

## Bestuurlijke reactie Groen Wonen Vlist op de maatschappelijke visitatie 2019-2022

Groen Wonen Vlist heeft Ecorys in 2023 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De visitatie heeft betrekking gehad op de periode 2019 tot en met 2022. Na documenten onderzoek, gesprekken met de stakeholders en een rondleiding langs meerdere projecten is op 20 december 2023 de eindrapportage opgesteld. Met deze bestuurlijke reactie reflecteren wij, Raad van Commissarissen en Directeur-bestuurder op de bevindingen van de visitatiecommissie.

Samenvattend is de visitatiecommissie van mening dat Groen Wonen Vlist een corporatie is die duidelijk maatschappelijke waarde realiseert, goed verankerd is in de lokale samenleving en ook de organisatie ontwikkelt om wendbaar te zijn. Dit om in te kunnen spelen op de veranderende samenleving en het verbeteren van de dienstverlening. De corporatie is hierdoor in een goede uitgangspositie om de opgaven samen met de belanghebbenden op te pakken. Op de vier velden die in de beoordeling als uitgangspunt worden genomen, wordt een goede beoordeling gegeven. Dit stemt tot trots en tevredenheid. Daarnaast zijn we blij dat de verandering van een meer beherende organisatie naar een op ontwikkeling gerichte, zichtbare en lerende organisatie zowel intern als extern wordt gezien.

Bij een lerende organisatie is er echter behoefte aan verbetermogelijkheden. Daarom wil de visitatiecommissie ons de volgende punten voor de beleidsagenda meegeven:

- Concretiseer het gebiedsgericht werken zodat het voor de gemeente en andere maatschappelijke partners duidelijk wordt wat je hier mee bedoelt en wilt bereiken;
- Blijf vanuit Groen Wonen Vlist inzetten op het borgen van de wederkerigheid in de prestatieafspraken met de gemeente. Maak hierover resultaatgerichte afspraken;
- Groen Wonen Vlist kan in het kader van monitoring meer gebruik maken van dashboards om op een meer interactieve manier inzicht te krijgen op de voorgestelde ambities;
- Houd bij het bepalen en verleggen van de ambities haalbaarheid en realisme in het oog;
- Formuleer in een vroegtijdig stadium gezien de schaalgrootte van de organisatie heldere randvoorwaarden waaronder een mogelijke fusie kan plaatsvinden.

Wij herkennen ons in de bevindingen van de visitatiecommissie en zullen de aanbevelingen uit het rapport gebruiken om onze maatschappelijke prestaties verder te verbeteren.

### **Maatschappelijke waarde**

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven beoordeeld.

#### ***De beschikbaarheid van de woningvoorraad voor diverse doelgroepen***

Deze opgave wordt bemoeilijkt door diverse (externe) factoren, waaronder de wet- en regelgeving en het tekort aan bouwlocaties. Hiervan hebben wij geleerd dat we als corporatie flexibel moeten zijn om ons waar nodig te kunnen aanpassen aan de veranderende omgeving. Desondanks blijft het omgaan met de uitdagingen die voortkomen uit nationale wet- en regelgeving een aandachtspunt. Ook het betrekken van de lokale politiek als partner is een aandachtspunt. De opgave voor het toevoegen van woningen in de komende jaren is aanzienlijk, dus zullen er onder andere afspraken moeten worden gemaakt over de capaciteit op het gebied van nieuwbouw en het realiseren van woningen.

#### ***De betaalbaarheid van de woningvoorraad***

Op het gebied van betaalbaarheid zijn de stijgende kosten voor energie en levensonderhoud onze grootste uitdaging. Een steeds grotere groep huurders heeft landelijk moeite om rond te komen. Dit heeft voornamelijk bij ons nog niet geleid tot een stijging in de huurachterstanden. Wellicht heeft dit te maken met het feit dat er in het geval van een huurachterstand, via huisbezoeken, persoonlijk contact wordt gezocht met de huurder om de betalingsproblemen samen op te lossen. Aangezien de kosten voor iedereen stijgen, ook voor onze bewoners, blijven ook de stijgende woonlasten wel een aandachtspunt. Niet alleen onze huurders, maar ook wijzelf hebben te maken met prijsstijgingen (bijvoorbeeld van onderhoud en verduurzaming). Om het huidige onderhoudsniveau van onze woningen te handhaven en de opgaven nu en in de toekomst te kunnen realiseren, zijn wij genooddacht om een iets minder gematigd huurbeleid te voeren. Uiteraard houden wij ons daarbij wel aan de wet- en regelgeving, waarin de huurmatiging bovendien reeds is geregeld. In de Nationale prestatieafspraken is namelijk bij de huurverhoging vastgelegd te sturen op de huurquote. Voor corporatiehuurders zal de huurquote gemiddeld verbeteren omdat de huursomstijging 0,5% onder loonontwikkeling moet zitten. Belangrijk is dat onze huurders hierover worden geïnformeerd en een toelichting krijgen.

