

Bestuurlijke reactie op de Maatschappelijke visitatie De Goede Woning Neerijnen, waarvan het rapport op 9 januari 2017 is uitgebracht.

De maatschappelijke visitatie vond plaats over de periode 2012 tot en met 2015 en werd uitgevoerd in het 2^e halfjaar 2016. De resultaten zijn op 22 november 2016 door de visitatiecommissie van Procorp aan de Raad van Commissarissen, het bestuur en het personeel van De Goede Woning Neerijnen (hierna DGWN) gepresenteerd. In dit document geeft het bestuur een reactie op het visitatierapport.

Het bestuur van DGWN, waarvan de huidige voorzitter is benoemd per 1 juni 2016, heeft rond 1 juni besloten om de nieuwe visitatie met voortvarendheid te laten uitvoeren. De voorbereidingen daartoe waren al eind 2015 getroffen.

Het bestuur kijkt terug op een goed en zorgvuldig traject waarin DGWN door de visitatiecommissie langs diverse maatstaven is beoordeeld. Het bestuur doet niets af aan de uitkomst van de visitatie en heeft waardering voor de wijze waarop uitkomsten zijn weergegeven en gepresenteerd. De uitkomst van de visitatie over de jaren 2012 tot en met 2015 komt voor het bestuur niet onverwacht. Voor een aanmerkelijke gedeelte liggen deze namelijk in het verlengde van het vorige visitatierapport (februari 2011).

Met name speelt dit rondom veel Governance-aspecten, maar ook daar waar het gaat om een visie op de toekomst van het woningbezit. Dat impliceert dat diverse opmerkingen en aanbevelingen uit het vorige visitatierapport in de afgelopen jaren geen of onvoldoende aandacht hebben gekregen. Wel is een externe nulmeting van de kwaliteit van het woningbezit uitgevoerd, maar die heeft geen beleidsmatige toekomstgerichte vertaling gekregen. Daarnaast is met behulp van een provinciaal subsidie een grote renovatie/upgrading uitgevoerd van 22 woningen in Waardenburg en 28 woningen in Haaften. In 2014 zijn er 11 nieuwe levensloopbestendige woningen in Haaften gerealiseerd.

Het bestuur zal de voorliggende uitkomst van de recente visitatie niet op elk onderdeel van commentaar of van een actiepoint voorzien, maar meer in zijn algemeenheid aangeven welke stappen al zijn gezet en wat het streven is voor de komende jaren.

In juni 2016 is direct begonnen om de statuten en alle relevante en wettelijk verplichte reglementen voor het eerst of opnieuw, maar dan gewijzigd en aangepast, vast te stellen. Omdat DGWN een verenigingsstructuur kent, zijn de leden, middels een algemene ledenvergadering, daar op een onderdeel ook bij betrokken.

Per 31 december 2016 is dit traject afgerond en beschikt DGWN over alle noodzakelijke governance stukken, die up-to-date zijn en die waar nodig ook zijn goedgekeurd door de Autoriteit.

Vanaf juni 2016 is de RvC qua samenstelling in overeenstemming gebracht met hetgeen statutair en wettelijk is vereist. Er wordt niet meer gezamenlijk vergaderd en er worden deugdelijke verslagen gemaakt. RvC en bestuur hebben onderscheidene rollen en brengen die vanaf 1 juni 2016 ook in praktijk.

In het 2^e halfjaar van 2016 is er ook een Huurdersplatform geformeerd dat in 2017/2018 zal worden omgevormd tot een formele Huurdersbelangenvereniging. De bevoegdheden van het Platform liggen vast in een overeenkomst. Het Huurdersplatform heeft al een

gewaardeerde bijdrage geleverd bij de recent tot stand gekomen prestatieafspraken met de gemeente Neerijnen.

In voornoemde periode is ook gestuurd op een kwaliteitsimpuls van de administratie en de verantwoording van gedane uitgaven en geleverde prestaties richting bestuur en RvC. Het accountantsrapport gaf daartoe mede aanleiding. Het financiële jaarverslag 2016 zal er qua vormgeving en informatie beter en anders uitzien dan het verslag over het jaar 2015 en ook veel tijdiger gereed zijn. De 4 maandelijksse rapportages zullen in 2017 meer inzicht bieden in het reilen en zeilen van de corporatie.

