

## **Bestuurlijke reactie Visitatierapport Stichting Woonbron 2015-2018**

De hoge cijfers waarmee de visitatiecommissie ons werk van de afgelopen jaren waardeert, stemmen ons uiteraard zeer tevreden. We zijn blij om te zien dat de vorderingen en verbeteringen die we hebben gerealiseerd, herkend worden door de commissie, en bovenal door onze belanghouders. Tegelijk zijn we ons er zeer van bewust dat er ook in deze visitatie verschillende verbeterpunten worden benoemd. Voor ons zijn deze zeer herkenbaar en we pakken ze met enthousiasme op om verder te verbeteren. De visitatiecommissie geeft ons een groot compliment omdat we een lerende organisatie zijn. Met ons programma continu verbeteren zullen we dan ook invulling geven aan de opgaven die uit de visitatie voortvloeien.

### **Thuis in de wijk**

'Thuis in de Wijk' is ons centrale motto. We besteden veel aandacht en energie aan het herkenbaar aanwezig en toegankelijk zijn voor onze bewoners. Onze huurders en andere belanghebbenden herkennen dit. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst of onze inzet altijd even effectief is. Die kanttekening plaatsen wij zelf ook. Niet omdat het werken aan leefbare wijken minder relevant is geworden, integendeel zelfs. Wie zien de leefbaarheid in buurten en wijken onder druk staan om meerdere redenen:

- Er is een toename van het aantal kwetsbare bewoners door het (overheids)beleid om langer én eerder zelfstandig te wonen. Wij merken dagelijks dat niet iedereen in staat is om op eigen kracht van het huis een thuis te maken.
- Voor de bewoners die dat nodig hebben is onvoldoende ondersteuning.
- De effecten van het passend toewijzen en een groot aandeel te huisvesten bijzondere doelgroepen leidt tot een stapeling van opgaven in buurten en wijken.

Dit zijn belangrijke onderwerpen waarover wij meer in gesprek willen gaan met onze stakeholders. Over de kwaliteit van een dergelijk gesprek doet de visitatiecommissie een belangrijke aanbeveling. We worden herkend als een open organisatie maar dat wil nog niet zeggen dat onze samenwerkingspartners zich gehoord voelen. Hieraan zullen we meer aandacht moeten besteden. Woonbron staat aan de vooravond van de totstandkoming van een nieuw strategisch plan, een nieuw koersdocument. Dit is een uitgelezen kans om actief de dialoog met onze belanghebbenden aan te gaan met een goed luisterend oor. Wij willen hen uitdrukkelijk uitnodigen om invloed uit te oefenen op ons beleid. Begin 2020 zullen we onder meer met rondetafelgesprekken hiervoor volop gelegenheid bieden. In ons nieuwe koersdocument zullen we daarna fors inzetten op het verdiepen en verankeren van ons 'thuis in de wijk' zijn.

### **Communicatie en verbinding**

De communicatie en focus behoeven nog verbetering. Gelukkig constateert de commissie dat op alle niveaus in de organisatie hetzelfde besef bestaat over 'Thuis in de Wijk'. De uitleg van genomen besluiten naar belanghouders moet echter nog beter, met name zouden partners op operationeel niveau beter betrokken moeten worden bij de keuzes die we maken.. Dit vraagt aandacht van ons als bestuurders en van ons management. Hierbij moeten we steeds goed uitleggen wat wel en niet haalbaar is binnen onze financiële mogelijkheden.

### **Vernieuwing van de woningportefeuille**

Het oordeel van de commissie over het presteren naar vermogen is zeer positief. Toch zouden sommige gemeenten wensen dat we nog meer investeren nieuwbouw en transformatie. Dit onderwerp scoort juist het laagste cijfer. We herkennen absoluut dat we een opgave hebben om onze woningvoorraad te verbeteren en vernieuwen. In onze recent vastgestelde portefeuillestrategie zetten we hierop ook nadrukkelijk in. Met meer nieuwbouwplannen en stevige inspanningen om onze woningen zodanig te verbeteren dat de huurders er hogere scores aan geven, werken we de komende jaren aan een sterkere woningportefeuille. We willen nadrukkelijk de komende jaren fors meer nieuwbouw realiseren, met name in Rotterdam en Delft. De afgelopen jaren waren daar weinig mogelijkheden door het ontbreken van grondposities. Waar het in

Rotterdam en Delft onvoldoende mogelijk is, zoeken we mogelijkheden in de nabijheid van deze steden. Het is voor de continuïteit van ons bedrijf, voor de duurzaamheid van onze woningen en voor een goede portefeuille van groot belang om hierin te versnellen en onze realisatiekracht te vergroten. Ook daarvoor werken we aan extra maatregelen.

Parallel moeten we het goede gesprek voeren met onze belanghouders, met name gemeenten. Soms is nieuwbouw niet mogelijk omdat de gemeente niet tot ons kernwerkgebied behoort (Dordrecht). In Nissewaard zijn onze woningen relatief nieuw en van goede kwaliteit; sloop ligt daar niet voor de hand. In Rotterdam sloten we eerder dit jaar een belangrijke overeenkomst af over vernieuwing van de woningvoorraad en de bijdrage die we daarmee leveren aan gevarieerde wijken en het beter laten functioneren van de woningmarkt. In de komende 10 jaar zullen we ruim 800 nieuwe woningen in Rotterdam realiseren. Met de gemeente Delft voeren we vergelijkbare gesprekken om tot concrete plannen te komen.

### **Duurzaamheid**

We herkennen de mindere score op 'duurzaamheid'. Met de diverse maatregelen die we nemen wordt de energiestaat van onze woningvoorraad gestaag beter. Daarbij beoordelen we steeds wat op dit vlak het beste resultaat geeft voor het geld dat we inzetten. Weinig woningen tegen zeer hoge kosten energiezuinig of energieneutraal maken is wat ons betreft niet de juiste weg. We kiezen een aanpak met een maximale bijdrage voor mens en milieu om de effecten van klimaatverandering te kunnen opvangen. We weten onder welke omstandigheden we hieraan moeten werken. We beseffen dat onze omgeving soms een hoger tempo verwacht. Wij moeten dit taaie vraagstuk samen met onze belanghouders oplossen. We zijn ervan overtuigd dat zal lukken omdat we uiteindelijk het zelfde doel voor ogen hebben.

### **Tot slot**

Onze visitatie geeft ons hoge cijfers. Deze zijn zeker geen reden om achterover te leunen. We moeten ze blijvend verdienen en waarmaken. De verbeterpunten van de visitatie pakken we daarom op, veelal met programma's en maatregelen die we al in gang hebben gezet. We hebben er alle vertrouwen in dat we de trots die we voelen naar aanleiding van deze visitatie zullen behouden doordat we nog verder verbeteren.

We danken onze medewerkers die het mooie werk van Woonbron elke dag weer met enthousiasme waarmaken. Zij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan deze mooie visitatie-uitkomsten. Ook bedanken we onze huurdersvertegenwoordiging in de Concernparticipatieraad Woonbron, die ons scherp houdt bij belangrijke besluiten. Dat zelfde geldt voor onze Raad van Commissarissen; hun toezicht scherpt onze keuzes. Een speciaal woord van waardering willen we daarbij uitspreken richting onze voormalige voorzitter van de RvC, Hans van der Vlist. Hij nam recent afscheid van Woonbron in dezelfde RvC-vergadering waarin de resultaten van deze visitatie werden gepresenteerd. Wij spreken daarom nadrukkelijk onze erkenning uit voor zijn inzet en bijdrage aan dit mooie resultaat.

Richard Sitton

Karin van Dreven