

Bestuurlijke reactie op de Maatschappelijke visitatie 2015-2018 van Centrada uitgevoerd door Ecorys

Afgelopen maanden heeft Ecorys in opdracht van Centrada de maatschappelijke visitatie uitgevoerd over de periode 2015-2018 conform de nieuwe methodiek 6.0. Het is mooi om te zien, dat de positieve lijn uit de vorige visitatie is gecontinueerd. Ondanks de strengere criteria in methodiek 6.0 heeft Centrada op alle onderdelen een ruime voldoende behaald. Bij de start is door de bestuurder een position paper geschreven, waarin een aantal reflectievragen zijn geformuleerd, namelijk:

- Stelt Centrada in haar ambities de juiste prioriteiten in de Lelystadse context?
- Hoe kan Centrada nog beter aan de behoefte van haar (huidige en toekomstige) bewoners voldoen?
- Hoe kan Centrada nog beter bijdragen aan een positieve ontwikkeling van Lelystad?
- Hoe kan de samenwerking met andere partijen nog effectiever worden?

Nu het rapport met de bevindingen gereed is, kan Centrada formuleren welke conclusies zij uit het rapport trekt en wat er met de aanbevelingen gedaan wordt. Aan de hand van bovenstaande vragen volgt hieronder een bestuurlijke reactie en een blik op de toekomst:

Stelt Centrada in haar ambities de juiste prioriteiten in de Lelystadse context?

Deze eerste vraag over de juiste prioriteiten wordt door alle partners positief beantwoord. Dit blijkt met name uit het feit, dat op alle onderdelen van maatschappelijke prestatie gemiddeld een ruime voldoende is gehaald zowel bij belanghebbenden als in het oordeel van de visitatiecommissie. Als enige grote woningcorporatie heeft Centrada een centrale rol in Lelystad voor de volkshuisvesting, die ook door alle partners als waardevol wordt gezien. Met gemiddeld een 7.2 van de belanghebbenden en een 7.3 van de commissie ten aanzien van presteren naar opgaven en ambities blijkt voor de inzet van Centrada veel waardering. Het meest positief wordt geoordeeld over de betaalbaarheid van de voorraad, de wijzigingen in de woonruimteverdeling, de verbetering van de relatie wonen en zorg, het opplussen van woningen voor senioren, de inzet op de leefbaarheid en de verduurzaming van de voorraad, die leidt tot een in de sector bovengemiddelde energieprestatie index van 1,35.

Genuanceerder ligt het oordeel voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Alhoewel hier wel een voldoende behaald wordt, krijgt dit onderdeel van beleid duidelijk het laagste cijfer van de partners (gemiddeld een 6,4) en specifiek van de HVOB een 5. De lagere waardering voor dit onderdeel is voor Centrada herkenbaar en verklaarbaar en krijgt binnen Centrada een hoge urgentie. De afspraken uit de woonvisieperiode die loopt tot en met 2020 worden waarschijnlijk nagenoeg gehaald, namelijk dat bijna 30% van de nieuwbouw in Lelystad uit sociale huur bestaat. Door drie oorzaken wordt de ontwikkeling van de voorraad toch voor Centrada als een mindere prestatie gezien:

- Het grootste deel (zo'n 169 woningen) van de nieuwbouw in de woonvisieperiode komt in het laatste jaar gereed, namelijk in het lopende jaar 2019 en het komende jaar 2020, terwijl

de visitatie gaat over de periode t/m 2018. De doorlooptijd van projecten, met name het deel t.a.v. locaties beschikbaar krijgen, procedures en vergunningen is hier de belangrijkste veroorzaker. Des te belangrijker is het om in de komende jaren samen met de gemeente ruim van tevoren plannen voor nieuwbouw te maken, om zo ieder jaar voldoende op te kunnen leveren.

