



Openbaar Belang

het begint met wonen

Bestuurlijke Reactie; visitatierapport 2015-2018

In 2019 heeft Stichting Openbaar Belang een visitatie laten uitvoeren door het bureau Pentascope over het tijdvak 2015-2018. Nu het rapport er in definitieve vorm ligt en er daarmee een extern oordeel ligt over ons maatschappelijk presteren, is het aan Openbaar Belang om daarop een reactie te geven middels deze bestuurlijke reactie.

De visitatiecommissie heeft Openbaar Belang via een enkel zinnetje in het rapport, een enorm compliment gegeven; de titel van de door Pentascope geschreven recensie luidt: "Het kleine groots gemaakt". Met een dergelijke duiding van Openbaar Belang en samen met andere uitspraken van belanghouders, zijn wij zeer content. De uitkomsten en resultaten uit het rapport maken ons dan ook trots en we onderschrijven de verbeterpunten. Het geeft ons een extra impuls om door te gaan, met onze inzet voor de verbetering van de volkshuisvesting in Zwolle!

Via Pentascope is bij de visitatie gekozen voor een aanpak die past bij Openbaar Belang, daardoor is een interactie ontstaan met onze belanghouders die persoonlijk en inhoudelijk was. In een dialoogsessie van 4 uur met ca. 20 belanghouders kwam er veel over tafel: waardering, kritiek en vooral ook (bereidheid tot) meedenken. Daarnaast is vanuit separate gesprekken door de commissie met gemeente Zwolle, huurdersorganisatie CHR en de Raad van Commissarissen een congruent beeld ontstaan: *"Een kleine corporatie die van het feit dat ze klein is een kracht weet te maken. Een corporatie die keuzes maakt die je bij een kleine corporatie niet zo snel verwacht en die het kleine groots positioneert. Meer dan alleen 'dicht bij de huurder' en 'korte lijnen'. Openbaar Belang heeft positie gekozen. Veel van deze positionering is aan het eind van de visitatieperiode in gang gezet."*

De periode 2015-2018 die werd gezien door de visitatiecommissie, kenmerkt zich in ieder geval door een drietal omstandigheden die het beeld en de activiteiten van Openbaar Belang sterk heeft beïnvloed; en daarmee ook de verwachtingen van het maatschappelijk presteren van de corporatie. Ten eerste is er in 2016 sprake van een nieuwe periode van prestatieafspraken die tot en met 2019 geldig zijn. Ten tweede is in 2016 sprake van het vertrek van de bestuurder en, na een periode van 8 maanden interim-bestuur, start na de zomer van 2017 een nieuwe bestuurder. Ten derde is in 2018 een nieuwe ondernemingsstrategie tot stand gebracht, waarbij deze nieuwe koers voelbaar is voor belanghouders.

Kijkend naar de uitkomsten van de visitatie, staat Openbaar Belang er goed op. Met de gegeven cijfers zien we een beeld ontstaan dat enerzijds recht doet aan het werk dat in de afgelopen jaren is gedaan, met waardering op de plekken waar we onszelf in herkennen. Anderzijds, op de plekken waar nog werk te doen is, zijn de scores relatief iets lager en klopt dat ook met ons beeld. Echter laat er geen misverstand over bestaan: Openbaar Belang scoort op geen van de onderdelen in de integrale scorekaart lager dan een 7! En met uitschieters de positieve kant op tot zelfs een 9 voor 'Ambities in relatie tot de opgaven', mogen we niet anders dan trots zijn op deze gehele uitkomst.

De prestatievelden "naar Opgaven en Ambities" en "volgens Belanghebbenden" met respectievelijk een 7,8 en 7,7 herkennen wij vanuit onze inspanningen en dan is het prettig dat ook onze belanghouders dat zien. Meer naar de binnenkant van de corporatie gericht zijn de punten "Vermogensinzet" en "Governance". Beide zijn ons inziens op orde en beide worden beoordeeld met een 7, maar dagen ook uit tot doorontwikkeling en verbetering; hetgeen in 2018 en 2019 ook reeds in een aantal opzichten in gang is gezet. Een voorbeeld hiervan is het expliciteren van de keuzes in vermogensinzet waarmee in 2018 een start is gemaakt en dat 2020 wordt afgerond.

