

Memo

Aan: Stichting SVWN
Van: Eric van Kaam, directeur-bestuurder Velison Wonen
Onderwerp: Bestuurlijke reactie Visitatierapport 2015 - 2019
Datum: 18 november 2020

Velison Wonen heeft zich dit voorjaar voor de tweede keer laten visiteren. De visitatie betrof de periode 2016 tot en met 2019 en is uitgevoerd door Cognitum.

Proces

De visitatie is gehouden over een periode die best lastig te beoordelen is. De (vigerende) ondernemingsstrategie liep af in 2017 en moest worden herzien. Begin 2018 is de vorige bestuurder uit dienst gegaan en is deze positie ingevuld door een interim bestuurder. In november 2020 ben ik aangetreden met als opdracht een nieuwe ondernemingsstrategie te ontwikkelen en op basis daarvan de organisatie aan te passen. Concluderend: de visitatieperiode betrof een lange, 'beleidsarme' periode, waar we tegelijk juist nu met de hele organisatie, Huurdersraad en stakeholders werken aan een nieuw Velison Wonen. Beide trajecten liepen parallel aan elkaar. We hebben dit dilemma vooraf met Cognitum besproken. Cognitum heeft dit goed opgepakt. Het rapport is geschreven met een doorkijk naar deze nieuwe ontwikkelingen. Het 'concept Ondernemingsplan is ook gedeeld met Cognitum en er is door hen geprobeerd de aanbevelingen ondersteunend te laten zijn aan de nieuwe koers.

Uitkomsten visitatie

Onze corporatie wordt gezien als een betrokken, sociale samenwerkingspartner. Onze belanghebbenden zijn over het algemeen genomen tevreden over de maatschappelijke prestaties, waarbij de thema's huisvesten van bijzondere doelgroepen en de leefbaarheid hoog scoren. De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden en zien ook dat de vraag vanuit de markt groter is dan wat Velison aankan. Communicatie scoort iets onder het gemiddelde en de beïnvloeding van het beleid kan beter. De reputatie van Velison Wonen scoort gemiddeld goed. De wijze waarop de maatschappelijke prestaties geleverd zijn in de visitatieperiode, zal daaraan bijgedragen hebben, zo meent de commissie.

De uitkomsten van de Visitatie laten op alle onderdelen een voldoende zien. De meeste opmerkingen en aanbevelingen hebben betrekking op de "beleidsarme" periode bij Velison Wonen en zijn inmiddels al opgepakt of geagendeerd. Daarmee geven de aanbevelingen richting en een mooi kader mee voor de komende vier jaar.

"je ontkomt er ook niet aan om Velison Wonen te kenschetsen als een degelijke club, die bereid is tot samenwerken en op veel waardering van haar belanghebbenden kan rekenen".

Er zijn ook algemene aandachtspunten of punten van zorg. Voor een deel heeft dit te maken met het feit dat de het visitatie rapport werd opgeleverd, terwijl de inkt van de nieuwe ondernemingsstrategie nog lag te drogen.

Een belangrijk knelpunt benoemt de visitatiecommissie de "onrust" in de organisatie. Zaken werden "on hold" gezet, dan wel werden vertraagd. De tijd heeft deze zorg inmiddels ingehaald. Wij zijn op dit moment full swing aan het werk op weg naar een nieuw Velison Wonen. De

ondernemingsstrategie ligt klaar voor besluitvorming met daaraan gekoppeld een ambitieuze route kaart als basis en kader voor komende jaren.

Ook legt de visitatie commissie de vraag voor of fusie toch ook niet een verstandigere keus lijkt. De visitatiecommissie is geen voorstander van meteen fuseren maar zij ontkomt niet aan de vraag op welke wijze de lokale woningmarkt het beste bediend kan worden door 3 woningcorporaties. De opgave is groot in de lokale regio qua uitbreiding, verduurzaming en renovatie/onderhoud en mogelijk sloop. Of voor het realiseren van die opgave een verdere samenwerking nodig zal zijn, is een punt van nader onderzoek de komende jaren. Op geen enkele manier hebben wij een fusie uitgesloten. Sterker nog: wij zeggen in ons ondernemingsplan juist dat een "vernieuwd" Velison Wonen met een sterke profilering juist weer aantrekkelijker wordt als fusie partner. Bovendien is onze nieuwe strategie juist gericht op duurzame samenwerkingsvormen. Vanuit de gedachte dat we, als kleine corporatie, juist hierdoor effectief kunnen zijn.

