

## Bestuurlijke reactie op het visitatierapport 2021, Woonmeij

### Inleiding

In het voorjaar 2021 is na een selectietraject met twee visitatiebureaus, aan Ecorys de opdracht verstrekt om voor Woonmeij de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uit te voeren. In overleg met Ecorys is waar dit verantwoord was zoveel als mogelijk live te werk gegaan en waar nodig digitaal. Dit vanwege de omstandigheden als gevolg van de coronapandemie waar we in deze visitatieperiode mee te maken hadden.

De visitatiecommissie is daarbij gedegen en professioneel te werk gegaan. De eerste kwalitatieve inzichten uit de visitatie hebben we eind oktober middels een sneakpreview kunnen delen met onze belanghouders. Dit tijdens een live bijeenkomst, die was gericht op het herijken van ons Koersplan. Deze bijeenkomst was een nuttig en leerzaam moment om op basis van het oude Koersplan, de eerste inzichten uit de visitatie en de gezamenlijke inzichten met onze belanghouders, het gesprek te kunnen voeren op weg naar een hernieuwd Koersplan. Het Koersplan dat vanaf 2022 onze strategische keuzes richting geeft.

De gesprekken met de visitatoren waren open en zelfkritisch en droegen bij aan een reflectie op de visitatieperiode waarin Woonmeij na fusie als corporatie is gevormd. De uitgevoerde visitatie is door Ecorys uitgewerkt in een heldere rapportage, welke voor een brede lezersgroep toegankelijk is.

### Bevindingen

Het lezen van de rapportage geeft veel herkenning. Het is mooi om complimenten te lezen op onderwerpen waar we als Woonmeij de goede dingen doen en de bevestiging dat we een belangrijke en prettige samenwerkingspartner zijn. Daarnaast geeft het visitatierapport ook een mooi compliment voor de geslaagde fusie naar Woonmeij. Mooi om hier op terug te kijken met het gevoel dat de fusie al weer zo lang geleden lijkt. Zowel de herkenbare en verhelderende positieve bevindingen, als de kritische kanttekeningen in het rapport, geven ons richting om weer een stapje te verbeteren komende jaren. In algemene zin zijn wij trots op de scores in het visitatierapport, maar herkennen we ook de verbeterpunten. Hierop gaan wij onderstaand in.

### Presteren naar Opgaven en Ambities (7,2)

Wij zijn zeer tevreden met de bevestiging dat onze prestaties en ambities goed aansluiten bij de opgave. Goed om te constateren dat een objectieve reflectie van de visitatiecommissie vaak ook tot dezelfde inzichten leiden als die we ook zelf ophalen uit de samenwerking met belanghouders. Toch nemen we ter harte dat we de ingeslagen weg ook moeten volhouden. Veel nieuwbouwplannen op gang brengen wordt pas een echt succes als er ook daadwerkelijk sleutels worden overhandigd aan nieuwe bewoners. Die ingezette lijn zetten we van harte door. Ook zullen we scherp en concreet blijven inzetten op de wederkerigheid in prestatieafspraken met gemeenten, waarbij we nog meer aandacht zullen geven aan duurzaam wonen, evenwichtige kansen voor verschillende doelgroepen en de samenwerking met zorgpartners. Naast deze grote opgave op beschikbaarheid beoordeeld het visitatierapport ook onze integrale inzet op duurzaamheid als positief. De tip om vooral bij verduurzaming en renovatie op het gebied van bewonerscommunicatie nadrukkelijker aandacht te hebben voor tijdige communicatie en begeleiding in het renovatieproces, nemen we mee in de reeds ingezette verbeterstappen op dit onderdeel.

### Presteren volgens Belanghebbenden (7,6)

De score die wij krijgen van de belanghebbenden stemt ons trots. Niet alleen omdat onze maatschappelijke prestaties op beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid worden herkend en onderkend, maar vooral ook doordat Woonmeij wordt gezien als een prettige partij om mee samen te werken.

