

Bestuurlijke reactie op Maatschappelijke visitatie 2011-2014

Inleiding

In 2015 heeft Woonstichting 't Heem aan Procorp gevraagd om de 4-jaarlijkse visitatie uit te voeren over de periode 2011-2014. De bevindingen, positieve waarnemingen, aandachtspunten en verbeterpunten zijn opgenomen in een uitvoerig rapport.

De visitatie vond plaats over een roerige periode, bewogen voor wat betreft de situatie binnen de sector, als ook voor de organisatie Woonstichting 't Heem. In de visitatieperiode hebben 2 bestuurswisselingen plaatsgevonden. Voorts is de corporatie in 2012 onder verscherpt toezicht van het CFV geplaatst vanwege de grote risico's die gemoeid waren met de verwerving van de abdij Koningsoord door Vastgoed Brabant B.V., waarvan Woonstichting 't Heem 50% aandeelhouder is.

Woonstichting 't Heem en Zorgstichting 't Heem vormen samen 't Heem onder eenhoofdig bestuur. De huidige bestuurder is na de onderhavige visitatieperiode, per maart 2015 benoemd.

Korte terugblik op de organisatie en visitatie

De woonstichting werd voor het eerst in 2007 gevisiteerd – toen nog als Woningstichting St. Lambertus. Deze visitatie hing samen met de Aedescode die dat jaar van kracht werd en kende toen nog een andere systematiek. Geen gekwantificeerde beoordeling in de vorm van een rapportcijfer, maar een visitatiecertificaat. Daarnaast was het voor de woningcorporatie een pilot, aangezien de visitatie tegelijkertijd met een externe audit van de zorgstichting werd uitgevoerd. Woningstichting St. Lambertus bleek indertijd de kleinste en een van de eerste drie corporaties in 2007, die zich liet visiteren conform de Aedes- en Governancecode.

Inmiddels zijn we ruim 8 jaar verder. In de loop der tijd is er binnen onze corporatie het nodige veranderd en heeft ook de visitatiemethodiek niet stil gestaan. In 2011 gold de methodiek 4.0 en behaalden we gemiddeld een ruime voldoende. De methodiek is hierna doorontwikkeld, op basis waarvan in 2015 onze organisatie onder de loep is genomen.

Ontwikkelingen binnen de organisatie en verandering van onderzoeksmethode, maken dat het lastig is om één op één de vergelijking te maken tussen de resultaten in 2007, 2011 en 2015. Feit is wel, dat we er – ondanks dat de uitkomsten op de verschillende prestatievelden voor een groot deel vergelijkbaar zijn met die in 2011 - overall helaas op achteruit zijn gegaan. Dit als gevolg van een score op Governance en Presteren naar Vermogen, die bij beide onder de 6 uitkomen.

Herkenning

We vinden het spijtig te moeten constateren dat de aanwijzing van het CFV zo sterk van invloed is geweest op de score op het prestatieveld Presteren naar Vermogen. Gedurende de visitatieperiode zijn alle noodzakelijke maatregelen genomen om de geconstateerde risico's afdoende te beheersen, hetgeen door de Autoriteit Wonen is bevestigd met de opheffing van het verscherpt toezicht medio 2015. Naar het oordeel van de Autoriteit Wonen is Woonstichting 't Heem financieel gezond en in control.

Het algemene beeld dat uit het rapport naar voren komt is evenwel herkenbaar. We herkennen ons in de aandachts- en verbeterpunten en kunnen melden dat de meeste hiervan reeds in 2015 zijn opgepakt of in 2016 al zijn of worden opgepakt.

Een rode draad in de beoordeling is het stelselmatiger vastleggen en monitoren van wat we van plan zijn, doen en gedaan hebben; onze doelstellingen meer smart en kwantitatief formuleren. We zijn ons hiervan bewust en zijn hiermee reeds aan de slag.

De aanbeveling om onze visie concreter in bedrijfsdoelen te vertalen, hebben we meegenomen in het jaarplan en de begroting 2016. Bovendien hebben we in 2015 een meerjarig beleidskader geformuleerd (2016-2020), waarin we onze uitgangspunten en doelstellingen nadrukkelijk



verwoorden. Voorts zijn we doende om de opzet van onze kwartaalrapportages te veranderen, opdat monitoring ook beter is geborgd.

Wat betreft het prestatieveld Governance maken we in 2016 een grote slag. Dit heeft onze aandacht en nemen we mee in de werkzaamheden die we in het kader van de implementatie van de Woningwet in het deelproject Governance hebben ondergebracht. Inmiddels zijn we gezamenlijk met RvC en externe ondersteuning een traject gestart om te komen tot een zorgvuldige splitsing en bemensing van twee Raden van Toezicht in 2016. Reglementen en statuten worden aangepast en daarbij maken we graag gebruik van ons omringende corporaties om ons hulp te bieden.

