinga,

Directeur-bestuurder Woonservice