

Standpunt WOONopMAAT over het visitatierapport 2014-2018.

Algemeen

WOONopMAAT is voor de tweede keer beoordeeld op haar maatschappelijke prestaties. De eerste beoordeling is afgegeven in 2010. Dat is uitgevoerd volgens de methode 3.0. WOONopMAAT is toen zeer positief beoordeeld en heeft de aanbevelingen uit het visitatierapport serieus genomen door jaarlijks aan te geven wat is ondernomen om de aanbevelingen om te zetten in verbeteringen. De visitatiecommissie anno 2014 heeft haar waardering daarvoor uitgesproken. Voor WOONopMAAT is het vanzelfsprekend om daar iets concreets mee te doen. Visitatie is voor ons niet alleen verantwoorden, maar zeker ook leren en verbeteren. Daarom zullen we de uitkomsten van deze visitatie ook serieus nemen en jaarlijks aangeven op welke wijze verbeteringen worden nagestreefd.

Het proces

De visitatie is uitgevoerd door Cognitum conform een nieuwe onlangs ingevoerde methode 5.0. Voor de visitatoren was dat merkbaar even wennen. Ook voor WOONopMAAT. De methode vinden we niet echt een verbetering ten opzichte van de methode 3.0. We vinden dat de methode 5.0 weinig ruimte biedt voor nuances. Er zit een bepaalde rigiditeit in die helaas ook kenmerkend is voor de manier waarop extern toezichthouders tegenwoordig opereren. Hierdoor ontstaat het risico dat beoordelingen geen recht doen aan feitelijke prestaties. Een voorbeeld is de manier waarop de kwaliteit van het toezicht binnen WOONopMAAT is beoordeeld op prestaties en de vertaling daarvan in cijfers. De Raad van Commissarissen functioneert naar het oordeel van de commissie prima en heeft haar zaken goed op orde. De Governancecode wordt volledig toegepast, het toezicht is op orde en de werkrelatie met het bestuur is open en zakelijk. Alleen het feit dat een meerjarig bouwprogramma onvoldoende zichtbaar is in het toezichtkader leidt tot een onvoldoende voor het toetsingskader. Wij zijn van mening dat hiermee geen recht wordt gedaan aan de feitelijke prestaties van de RvC. Daarnaast vinden we dat het vertalen van prestaties naar cijfers een zekere willekeur vertoont: als je het gewoon doet zoals het moet krijg je een 6, maar als het weer iets beter is geeft de ene commissie een 8 en een andere (deze) commissie een 7. Dat hebben we geconstateerd in andere, onlangs uitgebrachte visitatierapporten. De combinatie van willekeur en rigiditeit is dan ook geen gelukkige. In dat opzicht zou de methode 5.0 voor verbetering vatbaar zijn. Om te beginnen zou het geven van cijfers kunnen worden afgeschaft.

De beoordeling

WOONopMAAT scoort gemiddeld een 7,15 en dat is binnen de methode 5.0 een prima score, maar op onderdelen ontbreekt naar ons idee de logica tussen het cijfer en de beoordeling. Gelukkig biedt de recensie voor de visitatiecommissie voldoende ruimte om een genuanceerd beeld te geven van de maatschappelijke prestaties van de corporatie. En om met deze recensie te beginnen: die mag er zijn. Drie keer wordt WOONopMAAT 'een voorbeeld voor de sector' genoemd: voor haar consistente keuzes bij het uitvoeren van haar kerntaak, voor de manier waarop ze haar bedrijfsprocessen normeert, meet en monitort en de efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering. De belanghebbenden zijn overall zeer tevreden met de prestaties van WOONopMAAT en de visitatiecommissie is onder de indruk van deze prestaties en de uitstekende wijze waarop WOONopMAAT wordt bestuurd. Het toezicht functioneert prima en de Raad van Commissarissen heeft haar zaken goed op orde.

Is het alleen maar Halleluja? Nee, uiteraard zijn er ook zaken die de visitatiecommissie voor verbetering vatbaar vindt. Aanvankelijk waren er weinig aanbevelingen en WOONopMAAT heeft daar zelf de visitatiecommissie op gewezen.

Uiteindelijk zijn er een tiental aanbevelingen gedaan. Zo vindt de visitatiecommissie dat een corporatie die zich zo sterk profileert ook tegenreacties oproept bij enkele belanghebbenden, is er zorg over de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen en is een scherpe koppeling tussen de strategische visie en de activiteitenplannen wenselijk.

Net als bij de vorige visitatie is het niet vanzelfsprekend dat het oordeel en de aanbevelingen van de visitatiecommissie klakkeloos door WOONopMAAT worden overgenomen. Het past bij WOONopMAAT om aan te geven waar zij het wel of niet mee eens en is hoe zij omgaat met de aanbevelingen.

