

Jaarverslag 2014

Het jaar van verantwoording en transparantie

Het jaar 2014 stond vrijwel geheel in het teken van het onderzoek naar het stelsel van woningcorporaties. Na haar start in april 2013 bood de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties op 30 oktober 2014 haar eindrapport '**Ver van huis**' aan de Tweede Kamer aan. De commissie beoordeelde het reilen en zeilen (lees misstanden) van een aantal woningcorporaties en de financiële wereld. Het werd een jaar waarin **legitimatie** (naar huurders, gemeenten en belanghebbenden toe) én **transparantie** (over financiële bedrijfsvoering en gedrag en cultuur) codewoorden bleken.

Imago corporaties geschaad door narcistische topmannen

Naar mijn idee leverden de hoorzittingen – ik heb ze vrijwel allemaal bekeken op internet, omdat ik benieuwd was naar de verantwoording van het handelen door deze en gene - een beeld op van narcistische topmannen die tijdens de verhoren niet of nauwelijks inkeer toonden. Echter, veel van mijn collega's zullen zich hierin zeker niet herkennen. Een verkeerd beeld ook van de werkelijkheid in het overgrote deel van corporatieland, waarin mensen zich inzetten om betaalbare en passende huisvesting te realiseren. Het imago van de corporaties is door het rapport niet verbeterd.

Overregulering in vernieuwde Woningwet

Aan de vernieuwing van de Woningwet werd in 2014 doorgewerkt. De Tweede Kamer stemde in december 2014 unaniem in met de novelle op de Woningwet. Overheid en politiek zijn dan ruim 14 jaar bezig geweest met de vernieuwing ervan. In deze wet staat wat woningcorporaties wel en niet mogen en wie daar toezicht op houdt.

MKW Platform en Aedes hebben veel aandacht gevraagd voor werkbare wet- en regelgeving, zeker voor kleinere corporaties. Dat is maar ten dele gelukt. Het is vreemd dat de VVD heeft ingestemd met de overregulering die in deze wet zit ingebakken. Er ligt in ieder geval een serieuze klus voor ons om alles te implementeren. Zeker is dat de corporaties er een berg administratief werk bij hebben gekregen, wat een aanslag op onze mensen en middelen is.

Handen uit de mouwen: verdere professionalisering MKW Platform

In het licht van de wet- en regelgeving hebben we als MKW-corporaties blijk gegeven van realiteitszin over én passie voor de sociale huisvesting. Wij hebben ons gericht op verdere professionalisering van onze leden. Met aandacht voor goed bestuur. Bijvoorbeeld door de eerste twee lichtingen van de leergang Corporatie bestuurder en directeurendagen, waarin *Wonen en Zorg*, *Externe legitimatie*, en *Legitimering en intern toezicht* aan bod kwamen. Als MKW-leden willen wij van elkaar leren en vooral de handen uit de mouwen steken. Als iets vandaag kan, stellen we het niet uit tot morgen.

Dichtbij en betrokken, geen neiging tot financieel avonturieren

Terugkijkend op het jaar 2014 en de alle consequenties die voortvloeien uit de vernieuwde Woningwet, wil ik afsluiten met een positieve kijk op de toekomst. De MKW-leden werken hard om als kleinere corporaties de uitdagingen van de huidige tijd aan te gaan. Wij hebben minder afstand tot de bewoners, wij zijn transparant en aanspreekbaar door de korte lijnen met de samenleving, wij staan dicht bij de lokale maatschappij en betrokkenen. Dat alles maakt dat er bij onze leden minder ruimte is voor 'financieel avonturieren'. Een MKW-corporatie staat midden in de maatschappij, daarin ligt onze kracht.



