

Bestuurlijke reactie

Woningstichting Sint Antonius van Padua is tevreden met het proces en de resultaten van de visitatie. Bijzonder trots zijn we op de mooie cijfers van onze huurders en belanghouders en de erkenning van de commissie van onze prestaties. In ons ondernemingsplan 'Van Wanten Weten', dat in 2020 tot stand is gekomen met inbreng van onze huurders en belanghouders, benoemen we onze kernwaarden: slim, praktisch en doeners; vindingrijk en wendbaar; lokaal en sociaal betrokken. Dat de commissie onze kernwaarden herkent in ons werk en onze organisatie doet ons genoegen. Ten aanzien van de Governance, en met name het onderdeel sturing, is de visitatiecommissie kritisch. De reeds ingezette verbetering op dit terrein zetten wij voort.

DANKWOORD

Onze dank gaat in de eerste plaats uit naar de huurders en belanghouders die zich hebben ingespannen om de informatie en hun oordeel te delen met de visitatiecommissie. De visitatiecommissie roemt het niveau van onze huurdersorganisatie HBNZ, iets dat wij herkennen en van harte onderschrijven. Ook in dit traject was haar bijdrage van grote waarde. Maar ook de andere belanghouders zoals collega's van andere corporaties en de gemeente hebben zich uitgesproken over Antonius van Padua en zich ingezet om ons te helpen met nieuwe inzichten en aanbevelingen. Hiervoor zijn we hen zeer erkentelijk.

Natuurlijk was dit traject onmogelijk zonder de inzet van de visitatiecommissie van Pentascope. We kijken terug op een geslaagd traject dat startte in een lockdown, maar waarop toch een rondrit en een fysieke bijeenkomst mogelijk waren. De kennis en ervaring van de visitatoren kwam duidelijk naar voren in de vele gesprekken. De klinkende taal in het visitatierapport getuigt van een commissie met een vlotte pen die zich heeft ingespannen om onze organisatie echt te leren kennen, alvorens een oordeel uit te spreken. Daar kijken we met tevredenheid op terug.

Ook onze eigen collega's mogen hier niet onbenoemd blijven. De mooie resultaten in dit visitatierapport zijn in de eerste plaats aan hun inzet te danken.

AANBEVELINGEN EN VERVOLG

De visitatiecommissie heeft ons de volgende aanbevelingen meegegeven. Per punt geven we aan hoe we hiermee omgaan:

- Richt de sturing zodanig in dat de gegevens antwoord geven op de vraag in welke mate de opgaven en ambities worden gerealiseerd.

Hoewel de oude opzet nog niet geheel is losgelaten, heeft Antonius van Padua een verbetering ingezet in de samenhang tussen ondernemingsplan, jaarplan, prestatieafspraken en verslagen en rapportages. Deze verbetering in samenhang en onderling relaties krijgt verder vorm in de komende jaren. Met aandacht brengen we dit de komende jaren nog verder. We kiezen er bewust voor om op meer onderdelen te rapporteren dan sec de ambities en de opgaven: dit voorkomt blinde vlekken en geeft ons grip op de bedrijfsvoering en het beheersen van de risico's.

- Maak je prestaties daarmee ook beter inzichtelijk voor de buitenwereld.

Dit gaan we doen. Onze nieuwe website gaat nog dit jaar 'live' en met de komst van de communicatieprofessional in voorjaar 2022 blazen we de externe berichtgeving nieuw leven in. Een eerste stap is om de resultaten van de visitatie te delen met de betrokken belanghouders in een bijeenkomst, maar ook op onze website en via LinkedIn.

