



Bestuurlijke reactie visitatierapport 2014-2017

Begin 2018 gaven wij visitatiebureau Procorp de opdracht om voor Woonpalet de onafhankelijke maatschappelijke visitatie uit te voeren. Dit vond plaats in de periode april-juni 2018.

Algemeen

Woonpalet is blij met de professionaliteit en praktische insteek waarmee de visitatiecommissie haar werk heeft gedaan. De belasting voor de organisatie was relatief beperkt, omdat we alle documentatie eenvoudig uit ons digitaal archief konden leveren. ProCorp heeft zich op basis van die documentatie snel en adequaat ingelezen en een basis voor oordeelsvorming gelegd. De interviews die daarop volgden hebben wij als zeer plezierig en open ervaren, en ook hier constateerden we dat ze werden gevoerd vanuit een gedegen kennisniveau. Dit geluid hebben wij ook vanuit de geïnterviewde stakeholders teruggekregen.

Klein maar (juist) niet kwetsbaar

"De visitatiecommissie is onder de indruk van de professionaliteit van Woonpalet –mede met het oog op de grootte van de organisatie- en heeft geconstateerd dat de corporatie de zaken goed op orde heeft." Aldus de algemene bevinding in het visitatierapport.

De commissie erkent dat de preoccupatie dat 'kleine corporaties per definitie kwetsbaar zijn', voor Woonpalet niet op lijkt te gaan. Integendeel: de korte lijnen en de cultuur van 'samen de schouders eronder', die mede door de kleine omvang kon ontstaan, zijn een expliciet pluspunt. De visitatiecommissie oordeelt dan ook dat de organisatie veel onderlinge verbondenheid, zelfredzaamheid en inzet toont.

De commissie concludeert dat Woonpalet haar rol als sociale verhuurder, de enige in Zeewolde, met verantwoordelijkheid oppakt en met grote inzet voor de inwoners met een smalle beurs. Cijfers uit de Aedes-benchmark en KWH bevestigen dit volgens de commissie.

Wij voelen ons als Woonpalet op een prettige manier gezien door de visitatiecommissie, die aangaf eigenlijk verbaasd te zijn hoe Woonpalet met haar kleine omvang in staat bleek om toch op vrijwel alle punten (zeer) goed te presteren en ook uitstekend in control en compliant te zijn.

Bedrijfslasten met 20% gedaald in laatste 4 jaar

In de periode waarop de vorige visitatie zich richtte, kreeg Woonpalet een interventie van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Die vloeide voort uit een toentertijd recent door het CFV naar beneden bijgestelde norm voor de loan to value, waar Woonpalet –gezien haar jonge woningvoorraad en dus relatief hoge schuldenlast- simpelweg niet aan kon voldoen. Die achtergrond weegt nog mee in de huidige beoordeling rond 'financiële continuïteit' (-> score 6), waardoor de totaalscore van het onderdeel 'presteren naar vermogen' lager uitvalt dan Woonpalet verdient. Overigens is het nog altijd een 7, mede omdat het onderdeel 'doelmatigheid' een 8 scoorde. Belangrijkste reden daarvoor is dat in de afgelopen vier jaar de netto bedrijfslasten met ca. 20% zijn gedaald. De visitatiecommissie: "Woonpalet heeft gezien de beperkte financiële ruimte in de visitatieperiode, toch haar kansen benut om zoveel mogelijk haar vermogen doelmatig in te zetten voor maatschappelijke prestaties."

Wij zijn vast van plan dit te blijven doen. Het verhuren van overtollige kantoorruimte in ons eigen kantoor aan derden is daarvan een goed voorbeeld.

Communicatie met gemeente verbeteren

Het onderdeel 'presteren volgens belanghebbenden' blijft helaas steken op een 6,6, onder meer door een wat magere beoordeling van de gemeente op enkele punten.

