

## **Standpunt inzake visitatierapport maatschappelijke prestaties WOONopMAAT**

### **Algemeen**

WOONopMAAT is beoordeeld op zijn maatschappelijke prestaties. Namens de Raad van Commissarissen en het Bestuur van WOONopMAAT geven wij hierbij onze reactie op het visitatierapport maatschappelijke prestaties.

### **Beoordeling**

De visitatiecommissie vindt dat WOONopMAAT 'een zeer solide en nuchtere corporatie is, met heldere principes, goede prestaties en gezonde ambities. Compliment voor de sterke bedrijfsmatigheid en doelmatigheid. Wanneer WOONopMAAT er in slaagt om meer aan haar zachte kant te werken en verbinding weet te leggen met partijen op lange termijn, kan zij verder groeien als koploper in de sector'. En .... 'WOONopMAAT is actief, gedreven en zeer ondernemend en functioneert als een goed geoliede machine die volgens sommigen zelfs op een indrukwekkende manier prestaties levert die door belanghouders worden gewaardeerd'.

Het zal maar over je worden gezegd en wij vinden dat iedereen binnen WOONopMAAT best trots mag zijn op deze beoordeling. Een rapportcijfer van gemiddeld 7,34 op een schaal van 5 tot 8 is niet mis en volgens KWH, de beoordelaar, hebben zij niet eerder een dergelijk goed rapport afgegeven.

Er zijn uiteraard zijn er ook aandachtspunten genoemd zoals:

- Het Huurdersplatform is bezorgd over te weinig keuzevrijheid van klanten voor een woning met een lage huurprijs
- De aandacht voor 'de zachte kant' van leefbaarheid kan beter
- WOONopMAAT is sterk genoeg om meer leiderschap te kunnen tonen in maatschappelijke binding in met Beverwijk
- Pas op voor de valkuilen van een zakelijke opstelling
- Ontwikkel een visie op langere termijn betrokkenheid van belanghouders
- Besteed meer aandacht aan energie en duurzaamheid
- Vergroot het zelfsturende vermogen van medewerkers
- Laat de maatschappelijke component zwaarder wegen in de visie op financiën.

Het is niet zo dat de mening van de visitatiecommissie klakkeloos moet worden overgenomen. Het getuigt van kracht en visie als de corporatie daar zelf een visie op formuleert.

### **Reactie op onderdelen**

Hieronder vindt u de reactie op onderdelen uit het visitatierapport.

#### **De keuzevrijheid van klanten voor een woning met een lage huurprijs**

- Verhuurbaarheid van de goedkopere woningen is het slechtst, levert bij WOONopMAAT de meeste weigeringen op bij verhuur.
- Klanten kiezen zelf voor meer kwaliteit en dus ook een hogere huurprijs.
- Het is last om vast te stellen wat we verstaan onder 'redelijke huurprijzen'.
- In het huurbeleid wordt meer rekening gehouden met totale woonlasten, vooral de energiekosten maken onderdeel uit van het huren van een woning.
- We zullen met het Huurdersplatform over het onderwerp 'woningen met een lage huurprijs' in gesprek gaan en hen de ruimte geven om met ideeën te komen voor aanpassingen van het huurbeleid.

#### **De aandacht voor 'de zachte kant' van leefbaarheid kan beter**

- We besteden daar wel veel aandacht aan, maar beseffen ook dat dit het lastigste onderdeel van werken aan leefbaarheid is.
- We gaan in ieder geval twee dingen doen:

- investeringen in zachte kant van leefbaarheid beter zichtbaar maken voor belanghouders;
- in gesprek gaan met belanghouders over de manier waarop we samen de inzet in dit onderdeel kunnen verbeteren.

### **WOONopMAAT is sterk genoeg om meer leiderschap te kunnen tonen in maatschappelijke binding met Beverwijk**

- Is zeker punt van aandacht, nu en in de toekomst.
- Is ook punt van zorg gezien ambtelijk en politiek klimaat in Beverwijk.
- Is al verbeterd door
  - de komst van de nieuwe burgemeester.
  - duidelijk en constructief te zijn in wat men van ons mag verwachten en daar helder over communiceren.
  - initiatief te nemen bij het oplossen van complexe maatschappelijke vraagstukken en vastlopende projecten.

