



PLATFORM VOOR WONINGCORPORATIES



HERSTRUCTURERING:
VAN PLAN TOT NIEUWBOUW



MIDDEN EN KLEINE WONINGCORPORATIES DIE HET VERSCHIL MAKEN

JAARVERSLAG 2009



Van de voorzitter, voorwoord

2009 was voor het MKW een bijzonder jaar. Bijzonder omdat er zeer uiteenlopende activiteiten en initiatieven zijn ontplooid die tot mooie resultaten hebben geleid en de onderlinge samenhang en betrokkenheid van MKW'ers hebben bevorderd.

In het voorliggende jaarverslag leest u in hoofdlijnen terug wat er zoal is gerealiseerd.

Mooie voorbeelden die ik hier alvast wil noemen zijn deelname aan het Rondetafelgesprek in de Tweede Kamer, de Kijk bij elkaar!-dag die wederom een groot succes was en de MKW-directeurendagen.

Het afgelopen jaar was ook een bijzonder jaar omdat het MKW officieel haar tweede lustrum beleefde dat we in 2010 op feestelijke wijze willen gaan vieren. Medio april 2009 is besloten de kwantitatieve omvang van corporaties die lid willen worden van het MKW los te laten. Zowel de huidige leden als het bestuur zijn van mening dat het thuisvoelen bij het MKW van groter belang is.

Met de uitgave van de themapublicatie [Herstructurering: van plan tot nieuwbouw](#) werd wederom duidelijk dat MKW-corporaties tot mooie en grootse dingen in staat zijn. Die grootse dingen hebben niet alleen betrekking op de herstructurering van wijken, maar passen binnen de hele breedte van onze inspanningen als volkshuisvesters die het verschil maken. Ik schreef het al eens eerder, maar wil het terugkijkend op 2009 hier nogmaals doen; daar kunnen we trots op zijn!

Marinus Kempe
Voorzitter MKW platform



MKW feiten & cijfers over 2009

Het MKW platform telde in 2009 131 leden met een totaal personeelsbestand van 2.483 medewerkers. Het aantal personeelsleden varieert van minimaal 2 tot maximaal 79 mensen.

Het gemiddeld aantal vhe van MKW-leden is 1.808. Qua regionale spreiding ziet het beeld van MKW-leden er als volgt uit.

Provincie	Aantal organisaties
Friesland	3
Groningen	7
Drenthe	2
Zeeland	3
Limburg	8
Flevoland	3
Noord-Brabant	18
Noord-Holland	13
Zuid-Holland	22
Overijssel	15
Gelderland	18
Utrecht	19

Samenstelling MKW-bestuur in 2009

- Marinus Kempe, voorzitter, Waterborgh Wonen, Beneden Leeuwen (woonstichting De Kernen vanaf 01-01-2010)
- Louise Mulder, penningmeester, Woonpalet Zeewolde
- Monique Boeijen, Woningstichting Putten
- Wilbert Pothoff, Destion, Gennep
- Jan Willem Allersma, Viverion, Lochem (tot mei 2009)
- Bert Schellekens, Woningbouwvereniging Volksbelang, Raamsdonkveer
- Gerrit Nellestein, Woningstichting Volksbelang, Wijk bij Duurstede
- Leo Overmars, Wovesto, Sint Oedenrode

Ondersteund door Aedes in de personen van:

- Nanda Dingelhoff, secretaresse
- Els van Betten, Netwerkmanager
- Lilian van Zandbrink, Netwerkmanager
- Erik Kolkman, communicatie adviseur



MKW-activiteiten en -initiatieven in 2009

Aedes-reactie op MKW-vraag evaluatie Izeboud-regeling

Begin februari ontving het MKW-bestuur een reactie van Aedes op de brief van 23 december 2008 waarin het MKW de vraag neerlegt waarom de adviesregeling-Izeboud nog niet is geëvalueerd, terwijl de regeling wel is voorgelegd aan de minister.

Na kennis te hebben genomen van de brief heeft het MKW-bestuur besloten de bandbreedte van de regeling opnieuw te agenderen bij het nieuwe Aedes-bestuur.

MKW participeert in Commissie Herziening Izeboud

Op 4 december 2009 is een commissie geïnstalleerd die zich bezighoudt met de nieuwe Regeling Arbeidsvoorwaarden Statutair Directeur. Namens het MKW heeft Wilbert Pothoff een plaats in deze commissie waarin ook leden van Het Directeurencontact zitten.

Een afvaardiging van de commissie gaat samen met een delegatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een commissie formeren die een adviesregeling gaat maken voor de honorering van statutair directeuren. Deze commissie zal worden voorgezeten door een externe onafhankelijke voorzitter. Aanleiding voor dit alles was de evaluatie van de huidige adviesregeling-Izeboud.

