

## Bestuurlijke reactie Visitatierapport 2018-2021

### Inleiding

De toon van het rapport is ronduit positief. Ook laat de integrale scorekaart een mooie ontwikkeling zien. Je zou er haast stil van worden. We mogen er met zijn allen enorm trots op zijn dat de maatschappelijke prestaties van de afgelopen 4 jaar zo goed door onze omgeving en de visitatiecommissie worden herkend en gewaardeerd. Het waren pittige jaren die veel van de organisatie hebben gevraagd. Allereerst met de interne keuze om de topstructuur aan te passen. Deze was onvoldoende effectief om de gewenste vernieuwing door te voeren. Vervolgens kwam Corona over ons heen waarin we, voor het contact met huurders en collega's onderling, nieuwe vormen moesten vinden. Gelukkig hebben we daar met een flexibele houding en goede technische ondersteuning een werkbare weg in gevonden. Het hybride werken wat toen is ontstaan, is inmiddels gemeengoed geworden, een lerende organisatie eigen. Ondanks deze omstandigheden heeft Pré Wonen laten zien een regionale corporatie te zijn die ertoe doet en die voor haar huurders het verschil weet te maken. Natuurlijk, daarvoor zijn we aan het werk, maar toch is het fijn dit van een onafhankelijke commissie terug te horen.

Tegelijkertijd heeft de commissie een aantal aandachtspunten mee gegeven. Ook dat is goed. Pré Wonen is, zoals we ook in de position paper hebben gesteld, een organisatie die de lat hoog legt. Het oppakken van de verbeterpunten die de commissie heeft aangedragen gaat ons daarbij helpen. En doorontwikkeling van de organisatie, op alle fronten, zal ook nodig zijn. Zeker gezien de actuele macro-economische ontwikkelingen als de inflatie, renteontwikkeling, toenemende armoede, stijgende energielasten en bouwkosten. Om de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen te borgen, zien we tegelijkertijd een zeer terughoudend huurprijsbeleid van de overheid. Als je dat legt naast de fikse bouw- en verduurzamingsopgave, zie je een volgende uitdaging om het beste uit onszelf te halen zodat we de huurders een fijn thuis kunnen blijven bieden.

### Participatie

Als woningcorporatie is ons eerste belang, het belang van de huurders. De huurders van nu en die van de toekomst. En als we dat belang willen dienen dan betrekken we de stem van de huurders daarbij, dat spreekt voor zich. Maar hoe eenvoudig en logisch dat klinkt, zo eenvoudig is dat in de praktijk niet. Er wonen zo'n 25.000 huurders in onze woningen. Jong, oud en een grote variatie aan nationaliteiten. Gelukkig hebben we op complexniveau en zeker als er onderhoudskwesties spelen, meestal gemakkelijk en direct contact met onze huurders. Dat helpt ons de juiste keuzes te maken en dat helpt bij een soepele uitvoering. Maar het gaat om meer. Huurders wil je ook betrekken bij beleidsmatige keuzes en ontwikkelingen op de lange termijn. En daar begint het te wrikken. Onze drie huurdersvertegenwoordigingen spannen zich al jaren in om met ons en namens de huurders in gesprek te gaan over een veelheid van zaken. Vrijwilligerswerk dat men met het hart op de juiste plek uitvoert. Maar de thema's zijn vaak specialistisch en complex en de aanwas van nieuwe leden van de bewonersvertegenwoordigingen stukt. Zie daar het dilemma dat de visitatiecommissie

ook benoemt: *‘Vind een balans tussen de formele huurdersorganisaties en hun rol, verantwoordelijkheden en positie en het geven van zeggenschap op wijk- en buurtniveau’*. In samenspraak met de huidige huurdersvertegenwoordigingen gaan we op zoek naar een andere invulling van huurdersparticipatie op beleidsniveau.