In voorliggend jaarverslag leggen wij financiële verantwoording af en vertellen wij over onze activiteiten en initiatieven,

Met vriendelijke groeten,

Marinus Kempe
voorzitter MKW Platform

Het MKW Platform had in 2014 een bestuur bestaande uit:

Marinus Kempe (voorzitter), De Kernen Hedel
Louise Mulder (penningmeester), Woonpalet Zeewolde
Monique Boeijen, Woningstichting Putten
Leo Overmars, Wovesto Sint Oedenrode
Sjraar Canjels, Peelrand Wonen Boekel
Vincent van Luit, Woningbouwvereniging Reeuwijk
Hans Vedder, Goed Wonen Gemert
Tim van Schijndel, Wooncompas Rotterdam



Twee aspirant-leden liepen mee met het bestuur in 2014, Corry Keulen van Woningvereniging Nederweert en Johan Oosterhoff van Patrimonium in Urk. Hij nam, na het afscheid van Louise Mulder, het bestuurslidmaatschap en de rol van penningmeester van haar over.

Het bestuur werd ondersteund door Chantal Slager, secretariaat en door Lilian van Zandbrink, secretaris MKW Platform binnen Aedes vereniging van Woningcorporaties.

MKW-leden per jaar en de verhuurbare eenheden van de woningbouwcorporaties per jaar

	2011	2012	2013	2014
Aantal MKW leden op 1 januari betreffende jaar	116	114	116	108
Min VHE	216	216	216	216
Max VHE	9970	10135	10167	10502
Gemiddeld aantal verhuurbare eenheden (totaal aantal vhe's leden/aantal organisatieleden per jaar)	2045	2036	2104	1984
Aantal MKW leden op 1 jan. betreffende jaar categorie 100-1000	34	31	27	26
Aantal MKW leden op 1 jan. betreffende jaar categorie 1000-2500	51	51	55	52
Aantal MKW leden op 1 jan. betreffende jaar categorie 2500-3500	16	15	14	12
Aantal MKW leden op 1 jan. betreffende jaar categorie 3500-5000	10	11	15	11
Aantal MKW leden op 1 jan. betreffende jaar categorie > 5000	6	5	4	4
Overig		1	1	3

De handen uit de mouwen

"Weer een markant jaar, met nieuwe wetgeving en nieuwe spelregels. Laten we blijven staan voor goed wonen voor de mensen met een smalle beurs. Wij blijven jullie inspireren."

Marinus Kempe, voorzitter MKW Platform

Professionalisering en 'benchlearning', de goede kant op

Benchmark – leergang corporatiebestuurder – crisiscommunicatie – vernieuwend opdrachtgeverschap – wonen en zorg – legitimatie en toezicht

Aedes- en MKW-leden leren van elkaar, onder andere op de bijeenkomst met collega's op 27 maart over benchlearning. **Metten, vergelijken en verbeteren**, daar gaat benchmarking over. Dat kreeg verder gestalte met behulp van het Corporatie Benchmark Centrum.

De Leergang Corporatiebestuurder nieuwe stijl kende zijn eerste twee lichten in maart en november 2014. Met ontwikkelingssteun van FLOW ontwikkelde MKW Platform in samenwerking met TIAS een **leergang voor bestuurders** van middelgrote en kleine corporaties. Deze opleiding kent twee pijlers: financieel/strategisch én persoonlijke effectiviteit/intervisie.

"Een verfrissende opleiding die TIAS in samenwerking met het MKW Platform in sneltreinvaart volwassen heeft laten worden."

Vincent van Luit, MKW-bestuurslid

In april en juni waren er bijeenkomsten over **crisiscommunicatie**. Twee gratis en qua inhoud goede bijeenkomsten waarin vaardigheden centraal stonden; beide bijeenkomsten zaten vol. Een teken dat een dergelijke constructie goed gewaardeerd wordt door de leden.



In mei kwamen de MKW-leden bijeen om te spreken over **vernieuwend opdrachtgeverschap**. Het doel was om in samenwerking met Aedes de discussie hierover te agenderen in de managementteams van onze achterban. Hoe kunnen we met andere aanbestedingsvormen betere resultaten bereiken? Het thema leefde blijkbaar toch niet zo in de achterban als het MKW-bestuur dacht. Een tiental deelnemers was aanwezig.