Tegelijk vraagt de commissie zich af of we met de rug naar de regio staan of dat we die omarmen. In onze nieuwe ondernemingsstrategie hebben we wel bewust gekozen voor het werkgebied IJmond. Dit is een verbreding van ons werkgebied. De samenleving stoort zich steeds weinig en steeds minder aan gemeentegrenzen. We zien dan ook steeds meer een ontwikkeling naar eenduidige herkenbare deel woningmarktgebieden van de Metropoolregio Amsterdam. Velison Wonen heeft steeds meer samenwerkingen op verschillende terreinen met verschillende corporaties in de diverse gebieden. Denk daarbij aan woonruimteverdeling met de corporaties en gemeenten van IJmond en Zuid Kennemerland; ontwikkeling tot aantrekkelijke werkgever met de Noord Hollandse corporaties; woningbouwproductie met de corporaties vanuit de MRA en de ontwikkelingen rond het warmtenet met de corporaties in de IJmond.

Leefbaarheid in de 'rode' wijken en de continuïteit in de nieuwbouwproductie is ook een aandachtspunt van de commissie. Een terechte zorg. Deze heeft inmiddels een prominente plek gekregen in de kaders en de uitwerking van de nieuwe ondernemingsstrategie en het portefeuille plan. Daarnaast hebben wij juist deze twee elementen ingebracht als uitgangspunt voor de nieuwe prestatie afspraken. Deze twee zorgen waren voor ons aanleiding om gemeenten en collega corporaties te verleiden tot meer en betere samenwerking en dit ook vast te leggen in de nieuwe meerjarige afspraken.

Tenslotte is de commissie het ermee eens dat we beginnen met een transformatie van de huidige organisatie. Een transformatie waarbij de nadruk ligt op het ontwikkelen van de eigen kracht: een professionele en resultaatgerichte organisatie die haar belangrijkste belanghebbenden betreft bij het (ontwikkelen van) beleid en waarbij zowel de structuur als de cultuur van de organisatie betrokken worden. Samenhang tussen processen en afdelingen/mensen binnen de organisatie kunnen beter. Minder operationeel en meer op tactisch en strategisch niveau, is de richting die de commissie adviseert.

Deze bestuurlijke reactie complementeer ik graag met een reactie van onze voorzitter Raad van Commissarissen op het visitatierapport:

Velison Wonen heeft binnen een jaar én een vernieuwd bestuur én een vernieuwde RvC gekregen. Ook de bestuurssecretaris is pas één jaar in functie. Dit betekent dat we de komende tijd gaan investeren in zowel de ontwikkeling van de RvC als team als in de relatie tussen de RvC en de bestuurder. Als RvC hebben we inmiddels besloten om de omvang terug te brengen naar vier leden (was vijf) en we starten nog dit jaar (2020) met de teambuilding. Ook formuleren we een hernieuwde toezichtvisie en wordt het toezichtkader geactualiseerd. Het in december 2020 vast te stellen Ondernemingsplan 2021-2024 is hierbij een belangrijk uitgangspunt. We laten ons in dit proces op een professionele manier extern begeleiden.

Er wordt geïnvesteerd in de communicatie tussen RvC en bestuurder. We hechten zeer aan een transparante en respectvolle manier van met elkaar omgaan, waarbij ieders rol duidelijk is. We stimuleren de, soms scherpe, discussie en zijn altijd gericht op het beste resultaat voor de

(toekomstige) huurders van Velison Wonen. We vullen de werkgeversrol zuiver in, waarbij het succes van de bestuurder en de interne werkorganisatie de belangrijkste doelstelling is. De bestuurder bestuurt, de RvC houdt toezicht. De kwaliteit van de bestuursondersteuning achten we eveneens van groot belang, niet alleen voor het bestuur maar zeker ook voor de RvC. Ook in deze functie wordt geïnvesteerd.

Ondanks de vele wijzigingen in de "gezichten" binnen Velison, blijft een "top-"dienstverlening aan de huurder altijd voorop staan.

Als RvC staan we achter het nieuwe Ondernemingsplan, achter het bestuur en achter de gehele organisatie. We zien de toekomst van Velison Wonen met veel vertrouwen tegemoet.

Tot slot

Wij bedanken de visitatiecommissie en alle belanghebbenden voor hun inzet. Wij zijn ook verheugd dat belanghebbenden constructief hebben meegewerkt en de moeite hebben genomen om persoonlijk de commissie te woord te staan.

De directeur-bestuurder gaat de door de commissie benoemde aanbevelingen in het MT bespreken en van acties voorzien. Deze worden na 6 maanden opnieuw in het MT besproken. Vervolgens wordt de RvC op de hoogte gebracht van de status van deze acties.

Wij hebben het proces van de visitatie als prettig en professioneel ervaren. Het visitatierapport zullen wij delen met onze (in- en externe) belanghebbenden, de huurders en de inwoners van de gemeente Velsen en plaatsen het rapport op onze website.