

## Bestuurlijke reactie op visitatie SWZ 2023

In mei 2023 rondde SWZ het visitatietraject 2019 - 2022 af. Dit in samenwerking met bureau Raeflex. Een mooi traject en een mooi rapport, met mooie scores. Daar zijn we blij mee. Maar natuurlijk -gelukkig, zou ik haast zeggen- zijn er ook aandachtspunten uitgekomen. Daar gaan we als SWZ zeker ons voordeel mee doen. In dit document leest u onze bestuurlijke reactie op de resultaten van deze visitatie.

### Het proces

De visitatie verliep goed, prettig én volgens planning, hoewel de doorlooptijd krap was. Dat laatste kwam omdat de planning was afgestemd op die van onze nieuwe 'Toekomstvisie 2023+' (ons nieuwe ondernemingsplan); we kunnen nu de resultaten van de visitatie daarin meenemen.

Goed om te weten: de visitatiemethode 6.0 stelt als eis dat wordt ingezoomd op het onderdeel prestatieafspraken en de realisatie daarvan in de afgelopen jaren. Wij hebben op eigen verzoek de visitatie met nog een aantal andere onderdelen laten uitbreiden, om zo echt bruikbare input te verkrijgen voor het opstellen van onze Toekomstvisie 2023+. Verschillende externe belanghouders zijn bevraagd en geënquêteerd, en uiteraard leverden ook SWZ-collega's vanuit verschillende geledingen hun input. Alle geïnterviewden hebben de visitatie als constructief ervaren.

### Waar staan we

We beginnen met een citaat uit het rapport: 'Bij SWZ is sprake van een opvallende consistentie in prestatie en waardering'. We zien dit als een groot compliment. We willen graag ervaren worden als stabiele en betrouwbare partner en zijn in staat geweest om dit, in een roerige tijd en een lastige woningmarkt, uit te stralen. Daar zijn we blij om. Ook wordt SWZ gezien als een degelijke, sociaal bewogen, betrokken en benaderbare corporatie. Zo willen we graag gezien worden.

Beoordeling in vergelijking met vorige visitatie		
Perspectief	2019	2022
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,4	7,5
Presteren volgens Belanghebbenden	7,8	7,1
Presteren naar Vermogen	8,0	8,0
Governance	7,8	7,7

Maar er zijn ook aandachtspunten uit het rapport naar voren gekomen.

De visitatiecommissie beoordeelt de verschillende onderdelen van onze prestaties met een rapportcijfer. Op de *gemiddelde* scores op hoofdonderdelen scoren we ruim voldoende; zie tabel hiervoor. Maar op *sommige onderdelen* hebben we dit nog niet bereikt. Daar gaan we de komende jaren mee aan de slag.

Op de volgende bladzijden gaan we dieper in op verschuivingen in de beeldvorming over SWZ én op de belangrijkste onderdelen waar we de 'ruime voldoende' nog niet hebben behaald.

## **1. Verschuivingen in het beeld**

In de visitatie doet de commissie waardevolle constatering over verschuivingen in het beeld van stakeholders over SWZ. Soms komt dat door externe veranderingen die ons overkomen, soms zijn ze bewust gepland.

Een voorbeeld van zo'n verschuiving is dat SWZ volgens de stakeholders haar voorsprong op het gebied van wonen met zorg kwijt begint te raken. Is dit een logisch gevolg van onze inzet van de afgelopen tijd? En vinden we het erg als onze collega's kennelijk nadrukkelijker/zichtbaarder hun rol zijn gaan pakken op dit vlak? Voor Zwolle en haar inwoners is dat vooral goed nieuws.

Een ander voorbeeld is dat we meer een vastgoedgerichte corporatie lijken te worden in de ogen van enkele stakeholders. Ook hier de vraag: hoe zien we dit? Is het een gevolg van de focus op bouwproductie? Gezien de enorme woningnood, en alle maatschappelijke gevolgen daarvan, is het voor Zwolle en haar inwoners goed als de Zwolse corporaties alle drie werken aan toevoeging van woningen. Maar uitbouw van de vastgoedportefeuille is geen doel op zich. Het gaat erom dat mensen uit onze doelgroepen een thuis vinden, en dat is veel meer dan alleen de fysieke woning. Dat is ook thuis zijn in je buurt, je veilig voelen, ondersteuning of zorg vinden als dat nodig is. En dat gaat allemaal beter als je woningcorporatie dichtbij en benaderbaar is. Op al dat soort aspecten richt de inzet van SWZ zich. Dat willen we ook blijven uitstralen, dus we gaan serieus aan de slag met dit signaal.

In onze nieuwe Toekomstvisie 2023+ verdiepen we de geconstateerde verschuivingen en bepalen hoe we daarmee omgaan, en wat we daarin de komende jaren willen bereiken.

