



Bestuurlijke reactie

De visitatie heeft weer waardevolle input opgeleverd die ons gaat helpen bij het realiseren van onze doelstellingen uit ons ondernemingsplan en - als onderdeel hiervan - bij het realiseren van de Nationale Prestatie Afspraken.

Onze maatschappelijke opgave blijft onverminderd groot. De context waarin we werken is enigszins onzeker. Deels zijn we in staat om zelfstandig relevante prestaties in de vooruit stand te krijgen zoals verduurzaming van de woningvoorraad. Deels zijn we in grote mate afhankelijk van een goede samenwerking met lokale partijen om de beste prestatie voor woningzoekenden en huurders neer te zetten. Een visitatietraject is dan van grote meerwaarde om ons presteren nog eens tegen het licht te houden.

Deze visitatie laat gelukkig goede scores zien op het gebied van maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, besturing en maatschappelijke capaciteit. Daar zijn we blij mee omdat we ten opzichte van vorige visitaties ons bewust hebben ingezet op de gesignaleerde ontwikkelpunten. En nieuwe maatschappelijke opdrachten leveren ook weer nieuwe ontwikkelpunten op waar we graag mee aan de slag gaan.

De door de visitatiecommissie gehanteerde methodiek 7 “Samenwerken aan opgaven” sluit hier goed op aan. Deze methodiek richt zich nadrukkelijk ook op leren en verbeteren richting de toekomst en op de rol van Alwel als samenwerkingspartner in het lokale netwerk. De nadruk op deze aspecten hebben wij als zeer waardevol beschouwd en geeft ons handvatten om onze prestaties weer te kunnen verbeteren.

Wat we uit deze visitatie hebben gehaald

Onze samenwerkingspartners geven aan dat “Alwel goed bekend is bij de huurders, en als aanspreekbaar en benaderbaar wordt gezien. Zij waarderen het dat we op een proactieve wijze tevens prestaties leveren die buiten de traditionele verantwoordelijkheden van de corporatie vallen, maar waarbij de huurder wel geholpen is.” We doen er met al onze medewerkers iedere dag alles aan om dit geschetste beeld te bereiken en het is fijn dat dit ook zo gezien wordt door onze samenwerkingspartners. Belangrijk blijft wel dat de proactieve rol die we pakken niet alleen bij Alwel ligt, maar een collectieve verantwoordelijkheid is. We blijven aandacht hebben om onze samenwerkingspartners vroegtijdig te betrekken, zodat we met elkaar nog meer kunnen bereiken. Waar mogelijk maken we hier de beweging naar meer co-creatie, al is dit voor ons geen doel op zich.

Aansluitend hierop zijn we ons er steeds meer van bewust dat netwerken noodzakelijk zijn om complexe vraagstukken in de wijk aan te pakken, waarbij over het belang van individuele organisaties wordt heen gestapt. We zien dat er steeds meer netwerken ontstaan (o.a. via de Nationale Prestatieafspraken), waarbij we komende periode extra aandacht hebben voor het evalueren van de effectiviteit van de samenwerking in deze netwerken.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat we de afgelopen periode heel wat inzet hebben geleverd om de strategie door te vertalen naar uitvoering. En dat herkennen we! We hebben veel effort gepleegd om ons ondernemingsplan door te vertalen naar de organisatie. Zo hebben we een slag gemaakt met kpi's die werken voor de organisatie met een goede borging van onze doelstellingen. Ook hebben we onze interne processen en samenwerking verder gestructureerd aan de hand van ketensturing met een gekoppeld leiderschapsprogramma. Dit moet een goede basis vormen voor meer resultaatgerichtheid, klantgerichtheid en uitvoeringskracht. Waar nodig maken we -gericht op efficiency- een stap om te komen tot (nog) meer eenduidige werkwijzen tussen vestigingen (centraal wat kan, lokaal wat moet). Daarnaast is het komende periode van belang dat we aandacht blijven houden voor het aantrekken, behouden en (laten) door ontwikkelen van goede mensen.

Als woningcorporatie leveren we een maatschappelijke bijdrage op diverse terreinen. In onze investeringsbeslissingen hebben we dat maatschappelijke rendement beter geborgd naast financieel rendement en vastgoedafweging. Het verder borgen hiervan in de gehele organisatie heeft onze aandacht.

We onderzoeken de komende periode of we in ons jaarplan per strategische doelstelling inzichtelijk kunnen maken wat ons maatschappelijke offer is, zodat de omvang van onze inzet nog zichtbaarder wordt.

Inzoomend op de zes opgaven

De beschikbaarheid van de woningvoorraad

De samenwerkingspartners zijn grotendeels positief over de prestaties van Alwel wat betreft het realiseren van voldoende geschikte woningen. Vanuit de visitatiecommissie zijn geen expliciete aanbevelingen gegeven op dit terrein. Voor onszelf zien we hier de komende periode een opdracht volop te blijven inzetten op uitvoeringskracht om de in gang gezette ontwikkelingen om te zetten in daadwerkelijke realisatie van nieuwe woningen.

