

Haarlem, januari 2019

Bestuurlijke reactie op het Visitatierapport Cognitum 2014 - 2017

De directeur - bestuurder én de Raad van Commissarissen hebben gezamenlijk voor de periode 2014 -2017 een opdracht tot visitatie aan Cognitum gegeven. Het rapport is op 2 januari 2019 goedgekeurd door het SVWN.

Maatschappelijke prestaties in relatie tot de vorige visitatie

De visitatiecommissie constateert tot genoegen van Elan Wonen dat actief en adequaat met de aandachtspunten uit de eerdere visitatie is omgegaan. Er wordt inmiddels ten opzichte van de eerdere visitatie “scherper aan de wind gevaren”. Er wordt meer geïnvesteerd, er worden scherpere keuzes gemaakt ten aanzien van nieuwe projecten en de bedrijfskosten zijn verlaagd. Op het gebied van duurzaamheid zijn aansprekende verbeteringsprojecten ingezet. Verder wordt geconstateerd dat inmiddels ruime aandacht wordt gegeven aan het bij de beleidsvorming actief meenemen van bewonersraad en gemeenten.

In het nieuwe ondernemingsplan is de eerdere focus op beschikbaarheid en kwaliteit vervangen door een focus op beschikbaarheid en betaalbaarheid en mede hierdoor is de nieuwbouwambitie opgeschroefd. De gemeentes Haarlem en Heemstede zijn het met deze keuze eens.

Toezicht

De visitatiecommissie constateert dat het toezicht op orde is en op onderdelen is versterkt ten opzichte van de eerdere periode. Er wordt actief meegedacht over strategische keuzes en de werkgeversrol wordt passend ingevuld. De sturingsinformatie voor de Raad is gestaag verbeterd.

Organisatie

De hoge ambities en de vele trajecten die lopen, hebben een forse belasting van de organisatie tot gevolg, waarvoor de commissie waarschuwt. Elan Wonen herkent zich in dit aandachtspunt, met name dat de diverse verbetertrajecten goed moeten kunnen landen in de organisatie. Elan Wonen besteedt dus meer aandacht aan zowel het tijdig informeren van de organisatie, als het faciliteren dat voldoende tijd kan worden

besteed aan de ambitieuze verbeteracties. Elan Wonen brengt onder meer hiervoor veranderingen aan in het besturingsmodel op managementniveau.

Presteren volgens belanghebbenden

Door de commissie is gekeken naar de reputatie van Elan Wonen en zij constateert een prachtige score, waarbij vooral visie, leiderschap en financiële performance wordt gemeld.

Het advies van de visitatiecommissie om meer aandacht te besteden aan het eerder betrekken van de gemeenten Haarlem en Heemstede bij de beleidsvorming heeft Elan Wonen ter harte genomen. Dit speelde met name in Heemstede en daar heeft Elan Wonen inmiddels in goed overleg verschillende stappen gezet om te komen tot een grotere betrokkenheid over en weer.

Financieel

De financiële huishouding is op orde en vormt een goede basis voor de ambities. Er is sprake van sterke financiële ratio's, ondanks de toegenomen regeldruk en extra heffingen. Wel constateert de commissie dat op doelmatigheid nog vooruitgang is gewenst.

De visitatiecommissie bevestigt dat ook op het gebied van de verlaging van de bedrijfskosten goed is gepresteerd, maar voegt hier aan toe dat op dit gebied nog verder kan worden doorgepakt.

Toewijzing

Er is door Elan Wonen, vanaf de in de visitatieperiode hiertoe bestaande verplichting, ruimschoots voldaan aan de toewijzingen conform de geldende inkomensgrenzen.

Elan Wonen heeft hierbij wel de keuze gemaakt om de middeninkomens te bedienen met woningen uit het niet – DAEB deel.

Voor de toewijzing aan ouderen met specifieke zorg – en huisvestingsbehoeften wordt door de commissie geconstateerd dat de uitvoering de opgave overtreft. Dit is, gelet op de vergrijzing en veranderingen in het zorgstelsel, een bewuste keuze van Elan Wonen geweest en dit beleid zal worden voortgezet.

Kwaliteit van de dienstverlening

Elan Wonen heeft een uitgesproken ambitie om de dienstverlening naar een hoog niveau te brengen. Door de commissie wordt weliswaar geconstateerd dat de ambities

worden geëvenaard, maar deze score is voor Elan Wonen zeker niet voldoende. De komende periode zal hier nog hard aan worden gewerkt.

Bouw, verbetering en verkoop

Zowel nieuwbouw, verbetering, sloop als verkoop worden ruim voldoende of nog beter beoordeeld. Naar de mening van Elan Wonen blijkt dat hiermee de gewenste transformatie van de portefeuille op gang is gekomen. De komende jaren wordt het resultaat hiervan steeds zichtbaarder.

Governance, monitoring en legitimatie

Op het gebied van Governance krijgt Elan Wonen van de commissie veel waardering. Geconstateerd wordt dat de visie met het nieuwe bestuur een meer uitgesproken karakter heeft gekregen.

Ten aanzien van de Raad van Commissarissen krijgen de onderdelen samenstelling, zelfreflectie en rolopvatting pluspunten. Ook voor toezichtvisie en naleving van de Governancecode worden pluspunten gegeven. Er wordt geconstateerd dat mede ten gevolge van de nieuwe Woningwet en de naleving daarvan het toezicht steeds professioneler is geworden.

De commissie constateert dat ten aanzien van de monitoring de rapportages correct zijn gerelateerd aan de jaarplannen en projecten en dat alles “netjes in elkaar grijpt”.

Ten aanzien van de externe legitimatie en openbare verantwoording constateert de commissie een positief beeld (twee pluspunten) op het onderdeel externe legitimatie. Elan Wonen ziet hierin het positieve beeld terug zoals dit onder meer door de bewonersraad en bij het Elan Café kenbaar is gemaakt.

Concluderend

Het visitatieteam van Elan Wonen heeft gedurende een periode van enkele maanden met het team van Cognitum samengewerkt. Er zijn diverse sessies geweest met Cognitum, het team, het Managementteam, de directeur – bestuurder en de RvC zowel apart als gezamenlijk.

Elan Wonen kijkt terug op een plezierige en open samenwerking en dankt hen die aan dit rapport hebben bijgedragen.