Het thema van de Directeurendag in maart 2014 was **wonen en zorg**. MKW-corporaties hebben huurders die niet of nauwelijks zelfstandig kunnen wonen. Maar die wel onze huurders zijn. Wat betekent dat voor bewoners op termijn? Hoe ga je daarmee om als corporatie?

In oktober 2014 ging de Directeurendag over **externe legitimatie én legitimering en intern toezicht**. Het was een geslaagde middag waarbij de samenwerking met de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) voor herhaling vatbaar bleek. De uitgenodigde voorzitters en leden van de Raden van Commissarissen waren enthousiast.



"Mooi om te zien, collega's van de Raden van Commissarissen uit den lande in gesprek met elkaar. Een collegiaal netwerk: ook voor hen."
 Vincent van Luit, MKW-bestuurslid

Wegens gebrek aan belangstelling vanuit de leden om gastcorporatie te zijn, werd besloten de **Kijk bij elkaar-dag** in juni 2014 niet door te laten gaan. Deze vorm van kennisdelen lijkt niet meer geheel passend bij de huidige ontwikkelingen.

Belangbehartiging en lobby

Aansluiten bij Aedes-bestuur – gesprekken met Kamerleden – WSW

Ruud van de Boom van Brabantse Waard en Arjen Jongstra van Woningstichting Barneveld hebben zitting genomen in het Aedes-bestuur, beiden vertegenwoordigen de kleinere corporaties. Besproken thema's zijn de Novelle Herziening Woningwet, het CBC, de Wet Normering Topinkomens oftewel de 'Staffel van Blok', de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties en de Aedes-werkgroep Betaalbaarheid. Van den Boom en Jongstra sloten beurtelings ook aan bij de MKW-bestuursvergaderingen.

Monique Boeijen vertegenwoordigde het MKW Platform in de kandidaatstellingscommissie voor het bestuur van Aedes. Na haar afscheid van het MKW-bestuur nam voorzitter Marinus Kempe haar plek in.

Een aantal leden van het MKW-bestuur nam deel aan Aedes-klankbordgroepen:

- Vincent van Luit, Aedes-werkgroep financiering gemengde projecten;
- Marinus Kempe, Aedes-werkgroep die met het ministerie om de tafel gaat om de afspraken van het akkoord over het corporatiestelsel, heffing en investeringen uit te werken;
- Hans Vedder, Aedes Bestuursadviescommissie Betaalbaarheid. "Wij, corporaties, ontlene ons bestaansrecht aan betaalbaar wonen. Daar waren we van, daar zijn we van en daar blijven we van.";
- Corry van Keulen, klankbordgroep over cultuur en gedrag. "Ervaring leert keer op keer dat een integere, door waarden gedreven organisatie voortkomt uit gedrag van mensen. Het gaat dus om ons zelf, ons leiderschap, in onze organisaties."

Naast het schrijven van kritische brieven aan Kamerleden heeft het MKW Platform gesproken met Christen Unie-fractie van de **Eerste en Tweede Kamer** en met een Eerste Kamerlid van de VVD. Daarbij was ons uitgangspunt het belang van ons werk in wijken, buurten en dorpen voor het voetlicht brengen. Plus de invloed die ons werk heeft op de leefbaarheid. Daarbij hebben wij hen in het kader van de nieuwe Woningwet geïnformeerd over concrete, praktische voorbeelden en oplossingen.

In september spraken we met het **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**. Namens WSW zaten bestuurder Birgitte van Hoesel en Nicolette Kroon (manager accounts) aan tafel. Onderwerpen van gesprek waren de recente ervaringen van onze leden met het WSW en de signalen die wij daarover hadden ontvangen uit hun dagelijkse praktijk.

Communicatie met de achterban en belanghebbenden

Bereik internetsite en Twitter blijft stijgen - bestuurswisselingen

De internetsite mkw-platform.nl vergrootte ook in 2014 zijn bereik weer aanzienlijk. De bezoekersaantallen bleven maandelijks onverminderd hoog: circa 1.500 unieke bezoeken per maand, met een totaal van 18.500 in 2014.