De betaalbaarheid van de woningvoorraad

We zijn ook blij dat onze brede inzet op het gebied van betaalbaarheid wordt gezien. Desondanks is komende periode een huurverhoging (volgens de Nationale Prestatieafspraken) hard nodig willen we ook aan onze andere volkshuisvestelijke prestaties kunnen blijven voldoen, zoals op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid. Uiteraard herkennen we de zorgen van de huurdersorganisaties en overige belanghebbenden als het gaat om betaalbare woonlasten. Dit blijft een spanningsveld. Onze ontwikkelopgave voor komende periode is dan ook om te zorgen voor een evenwichtig huurbeleid waarin onder meer betaalbaar wonen en bijsturen op differentiatie van wijken een plek krijgen.

De duurzaamheid van de woningvoorraad

We zien terug dat we op verduurzaming meters hebben gemaakt, maar dat het nog niet genoeg is gezien de breedte van het onderwerp. Het wegwerken van de E,F,G labels hebben we conform de Nationale Prestatieafspraken opgenomen in onze plannen. Op onderwerpen als gasvrij maken verwachten we niet de meters te kunnen maken die we ambiëren, onder meer omdat we achterstand op hebben gelopen bij de aansluitingen op het warmtenet door uitblijvende wetgeving.

De leefbaarheid in wijken en buurten

We zijn blij dat we uitstekend scoren op dit onderdeel. De wijkaanpak is voor ons een belangrijk speerpunt en er is geen andere optie dan te zorgen dat onze wijken niet verder achteruitgaan. Dit gaat al onze aandacht vragen komende jaren, niet alleen op het gebied van vastgoed, maar juist ook zaken als gemeenschapsvorming in de wijk, omkijken naar elkaar en mensen mogelijk maken om goed samen te leven. Dat lukt alleen maar als alle partijen samen in dezelfde richting werken en collectief hun verantwoordelijkheid nemen. We worden door anderen gezien als een partij die het initiatief neemt in het komen tot meer veerkrachtige wijken. Deze rol blijven we pakken.

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen

We houden ons goed aan de afspraken voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, maar zien tegelijkertijd dat door de toestroom van statushouders en de roep om meer toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen nog meer druk komt te staan op de sociale woningvoorraad én op onze wijken. We nemen daarom maatregelen die op langere termijn bijdragen aan de positieve ontwikkeling van onze wijken. Door op korte termijn te sturen op instroom, huurbeleid en sociaal beheer en op lange termijn te sturen met vastgoed op meer differentiatie. Het is goed om te zien dat onze stakeholders deze richting over het algemeen steunen.

De opgave met betrekking tot wonen met zorg

De opgaven op het gebied van wonen met zorg zijn complex en vragen om samenwerking met gemeente en zorg- en welzijnspartijen. We blijven een bijdrage leveren aan zorgzame gemeenschappen om langer thuis te kunnen blijven wonen. Komende periode zetten we verdere stappen om te komen tot die zorgzame buurt. We zijn ons ervan bewust dat het

clusteren van woonvormen essentieel is om als huurder op langere termijn zorg te kunnen ontvangen.

Samenvattend: hier gaan we mee aan de slag

De visitatiecommissie heeft een viertal concrete aanbevelingen gedaan waar we komende periode extra aandacht voor zullen hebben:

- Het uit blijven dragen dat we onze E,F,G labels conform prestatieafspraken tijdig wegwerken
- Het verschil in werkwijzen tussen vestigingen terugbrengen (i.k.v. efficiency, centraal wat kan, lokaal wat moet)
- Inzet op het structureren van de evaluatie van de effectiviteit van de samenwerking in netwerken
- Onderzoeken of we per strategische doelstelling inzichtelijk kunnen maken wat ons maatschappelijke offer is.

Daarnaast voegen we zelf twee punten toe, namelijk:

- Een opdracht om te blijven inzetten op uitvoeringskracht om de gewenste realisatiegraad te behalen.
- Zorgen voor een evenwichtig huurbeleid waarin onder meer betaalbaar wonen en bijsturen in differentiatie van wijken een plek krijgen.

Tot slot

We kijken terug op een goed verlopen visitatietraject. We bedanken de visitatiecommissie, Maarten Nieland (voorzitter), Robert Kievit en Tim van Doorn, voor de open gesprekken en de goede samenwerking. Er ligt een waardevolle rapportage die recht doet aan de opgave waar Alwel voor staat. Ook bedanken wij graag alle gesprekspartners voor de tijd die zij hebben vrijgemaakt om met de commissie over onze maatschappelijke prestaties in gesprek te gaan.

Tonny van de Ven en Karo van Dongen (Raad van Bestuur Alwel)