### **Pas op voor de valkuilen van een zakelijke opstelling**

- Een zakelijke opstelling bij de realisatie van projecten blijft een pure noodzaak uit het oogpunt van kosten en kwaliteit.
- Een zakelijke opstelling mag niet ten koste gaan van maatschappelijke betrokkenheid en dat is nu zeker niet aan de orde. Dat WOONopMAAT niet de 'flappentap' van de maatschappelijke sector wil zijn doet aan onze betrokkenheid niets af.
- We zullen initiatieven nemen voor het benoemen van maatschappelijke opgaven in ons werkgebied, maar wel samen met andere belanghouders.

### **Ontwikkel een visie op langere termijn betrokkenheid van belanghouders**

- Het belang van belanghouders is iets anders dan het maatschappelijk belang van zorg/welzijn.
- WOONopMAAT kiest primair voor het maatschappelijk belang vanuit het perspectief van onze (toekomstige) klanten.
- We zullen initiatieven nemen voor het gezamenlijk formuleren van maatschappelijke opgaven en daarbij afspraken maken over inzet van middelen.
- Genuanceerder denken we over de relatie met onze belanghouder het Huurdersplatform. De verzelfstandiging is te ver doorgeschoten, de verhouding neigt soms naar 'wij' en 'zij'. Dat doet geen recht aan onze feitelijke relatie. Het bestuur van het Huurdersplatform moet wel serieus worden genomen, maar mag niet worden beschouwd als een volwaardige 'zakelijke' relatie. WOONopMAAT moet daarom het Huurdersplatform ondersteunen bij haar functioneren en meer betrokken zijn bij de terugkoppeling naar de huurders.

### **Besteed meer aandacht aan energie en duurzaamheid**

- Dit onderkennen we in ons beleidsplan. We richten onze aandacht op:
  - bijdragen aan beperken uitstoot co2;
  - inspelen op toekomstige schaarste fossiele brandstoffen;
  - beperken energiekosten huurders.
- We gaan hier wel verstandig mee aan de slag en daarvoor nemen we de volgende stappen:
  - plan van aanpak voor het verbeteren energieprestaties bestaande woningen;
  - het opstellen van afwegingskader voor toetsen milieumaatregelen;
  - een grondige evaluatie van het WKO project aan de Kerkweg;
  - op basis hiervan besluiten over nieuwe projecten met WKO of met nieuwe of andere technologie.

### **Vergroot het zelfsturende vermogen van medewerkers**

- Is onderkend in ons beleidsplan en is nu onderdeel van het activiteitenplan 2010.
- We werken aan een competentiegericht opleidingsplan.
- We zullen komend jaar ook veel aandacht besteden aan de cultuur en de stijl van het management.
- Met de medewerkers werken aan een vervolgproject op de gedragscode. Dat betreft een project over 'betrokkenheid' van medewerkers bij de klant, het bedrijf en de collegae.

### **Laat de maatschappelijke component zwaarder wegen in de visie op financiën**

- WOONopMAAT is van mening dat de visitatiecommissie hier een steekje heeft laten vallen want:
  - onze risico's worden zoveel mogelijk beperkt tot onze kerntaken en bewust niet in commercieel vastgoed;
  - we hebben lage bedrijfslasten door sobere en doelmatige bedrijfsvoering;
  - we toetsen investeringen op verhouding kosten en baten;
  - en onder de baten verstaan we vooral de bijdrage aan de aan realisatie van de maatschappelijke doelstellingen;
  - we hebben een gedegen financiële sturing nodig om op langere termijn doelstellingen te kunnen realiseren.

De visitatiecommissie biedt met haar rapport een aantal boeiende uitdagingen om onze maatschappelijke prestaties te verbeteren. Wij zijn de visitatie ingegaan met het uitgangspunt 'leren en verbeteren'. We pakken deze handschoen op en gaan samen met alle betrokkenen de uitdaging aan om het nog beter te doen.

Heemskerk, 14 april 2010

Jan Ursem,  
voorzitter van de Raad van Commissarissen

Aad Leek  
directeur bestuurder