Het Twitter-account kende eind 2014 ruim 300 volgers. Dit medium wordt beheerd door de secretaris en een bestuurslid.

Het MKW-bestuur dat in 2014 vijf keer bijeenkwam, nam aan het eind van het jaar afscheid van de gewaardeerde bestuursleden Louise Mulder en Monique Boeijen na hun termijn van respectievelijk acht en zeven jaar. Als aspirant-leden meldden zich Johan Oosterhoff en Corry Keulen. Zij liepen een jaar mee om kennis te maken en mee te draaien, een systeem dat voor beide partijen naar volle tevredenheid werkt.

Profilering door middel van mooie successen van de leden

Klantvriendelijkste corporatie – woningen met laagste EPC- meest transparante financiën

Een aantal MKW-leden viel in de prijzen of was in het nieuws:

- Destion uit Nieuw-Bergen werd gekozen tot de meest klantvriendelijke corporatie in 2013;
- De Brabantwoningen van Wovesto in Sint-Oedenrode hebben het laagste energieprestatiecoëfficiënt (EPC) in Nederland;
- Woningcorporaties WonenBreburch (Breda en Tilburg) en MKW-lid Woonpalet (Zeewolde) betrachden grote openheid door aan hun huurders precies te laten zien waaraan zij de huuropbrengst besteden;
- Jutphaas Wonen was in het nieuws met de transformatie van kantoren tot betaalbare woningen;
- In Zeeland bundelden tien corporaties, waaronder MKW Platformleden Clavis en Woningstichting Hulst hun krachten om schaalvoordeel te halen

Uit de eerste editie van de Aedes benchmark bleek in 2014 dat het percentage koplopers bij kleinere corporaties hoger was vergeleken met grotere corporaties. Deze meting toonde de prestaties van woningcorporaties op twee belangrijke thema's: de tevredenheid van de huurders en de bedrijfsvoering.

MKW Platform - financieel jaarverslag 2014

Terugkijkend op het verslagjaar 2014 kunnen we concluderen dat we een financieel gezond jaar achter ons hebben. Onze wijze van werken resulteert in lage organisatiekosten. Dit heeft ons in 2014 doen besluiten om de contributie met ingang van 2015 met 25% te verlagen. Wij blijven streven naar een goede en doelmatige communicatie naar onze leden en naar inhoudelijk en kwalitatief hoogwaardige ledenbijeenkomsten. Onderstaand treft u de financiële verantwoording over 2014 aan.

Balans per 31 december 2014 en winst- en verliesrekening over de periode 01-01-2014 t/m 31-12-2014

(alle bedragen in euro's)

Balans 31-12-2014					
Activa	31-12-2014	31-12-2013	Passiva	31-12-2014	31-12-2013
ING Bank	122.370	105.598	Vermogen	105.598	93.286
Debiteuren	1.104	-	Resultaat (positief)	17.875	12.312
Totaal	123.474	108.160		123.474	108.160

Winst- en verliesrekening over de periode 1-1-2014 t/m 31-12-2014					
Lasten	2014	2013	Baten	2014	2013
Bijeenkomsten	12.693	7.735	Deelnemersbijdrage	35.500	36.875
Accomodatiekosten	-	1.050	Overige opbrengsten	39	1.567
Bestuurskosten	1.387	-			
Reis- en verblijfkosten	36	-			
Brainstormdag	395	350			
drukwerk (briefpapier ed)	-	-			
Advieskosten	-	8.331			
Publicatie	1.695	3.205			
Internetkosten	1.457	5.023			
Representatie	-	-			
Diversen	-	437			
Resultaat (>0 positief)	17.875	12.312			
Totaal	35.539	38.442		35.539	38.442

"Het MKW staat als een huis. We willen blijven bouwen aan een zelfstandige positie van onze leden."
 Johan Oosterhoff, MKW-bestuurslid