

NOTITIE

aan Raad van Toezicht
van John van Nimwegen
datum 11 oktober 2016
betreft Bestuurlijke reactie op visitatierapport WormerWonen 2016

In 2016 heeft een visitatie plaatsgevonden op het maatschappelijke presteren van WormerWonen. Visitatie was voor leden van Aedes al verplicht, maar nu ook opgenomen in de Woningwet en daarmee verplicht voor iedere toegelaten instelling (woningcorporatie).

Voor u ligt de 'bestuurlijke' reactie van Bestuur en Raad van Toezicht van WormerWonen op het rapport dat is opgesteld door Procorp over het visitatie-onderzoek dat door hen bij WormerWonen is verricht. Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties en is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

De resultaten van de visitatie stemmen bij WormerWonen tot (grote) tevredenheid. Desondanks blijft er altijd iets te wensen over en de verbeteringsuggesties van de onderzoekscommissie van Procorp worden daarom ter harte genomen en in daden omgezet. De in de visitatie opgenomen hoofdaandachtspunten voor verbetering betreffen:

1. De visitatiecommissie doet de suggestie om gezien de huidige, vanwege de ouderdom van het bezit, relatief bescheiden energielabeling, snellere stappen te nemen dan nu is voorgenomen in het Strategisch Voorraadbeleid.

Actie: WormerWonen wil economisch verantwoord en met perspectief op (bewoners)rendement investeren in energieprestatie verhogende maatregelen. Liefst worden daarbij de woningen onafhankelijk van een gasaansluiting, want dit levert tevens een besparing op vastrechtkosten op. WormerWonen zal daarom in 2017 een experiment doen in hoeverre opwekking van warmte en warmwater op grotere schaal mogelijk is met behulp van (lucht)warmtepompen in combinatie met zonne-energie. Hiervoor is in de begroting een budget gereserveerd van € 60.000,-. Voor de nieuwbouw van de woningen aan de Spatter-Fortuinstraat is bij de aanbesteding reeds gevraagd om een (keuze) alternatief voor een gasloze woning.

2. Gegeven de vergrijzing vraagt de commissie ook aandacht voor specifieke afspraken met de gemeenten voor ouderen met specifieke woon- en zorgbehoeften.

Actie: WormerWonen heeft reeds een uitgebreid programma voor de verbetering van de toegankelijkheid van het woningbezit voor mensen met fysieke beperkingen, maar de problematiek bij ouderen is inderdaad breder dan dat. In de Amandelbloesem in Wormerveer richt WormerWonen zich reeds op de huisvesting van zorgbehoevende oudere senioren door huisvesting te realiseren met zorg en dagbestedingsmogelijkheden onder één dak. Deze huisvesting wordt geleverd in samenwerking met gemeente, vrijwilligersorganisaties en twee zorgpartijen. In (eind) 2017 zal een sociale evaluatie van project 'de Amandelbloesem' plaatsvinden, waarvan de resultaten bij de prestatieafspraken voor 2019 zullen worden betrokken.

3. Als derde hoofdpunt van aanbeveling, vraagt de commissie aandacht voor de structurele samenwerking met collega-corporaties in de omgeving ten behoeve van efficiency en een effectievere inzet van het maatschappelijk vermogen.

Actie: In 2016 zijn reeds gesprekken gestart met twee kleinere corporaties in de regio om te kijken waar operationele samenwerking mogelijk is. Deze gesprekken worden naar verwachting in 2017 voortgezet. In 2015 heeft met ZVH uit Zaandam een matching van investeringsopgaven plaatsgevonden door de overname van de woningen en de verbeteringsopgave aan de Amandelbloesem. WormerWonen staat open voor verdere uitbreiding van dergelijke intensieve samenwerking in de sociale volkshuisvestingsopgave in de regio en met ZVH zijn gesprekken gestart voor eventuele vervolgprojecten.

4. Ook adviseert de commissie het ondernemingsplan van de corporatie af te stemmen op de prestatieafspraken met de gemeente. Dit impliceert een afstemming in tijd.

Actie: De gemeente Wormerland is nu bezig met de herziening van de woonvisie. Indien deze visie dat noodzakelijk maakt, valt te overwegen ook het ondernemingsplan van WormerWonen eerder te herzien dan voorgenomen. De, nu nog beperkte, activiteiten in Zaanstad zijn één op één opgenomen in de prestatieafspraken met die gemeente. Indien de rol van WormerWonen in Zaanstad fundamenteel verandert zal het ondernemingsplan ook voor dit deelwerkgebied mogelijk eerder worden aangepast. Verder zal ter opvolging van het advies van de commissie vanaf 2017 een afzonderlijk hoofdstuk 'invulling prestatie-afspraken' worden opgenomen in het activiteitenplan. Dit vergt echter wel dat de afronding van die afspraken eerder plaatsvindt dan momenteel het geval is. Dit zal in de bedrijfsvoeringscyclus van WormerWonen worden verwerkt.

Overigens zal WormerWonen zich in de komende jaren in blijven zetten, om in de Zaanstreek kwalitatief goede, gevarieerde, en energiezuinige woningen te verhuren, in gevarieerde wijken en met persoonlijke aandacht voor de huurders en woningzoekenden.

John H.J. van Nimwegen

directeur- bestuurder

Nico H. Stoop

voorzitter RvT