Het MKW is zeer content met de plek van Wilbert Pofhoff in de commissie en is van mening dat hierdoor het MKW-geluid en de specifieke belangen van MKW-corporaties goed kunnen worden behartigd in het te doorlopen proces.

De op 4 december 2009 samengestelde commissie bestaat uit:

- Wilbert Pothoff, directeur-bestuurder van Destion namens MKW
- Lambert W. Greven, algemeen directeur Rndom Wonen
- Johan Klinkenberg, directeur-bestuurder Bo Ex
- Carla van de Wiel, directeur-bestuurder Vidomes
- Gerard Anderiesen, directeur-bestuurder Stadgenoot
- Ben Wouters, directeur-bestuurder Mooiland
- Jan Bouwman, directeur-bestuurder Ons Huis Apeldoorn

Aanpassing van huishoudelijk reglement MKW platform

Op basis van een vooraf in het bestuur gevoerde discussie is op 14 april 2009 aan de leden gevraagd in te stemmen met een wijziging van het huishoudelijk reglement, daar waar het de omvang van potentiële MKW-leden betreft.

Het aantal van maximaal 5.000 vhe's is geschrapt en gewijzigd in de woorden klein of middelgroot. Iedereen die zich thuis voelt bij het MKW mag lid worden. Het hangt namelijk ook af van de situationele omgeving. Corporaties met bijvoorbeeld 6.000 vhe's in stedelijk gebied ervaren waarschijnlijk dezelfde problemen als andere MKW-leden.

MKW-directeurendag 2009

In 2009 zijn twee MKW-directeurendagen georganiseerd.

Tijdens de MKW-directeurendag van 14 april is afscheid genomen van Jan Willem Allersma (Viverion) als bestuurslid van het MKW. Tijdens diezelfde bijeenkomst is een drietal nieuwe bestuursleden voorgedragen en met unanieme instemming van de leden gekozen.

Het betreft Bert Schellekens (Woningbouwvereniging Volksbelang, Raamsdonkveer), Gerrit Nellestein (Woningstichting Volksbelang, Wijk bij Duurstede) en Leo Overmars (Wovesto, Sint Oedenrode).

Het inhoudelijke thema van deze directeurencontactdag was risicomangement.

Het gesprek daarover startte met een inventarisatie onder de ruim 50 aanwezige directeur-bestuurders wat volgens hen de te managen risico's binnen hun organisaties zijn. Uit de inventarisatie bleek dat de risico's binnen corporaties o.a. op de volgende terreinen liggen:

- Vastgoed- en projectontwikkeling
- Marktontwikkelingen
- Frauderisico
- Eigen ambities
- Veranderend overheidsbeleid
- Imago van de branche
- Financierbaarheid
- Organisatierisico

De veranderende marktomstandigheden van de laatste maanden maken de risico's groter evenals de druk vanuit de overheid en politiek om als corporatie te ondernemen als maatschappelijke organisatie. Dat vraagt namelijk om buiten de kaders te treden en in andermans domein te stappen, met alle risico's van dien.

Uit de inventarisatie bleek ook dat bij vrijwel alle corporaties wordt gewerkt met het vierogen principe, de functiescheiding is geregeld en directeuren goed beseffen dat zij persoonlijk ook een risicofactor vormen.

Hoewel ondernemen risico nemen is, gaat het toch vooral over het managen van die risico's en dat kan uitmonden in het accepteren dat er risico's zijn, het overdragen, vermijden of beheersen van die risico's. De aanwezigen waren het erover eens dat gewaakt moet worden voor papierentijgers als het gaat om risicomangement. Maar hoe doe je dat in de praktijk?

Onder het motto **Hoe concreter hoe beter**, hield Piet Klop, registeraccountant bij Deloitte aansluitend een inleiding over risicomangement aan de hand van een presentatie met de titel: **En nu bent u aan zet!**

Zijn belangrijkste advies: 'Maak een risicokaart en ga daar ook concreet mee aan de slag als u het risicomangement binnen uw organisatie geen papierentijger wilt laten zijn!' Een risicokaart werd ter bijeenkomst uitgelegd en uitgedeeld aan de deelnemers.

De tweede MKW directeurendag vond plaats op 13 oktober en kende 26 deelnemers. Thema van de MKW-directeurendag was **Maak je zichtbaar!**

Kleinere corporaties hebben in 2009 ook last gehad van negatieve berichtgeving over corporaties terwijl ze daar doorgaans geen aandeel in hebben. De vraag hoe kleine corporaties een bijdrage kunnen leveren aan de reputatieverbetering van de branche stond centraal tijdens deze MKW-directeurendag.



