

Bestuurlijke reactie visitatierapport

13 juni 2023

De eerste visitatie van Woonik vond plaats in een bijzondere context. De visitatieperiode besloeg een periode waarin Woningstichting St. Joseph en Woningvereniging Nederweert fuseerden en waarin we geconfronteerd werden met twee grote crises, te weten de Coronapandemie en daaropvolgende in oorlog in Oekraïne met alle gevolgen van dien. Toch blijkt uit het visitatierapport dat al deze bewegingen nauwelijks effect gehad lijken te hebben op het maatschappelijk functioneren van onze corporatie. En dat is een compliment waard aan onze medewerkers die zich in die intensieve periode in zijn blijven zetten voor onze huurders, belanghouders en voor elkaar.

We kijken met plezier terug op de visitatie. Raeflex heeft mooie gesprekken gevoerd met o.a. medewerkers en belanghouders. Die gesprekken hebben niet alleen goede beoordelingen maar vooral ook waardevolle inzichten, tips en suggesties opgeleverd. Deze zijn neergelegd in de adviezen van de visitatiecommissie die we graag ter harte nemen en verder willen inbedden in de uitvoering van ons ondernemingsplan. Het doel van de visitaties is wat ons betreft bereikt. Een rapport waarvan we kunnen leren en wat mede richting geeft aan de toekomst.

De visitatie is voor Woonik het sluitstuk van de fusieperiode. We sluiten het denken in bloedgroepen definitief af en gaan de toekomst in als één organisatie met één gezicht. Wij zijn Woonik, en samen zijn we daar trots op. In de periode na 1 juli 2021 zijn in de organisatie belangrijke stappen gezet, zowel ten aanzien van de invulling van het Management Team als ten aanzien van verbeteren en optimaliseren van processen. Dit proces is nog niet afgerond en vraagt de komende tijd nog veel aandacht om Woonik klaar te maken voor de toekomst, zowel organisatorisch als kwalitatief.

Thematisch

Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn wezenlijke volkshuisvestelijke thema's. Op dit moment zijn we bezig met het opstellen van onze portefeuillestrategie en SVB waarin deze onderwerpen een prominente plaats zullen krijgen. In Stramproy worden in 2023 een tiental woningen opgeleverd, in Nederweert is de aanbesteding gestart voor 24 appartementen en we zijn bezig met de verkenning van twee locaties waar de komende tijd concrete plannen worden ontwikkeld. Punten van zorg voor de toekomst zijn de beschikbaarheid van betaalbare nieuwe ontwikkellocaties en de kostenstijging in de bouw. De keuze ligt daarom voor de hand om alleen als het niet anders kan te kiezen voor traditionele ontwikkeling en de focus primair te leggen op meer betaalbare en snel realiseerbare conceptuele woonproducten.

Op het gebied van Wonen en Zorg werken we aan intensivering van contacten met zorgorganisaties. Op sommige vlakken, zoals het initiatief "Same Ein" in Nederweert zijn al stappen gezet, op andere vlakken zoals bestuurlijke afstemming over hoe en waar we elkaar gaan vinden en hoe de samenwerking er uit moet zien zijn nog stappen te zetten. We zien dat de bestuurlijke verbindingen al vorm krijgen en er grote bereidheid is om samen te werken.

Woonik heeft een eigen woonruimte verdeelsysteem en we willen transparanter zijn over hoe dit werkt en wat dit betekent. Dit vraagt nog een verbeterslag in met name de rapportage en verantwoording. Samen met onze automatiseerder wordt daar inmiddels aan gewerkt.



Woonik is een vereniging waar huurders lid van kunnen worden. Tegelijkertijd overleggen we met onze twee lokale huurdersorganisaties over belangrijke onderwerpen. De vraag hoe we in die constellatie met de verschillende belangen om gaan wordt nog uitgewerkt in een visie op participatie. Daarin zal ook aandacht zijn voor de vraag hoe om te gaan met twee huurdersorganisaties (in Nederweert en Stramproy), hoe Woonik de samenwerking tussen die organisaties ziet en wat de verschillende scenario's voor ons betekenen. Hierbij zijn we mede afhankelijk van hoe de huurdersorganisaties zelf hun samenwerking zien. We zien de aanbeveling om huurdersorganisaties in een vroeg stadium bij beleidsvorming te betrekken als een kans om beleidsvorming naar een hoger plan te tillen.

De visitatiecommissie vraagt aandacht voor de uitbreiding van het aantal leden om de representativiteit van de vereniging te waarborgen. Inmiddels is op dit punt actie ondernomen en is de groei van het ledenbestand voortvarend ingezet.

Tevens hebben we aandacht voor de verdere uitbouw van het maatschappelijk platform. Dit wordt georganiseerd rond actuele thema's waarbij we met maatschappelijke partners en individuele deelnemers, niet zijnde bestuurders, de verdieping te zoeken

Woonik streeft er naar een netwerkorganisatie te worden. We zijn ingericht op onze kerntaken en bouwen aan een netwerk van partners dat bijdraagt aan de kwaliteit van onze dienstverlening, plezierig wonen, plezierig werken en de realisatie van onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven. Het begrip partners hanteren we in de volle breedte. Het gaat om langdurige en productieve relaties met gemeenten, huurdersorganisaties, collega-corporaties, zorgpartijen etc. én om langdurige samenwerking met partijen die bijdragen aan onze dienstverlening zoals aannemers, onderhoudsbedrijven, ICT-partners enzovoorts.

Tot slot willen we met de gemeenten en huurdersorganisaties een verdiepingsslag maken in de prestatieafspraken. Deze zouden vooral gericht moeten zijn op welke prestaties we willen en kunnen leveren en hoe we dat samen met de partners kunnen doen. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid vraagt ook in prestatieafspraken om wederkerigheid. Wat we als Woonik dagelijks doen (going concern) hoeft daarom in de afspraken geen plek te hebben maar wel wat we samen willen bereiken. Gezamenlijke aanpak en een gezamenlijke strategie op onderwerpen die partijen afzonderlijk boven het hoofd lijken te groeien zoals de woningnood, verduurzaming, huisvesting van statushouders is niet alleen wenselijk maar noodzakelijk. We kunnen het niet alleen.

Dankwoord

Onze dank gaat uit naar iedereen die voor deze visitatie tijd heeft vrijgemaakt om zijn of haar visie te geven op Woonik en de ontwikkeling die we hebben doorgemaakt. Er zijn goede punten uitgedeeld maar vooral de openheid, positieve grondhouding naar Woonik en de waardevolle tips en suggesties, alsmede de kritische noten, maken dat deze visitatie voor ons een waardevolle reflectie is geworden op waar we vandaan komen, waar we nu staan, hoe we worden gewaardeerd en waar onze uitdagingen liggen. Een mooi cadeau van onze partners dus.

Paul Sebregts
Directeur-Bestuurder

Gard van Hulzen
Voorzitter Raad van Commissarissen