- De inschrijf- en zoekduur voor woningzoekenden is in de afgelopen jaren sterk gestegen. De verbeterde woonruimteverdeling, de bouw van 59 woningen, 21 extra intramurale eenheden en de aankoop van 218 woningen van andere partijen hebben hieraan onvoldoende antwoord kunnen bieden. Er zal fors meer bijgebouwd moeten worden om hierin verlichting te brengen. Dit is ook vooral merkbaar in de reactie van de HVOB en Centrada kan dit alleen maar onderschrijven.
- Politiek is er in de gemeenteraad van Lelystad veel discussie over de wenselijkheid van extra nieuwbouw in de sociale woningbouw. Er is spanning tussen de breed gedeelde politieke wens om de inschrijf- en zoekduur voor woningzoekenden te verkorten en de tegelijk breed bestaande terughoudendheid om ruimte te bieden aan (te veel) extra nieuwbouw in de sociale huur. Men is namelijk ook bevreesd dat meer sociale woningbouw een aanzuigende werking heeft op kwetsbare huishoudens, waarvan Lelystad al relatief veel heeft. Centrada begrijpt deze zorg vanuit de geschiedenis van de stad en ook vanuit de huidige opbouw van Lelystad, maar vindt wel dat er echt meer bijgebouwd moet worden. Immers 85% van de woningzoekenden in de sociale huur komt uit Lelystad zelf, dus een eventueel aanzuigende werking is beperkt. Huurders van buiten Lelystad staan meestal niet zo lang ingeschreven en hebben minder kans op een woning. Bovendien zorgt de lange zoekduur ook voor een beperking van de instroom van sociaaleconomisch sterkere huishoudens, die tegenwoordig meer dan vroeger aangewezen zijn op sociale huur. Deze groep zou juist een positieve impuls aan Lelystad kunnen geven. Dit geldt bijvoorbeeld voor veel startende gezinnen, ZZP-ers, mensen met een middeninkomen en senioren. Centrada zal samen met de gemeente op zoek gaan naar voldoende toekomstige locaties voor het toevoegen van nieuwbouw in de sociale huur. Ook is er een markt voor middenhuur (€ 720 - € 950), waarin Centrada een positieve rol zou kunnen spelen.

Hoe kan Centrada nog beter aan de behoefte van haar (huidige en toekomstige) bewoners voldoen? Hoe kan Centrada nog beter bijdragen aan een positieve ontwikkeling van Lelystad?

Op de meeste prestatievelden kan het huidige beleid versterkt doorgezet worden. We zitten op de goede weg en samen met partners zullen we dit nog verder intensiveren. Ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad is het duidelijk dat de meeste partijen vinden dat Centrada een schepje bovenop het huidige beleid mag doen. Het meest complex voor de komende jaren zijn de opgaven:

1. Voldoende woningvoorraad, zodat de inschrijf- en zoekduur voor woningzoekenden weer korter worden. Vrijwel alle partijen, inclusief de visitatiecommissie in haar eerste aanbeveling, raden Centrada aan assertiever te zijn richting gemeente om voldoende locaties te realiseren. Centrada zal hierop dan ook stevig inzetten. Van belang is om in de prestatieafspraken helderder af te spreken voor hoeveel woningen er locaties door de gemeente geleverd moeten worden in de eerstkomende jaren en hoe dit gemonitord wordt. Prestatieafspraken zijn niet eenzijdig een beschrijving van wat de corporatie gaat doen, maar zijn nadrukkelijk wederkerig in wat beide partijen moeten doen om de maatschappelijke prestaties over en weer ook te kunnen realiseren. Daarbij zal er ook oog moeten zijn voor de zorgen die in de gemeenteraad leven.

