

## **Bestuurlijke reactie woonbedrijf ieder1**

Conform de Woningwet heeft het bureau RAEFLEX de maatschappelijke visitatie 2018 - 2021 uitgevoerd. De visitatiecommissie heeft in dit kader een groot aantal gesprekken gevoerd en veel schriftelijke informatie doorgenomen. In het (concept)-eindrapport heeft de commissie de feiten en haar indrukken samengevat in oordelen en adviezen.

Woonbedrijf ieder1 is blij met de rapportage. Wij herkennen ons goed in de bevindingen van de commissie en waarderen dat er aandacht uit is gegaan naar de drijfveren van de organisatie. Wij zijn met name verheugd dat onze ambitie is herkend om een mensgerichte organisatie te zijn die maatwerk levert aan huurders (en medewerkers) waar dat nodig is. De verbeterlagen die wij de afgelopen jaren hebben gemaakt, met de inrichting van de wijkteams als speerpunt, komen goed tot uiting in de rapportage. De brede waardering hiervoor vanuit de belanghebbenden is voor ons een stimulans om deze lijn door te zetten. We zijn trots op de resultaten van de visitatie!

Onderstaand gaan we nog wat nader in op een aantal bevindingen van de commissie.

### *Een mensgerichte organisatie*

Het ondernemingsplan "Dicht bij Huis" heeft richting gegeven aan de omslag van een wat blauwe organisatie naar een meer mensgerichte organisatie. De inrichting van de wijkteams, inzet op brede functieprofielen en de klantwaarden hebben bijgedragen aan de huidige klantbenadering. Het was voor ons hartverwarmend om te lezen dat alle energie die wij de afgelopen jaren in deze omslag hebben geïnvesteerd zo breed herkend wordt door onze stakeholders. Zoals de commissie aangeeft is dit een mooie basis om verder te bouwen.

### *Rust in de organisatie*

Woonbedrijf ieder1 heeft een iets bovengemiddeld personeelsverloop. Het feit dat dit verloop een flink aantal leidinggevenden betrof en veel medewerkers met sleutelposities heeft extra werkdruk opgeleverd voor de 'blijvers'. Wij herkennen de constatering van de commissie dat er aandacht nodig is voor de continuïteit van de organisatie en zijn daar in nauw overleg met de Ondernemingsraad mee aan de slag.

### *Bredere aanpak verduurzaming*

Woonbedrijf ieder1 heeft haar verduurzaming de afgelopen jaren met name toegespitst op isolatie, in het verlengde van de TRIAS Energetica. Het kan zijn dat wij daardoor wat achterlopen bij innovaties zoals zonnepanelen en warmtepompen. De focus op isolatie heeft ons echter geholpen bij de voortvarende aanpak en sluit verdere verduurzaming door energieopwek en innovatieve installaties niet uit.

### *Inzet op wijkaanpak*

In het ondernemingsplan “Dicht bij Huis” is aangegeven dat woonbedrijf ieder1 streeft naar gerichte wijkaanpak samen met haar stakeholders. Wij delen de bevindingen van de commissie dat er weliswaar stevig is ingestoken op wijkgericht werken maar dat er nog geen sprake is van een brede gedeelde aanpak in onze wijken. Vanuit de netwerken die we de afgelopen jaren hebben opgebouwd en onze transparante manier van werken kunnen we verder bouwen aan een wijkaanpak die zichtbaar gaat bijdragen aan de leefbaarheid van onze wijken. Er moet nog heel wat water door de IJssel tot we de resultaten gaan zien maar de basis is gelegd.

### *Meer halen uit ketensamenwerkingen*

De afgelopen jaren zijn verkennende samenwerkingen opgezet met aannemers en leveranciers. Deze samenwerkingen verdienen een verdere inbedding in de organisatie en onze manier van werken. Dat gaat bijdragen aan de dienstverlening aan de huurders maar ook aan versnelling van de verduurzaming en de beperking van onderhoudsrisico's.

### *Meer financieel dan maatschappelijk*

Wij herkennen dat woonbedrijf ieder1 zich in verantwoordingsstukken profileert als een financieel gedreven organisatie. Voor een deel zijn we daar trots op, voor een deel onderkennen wij dat dit de organisatie tekort doet. We hebben de afgelopen jaren veel energie gestoken in vooruit kijken en weinig in achteruit verantwoorden. Van oudsher is woonbedrijf ieder1 een financieel sterke woningcorporatie. Dat wij enigszins behoudend zijn past bij onze klantwaarde “wij zijn er ook voor de volgende generatie”. Ook maken we liever waar dan dat we er over praten.

We nemen het advies van de commissie ter harte om in de besluitvorming, risicoafwegingen en communicatie onze maatschappelijke en mensgerichte afwegingen beter tot uiting te brengen.

### *Integraal beleid*

Er zijn de afgelopen jaren op veel verschillende terreinen ambities geformuleerd. Wij delen de bevinding van de commissie dat een integrale aanpak van de verschillende beleidsambities kan helpen bij een gerichtere sturing van de organisatie. Het nieuwe ondernemingsplan moet de kapstok vormen om dit vorm en inhoud te geven.

### *Van kans-gedreven naar missie-gedreven*

Er is met de leden van de visitatiecommissie in de eindbespreking een boeiende discussie gevoerd over de volgende stap die de organisatie zou moeten maken. De visitatiecommissie daagt woonbedrijf ieder1 uit om zich van een kans-gedreven organisatie naar een missie-gedreven organisatie te ontwikkelen. Hoewel het nog moeilijk is om concreet te maken hoe we dit kunnen vorm geven, vinden we dit een waardevolle invalshoek voor de verdere ontwikkeling van de organisatie. Dit wordt zeker meegenomen naar de nieuwe Ondernemingsplanperiode 2024-2028 die in 2023 wordt voorbereid.

### *Input voor ondernemingsplan*

Woonbedrijf ieder1 heeft de bevindingen van de vorige visitatie ingezet als input voor haar ondernemingsplan. De resultaten daarvan mogen er zijn. Het is ons doel om de opbrengsten van deze visitatie in te zetten voor het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. In samenvatting nemen wij de volgende input mee:

1. Denk na hoe je meer rust in de organisatie kan krijgen en toch de gewenste wendbaarheid in ere kan houden;
2. Verbreed het beleid op betaalbaarheid van huurlasten naar woonlasten;
3. Zet naast isolatie van woningen ook in op energie-opwek en energiezuinige installaties;
4. Besteed aandacht aan de sociale netwerken in wijken, zeker als er sprake is van sloop-nieuwbouw;
5. Optimaliseer de werkwijze met de wijkteams door samen met de stakeholders gerichte wijkaanpak vast te stellen;
6. Geef meer inhoud aan het beleid rondom statushouders en dak- en thuislozen. Er gebeuren mooie dingen maar er is meer uit te halen;
7. Maak een gericht programma voor de huisvesting van ouderen;
8. Zet de maatschappelijke opgave centraal in het denken;
9. Versterk de rol van bewonerscommissies in de participatie;
10. Vergroot de besliskracht van de medewerkers waardoor deze meer inbreng kunnen hebben in de (wijk)netwerken;
11. Werk ketensamenwerkingen verder uit;
12. Van kans-gedreven naar missie-gedreven!!

Woonbedrijf ieder1 bedankt de medewerkers, maatschappelijke partners en de commissie voor hun bijdrage aan deze visitatie.

Deventer, 3 januari 2023

Met vriendelijke groet,  
Namens woonbedrijf ieder1

J. Hofman  
Directeur-bestuurder

H.B.I. de Lange  
voorzitter Raad van Commissarissen