Margaret Zeeman, directeur van Jutphaas Wonen in Nieuwegein deed de aftrap. Ze was 'al dat gemekker in de sector' zat en daarom schreef ze een brief aan minister Van der Laan waarin ze uitlegde wat haar corporatie allemaal onderneemt en hoe gefrustreerd ze is over al dat verantwoordende de hele tijd. 'Ik ben zo transparant dat ik inmiddels onzichtbaar ben', schreef ze. Niet lang daarna kreeg ze een telefoontje van een medewerker van de minister en vervolgens een accountmanager van VROM op bezoek. Toen Volksbelang (Vianen) middels matching een project van Jutphaas Wonen overnam, bracht ze dit goede nieuws wederom onder de aandacht van de minister. Deze nodigde hen vervolgens uit op het ministerie om de matching feestelijk te bezegelen. Dat leidde landelijk tot veel positieve publiciteit. Een kleine actie met een grote oogst. Ook u bent onderdeel van de publieke opinie', zei gastspreker Eliane Schoonman van het Issues Management Institute, dat onderzoek doet naar beeldvorming en reputatie. 'De stijl van veel corporaties is "we doen goed werk, maar dat hoeft u niet van de daken te tetteren". Zo werkt dat dus niet meer tegenwoordig.' Daarom is het belangrijk dat corporaties zich profileren, in hun omgeving zichtbaar maken wie ze zijn en wat voor activiteiten ze verrichten.

'Het bestaansrecht van corporaties is dat ze probleemoplossers zijn', stelde Schoonman. 'Dat zou een kernboodschap kunnen zijn die op allerlei terreinen in allerlei uitingen terug kan komen.'

Diverse incidenten hebben negatieve invloed gehad op de reputatie van de branche. Maar Schoonman zag ook genoeg kansen voor de branche om zich positief te positioneren. 'Bij het thema krimp bijvoorbeeld. Of als het gaat om inbreiding. Maar de aantrekkelijkheid van de branche toon je ook door je neer te zetten als goede werkgever, als transparante organisatie.'

MKW aan tafel in Den Haag

Tijdens het Rondetafelgesprek van 18 juni 2009 sprak Marinus Kempe in aansluiting op Marc Calon bij de vaste kamercommissie zijn waardering uit over de voorstellen van minister Van der Laan (WWI) voor het woningcorporatiestelsel. Zowel Marinus Kempe als Marc Calon uitten aansluitend wel hun zorg over de aankondiging dat op een aantal onderdelen nieuwe regelgeving zal gelden.

EUROPESE REGELGEVING

Marinus Kempe vroeg zich tijdens het Rondetafelgesprek hardop af, of de opstellers van het stuk zich beseffen wat ze opgeschreven hebben bij de aankondiging dat vanwege de Europese regelgeving de doelgroep aan wie corporaties mogen verhuren, zou worden beperkt. Zo geldt voor Waterborgh Wonen in Beneden Leeuwen, de corporatie waar Marinus Kempe directeur-bestuurder is, dat 30% van de klanten bestaat uit een groep van huurders met huursubsidie. De volgende groep van circa 40% is afhankelijk van het aanbod van de corporatie omdat zij niet zelfstandig andere woonruimte kunnen bemachtigen op de huidige woningmarkt.

Bij effectuering van het voorstel komt de positie van grote groepen huurders met lagere middeninkomens op de woningmarkt dus drastisch in de knel.

Marinus Kempe had geen goed gevoel bij de wijze waarop VROM naar Europa kijkt. Zo loopt er bijvoorbeeld een procedure voor Waterborgh Wonen over het ontvangen van 1 miljoen subsidie als bijdrage van de gemeente aan de ontwikkeling van een kulturhus. 'Dat zou verkapte staatssteun zijn, maar zonder die bijdrage kan Waterborgh Wonen het niet realiseren en staat de leefbaarheid dus op het spel', aldus de MKW-voorzitter.

ONAFHANKELIJKE AUTORITEIT

Het MKW is voorstander van het integraal toezicht, belegd bij een onafhankelijke autoriteit. 'Deze autoriteit moet niet alleen papier verzamelen, maar ook het gesprek over risico's en integriteit in de praktijk voeren. En de autoriteit moet als objectieve beoordelaar zelf sancties kunnen opleggen, zonder subjectieve tussenkomst van de minister of druk uit de Tweede Kamer', zo stelde Marinus Kempe.

