

Bestuurlijke reactie visitatie WBO 2018

Inleiding

In de eerste helft van 2018 heeft Ecorys de maatschappelijke visitatie uitgevoerd in opdracht van de Raad van Commissarissen en het bestuur van WBO Wonen. Het uitgebrachte rapport beslaat de periode 2014 tot en met 2017. Daarmee is het maatschappelijk presteren in beeld gebracht van WBO in een periode van voor en na de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015.

Duiding van de resultaten

Op het onderdeel *Presteren naar Opgaven en Ambities* scoren we een 7,2. Dat is een mooi resultaat, waarmee belanghouders aangeven dat we meer hebben gedaan dan we ons hadden voorgenomen in ons ambitieplan. Dat wij meer hebben gedaan dan we ons hadden voorgenomen vinden wij positief, mede omdat WBO financieel gezond gebleven is en bedrijfslasten in de visitatieperiode gedaald zijn.

Onze inzet voor de primaire doelgroep wordt onderkend. Bijzondere waardering is er voor onze inzet voor statushouders. De samenwerking op dit punt met de gemeente Oldenzaal is een voorbeeld waar andere corporaties en gemeenten nog veel van kunnen leren.

Onze inzet op het gebied van verduurzaming en daaraan gekoppeld betaalbaarheid wordt ook als positief gezien.

Het onderdeel *Presteren volgens Belanghebbenden* scoort een 7,7.

Dat is een bijzonder mooie score, waar we zeer trots op zijn! Daarbij is zichtbaar dat WBO de verbeterpunten uit het vorige visitatierapport serieus heeft genomen. Toen scoorde WBO vooral minder op het aan de voorkant betrekken bij beleid en planvorming van huurders(vertegenwoordigers) en belanghouders. De totstandkoming van ons ambitieplan 2016-2020 heeft de start gevormd van het veel serieuzer betrekken van huurders en belanghouders. Het werkelijk waarmaken daarna in de praktijk wordt hoog gewaardeerd.

Presteren naar Vermogen levert een score van 6,7 op.

Positief zijn de twee 7's die wij krijgen op de onderdelen financiële continuïteit en vermogensinzet. Op het onderdeel doelmatigheid scoort WBO een 6,0. Omdat dit onderdeel in het vorige het vorige rapport een 7,0 scoorde, levert dit vragen op.

De score van 7,0 is de vorige keer te hoog geweest. Sterker, WBO is bijvoorbeeld met haar bedrijfslasten in de huidige visitatieperiode van de slechtste categorie (C volgens de Aedesbenckmark) naar het niveau van het gemiddelde van de sector gegaan (B). Daarmee zit WBO eerder dan gepland (planning was 2020) op het gewenste niveau. En dat wij, ondanks inmiddels 20% minder personeel, op de voorgaande onderdelen mooie scores behalen, is zonder meer knap te noemen.

Achterover leunen op het gebied van doelmatigheid is voor WBO geen optie. Door de geplande afname van ons bezit richting 2030 (minus 13% conform EIB rapport) blijft verdere reductie noodzakelijk. Het verder digitaliseren van onze dienstverlening aan huurders is mede hierom van groot belang.

Het intensiveren van samenwerking met andere partijen in de komende jaren zal ook voordelen moeten opleveren.

Presteren ten aanzien van Governance is met een score van 7.0 op de norm. Dat is positief omdat de eisen ten aanzien van Governance bij woningcorporaties aanzienlijk aangescherpt zijn. Daarmee laat WBO ook op dit punt zien dat er forse stappen gezet zijn. Daarbij is van er bovendien veel waardering voor onze externe verantwoording.

Wat kan beter volgens de visitatiecommissie

De commissie benoemt twee verbeterpunten.

De commissie heeft in de gesprekken gemerkt dat een aantal keuzes zoals WBO die gemaakt heeft bij belanghebbenden niet altijd goed over gekomen zijn.

Uit het rapport blijkt dat het gaat om gewijzigde beleidskeuzes die een gevolg zijn van de nieuwe Woningwet.

Wij hebben veelvuldig gesproken over de gevolgen van de nieuwe wet. Het waarom is wel bekend bij belanghouders, maar wij begrijpen dat partijen moeite hebben met de gewijzigde keuzes, omdat WBO in de voorgaande jaren juist die activiteiten had opgepakt. Het betreft bijvoorbeeld realiseren van wijkontmoetingscentra en tuinonderhoud aan gronden van de gemeente.

Omdat wij beide activiteiten inmiddels afgebouwd hebben, denken wij dat dit punt hiermee voldoende is afgehandeld.

Uiteraard blijft WBO zich inspannen om extern helder te maken dat door de Woningwet onze wettelijke taken ingeperkt zijn en daardoor WBO een aantal zaken niet meer doet.

Het tweede adviespunt betreft de PDCA-cyclus. WBO neemt het advies om informatie met betrekking tot projecten nog duidelijker te koppelen aan de doelen van WBO over.

Conclusie

Huurdersvertegenwoordigers en belanghouders weten het presteren van WBO te waarderen. De bijgestelde koers van het huidige ambitieplan 2016-2020 heeft haar vruchten afgeworpen.

Huurdersvertegenwoordigers en belanghouders worden goed betrokken bij de totstandkoming en uitvoering van ambities en plannen.

Het beeld wat over WBO geschetst wordt is dat WBO zowel socialer, als bedrijfsmatiger geworden is. Ondanks, of misschien wel dankzij, de beweging terug naar de kerntaken, wordt de inzet van WBO voor huurders met een laag inkomen in Oldenzaal zeer positief gewaardeerd.

Alle reden dus voor ons om op de ingeslagen weg verder te gaan.

Tot slot

In de gevisiteerde periode is er veel en ingrijpend veranderd in corporatieland. De uitkomst van de visitatie laat zien dat we erin geslaagd zijn de nieuw uitdagingen vanuit de Woningwet voortvarend en met succes op te pakken.

Wij danken Ecorys voor de professionele en plezierige manier waarop zij de visitatie voor WBO heeft uitgevoerd.

Zo mogelijk nog belangrijker is de rol van huurdersvertegenwoordigers, belanghouders en medewerkers geweest. Zonder hun input was er geen rapport verschenen. Wij zijn blij met de geleverde bijdragen en zijn trots op de waardering die wij van huurdersvertegenwoordigers en belanghouders krijgen.

De komende tijd zullen wij de resultaten van de visitatie bespreken met onze belanghouders.

Al met al levert het visitatierapport voor ons veel energie en inspiratie op om ons ook in de toekomst in te spannen voor huurders in Oldenzaal.

Pieter Windt, voorzitter Raad van Commissarissen

Dick Mol, directeur bestuurder

Oldenzaal, 30 juli 2018