Belangrijkste aanleiding hiervoor is ons inziens dat eigenaarschap en aanpak van diverse problematiek vaak een aandachtspunt is tussen ons en de gemeente; we kijken hier vaak verschillend tegenaan en die discussie daarover verloopt niet altijd makkelijk. Overigens speelt dit



ook met enkele andere zorgpartijen. Dat hangt dan vrijwel altijd samen met de wijze waarop we als maatschappelijke organisaties omgaan met de sterk toenemende en vooral ook steeds complexer wordende hulp- en zorgvragen vanuit diverse doelgroepen. Lastig om te komen tot een goede gezamenlijke aanpak, is het gegeven dat de toegenomen privacybescherming (AVG) veel angst oproept over het delen van relevante informatie tussen betrokken organisaties.

In elk geval maakt dit oordeel van de visitatiecommissie nog maar weer eens duidelijk dat inhoudelijke confrontaties de onderlinge –in beginsel goede– relaties kunnen aantasten. Binnen Woonpalet heeft dit inmiddels al geleid tot een lijn waarin we confrontaties niet te zwaar doorzetten, en indien mogelijk proberen zaken op andere wijze op te lossen en/of vaker zelf de regie te pakken. Ook als het in beginsel niet onze taak is. Dat laat onverlet dat we wel het gesprek moeten blijven zoeken over de beste wijze van samenwerken en informatie delen.

Een 9 voor duurzaamheid

Zeer trots zijn we op de score 9 voor 'energie en duurzaamheid'. Dit weerspiegelt goed onze ambities op dit terrein. Natuurlijk helpt mee dat onze woningvoorraad jong is, en alleen daardoor al relatief duurzaam, maar belangrijker is dat Woonpalet al jarenlang echt een koploper is bij het doorvoeren van innovaties. De opgerichte coöperatieve vereniging ZeewoldeZon (burgerparticipatie pur sang) is daar een goed voorbeeld van. Ook op dit terrein zal onze inzet zich niet wijzigen, en blijven we in elke situatie –zowel bij bestaand bezit als nieuwbouw– zoeken naar de op dat moment optimale oplossing in afwegingstermen van kosten/duurzaamheid.

Voor het onderdeel externe legitimatie en verantwoording scoort Woonpalet een 8. Hiermee zien wij onze inzet erkend, om bij vraagstukken eigenlijk altijd de externe belanghebbenden te betrekken en maximaal transparant te zijn. Deze lijn is de laatste jaren nadrukkelijk ingezet en hiermee gaan wij zeker door.

Uitkomsten om trots op te zijn

De uitkomsten van het visitatierapport zijn herkenbaar, en we zijn blij terug te lezen dat we op verreweg de meeste fronten goed presteren. Het moedigt ons aan om door te gaan op de ingeslagen weg. Daarmee biedt dit visitatierapport ons ook input voor ons Ondernemingsplan 2019-2022, dat we in de tweede helft 2018 gaan opstellen. Dat zal vooral een doorgaande lijn laten zien op de verschillende prestatievelden. Zodat we, samen met onze huurders en partners, een heldere en steeds actuele focus houden op nieuwbouw, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Dankwoord

Woonpalet kijkt terug op een goed verlopen visitatietraject. Wij hebben waardering voor de plezierige en zorgvuldige wijze waarop de visitatiecommissie met ons en onze stakeholders het gesprek is aangegaan. In alle openheid hebben wij ervaringen met elkaar kunnen delen en van elkaar kunnen leren.

Wij willen alle betrokkenen bij deze visitatie hartelijk danken voor de geleverde bijdrage. In de eerste plaats onze huurders en (maatschappelijke) partners, die door het voeren van goede gesprekken zo'n positieve feedback hebben gegeven en samen met ons verder willen bouwen aan de toekomst.

Tot slot een woord van dank voor onze medewerkers, die zich dagelijks inzetten voor goed en betaalbaar wonen in Zeewolde. Zij bereiken samen met onze huurders en partners deze prachtige resultaten.

Woonpalet, 6 september 2018

Wiepke van Erp Taalman Kip en Ruud Schouwaert,

resp. directeur-bestuurder en voorzitter raad van commissarissen