Alhoewel de score ruim voldoende is blijven er ook verbeterpunten. Verbeterpunten waar we graag mee aan de slag gaan vanaf 2022. Ter harte nemen we het signaal om nog meer aandacht te hebben voor bijzondere doelgroepen en het creëren van nieuwe woonvormen, maar ook voor de verdraagzaamheid in straten en buurten. Daarnaast zetten we vooral samen met de gemeenten in op de gemaakte afspraken in het duurzaamheidsconvenant en op samenwerking en visievorming bij de grotere herstructureringsuitdagingen. We kunnen daar samen tot betere keuzes komen. Ook onze communicatie over bereikte resultaten en prestaties pakken we op als een verbeterpunt. Onze bescheidenheid zullen we meer omzetten in gepaste trots. Het doet ons deugd om te horen dat diverse belanghebbenden aangeven dat we de ingeslagen weg vooral moeten doorzetten. Dat compliment nemen we als tip graag mee.

### Presteren naar Vermogen (8,0)

In het visitatierapport wordt de solide vermogenspositie bevestigd, waarbij het vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor het creëren en behouden van maatschappelijke waarde. Zo ook wordt gesteld dat “belangen zorgvuldig worden afgewogen, waarbij keuzes bezien vanuit de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave goed worden onderbouwd”. Deze positie en de wijze waarop beleids- en investeringskeuzes worden gemaakt, zorgen voor continuïteit. Continuïteit die wij bewaken voor de toekomstige opgaven en uitdagingen, die er zeker zullen blijven komen.

In de visitatieperiode hebben we als corporatie langzaam maar zeker een licht dalende trend ingezet op de netto bedrijfslasten. Dit met name in vergelijking met de benchmark. Inmiddels kwamen we in 2020 tot een B-score, welke we met het doorzetten op de ingeslagen weg nog willen verstevigen.

### Presteren ten aanzien van Governance (7,3)

Zoals de visitatiecommissie aangeeft in haar rapportage, hanteren we een goed systeem om onze voortgang en prestaties te meten. Hierin nemen we de komende jaren nog nadrukkelijker de voortgang in onze prestatieafspraken mee. Alhoewel we telkens bewust het gesprek aangaan met onze belanghebbenden en de laatste jaren nog nadrukkelijker hebben ingezet op samenwerking met belanghouders, zien we dat we hier toch nog beter in kunnen acteren. Onder andere de zichtbaarheid van de Raad van Commissarissen in het lokale netwerk zien we daarin als een verbeterpunt en kans.

### Vooruitblik naar ons hernieuwde Koersplan

Per januari 2022 is ons huidige Koersplan geüpdatet aan de inzichten die we op dit moment hebben. Hierin zijn ook opgenomen een flink aantal kansen die voortkwamen uit de uitgevoerde visitatie. De visitatie kwam dus op een ideaal moment samen met het herijken van het Koersplan. Met dit “Koersplan 2022” leggen we ons, mede op basis van de visitatie-inzichten, een nog grotere opdracht op. Een opdracht die maatschappelijk en volkshuisvestelijk past bij de rol die we als Woonmeij kunnen en moeten oppakken. Dit deden we en blijven we doen samen met onze belanghouders. Onze belanghouders waarmee we in samenwerking het verschil blijven maken voor onze huurders en woningzoekenden.

## Tot slot

Afsluitend danken wij iedereen die heeft bijgedragen aan de visitatie. De medewerkers van Ecorys, onze medewerkers, de Raad van Commissarissen, de huurdersvereniging, de gemeenten en alle andere belanghouders en samenwerkingspartners. De inzet en het enthousiasme waren open, betrokken en professioneel. Zowel de complimenten, positieve punten als verbeterpunten nemen we mee op de weg die we reeds ingeslagen zijn, maar die we vooral op een nog betere manier willen voortzetten.

Schijndel, 28 december 2021

Dhr. Mark Wonders  
Directeur Bestuurder

Dhr. Jaap Liebregt  
Voorzitter Raad van Commissarissen