### **De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad**

Onder andere om de woonlasten voor onze huurders betaalbaar te houden, hebben wij de afgelopen jaren volop ingezet op verduurzaming. Ook hierbij hebben we last gehad van wet- en regelgeving op het gebied van onder andere stikstof en flora en fauna. Maar met name het tekort aan bouw personeel en het duurder worden van materialen heeft zijn weerslag gehad op de begroting. Ook deze opgave vraagt om flexibiliteit / wendbaarheid en het kunnen schuiven van middelen.

### **Maatschappelijke verankering**

Groen Wonen Vlist heeft een goede lokale verankering en wij zetten ons samen met lokale partners in voor onze doelgroep. De samenwerking met onze huurdersorganisatie is sterk verbeterd. Vanuit een open, positief kritische en transparante houding naar elkaar toe kunnen we samen werken aan de belangen van onze woningzoekenden en bewoners. De relatie met de samenwerkingspartners is goed, maar we zien ook dat de samenwerking nog verder kan groeien. In de samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard zijn de afgelopen jaren al stappen gemaakt. Met het introduceren van gebiedsgericht werken waarbij je letterlijk en figuurlijk samenwerkt in gebiedsteams denken wij dat we de samenwerking verder kunnen verbeteren. Ook willen we bewoners en huurders nadrukkelijker een plek geven in wat er nodig is voor de toekomst en het leefbaar houden van de dorpen. Het format van de prestatieafspraken is gewijzigd en er is meer wederkerigheid in de afspraken gekomen. Wij zullen ons nu moeten inzetten om dit zo te houden. In de samenwerking met zorgpartijen willen wij een faciliterende rol vervullen.

### **Besturing**

Bij het bepalen van ons nieuwe koersplan 'Samen Bouwen aan Groen Wonen' en het opstellen van onderliggende beleidsdocumenten hebben we nadrukkelijk onze interne organisatie (medewerkers en RvC), onze huurdersorganisatie Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist en onze huurders betrokken. Ook worden de medewerkers betrokken bij het monitoren van de organisatiedoelstellingen en ligt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen laag in de organisatie. Voor Groen Wonen Vlist is dit een dynamisch format, dat ruimte biedt om waar nodig bij te sturen en op een gepaste manier in te spelen op de ontwikkelingen in de omgeving. Programmatisch sturen op de belangrijkste thema's en doelstellingen is hierbij het uitgangspunt zodat je de verbanden en integraliteit goed blijft monitoren. Het introduceren van een management dashboard kan ons hierin nog een stap verder brengen qua inzicht en analyse van datgene we mee bezig zijn en welk rendement we halen.

### **Maatschappelijke capaciteit**

Wij willen invulling blijven geven aan de (toekomstige) woonvraag, in lijn met de woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard. Daarom voeren wij een financieel beleid, dat past bij onze opgaven en waarbij rekening wordt gehouden met een duurzaam bedrijfsmodel. Dit zodat we ook over 30 jaar ook nog in staat zijn om onze volkshuisvestelijke rol te kunnen vervullen. Dit betekent niet dat wij ons niet maximaal willen oprekken om onze ambities te realiseren. Daartoe zijn wij in staat en dit willen we ook laten zien.

Daarnaast werken wij voortdurend aan de doorontwikkeling van onze organisatie als het gaat om het zijn van een aantrekkelijk werkgever. We hebben in 2023 een organisatie optimalisatie doorgevoerd, waardoor we meer vanuit teams denken dan vanuit het individu en zijn de functieprofielen generieker geworden. We bouwen aan een sterke organisatie waar het fijn werken is. In de huidige krappe arbeidsmarkt is immers steeds meer nodig om goede medewerkers voor de organisatie te behouden.

### **Tot slot**

Wij zijn trots op de mooie resultaten en willen de visitatiecommissie bedanken voor de prettige samenwerking. Ook willen we de belanghebbenden die zijn geïnterviewd door de visitatiecommissie bedanken voor hun medewerking. Het positieve oordeel van de visitatiecommissie op onze maatschappelijke prestaties doet in onze ogen recht aan het harde werk dat onze medewerkers hebben geleverd. Maar we realiseren ons ook dat we er nog niet zijn, dus zullen wij de aanbevelingen uit het rapport gebruiken om onze maatschappelijke prestaties verder te verbeteren.

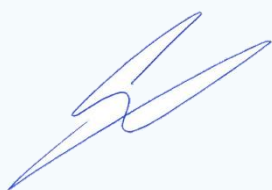
**December 2023**

**Paulien Tanja**

Voorzitter Raad van Commissarissen

**Gerwin Kamps**

Directeur-bestuurder

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "G. Kamps", written over a light blue background.