

Bestuurlijke reactie op visitatie 2016-2020 Inleiding

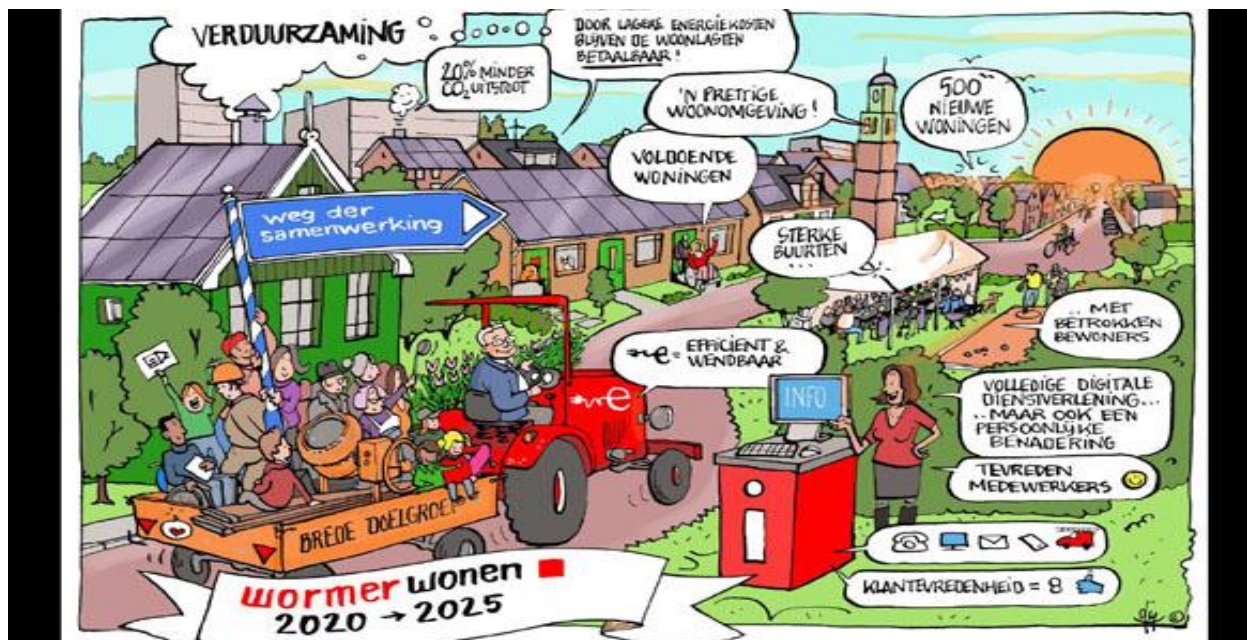
Voor u ligt de reactie van het bestuur van WormerWonen op het rapport dat is opgesteld door Procorp over het visitatie-onderzoek, dat door hen bij WormerWonen is verricht. Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties en is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp heeft in zijn visitatie gekeken naar de periode 2016-2020, de periode waarin WormerWonen uitvoering heeft gegeven aan haar ondernemingsplan 'Ruimte om te leven'.

WormerWonen is blij met de (zeer) positieve resultaten die zij terugleest in het visitatierapport.

WormerWonen zet zich, zo blijkt ook uit de resultaten in het rapport, met succes in voor haar kerntaak: het voorzien in voldoende betaalbare woonruimte voor een brede doelgroep. Wij streven hierbij naar een goede samenwerking met de maatschappelijke partners en zetten ons in voor het realiseren van de voornemens uit ons ondernemingsplan. Naast het realiseren van een betaalbaar en voor een brede doelgroep toegankelijk woningaanbod, bestaan deze uit het terugbrengen van de CO₂ uitstoot, het zorgen voor een plezierige woonomgeving, een goede digitale én persoonlijke dienstverlening, betrokken bewoners en een efficiënte en wendbare organisatie.

Dat er uiteraard altijd ook ruimte blijft voor verbetering, blijkt uit de aanbevelingen, die de commissie doet. De aanbevelingen uit het rapport neemt WormerWonen ter harte en zal zij verwerken in haar beleid. Enkele elementen zijn reeds meegenomen in het nieuwe ondernemingsplan 'Voor de bewoners van Morgen'.



Infographic: Voor de bewoners van morgen.