De verbeterpunten ten aanzien van Presteren naar Vermogen staan in het Jaarplan 2016. Zo worden het treasurystatuut, het financieel statuut en het investeringsstatuut in 2016 volgens de herziene en actuele regelgeving herzien of gemaakt.

Onze Markt- & Vastgoedstrategie (MVS) hebben we in 2015 herijkt. Op basis van interne en externe ontwikkelingen hebben we onze vastgoedportefeuille onder de loep genomen en opnieuw bepaald aan welke normen onze woningen moeten voldoen. Uiteindelijk doel is om onze woningen zo goed mogelijk te laten aansluiten op de actualiteit en de wensen van huidige en toekomstige huurders. Voor het door de commissie opgemerkte risico wat betreft de diversiteit en leeftijd van onze woningvoorraad, is aandacht. Een van de kaders binnen onze MVS, is 'groei i.p.v. krimp' waarbij we naast verversing ook uitgaan van toevoeging aan onze voorraad. Daarnaast zullen we ons ook toeleggen op het realiseren van diverse typen woningen voor andere doelgroepen dan senioren. Met name starters en kleine huishoudens krijgen onze aandacht. In 2016 nemen we ons onderhoudsbeleid en energetisch beleid onder de loep.

In 2015 is een begin gemaakt aan het op eigentijdse wijze vorm en inhoud geven aan zeggenschap van huurders. Dit traject geven we vorm met behulp van een extern bureau. We hebben de huurders betrokken die deelnamen aan de jaarlijkse bijeenkomsten in de dorpen en hebben tijdens een inspiratiebijeenkomst voor management en medewerkers van de woonstichting van gedachten gewisseld. Medio 2016 zal het voorstel voor zeggenschap huurders verder zijn uitgewerkt en wordt deze geïmplementeerd.

Een verdere verbreding van participatie en zeggenschap naar overige stakeholders staat eind 2016 op de agenda, door de organisatie van een stakeholdersbijeenkomst.

Basis voor verbetering

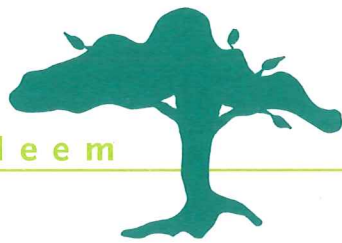
Met de verkoop van de abdij, opheffing verscherpt toezicht, afwikkeling van Vastgoed Brabant (VGB) BV., en voorgaande zaken die we reeds hebben opgepakt, hebben we in 2015 al grote stappen gezet. Voor 2016 zetten we de overige stappen die ertoe leiden dat "de basis op orde" is.

Dynamiek

De wereld om ons heen is in verandering en ook de sector kende een roerige periode. Vanuit deze ontwikkelingen stelt ook de samenleving steeds hogere en andere eisen aan organisaties en dus ook aan corporaties. We merken dit uiteraard aan wet- en regelgeving met als concreet en actueel voorbeeld de activiteiten die voortvloeien uit de herziene Woningwet. De lat wordt zogezegd hoger en de uitdagingen groter.

Vertrouwen

Het is ook goed om te lezen dat de in september 2015 in het Position Paper gegeven karakterisering van Woonstichting 't Heem, herkend wordt bij belanghebbenden. Dat geeft ons vertrouwen in de toekomst van 't Heem! De opmerking van de visitatiecommissie dat we meer trots mogen tonen over wat we als kleine organisatie op het gebied van wonen en zorg met zeer gemotiveerde mensen doen, nemen we ons ter harte. We geloven in de Personele Unie met Zorgstichting 't Heem en zijn juist ook daardoor van toegevoegde waarde in de 5 dorpen.



Belanghebbenden hebben ons enkele mooie kenmerken toegedicht: betrouwbaar, open, professioneel en laagdrempelig. Voorwaar een goed vertrekpunt om met de uitkomsten van de visitatie aan de slag te gaan met als doel in de nabije toekomst beter toetsbare resultaten en een mooier rapportcijfer te behalen.

Tot slot wil ik de betrokkenen bij dit onderzoek en de belanghebbenden danken voor hun medewerking en bereidheid hun aandachtspunten met ons te delen.

Mede namens de Raad van Commissarissen en Managementteam Woonstichting 't Heem,


Hilly Vager
directeur-bestuurder
31 maart 2016