

Bestuurlijke reactie visitatie.

Algemene indruk:

We zijn erg blij met de uitkomsten van deze visitatie. De cijfers zijn prima, de teneur en sfeer zijn goed en er is sprake van een uiterst positief beeld bij onze belanghouders. De volgende zinnen zien we als kern van de visitatie:

"De visitatiecommissie vindt het bijzonder dat ook bijna alle belanghebbenden lovend zijn over de prestaties van Area." (...) "De belanghebbenden zien Area als een betrouwbare, degelijke woningcorporatie. Een fijne samenwerkingspartner".

Dat doet recht aan onze inspanningen om ons maatschappelijk partnership vorm te geven. Niet denken vanuit het belang van uit je organisatie, maar vanuit gezamenlijke maatschappelijke uitdagingen.

Ten opzichte van de vorige visitatie zijn er grote stappen gezet.

De verbeterpunten uit de vorige visitatie blijken goed opgepakt, wat zich ook terugvertaalt in de cijfers. Dan komen er uiteraard weer nieuwe naar boven; het is niet erg dat de lat elke keer wat hoger komt te liggen.

Hieronder geven wij eerst een reactie op enkele passages uit het visitatierapport die wij van bijzonder belang vinden. Daarna geven we een reactie op de verbeterpunten.

Prestatieafspraken.

Proces. (pag.22)

"Waar de prestatieafspraken vanaf 2013 tot en met 2017 al relatief SMART-geformuleerd waren, kan vanaf 2018 nog winst geboekt worden bij het verminderen van het aantal intentieafspraken, door deze te herformuleren naar prestatieafspraken".

Met de introductie van het bod in de woningwet is het proces om te komen tot de prestatieafspraken niet alleen verlengd maar ook ingewikkelder gemaakt. De bedoeling van het Bod waarbij de corporatie de mogelijkheid heeft om mee te sturen wordt overschaduwd doordat de focus van de gemeente vooral ligt op de prestatieafspraken die door drie partijen ondertekend wordt. Het Bod dient aan te sluiten op de Woonvisie maar kan eenzijdig door de corporatie worden gemaakt. De tijd na 1 juli om tot prestatieafspraken te komen vóór 15 december wordt als erg krap ervaren omdat zowel bij de corporatie als bij de gemeente lange besluitvormingstraject gevolgd dienen te worden die niet altijd op elkaar aansluiten. De koppeling met het Bod wordt onvoldoende gelegd en de toegevoegde waarde die het Bod heeft wordt derhalve vaak niet benut en niet ervaren. Dit is nog steeds een ontwikkelpunt in de samenwerking met gemeente en Bewonersraad.

Woningbouw. (pag. 23)

Ten aanzien van het woningbouw tempo zijn wij het eens dat dit verhoogd mag worden maar wij zijn van mening dat het doorschuiven van projecten naar latere jaren een zware doorvertaling in de cijfers heeft gekregen. Uiteindelijk komen ze er wel.

Leefbaarheid. (pag. 36)

"Beide gemeenten hebben aangegeven niet genoeg details van de leefbaarheidsinspanningen van Area te weten om een rapportcijfer te geven voor dit prestatieveld".

We doen er alles aan om tot een gezamenlijke aanpak te komen, waarbij we nadrukkelijk onze verantwoordelijkheid willen pakken. Leefbaarheid is een kernprobleem voor Area, dat bovendien steeds meer onder druk staat als gevolg van de instroom van bijzondere doelgroepen, ondermijnende criminaliteit en afnemende betrokkenheid van bewoners. De nieuwe projectaanpak in de Bogerd is een mooi voorbeeld van zo'n gezamenlijke aanpak met gemeente, Area, politie en ons welzijn.

Wij zien dat bij de gemeenten een urgentiebesef aan het ontstaan is ten aanzien van leefbaarheid omdat de druk op de wijken aan het toenemen is door de uitstroom van

Beschermd Wonen naar zelfstandig wonen in de wijk. De gemeente krijgen zelf de verantwoordelijkheid voor het goed huisvesten van deze en andere doelgroepen. De samenwerking met de gemeenten en zorgpartijen krijgt daarom de laatste tijd daarom steeds meer vorm.

Duurzaamheid.

(pag. 35)

We zijn blij dat onze belanghouders zeer te spreken zijn over het verduurzamingsbeleid van Area en de stappen die gezet zijn gedurende de visitatieperiode. Dit is voor ons een belangrijk speerpunt, omdat dit het tegengaan van Co2 uitstoot combineert met betaalbare woonlasten. We zullen de komende jaren onze ambities verder aanscherpen en doen dit in combinatie met nieuwe innovaties. In lenteverband zijn bijvoorbeeld de verwachtingen groot over de resultaten van de 'warmtewissel', de gezamenlijke uitvraag voor een duurzame opvolger van de CV ketel.