VERBOD OP FUSIE

Tot slot hekelde de MKW-voorzitter ook het voornemen om corporaties te verbieden binnen vijf jaar na een eerdere fusie opnieuw te fuseren. 'Als er collega-corporaties zijn die niet meer zelfstandig verder kunnen en op de deur kloppen om gezamenlijk verder te gaan, dan kun je dat toch niet weigeren met als enige reden dat je vier jaar geleden zelf ook bent gefuseerd', zo sloot hij af.

Rondetafelgesprek MKW met Monitoringcommissie Governancecode

Op 3 september 2009 heeft een rondetafelgesprek plaatsgevonden tussen enkele leden van het MKW (-bestuur) en de Monitoringcommissie Governancecode.

Een en ander op verzoek van de monitoringcommissie. Namens deze commissie waren aanwezig de voorzitter Goos Minderman en commissielid Edith Hooge.

De monitoringcommissie is onafhankelijk en ingesteld om de Governancecode actueel en in de praktijk toepasbaar te houden.

De vijf hoofdconclusies van deze ronde tafel met vertegenwoordiging van de kleine en middelgrote woningcorporaties waren:

1. De normen die de Governancecode schetst worden grotendeels onderschreven. Deze normen leven wel in de achterban, maar de uitvoering ervan leeft niet echt; die is veel te gedetailleerd vastgelegd.
2. De code schetst nu wat verboden is. Om het inspirerend en richtinggevend te maken zou het echter positiever geformuleerd moeten en kunnen worden.
3. Bij het zgh. hoofdstuk 5 over het 'overleg met belanghebbenden' wordt aangemerkt dat een dergelijk overleg snel sleets wordt. En dat zou niet het geval mogen zijn.
4. Kenmerkend voor kleinere woningcorporaties in vastgoedprojecten is de afhankelijkheid van één partner. Vastgoed in handen van slechts één partij.
5. Ten slotte kwam de schaalgrootte van de ideale woningcorporatie ter sprake; te grote corporaties werken onoverzichtelijkheid in de hand. Maar feitelijk zou de menselijke maat (bij hoeveel vhe's verlies je het overzicht) moeten dienen als voorwaarde voor goed bestuur.

In het najaar van 2009 maakt de monitoringcommissie een cijfermatige analyse die vanaf medio februari 2010 beschikbaar komt via de website www.governancecodewoningcorporaties.nl.

Kijk bij elkaar!-dag MKW 2009 groot succes!

Op woensdag 23 september jl. heeft voor de zevende keer de Kijk bij elkaar!-dag MKW plaatsgevonden. Evenals vorige jaren werden de belangstellende welkom geheten op het kantoor één van de gastcorporaties waarna een boeiend programma met dito discussie volgde. Reacties na afloop waren unaniem enthousiast en positief!

Dit jaar namen 48 belangstellenden deel aan de Kijk bij elkaar!-dag MKW en zij waren afkomstig van 36 verschillende corporaties, zo'n 28% van het totaal aantal MKW-leden.



Gastcorporaties voor de Kijk bij elkaar!-dag MKW 2009 waren:

- Woonstichting De Marken uit Schalkhaar met als thema Kulturhusen en multifunctionele gebouwen.
- Woningstichting Het Grootslag uit Wervershoof met als thema het meten van maatschappelijk rendement door kleine corporaties.
- Wonen Delden uit Delden met als thema herstructureringsproject Stadshagen.
- Woningstichting De Groene Waarden uit Gorssel met als thema traditionele volkshuisvesting in relatie tot leefbaarheid in kleine kernen.

Nieuwe CAO Woondiensten

Op 26 oktober jl. hebben de CAO-partijen een principeakkoord bereikt over een nieuwe CAO Woondiensten 2009-2010. De CAO heeft een looptijd van twee jaar (1 januari 2009 t/m 31 december 2010).

Leo Overmars, directeur-bestuurder van Wovesto was namens MKW lid van de Aedes CAO-onderhandelingsdelegatie. Zowel Leo Overmars als de overige vertegenwoordigers van werkgeverszijde werden op het laatste moment verrast door het punt van de autokosten. Binnen het MKW en op andere plekken is er nog menigmaal over gesproken dat de vakbonden op het laatste moment dit punt hebben ingebracht met het risico van een fiasco van de gehele CAO. Zover is het gelukkig niet gekomen.

Uiteindelijk blijkt de uitwerking van dit CAO in de praktijk erg te kunnen verschillen per bedrijf en in sommige gevallen is maatwerk nodig om te komen tot optimale invulling.