De aanbevelingen en de reactie van WOONopMAAT

- 1. WOONopMAAT kan zich meer verplaatsen in de belangen van de gemeenten en de collega corporaties, in plaats van het halen van haar eigen gelijk.*

Eigenlijk weten we niet goed wat we hier mee moeten. Wij proberen te handelen in het belang van de volkshuisvesting en zijn er niet voor het belang van een wethouder of een andere corporatiebestuurder. Deze 'aanbeveling' komt voort uit een interview met een wethouder van de gemeente Beverwijk en een directeur van Pré Wonen op het moment dat er een stevig verschil van mening was over veranderingen in de woonruimteverdeling in de IJmond. Na terugkoppeling in de organisatie en met de Huurdersorganisatie besloot de bestuurder niet mee te gaan met een aantal van de voorgestelde aanpassingen in de woonruimteverdeling. Dat werd ons toen kwalijk genomen. Het commentaar van deze twee geïnterviewde belanghebbenden kleurde sterk de bril van de visitatoren. Dat hebben we gemerkt in de gesprekken met WOONopMAAT die hier direct op volgden. WOONopMAAT begrijpt dat de visitatoren hierdoor beïnvloed zijn, maar is van mening dat deze aanbeveling geen recht doet aan de werkelijkheid. Zo blijkt uit interviews met andere belanghebbenden dat WOONopMAAT altijd bereid is tot samenwerken in het belang van de volkshuisvesting. Samenwerken staat niet gelijk aan klakkeloos meedoen met iets dat anderen graag willen. De commissie stelt ook dat 'gelijk hebben niet altijd betekent gelijk krijgen'. Naar onze mening gaat die stelling niet alleen op voor ons. Wat betreft de woonruimteverdeling is gebleken dat er na twee jaar vergaderen en onderzoeken weinig tot geen resultaat is geboekt.

Op dit moment werken partijen al enige tijd prima samen bij het ontwikkelen van een nieuwe Woonvisie en zijn erop initiatief van WOONopMAAT gesprekken met de gemeente Beverwijk over het wederzijds verbeteren van de onderlinge samenwerking.

- 2. Samenwerkingspartners in de gemeenten Beverwijk en Heemskerk tonen behoefte om samen met de corporaties het woonbeleid te ontwikkelen.*

Wij vragen ons af of dit een aanbeveling of een constatering is. Wij delen de opvatting dat het belangrijk is om samen het woonbeleid te ontwikkelen en dat gebeurt in de praktijk al sinds jaren. Ook nu is er volop overleg over de nieuwe Woonvisie voor de gemeente Beverwijk en Heemskerk. Laten we zeggen dat we hier graag mee doorgaan.

- 3. De relatie met de gemeente Beverwijk en collega corporatie Pré Wonen verdient speciale aandacht en kan worden verbeterd.*

Deze aanbeveling is niet wezenlijk anders dan de eerste twee aanbevelingen en voor onze reactie verwijst naar de reactie op aanbeveling 1 en 2. Wij vinden het merkwaardig dat over deze kwestie drie aanbevelingen worden gegeven.

- 4. De visitatiecommissie mist een scherpe koppeling tussen de strategische visie en de activiteitenplannen. Ook mist zij toetsbare prestatienormen in de activiteitenplannen.*

De koppeling tussen de strategische visie en de activiteitenplannen is bij WOONopMAAT heel direct zichtbaar in de activiteitenplannen en in de verantwoording die hierover wordt afgelegd in de jaarverslagen. De commissie doelt op het ontbreken van het tactische niveau in de beleidsproces waarin voor een meerjarige periode wordt aangegeven welke prestaties in welke jaar worden nagestreefd. Hier gaan we mee aan de slag. We gaan onderzoeken of deze manier van werken iets toevoegt aan de realisatie en verantwoording van de strategische doelen.

5. *WOONopMAAT beschikt over een fors weerstandsvermogen. Dit vraagt om een strategische uitwerking van de toekomstige inzet van de financiële middelen.*

WOONopMAAT wordt door stakeholders geprezen voor het feit dat zij, ondanks de economische tegenwind, is blijven investeren in het vernieuwen en verbeteren van haar woningbezit. Toch beschikt WOONopMAAT nog over een fors weerstandsvermogen. Een flink deel van dit weerstandsvermogen is geen vermogen dat al op de bank staat. Dat moet de komende jaren nog worden gerealiseerd. Daarom is zorgvuldigheid geboden. WOONopMAAT is het met de commissie eens dat een strategische uitwerking van de toekomstige inzet van deze financiële middelen gewenst is. Daarin is voorzien in het nieuwe Strategische Beleidsplan 2014-2019. Hierbij zoeken we steeds naar een goede balans tussen betaalbaarheid van de sociale huurwoningen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen en de kwaliteit van de dienstverlening. Uitgangspunt is dat we doen wat nodig is en dat doen we ruimschoots (vindt ook de commissie in haar recensie). We hebben in ons meerjarenbeleid voorzien in een aanzienlijk investeringsprogramma, zowel voor nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Extra ruimte wordt gebruikt om niet de maximaal toegestane huurverhoging te vragen.