- Ga verder met de verbetering van de prestatieafspraken, maak ze simpeler en concreter. *De prestatieafspraken zijn in Noordwijk een zaak van vijf partijen. Antonius van Padua zoekt gezamenlijk met de andere naar efficiëntie in de afspraken en de uitvoering daarvan, maar nog veel meer naar het goede gesprek. De afspraken kunnen hierbij helpen. De afschaffing van de verhuurderheffing gaat vermoedelijk gepaard met een nieuwe set landelijke prestatieafspraken die worden doorvertaald naar de regio en vervolgens de gemeente. Mogelijk leidt dit tot bijstelling van de Woonvisie en hernieuwde lokale prestatieafspraken. Antonius van Padua blijft zich inspannen om te komen tot een overzichtelijke set van wederkerige afspraken op de belangrijkste thema's.*

- Blijf uitleggen waarom en in welke mate je inzet op woningen met een middenhuur en dat dat niet ten koste gaat van de huisvesting voor de primaire doelgroep. Die uitleg is van belang voor interne en externe belanghebbenden.

Deze aanbeveling verrast enerzijds wel en anderzijds niet. Het is al jaren ons beleid, en dit is overeengekomen met belanghouders, om de niet-DAEB woningen bij vrijkomen te verhuren in de vrije sector, als middenhuurwoningen. Dit is onderdeel van onze strategie en onze bijdrage aan het wonen in onze kernen. Immers, er is ook een behoefte aan middenhuur. De opschorting van de markttoets in de woningwet en de verruiming van de mogelijkheden sterken ons in de overtuiging dat ook middenhuur een prestatieveld is voor de corporatie. We nemen het ons ter harte om dit te blijven uitleggen aan de collega's en belanghouders.

- Neem bij investeringsbeslissingen expliciet de volkshuisvestelijke meerwaarde mee. Zorg ervoor dat bij de overwegingen de volkshuisvestelijke inbreng evenredig zichtbaar is aan de inbreng vanuit financiën en vastgoed.

Bij al onze beslissingen staat de maatschappelijke impact en de volkshuisvestelijke meerwaarde vanzelfsprekend voorop. We zullen ons inspannen de volkshuisvestelijke meerwaarde beter zichtbaar te maken in investeringsbeslissingen. In de komende periode actualiseren we het strategisch voorraadbeleid en het programma van eisen. We zorgen ervoor dat de afwegingen van zowel vastgoedtechnische, financiële als volkshuisvestelijke kaders hierin worden betrokken en zichtbaar zijn.

- Zorg ervoor dat adviesaanvragen voor de huurdersvertegenwoordiging goed onderbouwd zijn en tijdig worden verstuurd.

Het is altijd de intentie om de adviesaanvragen aan de HBNZ tijdig en goed onderbouwd te versturen, dus hier blijven we aandacht voor houden. Het komt wel eens voor dat zaken elkaar zo snel opvolgen dat we in overleg met HBNZ de adviestermijn inkorten. Het proces van de adviesaanvraag en de tijdlijn zullen we bespreken met de HBNZ, om dit zo in te richten dat we hierin elkaar goed kunnen blijven vinden.

- Maak bij personeelwisselingen aan externe belanghebbenden duidelijk wie de nieuwe contactpersoon is.

Dit is een goed punt om aandacht voor te hebben en te houden, zeker in zo'n kleine organisatie als Antonius van Padua en ook in het licht van het nieuwe normaal met hybride (samen)werken met partners. Mochten we dit een keer vergeten, dan zijn we bereikbaar om belanghebbenden door te verwijzen naar de juiste collega.

TENSLOTTE

De waarde van het doen van een visitatie heeft zich ook dit keer weer bewezen. De aanbevelingen en observaties van de visitatiecommissie hebben ons op onderdelen verrast, met name ten aanzien van de sturing. Op andere onderdelen vonden we ook veel herkenning, bijvoorbeeld dat we onze prestaties meer mogen delen. Al met al zijn we tevreden met de resultaten en gaan we vol vertrouwen voort met het leveren van onze volkshuisvestelijke prestaties en het verwezenlijken van onze ambities: het bieden van woningen aan mensen met een laag- of middeninkomen, in leefbare wijken in Noordwijkerhout en De Zilk. Met lef en ruimte voor het onverwachte optimaliseren we samen met onze huurders en partners het woongeluk. Onze organisatie van vindingrijke en betrokken doeners neemt de aanbevelingen van de visitatiecommissie daarin mee.

Bestuurder en RvC Woningstichting Sint Antonius van Padua