## **2. Presteren volgens belanghebbenden**

De score 'Presteren volgens belanghebbenden' is gedaald ten opzichte van 2019. Deze daling wordt veroorzaakt door enkele bijzondere fenomenen:

- a. de lage score vanuit de gemeente en zorgpartijen op de 'beschikbaarheid'. Het gaat hier om de beperkte hoeveelheid toegevoegde nieuwe woningen;
- b. de kwaliteit van de prestatieafspraken in Zwolle;
- c. de lage scores vanuit onze huurdersorganisatie De Woonkoepel op onderdelen.

### **a) Beschikbaarheid**

Door de krapte op de woningmarkt scoren we volgens onze belanghebbenden wat minder op ons speerpunt beschikbaarheid. Beschikbaarheid gaat om het aantal netto toegevoegde woningen, oftewel 'de opgeleverde nieuwbouwwoningen minus het aantal sloop- en verkoopwoningen'. Want hoe meer woningen worden toegevoegd, hoe meer er 'beschikbaar' komen.

Afgelopen jaren heeft SWZ netto weinig woningen kunnen toevoegen. Dat was overigens ook landelijk het beeld. De nieuwbouwproductie in Zwolle stagneerde de afgelopen jaren met name vanwege vertraagde gemeentelijke planvorming in de ontwikkelgebieden. SWZ heeft geen eigen grondposities op deze locaties en is dus in de bouwproductie afhankelijk van de gemeente en ontwikkelaars. SWZ kan alleen zelf het tempo bepalen op eigen locaties waar sloop- en nieuwbouw plaatsvindt. Daar gaat de sloop voor de nieuwbouw uit. De sloop heeft plaatsgevonden in de periode waarover de visitatie plaatsvond. De nieuwbouwoplevering op deze locaties vindt plaats in 2023.

In 2023 en 2024 maken we sowieso een inhaalslag met veel nieuwbouw in de laatste fasen van Stadshagen en op eigen locaties waar oudere woningen zijn gesloopt. Ook hebben we de verkoop in DAEB teruggedraaid naar bijna nul. In onze toekomstvisie geven we aan hoe we onze doelgroepen een thuis kunnen blijven bieden in de periode na 2025.

### ***b) Prestatieafspraken***

De uitgebreide analyse over de kwaliteit van de prestatieafspraken is een verplichting vanuit de visitatiemethode 6.0. Het is een analyse van een proces en een product dat in samenwerking met zeven partijen tot stand komt. De belanghebbenden, vaak ook onderdeel van de zeven, hebben verbeterpunten geformuleerd; die betreffen vooral de concreetheid en wederkerigheid van de afspraken. Dat gaat dus niet alleen over SWZ, maar over het collectief aan partijen dat deelneemt aan de prestatieafspraken. Momenteel (medio 2023) zijn we met de zeven partijen nieuwe prestatieafspraken aan het formuleren voor de periode 2024-2027. De verbeterpunten nemen we mee in dit proces. Ook in die zin is de timing van de visitatie in bredere zin dienstbaar.

### ***c) De oordelen van huurderorganisatie De Woonkoepel***

De lage beoordeling van De Woonkoepel op bepaalde onderdelen verrassen ons. Alleen op het gebied van betaalbaarheid herkennen wij de signalen. Hierover zijn we vaak in gesprek, maar we houden verschillende zienswijzen. De oordelen op andere fronten zijn nieuw voor ons, met name het oordeel over de 'kwaliteit van verduurzaming'. In 2019 nog had De Woonkoepel vooral twijfels over de haalbaarheid van de ambities van SWZ op verduurzaming en pleitte juist voor meer terughoudendheid. In het huidige rapport geeft De Woonkoepel aan dat het wel een tandje sneller kan.

Wij gaan in overleg met De Woonkoepel over de verschillende beoordelingen, de achtergronden daarvan en de lering voor ons voor de nieuwe Toekomstvisie 2023+.

### **Tot slot**

Wij bedanken iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan onze visitatie, in het bijzonder de leden van de visitatiecommissie. Daarbij bedanken wij alle medewerkers van SWZ én externe partijen die de afgelopen vier jaren hard (mee)werkten aan het realiseren van onze doelen. Wij zijn blij met de uitkomsten van de visitatie en gaan aan de slag met de constatering. Daarnaast maken we ook graag van deze gelegenheid gebruik om de gemeente Zwolle, collega corporaties en de bouwwereld op te roepen daadwerkelijk te komen tot versnelling van de realisatie van sociale huurwoningen. Onze inwoners en woningzoekenden met lage inkomens willen ook een passend huis in een plezierige woonomgeving. Onze wens is om, samen met alle partijen, kansen te benutten en nieuwe wegen te bewandelen. Daarbij willen we de focus leggen op wat wèl kan. SWZ is er klaar voor!

Zwolle, 25 mei 2023,

Wiepke van Erp Taalman Kip,  
directeur-bestuurder SWZ

Erik Dannenberg,  
voorzitter Raad van Commissarissen SWZ