Op een groot aantal vlakken zoals een nieuw SVB passend bij de nieuwe koers, implementatie ondernemingsstrategie, 'anders werken' en verbetering van dienstverlening is in 2018 en 2019 veel in gang gezet. De jaren 2020 en 2021 zijn nog nodig om de transitie naar een zelfstandige woningcorporatie met gelegitimeerd bestaansrecht, met haar inhoudelijke doelstellingen van leefbare gemengde wooncomplexen met duurzame betaalbare woningen en tevreden huurders, te maken.

Hierop aansluitend zijn de aanbevelingen die belanghouders maken eigenlijk altijd herkenbaar en passend in de beleids- en activiteitenontwikkeling van Openbaar Belang. De gemeente Zwolle sterkt ons in haar interview met de visitatiecommissie "Houd je ondernemingsstrategie vast". Maar ook de aanbevelingen die vanuit zorg of betrokkenheid worden gedaan, zoals door de Centrale Huurdersraad "het idee heeft dat haar invloed op het beleid beperkt is", geven mooie handvaten voor een verdiepend gesprek. Ook de oproep vanuit zorgpartijen voor meer gezamenlijk onderzoek, geeft een mooie aanleiding om met de Zwolse corporaties, de gemeente en zorgpartijen het initiatief WWZ038 een nieuwe impuls te geven.

De visitatiecommissie geeft een aantal punten ter verbetering aan, deze onderschrijven we en hiervoor hebben we deels al acties lopen (echter dat is buiten de visitatieperiode 2015-2018). Een voorbeeld hiervan is de verbetering van de PDCA-cyclus die in 2019 is gestart en die in 2020 naar verwachting wordt afgerond. De verdere concretisering en uitwerking van de RvC in haar visie op toezichthouden is zo'n zelfde voorbeeld, waarbij bijvoorbeeld in de voorbereiding van de RvC-heidag volgend jaar een andere betrokkenheid in agendering en inspiratie vorm krijgt door een gezamenlijke voorbereiding van diverse thema's door RvC-leden en MT-leden. De opmerking "Expliciteer de visie op de inzet van het vermogen", is zoals eerder beschreven onderhanden werk.

De verbeterpunten "Laat anderen zo veel mogelijk mee leren in jullie experimenten" en "Daag partners uit om een stapje verder te gaan" zijn begrijpelijk. Zodra we iets verder zijn met implementatie van een aantal zaken, zoals de magische mix, zullen wij belanghouders actief wederom betrekken, net als eerder bij de totstandkoming van de strategie. Onze slagvaardigheid en zakelijkheid zien we als een noodzakelijk gegeven om de vele ambities voor een relatief kleine corporaties te kunnen blijven waarmaken. Dit bewaken wij, het is de kracht van klein.

Aan het slot van deze reactie op het externe oordeel van ons maatschappelijk presteren, is het in de visie van Openbaar Belang nodig dat, om te kunnen bijdragen aan de volkshuisvesting in Zwolle, de financiële continuïteit en zelfstandigheid gewaarborgd is. De maatschappelijke meerwaarde van Openbaar Belang ontstaat vanuit een zelfstandige gelegitimeerd bestaansrecht met meerwaarde voor huurders of woningzoekenden met een lager inkomen.

Afsluitend hechten we er aan om alle betrokkenen, waaronder de visitatiecommissie, belanghouders en medewerkers te bedanken voor hun inzet, adviezen, en complimenten tijdens deze visitatie. Samen met onze belanghouders en de medewerkers van Openbaar Belang blijven we ons inzetten voor onze huurders en woningzoekenden. Het begint met wonen!

Namens Stichting Openbaar Belang, op 11 december 2019 te Zwolle,

Sjoerd Quint, directeur-bestuurder
en
Willem Kruijer, voorzitter RvC
Alphonse Hanlo, vice-voorzitter RvC
Gerard Brakkee, lid RvC
Arjan Groen, lid RvC
Tineke van Lenthe, lid RvC