

Ambities hooghouden en waarmaken!

Het is geweldig om in het rapport de spontane uitspraak te lezen: 'Jullie zijn het beste bedrijf dat ik ken, jullie maken de woningen weer mooi.' Woorden van de chauffeur die de visitatiecommissie langs het bezit van Pré Wonen reed op het moment dat men was aangekomen bij Slauerhoff, een grootschalig herstructureringsproject in Haarlem Noord, dat in 2012 is opgeleverd. Of we binnen afzienbare tijd een dergelijke grootschalige gebiedsaanpak met vergelijkbare impact kunnen realiseren, is nog maar de vraag. De essentie van zijn woorden is echter veel belangrijker: De inzet van Pré Wonen wordt opgemerkt en gewaardeerd. En misschien is dat ook de toon van het visitatierapport. De commissie constateert dat Pré Wonen onder lastige en sterk wisselende omstandigheden, zowel intern als extern, de goede dingen is blijven doen en, gezien de cijfers, ook beter is gaan doen. Een compliment aan de hele organisatie die met veranderde wetgeving, maar ook als gevolg van bestuurlijke en organisatiewijzigingen, veel voor de kiezen heeft gekregen en niettemin onverminderd heeft gepresteerd ten behoeve van de gezamenlijke opgave: Iedereen een fijn thuis!

Waarmaken maatschappelijke opgave

Naast het overwegend positieve beeld is de visitatiecommissie kritisch over de realisatie van onze nieuwbouwproductie. Met name als je deze afzet tegen de aantallen die in de planning waren opgenomen. Een punt dat we zeker herkennen: we creëerden verwachtingen die we niet geheel hebben waargemaakt. Onze drang om bij te dragen aan de maatschappelijke opgave hield niet altijd gelijke tred met de realiteitszin van onze begrotingen. Dat leerpunt is in de begroting voor 2018 al verwerkt. De aantallen en bedragen die we in de meerjarenbegrotingen voor de nieuwbouw opnemen, zijn voortaan gebaseerd op realistische risicoanalyses. We zijn ons zeer bewust van de grote behoefte aan sociale huurwoningen, maar bij het waarmaken van deze maatschappelijke opgave moeten we wel reëel zijn. Het gaat om langdurige procedures waarbij locaties, vergunningen en afstemming met huurders de planning stevig beïnvloeden.

Zichtbaarheid vergroten en leidend zijn

De voorzitter van de visitatiecommissie startte het eindgesprek met de opmerking dat de externe omgeving Pré Wonen een leuke club vind. Dat is natuurlijk aardig om te horen. Tegelijk rijst de vraag: leuk? Daar gaat het toch niet om? Uit de toelichting blijkt vervolgens dat het inderdaad om veel meer gaat. Als samenwerkingspartner in de regio waarderen onze belanghouders Pré Wonen om de benaderbaarheid, deskundigheid en zelfs de kwetsbaarheid die we durven tonen. Kwaliteiten die we inzetten omdat we het gewoonweg niet alleen kunnen. De opgave, ook voor de niet-zelfredzamen in een haast overspannen woningmarkt, is er namelijk niet gemakkelijker op geworden. Krachtig samenwerken waarbij men Pré Wonen oproept de zichtbaarheid te vergroten en leidend te zijn, zijn begrijpelijke verwachtingen van onze partners voor de nabije toekomst. We zien dit als een uiting van vertrouwen, een compliment en een uitdaging tegelijkertijd. Een uitdaging die we natuurlijk aangaan, vooral ook omdat deze

in lijn is met ons ondernemingsplan Bestemming: Thuis! Over 4 jaar willen we graag horen van huurders, gemeenten en andere samenwerkingspartijen: 'Met Pré Wonen hebben we voor de huurders en de regio veel voor elkaar gekregen!' Hoe leuk zou dat zijn!