2. Verder geeft de gemeente nog aan, dat Centrada een grotere rol zou kunnen spelen in de transformatie van bestaande (kantoor)gebouwen. Dit is iets wat Centrada best wil doen en daartoe zijn ook afgelopen jaren wel initiatieven genomen, maar de kosten van een dergelijke transformatie zijn vaak vele malen hoger, dan van nieuwbouw. Bovendien wil Centrada bij een transformatie ook voldoende kwaliteit realiseren, zodat de leefbaarheid niet onder druk komt. Daar hebben marktpartijen minder boodschap aan. Investeren in transformatie kan dus alleen als de meerkosten ook opwegen tegen de maatschappelijke meerwaarde die bereikt wordt, omdat de middelen voor de corporatie –zeker ook in het licht van de zware en oplopende belastingdruk- beperkt zijn. Van de gemeente kan Centrada meer duidelijkheid vragen over de verwachtingen die er leven over de transformatie van kantoorpanden en daarbij ook aantekenen welke onrendabele investeringen daarmee gemoeid zijn, die direct de ruimte beperkt voor andere –ook door de gemeente- gewenste maatschappelijke investeringen.
3. Diverse belanghebbenden geven aan, dat het goed zou zijn als Centrada meer zou doen aan het bevorderen van doorstroming. Niet in elke woning van Centrada woont een huishouden dat past bij de omvang van de woning. Het zou mooi zijn als je 1- en 2-persoons huishoudens kan verleiden naar een kleinere woning te gaan en daarmee voor gezinnen ruimte creëert om naar een grotere woning te gaan. Een dergelijke doorstroomopilot is in 2019 gestart.
4. Er ligt een grote maatschappelijke opgave om de komende jaren de bebouwde omgeving CO2 neutraal en gasloos te maken. Centrada ligt hierin voor op het gemiddelde van de sector, maar het gaat desalniettemin om een grote en complexe operatie. Wanneer de klimaatwet van het Rijk en de warmtevisie van de gemeente, waarin Centrada ook haar invloed zal uitoefenen, gereed is, kan de visie op de verdere opgave voor het verduurzamen en gasloos maken van de woningvoorraad uitgewerkt worden. Daarin is bijzondere aandacht nodig voor het meenemen van de particuliere voorraad, dat zich gespikkeld midden tussen het bezit van Centrada bevindt. Dit is ook conform de tweede aanbeveling van de visitatiecommissie.
5. Specifiek in de Lelystadse context is er nog de opgave om de concurrentiekracht van de wijken uit de jaren '70 en '80 te versterken. In lijn met het covenant dat gemeente, provincie en Rijk gesloten hebben onder de naam Lelystad Next Level, zal voor iedere kwetsbare wijk een plan gemaakt moeten worden, waarin enerzijds de fysieke leefbaarheid versterkt wordt, waaronder ook de particuliere voorraad, maar waarin anderzijds ook gewerkt wordt aan de sociale veerkracht. Dat kan door meer sociaaleconomisch sterkere huishoudens aan die wijken te binden en door iedereen in de wijk voldoende positieve perspectieven te bieden via participatie, onderwijs en welzijn. In deze opgave is de gemeente trekker, maar zal Centrada zeker vanwege haar bezit een belangrijke rol kunnen en willen vervullen. Dit sluit aan op de derde aanbeveling van de visitatiecommissie.

Hoe kan de samenwerking met andere partijen nog effectiever worden?

Ten aanzien van de samenwerking is er reden voor trots. Centrada vervult in Lelystad een belangrijke maatschappelijke rol en de partners hebben hiervoor veel waardering. De stakeholders geven Centrada een 7,8 voor relatie en communicatie en een 7.4 voor invloed op beleid. In het realiseren van maatschappelijke prestaties is de communicatie en het gezamenlijk ontwikkelen van maatschappelijk beleid de basis van ieder succes. Zonder onze maatschappelijke partners kunnen wij weinig slagkracht tonen. De mooie cijfers zijn dan ook een resultaat van de inspanningen van alle partijen, de huurdersvereniging HVOB, de gemeente en de overige belanghebbenden, zoals welzijn,

zorg en politie. In Lelystad zijn de lijnen kort en het werkveld van veel partijen valt samen met de gemeente Lelystad of soms met de provincie Flevoland, waarmee sneller tot goede resultaten kan worden gekomen. Dat is ook nodig, aangezien in Lelystad de dynamiek groot is en de kwetsbaarheid van de sociaaleconomische structuur ook. Kijkend naar de prestatievelden, heeft Centrada in de ogen van de visitatiecommissie en van belanghebbenden goed werk verricht op het terrein van dienstverlening naar klanten. Echter wordt ook opgemerkt op p.46, dat de doorvertaling van de intenties op bestuurlijk niveau naar de werkorganisatie aandacht behoeft. Dit neemt Centrada zich ter harte. De samenwerking met de HVOB wordt benut om vanuit huurdersperspectief de signalen over dienstverlening beter te kunnen duiden en daar lering uit te trekken. Ook worden dit jaar –net als vorig jaar- luisterpanels georganiseerd, waarin klanten rechtstreeks hun feedback kunnen geven over de kwaliteit van de producten en dienstverlening van Centrada. Centrada verwacht op basis hiervan de kwaliteit te versterken ook op het niveau van de uitvoering in de werkorganisatie.

Tot Slot

Een maatschappelijke visitatie is een intensief traject. Als organisatie krijg je een spiegel voorgehouden, waarin veel herkenbare zaken te zien zijn, maar ook wel gevoelige onderwerpen worden aangesneden. Wij hebben dit traject vooral als boeiend en leerzaam ervaren. Wij danken de commissie voor haar zorgvuldige en transparante werkwijze en de prettige samenwerking en alle geïnterviewden voor het feit dat ze de moeite en de tijd genomen hebben om op ons functioneren te reflecteren. We hopen dat we met dit rapport in de komende jaren nog beter in staat zullen zijn onze maatschappelijke taak te vervullen.

B.J. van Bochove

Voorzitter Raad van Commissarissen

Martine Visser

Directeur-bestuurder

Juli 2019