Onderkend wordt dat de organisatie van DGWN, door de zeer smalle personele bezetting, kwetsbaar is. Niet alle taakvelden en eisen die de Woningwet aan de corporatie stelt kunnen met eigen inzet voldoende aandacht krijgen. Daarvoor zijn die taken en eisen te divers en te specifiek. In verband daarmee wordt externe ondersteuning ingeschakeld wanneer dat nodig is. Daarnaast wordt een traject verkend om op onderdelen meer en intensiever te gaan samenwerken met wooncorporatie De Kernen, die ook actief is in de gemeente Neerijnen. Al in 2008 werd daartoe een overeenkomst gesloten, maar door allerlei overwegingen, gemaakte keuzes en omstandigheden bij en door DGWN, heeft die samenwerking nooit de inhoud gekregen die werd beoogd en verwacht. Het is de bedoeling dat dit in 2017 opnieuw en nu goed verankerd wel gaat gebeuren.

DGWN heeft een hele sterke financiële positie. De ratio's zoals die zijn opgenomen in het visitatierapport getuigen daarvan. Daartegenover staat dat DGWN over het algemeen een (sterk) verouderd woningbezit heeft. Een sterke financiële positie zegt feitelijk niets als niet ook een relatie wordt gelegd met de kwaliteit en de toekomst van het woningbezit. De enkele jaren geleden uitgevoerde kwaliteitsmeting van het woningbezit geeft wel een beeld, maar legt daarmee nog geen relatie naar de toekomst. Het karakter van DGWN kan worden gekenschetst als; "de hoogte van de huren beperkt houden in combinatie met het uitvoeren van relatief veel dagelijks onderhoud en forse uitgaven en verbeteringsuitgaven bij een mutatie, zeker wanneer de vertrekkende huurder er tientallen jaren in heeft gewoond "

Inmiddels wordt al flink geïnvesteerd in verduurzaming van de woningen.

De situatie vraagt echter om een Strategisch Voorraad Beleid (hierna: SVB). Dat is ook waar extern toezichthoudende instanties al enige tijd met kracht op aandringen. Met dit beleid zal helder worden waar en wanneer er de komende jaren fors zal moeten worden geïnvesteerd in renovatie etc. en waar en welke woningen misschien aan de huurders te koop kunnen worden aangeboden. De goede financiële positie biedt natuurlijk mogelijkheden voor die investeringen, maar lang niet voldoende om alle plannen te kunnen realiseren. Er zullen dus allerlei afwegingen moeten worden gemaakt. Daarbij speelt ook nog een rol dat vele oudere huurders al heel veel jaren hun woning huren en als gevolg daarvan een lage maandhuur betalen. Er zal echter het een en ander moeten gebeuren, temeer omdat de noodzakelijke beleidsmatige benadering in de afgelopen jaren achterwege is gebleven. Er moet dus een inhaalslag plaatsvinden. Feitelijk moet een corporatie doorlopend bezig zijn om zijn bezit te herijken en te verbeteren c.q. om zo naar de toekomst toe een goede vastgoedportefeuille te hebben. Dat laatste geldt dus ook en met name nu voor DWGN. Dit alles met het doel dat DGWN op termijn een woningbezit heeft dat nog vele jaren "mee kan" en dat voldoet aan de eisen die huurders daar in deze tijd aan mogen stellen.

Het is evident dat de samenstelling van het SVB gemakkelijker is, dan de feitelijke uitvoering daarvan. Zittende huurders worden bij de uitvoering betrokken. Binnen die uitvoering past ook een beleid van doorstroming van huurders uit heel oude woningen naar nieuwe(re) woningen of kleinere woningen. Zo zal worden geprobeerd enige beweging op gang te brengen binnen het woningbezit. Dat zal veel tijd en energie vragen van de organisatie. Het betekent soms ook een andere wijze van werken en denken. Het SVB zal in het vroege voorjaar van 2017 gereed zijn, maar in voorkomende gevallen wordt er nu al op geanticipeerd.

Met deze beknopte bestuurlijke verantwoording hoopt het bestuur te hebben aangegeven welke stappen in het 2^e halfjaar van 2016 al zijn gezet en waar DGWN zich in 2017 en verdere jaren op zich richten. Het spreekt voor zich dat de uitvoering van de prestatieafspraken met de gemeente Neerijnen daar ook onder zijn begrepen. Ook in die afspraken is het SVB en de gefaseerde uitvoering daarvan nadrukkelijk genoemd als een voorwaarde om te kunnen gaan werken aan de toekomst van het woningbezit.

Een toekomst waarin de huurder altijd mede centraal zal staan. Daar doen we het namelijk allemaal voor ! Elke dag opnieuw.

Haaften, 16 januari 2017.

Het bestuur van DWGN