## **Samenwerken en vertrouwen**

De visitatiecommissie snijdt onder dit thema een tweede essentie aan van een woningcorporatie: Pré Wonen krijgt in haar eentje de maatschappelijke opdracht, het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met een kleine portemonnee, niet voor elkaar. We moeten samenwerken! Daar zijn we ons terdege van bewust. Feitelijk benoemt de commissie onder dit thema 5 aandachtspunten (pag. 10: a, d, e, f en i). Deze constatering plaatst ons voor een dilemma: samen en voortgang boeken. We hebben de achterliggende jaren zowel op bestuurlijk als uitvoerend niveau veel geïnvesteerd in de samenwerking met onze partners. We hebben iedereen uitgenodigd mee te denken bij het bepalen van de strategische doelen van ons Ondernemingsplan. Geen wijkvisie zonder betrokkenheid van bewoners, gemeente of zorg en welzijn. Als de uitvoering van nieuwbouwplannen stopt, gaan we met corporaties en marktpartijen om tafel en verkennen we nieuwe wegen (Samen Anders). Gelukkig worden onze inspanningen ook herkend en zien we dat terug in de score, 7,7 voor presteren volgens belanghebbenden.

Het dilemma waar we voor staan is van een andere orde. We zien ons geconfronteerd met een hoge urgentie op de woningmarkt waar we een verantwoordelijkheid in voelen en willen nemen. Dat betekent dat we voortvarend aan de slag moeten. Maar tempo maken is niet altijd eenvoudig. In die context moeten we in de samenwerking met derden vertrouwen naar elkaar uitspreken en tonen. Maar ook elkaar durven confronteren met keuzes waar op voorhand niet iedereen blij mee hoeft te zijn. Het gezamenlijk doel en de urgentie ervan moet duidelijk zijn, zodat we ons niet onnodig verliezen in voortdurend overleg, afstemming en procedures. En dat zonder het vertrouwen of de samenwerkingsrelatie geweld aan te doen. Dat vraagt wat van ons, dat vraagt ook wat van onze partners. We onderzoeken de komende periode hoe we daar vorm en inhoud aan geven zonder de relatie met onze partners te verstoren. In het verlengde hiervan benoemt de commissie een ander aspect van samenwerken. Men kijkt naar Pré Wonen, heeft verwachtingen (en wacht misschien af). Om het échte voortouw te nemen, is voor ons misschien nog wat wennen. Een jaar of 10 terug waren we nog een corporatie waarvan de omgeving zei dat we weinig profiel hadden en Calimero gedrag vertoonden. Die tijden lijken nu gelukkig voorbij. Het is goed dat de commissie ons de spiegel van ‘noblesse oblige’ voorhoudt. We moeten ons bewust zijn van onze relatief nieuwe positie en wat dat voor onze partners en onszelf betekent. Dat schept namelijk verplichtingen die we in balans moeten houden met bescheidenheid en ruimte voor anderen. Een mooi ontwikkelproces voor Pré Wonen: doorgaan met de verdere professionalisering van het bedrijf en tegelijkertijd oog houden voor de menselijke maat van samenwerken en vertrouwen. Maar ook andere vormen van samenwerken (bijv. co-making) onderzoeken en dat alles om op een effectieve manier de maatschappelijke doelen te bereiken.

## **Blik op de toekomst**

Hierboven hebben we aangegeven hoe we de belangrijkste aandachtspunten van de visitatiecommissie oppakken. Dan gaat het om het effectiever maken van bewonersparticipatie met name op beleidsniveau en de samenwerking met onze maatschappelijke en commerciële partners.

Pré Wonen zal daarnaast wendbaar moeten blijven, de omgeving verandert voortdurend en soms ook ingrijpend. Ook de visitatiecommissie wijst ons erop dat het belangrijk is daarin de organisatie blijven(d) en tijdig mee te nemen. De stip op de horizon moet voor iedereen bekend zijn, de weg waarlangs we die willen bereiken, natuurlijk ook.

Hoe dan ook, het vertrekpunt is goed, het visitatierapport laat zien dat Pré Wonen staat als een huis. Daar ben ik super trots op, dat hebben we samen voor elkaar gekregen. De wil om het beter te doen, heb ik altijd ervaren binnen de organisatie, dat zit in het DNA van Pré Wonen. De verdere doorontwikkeling laat ik dan ook met een gerust hart over aan alle collega's en mijn opvolger. Ik ga elders aan de slag.

Ik dank de visitatiecommissie voor een helder en positief rapport en ik dank iedereen die daar zijn of haar bijdrage aan heeft geleverd.

Anke Huntjens  
Bestuurder Pré Wonen