In elke corporatie zijn medewerkers die veel gebruik maken van hun eigen auto voor de corporatie. Voor die groep zal het weinig uitmaken, immers de gereden kilometers worden eerst verrekend met de 25. Voor de medewerkers die veel minder kilometers rijden voor de zaak is het goed om met hen en de OR te spreken over nut en noodzaak van het gebruik van de eigen auto. Wat is noodzakelijk, kan het wellicht op de fiets, of is overleg op kantoor ook een mogelijkheid?

Een andere oplossing bleek bijvoorbeeld de aanschaf van een bedrijfsauto voor collectief gebruik.

Belangrijkste punten CAO-akkoord:

- De mogelijkheid voor corporaties die dat willen om met hun ondernemingsraad eigen arbeidsvoorwaarden op corporatieniveau overeen te komen. Voor corporaties die daar geen behoefte aan hebben bestaan vangnetbepalingen.
- Modernisering van de CAO: wettelijke bepalingen worden uit de CAO gehaald. De hoofdstukken rond employability en afspraken tussen werkgever en ondernemingsraad worden sterk vereenvoudigd.
- Vergroten van de instroomkansen voor schoolverlaters en starters op de arbeidsmarkt: voor deze groep wordt het startniveau van de reguliere loonschaal met 8% verlaagd.
- Een persoonlijk ontwikkelingsbudget voor elke werknemer van 4.500 euro per vijf jaar om zelf zijn ontwikkeling vorm te geven.
- Een collectief budget voor loopbaanontwikkeling van 1.750.000 euro.
- Corporaties kunnen met hun ondernemingsraad een pilot houden rondom werktijden.
- 750.000 euro voor de bestrijding van werkdruk, agressie en geweld.
- Een loonsverhoging van 1,5% per 1 oktober 2009 en een eenmalige uitkering van 1,25% in november 2009.
- Een loonsverhoging van 1% per 1 januari 2010.
- De pensioenpremieverhoging van 2% komt in 2009 geheel voor rekening van werkgevers. In 2010 komt de verhoging voor 2/3 deel voor rekening van werkgevers.

Themapublicatie 2009

In september 2009 heeft het MKW de themapublicatie [Herstructurering: van plan tot nieuwbouw](#) uitgebracht.

Deze publicatie gaat over herstructureringsprojecten waarbij sloop vooraf is gegaan aan nieuwbouw. Herstructurering is een ingrijpend proces voor bewoners en een complex project voor corporaties alleen al vanwege het feit dat het voor beide partijen geen dagelijkse activiteiten en werkzaamheden betreft.

In de publicatie staan de ervaringen van zowel bewoners als de initiërende corporaties beschreven. En omdat beelden meer zeggen dan 1.000 woorden is een groot deel van de verhalen ook geïllustreerd met foto's.

Alle MKW-leden hebben drie gratis exemplaren van deze uitgave ontvangen en ook Aedes-leden tot 5.000 vhe's kregen een gratis exemplaar toegestuurd.

De publicatie is gedrukt in een oplage van 900 stuks en tot 31 december 2009 zijn er ruim 800 verstuurd en nabesteld.

Financieel overzicht MKW 2009

MKW Platform voor woningcorporaties

Balans en Exploitatierekening over de periode 01-01-2009 t/m 31-12-2009 in EUR

Activa	Balans 31-12-2009			Passiva	begroting	
	realisatie 31-12-2009	begroting 31-12-2009	realisatie 31-12-2008		31-12-2009	31-12-2009
ING Bank	70.301	14.384	14.384	Vermogen	66.061	14.601
Debiteuren	-	-	-	Resultaat (>0 positief)	2.671	-
Rek.crt Aedes	-	217	58.792	Crediteuren	1.569	-
				Overlopende passiva	-	-
Totaal	70.301	14.601	73.176		70.301	14.601

Lasten	Exploitatierekening 01-01-2009 t/m 31-12-2009			Baten	begroting	
	realisatie 31-12-2009	begroting 31-12-2009	realisatie 31-12-2008		31-12-2009	31-12-2009
Bijeenkomsten	13.940	12.000	10.465	Deelnemersbijdrage	33.000	32.500
Bestuurskosten	-	-	-	Overige opbrengsten	79	75
Reis- en verblijfkosten	513	500	975			
Brainstormdag	-	4.000	2.983			
drukwerk (briefpapier ed)	1.375	1.500	375			
Advieskosten	-	-	-			
Publicatie	12.358	12.000	6.678			
Internetkosten	2.196	10.000	396			
Representatie	-	150	156			
Diversen	26	1.000	-			
Nader te bepalen: eventueel evenement	-	50.000	-			
Resultaat (>0 positief)	2.671	58.575-	11.061			
Totaal	33.079	32.575	33.089		33.079	32.575