Doelmatig handelen

Pré Wonen is een gezonde organisatie waar de financiële continuïteit goed is gewaarborgd. Dat constateert de commissie, en dat is ook al jaren de conclusie van de externe toezichthouders. Afgelopen jaren is er een redelijke veiligheidsmarge ontstaan, in een voor de sector turbulente periode, zo stelt de visitatiecommissie. Dat was het vertrekpunt voor een nieuwe vastgoedstrategie met de opdracht de ontstane financiële slagkracht te benutten en niet uit te putten. In een tijd waar op vele terreinen (betaalbaarheid, duurzaamheid, beschikbaarheid) hoge prestaties van de corporaties worden verwacht, willen we de gezonde balans intact houden. Werken in het belang van de huurder waarbij soms maatwerk nodig is vraagt namelijk tegelijkertijd een beheerste bedrijfsvoering. Dat onze doelmatigheid nog mag verbeteren staat buiten kijf. Dat moet komende jaren terug te zien zijn in een efficiëntere bedrijfsvoering en een daling van de bedrijfslasten die ons beter in lijn brengt met de referentiecorporaties. Met de krappe arbeidsmarkt en onderhoudsbedrijven die het vele werk nauwelijks aankunnen, nog een pittige opgave. Maar onder het motto 'no guts, no glory', gaan we deze niet uit de weg.

Besturen met kwaliteit

Ook over het onderdeel Governance is de visitatiecommissie ruimhartig positief. Met name bij de ingrijpende bestuurlijke veranderingen in de achterliggende periode is, mede door het handelen van de raad van commissarissen, de organisatie stabiel gebleven. Dat is zeker bijzonder als je beschouwt dat in deze periode invoering van de herzieningswet met een stevige strategiewijziging tot gevolg, zonder meer soepel is verlopen. Een groot compliment aan de organisatie en het interne toezicht dat vertrouwen biedt voor de toekomst. Jaren van visitatie in corporatieland leren namelijk dat als de governance goed op orde is, de resultaten haast als vanzelf komen. De visitatiecommissie wijst er in dat verband op oog te houden voor behoud van kwaliteit. Dit omdat er recent veranderingen in het directieteam hebben plaatsgevonden en bij de raad van commissarissen wisselingen aankomen. Bij de bepaling van kwaliteit, wijst de commissie erop dat deskundigheid hand in hand gaat met levenswijsheid. Een toevoeging die zowel het bestuur als de RvC zeker ter harte nemen.

Huurders zijn kritisch

En ook de mening van de huurders is vanzelfsprekend gewogen? In deze bestuurlijke reactie vragen zij expliciete aandacht. Huurders zijn namelijk kritischer in hun oordeel over Pré Wonen dan andere partijen. Logisch, want zij hebben een directer belang. Daarom willen zij ook meer invloed op het beleid van Pré Wonen. Met de introductie van de Voorkamer een aantal jaren terug, is daar voor een deel gehoor aan gegeven. Maar dat kan en moet beter. Ook op het niveau van dienstverlening moeten we nog stappen zetten; goed luisteren, inleven in persoonlijke omstandigheden, werken vanuit

'de bedoeling', duidelijk communiceren en snel reageren lijken de sleutelbegrippen. En ook voor onze huurders is deskundigheid en het op orde hebben van de interne organisatie van groot belang en daarmee voor ons een aansporing om daarin nog stevig te verbeteren.

Dank voor inzicht en inzet

Het rapport heeft maar weer eens aangetoond dat het zinvol is om terug te kijken en de tijd te nemen om samen met onze partners de geleverde prestaties op hun waarde te schatten. Daarvoor danken we de visitatiecommissie. Dat doen we ook voor de prettige manier waarop ze hun scherpe analyses op ons wisten over te brengen. Dank ook voor de aandachtspunten die het rapport heeft opgeleverd. Deze zullen op afzienbare tijd onderwerp van gesprek zijn met raad van commissarissen en zeker ook met huurders en andere belanghebbenden. Dank tot slot aan de medewerkers van Pré Wonen wiens inspanningen en inzet geleid hebben tot deze positieve beoordeling van onze maatschappelijke prestaties. Het hele visitatietraject heeft ons informatie en energie gegeven om de komende jaren onverminderd en met al onze talenten de ambities van Pré Wonen hoog te houden én waar te maken.

Anke Huntjens
Bestuurder



Frank van Beek
Voorzitter Raad van Commissarissen a.i.