Reactie op bevindingen commissie

Zoals gezegd is de commissie positief, zeer positief over WormerWonen en dat doet deugd. Wij zijn heel actief in nieuwbouw en herstructurering, leveren bijzondere producten, betrekken bewoners heel intensief bij projecten zoals de Watermuntstraat of realiseren die zelfs in co-creatie met hen (de Plantsoenen), weten door onze wijkwoonconsulenten, huismeesters en buurtconciërges wat er speelt in de wijk en voeren een actief beheer, en bovenal.... de woningen van WormerWonen zijn heel betaalbaar. Daar zijn wij natuurlijk ook trots op. De grootste waarde van de visitatie zit echter in de aanbevelingen en niet in de bevestiging. Wat kan er nog beter? In deze paragraaf gaan we in op de aanbevelingen die de commissie ons heeft meegegeven.



Nieuwbouw Molenbuurt.

- *WormerWonen is een kleine corporatie, waardoor er weinig doorgroeimogelijkheden zijn voor het personeel. Vanwege de omvang is de organisatie kwetsbaar. Belanghebbenden hebben verschillende beelden bij de toekomst van WormerWonen.*

WormerWonen heeft als beleid om zelfstandig te blijven omdat wij van mening zijn dat zij als zelfstandige organisatie belangrijke meerwaarde heeft voor de volkshuisvesting in de Zaanstreek. Nadeel is zoals de commissie terecht constateert, dat de doorstroombmogelijkheden voor personeel binnen een kleine organisatie beperkt zijn. Met meerdere maatregelen zoals brede functies, uitbreiding, samenwerking en stimulering van kennis en vaardigheden streven wij er naar het werk bij WormerWonen interessant te houden.

WormerWonen is een gezonde financiële organisatie. Voor behoud van haar zelfstandigheid streeft zij naar uitbreiding van de woningvoorraad. Zo heeft WormerWonen in 2020 20 woningen over kunnen nemen van ZvH en in Oostzaan heeft ze 44 woningen overgenomen van Wooncompagnie.

De training en ontwikkeling van personeel krijgen veel aandacht en in deze aanpak voelen wij ons door de aanbevelingen van de commissie gesterkt. Naast trainingen gericht op de competenties van de in 2018 vastgestelde functieprofielen zijn dat ook trainingen op gebied van

digitale vaardigheden en kernkwaliteiten te weten: flexibiliteit, oplossingsgerichtheid, verantwoordelijkheid en integriteit.

Om personeel en kennis te delen en kwetsbaarheid te verminderen heeft WormerWonen in haar ondernemingsplan 2020-2025 als een van de doelstellingen om allianties te vormen met zelfstandige corporaties in de regio benoemd. De samenwerking tussen de drie corporaties aan de rand van de MRA (WoV, de Vooruitgang en WormerWonen) heeft de afgelopen jaren een vaste (overleg)structuur gekregen. 2021 wordt het jaar om ook vruchten van de samenwerking te gaan oogsten. In 2020 zijn gezamenlijke thema's besproken. Voor 2021 is voor de samenwerking ook een activiteitenplan gemaakt, waarmee ook tastbare resultaten worden nagestreefd. Binnen deze samenwerking verwacht WormerWonen haar personeel voldoende uitdaging te kunnen bieden. Tenslotte heeft WormerWonen structureel overleg met de grote Zaanse corporaties in het kader van de samenwerkingsafspraken met gemeente Zaanstad.

- *Op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn is er op operationeel niveau een goede samenwerking met de gemeente, zorgaanbieders en andere partners. Een gezamenlijk gedragen visie op dit onderwerp en vertaling hiervan in de prestatieafspraken ontbreekt echter.*

WormerWonen herkent zich in deze constatering van de commissie. Volkshuisvesting is meer dan een dak boven je hoofd. WormerWonen gaat zich inzetten om de prestatieafspraken met de gemeente, zorgaanbieders en andere partners verder te verbreden.

In de samenwerkingsovereenkomst 2020-2023 met gemeente Wormerland is, op basis van de situatieschets in een koersdocument een gezamenlijke ambitie geformuleerd op gebied van wonen, zorg en welzijn. Gezien de uitdaging, die met name de vergrijzing biedt in de gemeente Wormerland richt de ambitie zich met name op het opvangen van de consequenties hiervan voor bewoners. In het kader van leefbaarheid is daarnaast in diezelfde samenwerkingsovereenkomst de afspraak opgenomen gezamenlijk te kijken naar de mogelijkheden, ten aanzien van gegevensuitwisseling, waarmee huurders beter ondersteund kunnen worden. Ook is afgesproken dat gemeente Wormerland samen met WormerWonen en Parteon gaat werken aan samenwerkingsafspraken op gebied van huisvesting, overlast en begeleiding van kwetsbare doelgroepen.

