

Reactie Wassenaarsche Bouwstichting

De visitatiecommissie houdt ons een spiegel voor. Wat gaat goed, wat kan beter. De afgelopen jaren waren turbulente jaren voor de sector. Met grote veranderingen in beleid en lasten. Onze corporatie is in die jaren stabiel op koers gebleven. Geen grote veranderingen, maar ook geen grootse vergezichten. Op de winkel passen was het devies. Het 'absorberen' van de verhuurdersheffing in de exploitatie vroeg extra aandacht. Hoge woningwaarden leiden tot een heffing die 30% boven het landelijke gemiddeld ligt, tegelijkertijd moeten wij huren betaalbaar houden. In dat perspectief zijn wij blij met de oordelen van stakeholders. Zij hebben oog voor onze inspanningen. Met als aandachtspunt voor de toekomst: hoe kunnen wij de invloed van stakeholders op beleid en plannen versterken en hoe geven wij dat proces samen vorm. Wij prijzen ons met een serieuze en actieve huurdersvereniging als partner. De bevindingen met betrekking tot de andere onderdelen van de visitatie, doelmatigheid en governance, nemen wij ter harte, maar daar plaatsen wij wel enkele nuanceringen bij.

Dit is de 3^e keer dat de corporatie wordt gevisiteerd; wij kunnen dus ook reflecteren op het instrument visitatie. De beoordelingsmethodiek is in de loop der jaren een aantal malen gewijzigd, dat bemoeilijkt vergelijken. Visitatie wordt ook steeds meer een verantwoordingsinstrument. Dat doet de vraag rijzen wat zo'n – zeker voor een kleine corporatie – relatief duur en tijdrovend instrument toevoegt aan andere rapportages, verantwoordingsinstrumenten, formele (accountants)controles en verklaringen die daar bij horen. Die worden steeds uitgebreider en gedetailleerder met alle in- en externe kosten die daar bij horen. De kosten zijn inmiddels opgelopen tot bijna 2 cent van elke euro huur die wij ontvangen. Een stijging van 50% ten opzichte van 2012!

Wij hebben in de afgelopen jaren het nodige kunnen doen, ondanks financiële beperkingen als gevolg van de verhuurdersheffing; met behoud van onze goede dienstverlening en goede relatie met de stakeholders. In het visitatierapport komt dit maar beperkt tot uitdrukking. Het 'harde' oordeel over doelmatigheid wordt bepaald door het feit dat formatie en bedrijfslasten boven de benchmark liggen. Daar past een cijfermatige nuance bij: de beoordeelde formatie is inclusief servicedienst, afdeling projecten en VvE-beheer en de eenheden in onze vastgoed BV worden niet meegeteld. Dienstverlening voor derden levert extra middelen op voor 2 fte. Het blijft oppassen met statistiek en vergelijken van cijfers!

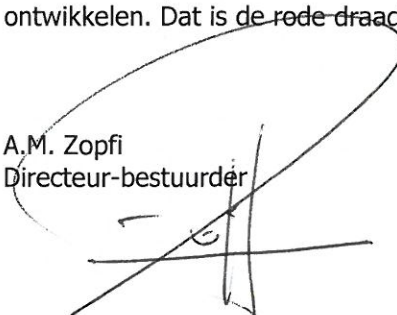
Bij de focus op efficiency valt nog een nuancering te plaatsen. In 2012 ging van iedere euro huur 14 cent naar loonkosten. In 2015 is dat 12 cent. Het meeste geld gaat naar onderhoud en financiering, beide circa 20 cent. Wat er naast andere uitgaven netto overblijft is bestemd voor investeringen en heffingen. Waar moet in dat perspectief het accent liggen als het om kostenbeheersing gaat?

Het voorgaande neemt niet weg dat wij vinden dat de organisatie efficiënter kan. Daarom gaan wij de formatie in 2017 met 2,5 fte terugbrengen en verlagen wij de overige bedrijfskosten (exclusief belastingen en kosten voor controle en verantwoording) met 10%. Andere onderwerpen die wij oppakken betreffen het opstellen van een investeringsagenda (energiebesparende maatregelen en nieuwbouw) samen met de collega-corporatie en de gemeente. De bestuurlijke samenwerking met gemeente en huurdersvereniging is goed en gaan wij nog nadrukkelijker borgen.

Uit de beoordeling van governance trekken wij voor ons zelf de conclusie dat het allemaal wat scherper mag. Met name door het opstellen van kaders en die te betrekken bij het beoordelen van het functioneren van de corporatie. Wij zijn 'doeners' en verliezen daarbij wel eens uit het oog onze doelen goed vast te leggen. Wij doen meer met mensen, waaronder onze stakeholders, dan met papier.

Het proces van de visitatie, de gesprekken en het rapport bieden voldoende stof om op te reflecteren en zaken aan te pakken. Het werk van de corporatie is nooit af. De organisatie moet zich blijven ontwikkelen. Dat is de rode draad en de uitdaging die wij uit de visitatie halen.

A.M. Zopfi
Directeur-bestuurder



G.J. van Veen
Voorzitter Raad van Commissarissen