6. *Gezien de nadruk op het realiseren van een efficiënte bedrijfsvoering en het lean en mean organiseren van de bedrijfsprocessen, is de werkdruk bij de medewerkers een belangrijk aandachtspunt.*

Werkdruk kan objectief en subjectief zijn. Er is geen automatisch verband tussen een efficiënte bedrijfsvoering / lean en mean organiseren van bedrijfsprocessen en de werkdruk bij werknemers. Nergens in het visitatierapport wordt aangegeven dat werkdruk bij WOONopMAAT een probleem is.

7. *Bij het nemen en goedkeuren van investeringsbeslissingen door de bestuurder en de RvC is het raadzaam om een toetsingskader vast te stellen en te hanteren.*

Voor investeringsbeslissingen bestaat binnen de organisatie een toetsingskader. Hiervan is de RvC ook op de hoogte. Toch menen we dat het mogelijk zinvol is om apart voor de RvC een toetsingskader op te stellen.

8. *Gezien het feit dat de woningen van WOONopMAAT in absolute zin een hoog huurniveau kennen en de betaalbaarheid van de sociale huursector in Nederland onder druk staat, is het maatschappelijk gezien van belang om permanent aandacht te besteden aan de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de beschikbaarheid voor de doelgroep.*

Betaalbaarheid heeft voor WOONopMAAT de hoogste prioriteit in het nieuwe Strategische Beleidsplan en staat al langer bovenaan onze agenda. Dat blijkt onder andere uit de zeer beperkte huurstijgingen van de afgelopen jaren. We zijn het eens met het belang om daar permanent aandacht aan te besteden. Wel dient hierbij te worden aangetekend dat het wat hoge huurniveau ook moet worden gezien in relatie tot vraag en aanbod in de noordelijke IJmond. Daar zien we dat juist de goedkope huurwoningen het snelst bereikbaar zijn. Wij beseffen dat met de nieuwe regelgeving over het passend toewijzen

extra aandacht voor beschikbaarheid en betaalbaarheid geboden is. We besteden daar aandacht aan en leggen daar verantwoording over af.

- 9.** *De reactieve rol van de huurdersraad komt scherp tot uiting. De proactieve rol van huurders bij het tot stand komen van beleid komt minder scherp tot uiting. De corporatie neemt de moeite om - nadat het beleid en de keuzes zijn gemaakt- deze in voorlichtingsbijeenkomsten te presenteren aan de huurdersraad. De vraag is of en hoe de inbreng van de huurders in een (veel) eerder stadium vorm kan krijgen.*

We zijn enigszins, en ook wel onaangenaam, verrast door deze aanbeveling omdat we dachten hier goede afspraken over te hebben gemaakt met het Huurdersplatform. Ook is in de jaarlijkse evaluatie van onze samenwerking hier nooit een opmerking over gemaakt. Maar we nemen dit serieus en hebben het Huurdersplatform verzocht ons een voorstel te doen over hoe en waarover zij graag in een eerder stadium inbreng willen hebben.

- 10.** *De commissie mist affiniteit met de leefbaarheid in complexen en wijken. Wijziging en wet- en regelgeving binnen het sociaal domein stuurt onder meer aan op extramuralisering en scheiden van wonen en zorg. Een toenemend aantal zorgbehoevenden raakt aangewezen op een aangepaste en / of levensloopbestendige woning. Een aantal zorgbehoevenden vraagt begeleiding bij het wonen 'naast de burens'. Leefbaarheid in complexen en wijken vraagt aangepaste aandacht. Een nieuw samenspel met burgers, aanbieders van zorg- en welzijn en gemeenten in wijken ontstaat. Hoe neemt WOONopMAAT hierin proactief positie en werkt zij aan uitvoering?*

Deze aanbeveling is pas tijdens het laatste gesprek met de commissie voor het eerst aan de orde gekomen. Uit dat gesprek bleek dat deze aanbeveling vooral is ingegeven door het beleid van WOONopMAAT over haar rol als het gaat om leefbaarheid. Daarin staat dat onze inzet primair gaat naar leefbaarheid in relatie tot het wonen. Er staat echter ook dat WOONopMAAT initiatief zal nemen en/of ondersteunen om met andere maatschappelijke organisaties samen te werken om de leefbaarheid in bredere zin te verbeteren. Dat doen we en dat blijven we doen. WOONopMAAT werkt onder andere samen met maatschappelijke organisaties in het convenant Kanswonen en het Noodteam. Als het gaat om de extramuralisering van de zorg heeft WOONopMAAT enkele jaren gelden al het initiatief genomen om binnen de noordelijke IJmond beleid te ontwikkelen om de gevolgen hiervan te beperken. Binnen Grijswijzer werken samen met zorginstellingen en gemeenten. Uit het visitatierapport blijkt dat WOONopMAAT hiervoor wordt gewaardeerd. We onderkennen de zorg van de visitatiecommissie maar vinden een aanbeveling niet op zijn plaats, omdat hiermee geen recht wordt gedaan aan de inspanningen die WOONopMAAT hier al voor levert.

Aad Leek, directeur bestuurder;

1 april 2015