De Bewonersraad.

(pag. 38)

Een punt van aandacht is volgens de Bewonersraad nog dat zij niet goed op de hoogte is van toekomstige onderwerpen 'in de 'kaartenbak' bij Area. Samen met de bewonersraad zijn we bezig een jaarprogramma op te stellen dat recht doet aan een vroegtijdige betrokkenheid van de bewonersraad bij belangrijke beleidsprocessen.

Governance.

(pag 46)

We zien een positieve erkenning van de visitatiecommissie voor de samenwerking tussen bestuur, raad van commissarissen en de werkorganisatie. Er is de laatste jaren hard gewerkt aan zowel het formele toezichtskader als de wijze van samenwerken. Governance is een subtiel spel, dat ook meebeweegt met de uitdagingen in het werkgebied. We zijn blij dat de aandacht van de operationele investeringskant zich meer verplaatst naar het strategisch en maatschappelijk niveau. Nu we in 2019 de kaders op veel fronten helderder gemaakt hebben, is die ruimte er ook.

Verbeterpunten.

De (slechts drie) verbeterpunten zijn goed te hanteren.

Over die verbeterpunten het volgende:

1. *"Het is de visitatiecommissie opgevallen dat de gemeente Uden en de voormalige gemeente Veghel een beduidend positiever beeld laten zien over de communicatie en de relatie met Area dan de gemeente Meierijstad".*

De relatie met de gemeente Meierijstad is een serieus probleem. Als alle belanghouders positief zijn behalve één en daar ook nog eens de grootste opgave ligt is er werk aan de winkel. Als alle andere belanghouders wél positief zijn, kan het niet dat het alleen aan Area ligt en is er ook aan de gemeentekant iets te doen. Gelukkig hebben beide partijen dit samen onderkend. Samen met de wethouder zijn we voornemens om snel een 'topoverleg' te organiseren met de bestuurlijke en ambtelijke top van beide organisaties om structurele verbeteringen aan te brengen en daarmee ook de gezamenlijke prestaties op een hoger niveau te brengen.

2 *"Geef meer prioriteit aan woonhuis Ons Huis".*

Bij Ons Huis is sprake van een meer complexe problematiek doordat mensen met een beperking ouder worden en minder vitaal en of mobiel is het huis minder geschikt voor deze doelgroep; zeker op termijn. We willen samen met de familie de groep graag bij elkaar houden. We trekken ons het signaal aan; al eerder hebben we aangegeven binnen drie jaar tot een nieuwe locatie voor de groep te willen komen en zijn al volop in gesprek met de vereniging Ons Huis en de gemeente over de mogelijkheden en onderzoeken diverse locaties .

3-*"Leg in de meerjaren- en investeringsbegroting duidelijker de relatie met de onderdelen van het strategisch- of ondernemingsplan."*

Een mooie uitdaging, die we graag aannemen. We hebben van nature de neiging om vanuit de 'bedoeling' vooral de handen uit de mouwen te steken en daarbij dit soort zaken wat uit het oog te verliezen. Vanuit onze nieuwe besturingsfilosofie is met het project 'integrale sturing' hiermee de eerste aanzet gemaakt. We willen in 2020 hier de cirkel rond maken. Ook vanuit de vraagstelling die vanuit de RvC is meegegeven in de laatste begrotingsbehandeling: *"doen we wel genoeg?"* noopt ertoe de relatie tussen het Koersplan en de meerjaren- en investeringsbegroting zichtbaarder te maken en via de prestaties te verantwoorden.

Tot slot.

Op de eerste plaats zien we als belangrijkste uitdaging om in de komende periode onze positionering midden in het maatschappelijke middenveld structureel te versterken. Daarbij past een andere manier van samenwerken met onze belanghouders, waarin we nog meer die gezamenlijke doelstelling centraal willen stellen en op basis daarvan ons partnership meer kleuring en resultaat willen geven. De visitatie biedt daarvoor waardevolle aanknopingspunten.

We danken onze belanghouders voor hun medewerking aan dit proces en het positieve beeld van Area.

Daarnaast willen we Ecorys bedanken voor de plezierige en pragmatische samenwerking. We wilden graag een visitatie, die snel door zou dringen tot de kern. Dat is samen met Ecorys prima gelukt.

De bestuurder,
Jan van Vucht.

de voorzitter Raad van Commissarissen
Nanda de Wilde