



## Bestuurlijke reactie HEEMwonen op Maatschappelijke Visitatie 2016 – 2019

### **Inleiding**

In 2020 is HEEMwonen door Pentascope gevisiteerd volgens visitatiemethodiek 6.0. In deze methodiek staan nadrukkelijk de lokale context, de afspraken die in de lokale driehoek worden gemaakt en de bijdrage aan de omgeving centraal. Dat maakt de visitatie meer dan voorheen een goede manier en kans om met onze omgeving in gesprek te gaan. Hoe worden onze prestaties gezien en gewaardeerd door onze omgeving? Wat betekent dat voor onze toekomstige keuzes? Dat is spannend, want we krijgen gevraagde en ongevraagde feedback van onze belangrijkste partners. Bij HEEMwonen zien we de visitatie als een belangrijk instrument om onze volkshuisvestelijke inzet te evalueren op basis van de bevindingen van onze partners en onze collega's, om er vervolgens mee aan de slag te gaan.

### **HEEMwonen, een sterk lokaal verankerde corporatie in een complex werkgebied**

HEEMwonen is een sterk lokaal verankerde corporatie, werkzaam in een omgeving met bijzondere uitdagingen. Naast bevolkingskrimp hebben we te maken met ontgroening, sterke vergrijzing en een relatief hoge werkloosheid. De leefbaarheid in onze buurten en wijken staan steeds meer onder druk, mede door de extramuralisering van de zorg en de toename van GGZ-cliënten die wij huisvesten. Dat stelt ons voor grote uitdagingen. Uit de visitatie is naar voren gekomen dat met name het prestatieveld wonen en zorg onze nadere aandacht behoeft. HEEMwonen heeft onlangs gesprekken geïnitieerd met gemeentes, zorg- en welzijnsinstellingen, politie en huurders om tot een integraal wijkgericht plan van aanpak te komen. Er zijn een aantal locaties aangewezen als pilot om de plannen uit te rollen.

Bij HEEMwonen vinden we het belangrijk dat iedere huurder en woningzoekende zich welkom voelt. Middels een intensief traject is gewerkt aan het verbeteren van onze dienstverlening, door processen te optimaliseren en te werken aan houding en gedrag van medewerkers. De visitatiecommissie is tevreden over de beweging die HEEMwonen heeft laten zien. Ook in de toekomst blijven wij ons inzetten om onze dienstverlening verder te optimaliseren.

### **Onze samenwerking met belanghouders**

Het doet ons genoegen te constateren dat onze belanghouders zeer positief zijn met betrekking tot onze volkshuisvestelijke prestaties. We worden als betrokken, innovatief, maar tegelijkertijd ook als (te) bescheiden ervaren. We worden gezien als duurzaam, ondernemend, samenwerkingsgericht en transparant. Dit zijn ook de onderwerpen waarop we de afgelopen jaren hebben ingezet. In die zin kunnen we met gepaste trots constateren dat we daarin goed geslaagd zijn, waarbij we opmerken dat er zeker nog verbeteringen en uitdagingen zijn.

De visitatiecommissie en onze belanghouders zien HEEMwonen als innovatief. Een imago dat we voor een belangrijk deel danken aan ons circulariteitsproject SUPERLOCAL in Bleijerheide. Tegelijkertijd merkt de visitatiecommissie terecht op dat we onze afwegingen ten aanzien van de opstart van een dergelijk groot project onvoldoende aangeven. De visitatiecommissie benoemt hiermee een belangrijk leermoment voor RvC en werkorganisatie om op zoek te gaan naar een gezamenlijke visie op de identiteit van HEEMwonen in de toekomst binnen de complexe maatschappelijke opgave waar HEEMwonen voor staat.

Inmiddels is een traject gestart waarin RvC en bestuur en directie samen nadenken over die toekomst en de complexe opgaven. Het resultaat hiervan is het startpunt voor het proces voor het nieuw op te stellen ondernemingsplan 2021-2025, waar de gehele organisatie bij zal worden betrokken.

### **Presteren naar vermogen**

Een belangrijk aspect bij het realiseren van de maatschappelijke opgaven van HEEMwonen is het in de toekomst maximaal in te zetten beschikbare vermogen in verhouding tot de doelstelling om een financieel gezonde corporatie te blijven. Hierover zijn de RvC, het bestuur en de directie continu met elkaar in gesprek om 'zo scherp als mogelijk is aan de wind te zeilen'. Dat wil zeggen dat we zowel innovatieve en duurzame projecten realiseren als voor onze huurders (ook hen met bijvoorbeeld een zorgvraag) zoveel mogelijk beschikbare en betaalbare woningen realiseren - een must in een regio waar de inkomens tot de laagste van het land behoren – en bovendien zorgen voor leefbare buurten. De verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting, maar ook de kostprijsstijging van bouwen romen hierbij de mogelijkheden af. Maar ook hier zoekt HEEMwonen naar innovatieve mogelijkheden om maximaal invulling te geven aan haar maatschappelijke opgave.

### **De interne organisatie**

De dialoogsessie met onze medewerkers hebben we als zeer waardevol ervaren. Uit deze sessies is duidelijk geworden dat een transparante cultuur nog geen gemeengoed is. Er wordt gewerkt aan een cultuur waarin eigen verantwoordelijkheid en initiatief voorop staan, waarbij medewerkers van elkaar leren en elkaar voorzien van feedback om zo te groeien naar een lerende organisatie. Hoewel daarin al belangrijke stappen zijn gezet, o.a. middels een management ontwikkeltraject, zullen we hierin verder investeren om de organisatie te worden die we willen zijn en die nodig is om de volkshuisvestelijke opgaven te kunnen realiseren.

### **Blik vooruit**

We hebben grote ambities bij HEEMwonen. We willen bijdragen aan de transformatie van Parkstad Limburg naar een duurzame leefomgeving waar mensen prettig wonen, werken en recreëren. Naast de aanpassing van onze vastgoedportefeuille, zowel kwantitatief als ook kwalitatief, zullen we met onze partners volop moeten investeren in de leefbaarheid van onze buurten en wijken. We zijn ervan overtuigd dat dat gaat lukken, gezien de enorme betrokkenheid van alle partijen inclusief onze huurders. Mede dankzij de regiodeal en andere bijdragen van gemeenten, Provincie, Rijk en de Europese Unie kunnen we veel betekenen voor onze huurders.

### **Tot slot**

Tot slot bedanken we de visitatiecommissie voor haar werkzaamheden. Voor ons bieden de interviews, de dialoogsessies en de feedback die de gesprekken hebben opgeleverd veel aanknopingspunten om mee aan de slag te gaan.

We danken ook alle partners, zoals onze huurdersbelangvereniging, de gemeentes en onze samenwerkingspartners voor hun bijdrage aan de visitatie. In het bijzonder spreken wij onze dank uit aan alle medewerkers van HEEMwonen en hun dagelijkse gepassioneerde inzet om voor onze huurders fijne betaalbare woningen te realiseren in buurten waar het prettig wonen is.

Wilfried Stribos,  
*Interim Bestuurder*

Lia Bode,  
*Voorzitter Raad van Commissarissen*

Kerkrade, december 2020