- *De Huurdersvereniging is geen representatieve afspiegeling van de huurders van WormerWonen en heeft als belangrijkste aandachtspunt de huren laag te houden. Probeer op alternatieve wijzen de inbreng van huurders te verbreden naar doelgroep en thema's.*

Ook deze opmerking van de commissie vindt weerklank bij WormerWonen. WormerWonen wil, zoals ook aangegeven in het nieuwe ondernemingsplan, nieuwe vormen van huurdersparticipatie ontwikkelen en daarmee de betrokkenheid van huurders en woningzoekenden vergroten. Hiertoe heeft WormerWonen samen met Huurders voor Huurders besloten in 2021 een buurtfestival te houden om ideeën uit buurten en wijken op te doen. Niet alleen hoopt WormerWonen informatie op te halen over wat er speelt in de wijk, ook wil zij informatie op halen bij huurders over de wijze waarop huurders en woningzoekenden betrokken willen worden bij de organisatie.

- *Betrek Huurdersvereniging Huurders voor Huurders nadrukkelijker bij het proces om te komen tot prestatieafspraken en maak vooraf procesafspraken zodat helder wordt wie wat wanneer bijdraagt.*

WormerWonen betreft de huurdersvereniging graag als volwaardige partner in het overleg gericht op beleid en doelen. Door de opmerking van de commissie realiseren wij ons dat de vaak ambtelijke aanpak van de totstandkoming van de prestatieafspraken een afstandelijk gevoel bij de huurdersvereniging kan oproepen. Ook daarmee willen wij aan de slag. Bij het maken van de prestatieafspraken gaan we nauwlettend bewaken dat de huurdersorganisatie tijdig en op meerdere momenten haar inbreng kan leveren. Bijvoorbeeld door aan het begin van het proces te vragen om aandachtspunten. Een afvaardiging van Huurders voor Huurders neemt daarnaast deel aan de overlegstructuur voor de prestatieafspraken met gemeente Zaanstad. Hetgeen wij van harte ondersteunen.

- *Het nieuwe ondernemingsplan maakt geen koppeling met de thema's uit de prestatieafspraken, dit ervaart de commissie als een gemiste kans. De thema's uit het ondernemingsplan worden gedragen door de Belanghebbenden, maar het plan zelf is bij hen onvoldoende bekend.*

Dit is een uitdagend punt, wat de commissie aandraagt. De corporatie heeft namelijk een breed taakveld en wellicht de behoefte om ook vanuit andere perspectieven haar beleid te formuleren. De onderwerpen voor de prestatieafspraken zijn weliswaar een belangrijke leidraad voor beleidsontwikkeling, maar de gedachten van de minister over de prioriteiten in de volkshuisvesting zijn ook van belang. Daarnaast heeft de corporatie natuurlijk behoefte om vanuit het perspectief van de eigen kennis en ervaring beleid te formuleren. Het is van belang om de volledigheid van de beleidsafspraken te bewaken in de samenhang zoals die op de diverse niveaus wordt geformuleerd. Bij de volgende prestatieafspraken zal WormerWonen actief bewaken dat de prioriteiten, zoals geformuleerd op rijks-, provinciaal- gemeentelijk- en corporatieniveau adequaat in de afspraken aan bod zullen komen.

Hoewel het ondernemingsplan 'Voor de bewoners van morgen' thematisch niet is gegroepeerd gelijk de prestatieafspraken, komen alle de thema's er wel in terug. Voor de periode 2021-2023 heeft WormerWonen samen met Parteon op basis van een koersdocument samenwerkingsafspraken gemaakt met gemeente Wormerland. Zowel het koersdocument als de samenwerkingsovereenkomst zijn thematisch opgebouwd naar de vier prestatieafspraken. Bij deelname aan de diverse overleggen brengt WormerWonen de inhoud van het ondernemingsplan, waar van toepassing, voor het voetlicht. WormerWonen heeft een medewerker communicatie. De communicatie over de koers van WormerWonen vindt consequent plaats via bewonersinformatie, persberichten, infographics (zie boven), en sociale media. In overleg met gemeente, huurders en stakeholders zal WormerWonen gezien de constatering van de commissie, vaker en nadrukkelijker refereren aan het ondernemingsbeleid.

- *Ontwikkelingen in de woningmarktregio hebben impact op WormerWonen. Belanghebbenden hebben verschillende beelden wat daarbij de opgave voor WormerWonen is. Maak hierbij duidelijk eigen afwegingen en communiceer die met de Belanghebbenden.*

Het is pas recent dat WormerWonen daadwerkelijk actief is in de hele Zaanstreek. Sterker: het is de enige corporatie, die in alle gemeenten actief is. In Zaanstad wordt het woningbezit van de corporatie de komende jaren verder uitgebreid. In Oostzaan wil WormerWonen een actieve rol vervullen in samenspraak met haar partner: de WOV. Deze redelijk recente veranderingen worden nog niet binnen de hele Zaanstreek herkend en dat is begrijpelijk. De naamgeving van de organisatie suggereert natuurlijk dat wij alleen in Wormerland werkzaam zijn. WormerWonen zal, naar aanbeveling van de commissie de gevolgde koers intern bespreken en kijken hoe wij die duidelijker kunnen communiceren aan al onze partners in de Zaanstreek en regionaal kunnen handelen.

Ook geeft de commissie aan dat WormerWonen vrijwel alle, in het ondernemingsplan geformuleerde doelstellingen, heeft bereikt. WormerWonen zal zich inspannen haar ambities, zoals geformuleerd in het huidige ondernemingsplan helder bij belanghebbenden voor het voetlicht te brengen, daar waar gelegenheid zich voordoet en proberen alle relevante partijen nog nadrukkelijker te betrekken in de planvorming.



Tot slot

WormerWonen zal zich ook in de toekomst in zal blijven inzetten voor een goede volkshuisvesting in de Zaanstreek. Zij zoekt hierbij het overleg met gemeenten, partnerorganisaties, collegacorporaties, huurdersverenigingen, bewoners en woningzoekenden. WormerWonen gaat actief opzoek naar nieuwe vormen van (huurders)participatie in projecten en ook daarbuiten, Ons doel is en blijft: 'bieden van voldoende betaalbare, duurzame woningen in gevarieerde wijken voor een brede doelgroep, met persoonlijke aandacht voor huurders en woningzoekenden.'

Ik dank in het bijzonder alle medewerkers van WormerWonen die in de afgelopen jaren het beleid zo succesvol in de praktijk hebben gebracht, want: plannen maken is makkelijk, maar ze ook weten uit te voeren is de kunst.

Doelstellingen nieuwe ondernemingsplan 'Voor de bewoners van morgen'



Volgende woningen voor een brede doelgroep
Het aantal huishoudens in de Zaanstreek groeit, net als de woningbehoefte. We willen daarom binnen vijf jaar vijfhonderd nieuwe huurwoningen bouwen. Duurzaam en levensloopbestendig. Voor jong en oud, voor de laagste inkomens en voor middeninkomens.

Betaalbare woonlasten
We verhuren woningen van goede kwaliteit voor een eerlijke prijs. Duurzaamheidsinvesteringen? Die moeten natuurlijk meer comfort, maar ook een besparing op je energielasten opleveren. Zo houden we wonen samen betaalbaar.

Minder CO₂-uitstoot
De gemiddelde CO₂-uitstoot van onze woningen gaat met 20% omhoog ten opzichte van 2018. De nieuwe woningen zijn (bijna) energie-neutraal. Bestaande woningen verduurzamen we met bewezen technieken tot gemiddeld energielabel A. De verduurzaming houden wij in eigen hand, de kostenbesparing komt rechtstreeks ten goede aan de bewoners.

Een prettige woonomgeving en sterke buurten
We gaan voor gevarieerde buurten, met woningen voor ouders, gezinnen en jongeren, met verschillende inkomens en maken doorstroming voor middeninkomens mogelijk. Een schone en veilige woonomgeving vinden we iets vanzelfsprekends. Samen met jou werken we daar dagelijks aan.

Een digitale en persoonlijke dienstverlening
24 uur per dag je huur-zaken regelen via Mijn WormerWonen thuis op jouw computer of telefoon. Toch liever een persoonlijk gesprek? Dat kan natuurlijk ook altijd, bel of kom langs.

Betrokken bewoners
We vinden het heel belangrijk dat je als huurder inspraak hebt in zaken die je eigen huis betreffen. WormerWonen werkt daarom aan verschillende mogelijkheden waarbij bewoners betrokken zijn bij en meepraten over een thema, project of complex.

Een efficiënte, wendbare organisatie
WormerWonen wil zich ontwikkelen tot een organisatie die extern geïnteresseerd en bij de tijd is. Wij wisselen kennis en ervaringen uit met andere woningcorporaties – en dat komt alle partijen ten goede en draagt medewerkers uit.



Mercuriusweg 1
1531 AD Wormer
T. (075) 6426421
info@wormerwonen.nl
www.wormerwonen.nl

Huur jij een woning bij WormerWonen – of verwacht je dit in de toekomst te doen?
Dit zijn we de komende periode van plan.

Betaalbaar en gewenst wonen voor mensen met een lager inkomen – dat vinden we bij WormerWonen erg belangrijk.
We hebben daarom verschillende plannen om dit te realiseren. Lees snel verder voor méér info.

Meer info Meer weten over de plannen van WormerWonen? Stuur ons gerust een mailtje via info@wormerwonen.nl of bel naar 075 642 642 1. Meer informatie is ook te vinden via onze website: www.wormerwonen.nl.

wormerwonen