

Maatschappelijke visitatie Omnia Wonen: sociaal betrokken en ondernemend

Recensie

Omnia Wonen is in 2003 ontstaan uit de fusie van Woningstichting Ons Belang (met woningbezit in 15 gemeenten, ooit opgericht door de belangenvereniging voor onderofficieren) en ProDia uit Nunspeet. Het bezit van ca 7.000 verhuureenheden is gelegen in 16 gemeenten. Binnen het omvangrijke werkgebied onderscheidt Omnia Wonen een kerngebied waar men actief aanwezig wil zijn als corporatie en maatschappelijk ondernemer. Dit kerngebied bestaat uit de gemeenten op de Noordwest Veluwe en de gemeenten Arnhem, Amersfoort en Steenwijkerland. Daarbuiten wil Omnia Wonen een goede verhuurder zijn. Omnia Wonen heeft een landelijke toelating. In de systematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting wordt Omnia Wonen ingedeeld bij de referentiegroep Rf05. Daartoe behoren 105 corporaties met een gemiddeld profiel.

Het woningbezit van Omnia Wonen bestaat voor de helft uit eengezinswoningen. De jaren zestig en tachtig vormen de dominante bouwperiodes. Het gemiddelde huurniveau binnen de woningvoorraad van Omnia Wonen bedraagt € 421 per maand en ligt op 67,6% van maximaal redelijk. Het relatief hoge huurniveau en het relatief lage percentage van maximaal redelijke huur geven het beeld van een kwalitatief goede woningvoorraad. Volgens de CFV-cijfers is 20% van de woningen van Omnia Wonen goedkoop en 75% betaalbaar.

Omnia Wonen heeft een overzichtelijk woningbezit waar het de omvang betreft, maar de spreiding ervan over 16 verschillende gemeenten zorgt voor een bijzondere complexiteit. Uit de maatschappelijke visitatie komt het beeld naar voren van een goed presterende corporatie die in de jaren na de fusie een vrij sterke interne gerichtheid laat zien. Het op orde krijgen van de organisatie en de werkprocessen is echter wel gecombineerd met het daadwerkelijk leveren van maatschappelijke prestaties. De inzet van het beschikbare vermogen ten behoeve van de opgaven in het werkgebied wordt steeds beter zichtbaar. De betrokkenheid en de rol van de stakeholders is gegroeid; zij ondersteunen de keuzes die Omnia Wonen maakt en tonen zich overwegend tevreden. De stakeholders zijn bovendien opmerkelijk consistent in het beeld dat zij hebben van Omnia Wonen en de waardering van de prestaties. Dat is een goede prestatie, gegeven de spreiding over 16 gemeenten. In de afgelopen jaren is ook de governance goed op orde gekomen. De visitatiecommissie heeft echter moeten constateren dat de beleidscyclus bij Omnia Wonen nog niet goed functioneerde. In de afgelopen jaren was geen sprake van SMART geformuleerde doelstellingen en de monitoring was niet op orde. Voor de uitvoering van de maatschappelijke visitatie waren dit complicerende factoren.

De maatschappelijke visitatie vraagt om het zichtbaar maken van de maatschappelijke prestaties van de corporatie en de beoordeling daarvan, met als referenties de eigen ambities en doelstellingen (PnA/D), de opgaven in het werkgebied (PnO), de verwachtingen en het oordeel van de stakeholders (PnS) en de financiële mogelijkheden van de corporatie (PnV/E). De visitatiecommissie constateert dat bij Omnia Wonen een gedetailleerde beoordeling van de maatschappelijke prestaties ten opzichte van de eigen ambities en doelstellingen niet mogelijk is. Er zijn voor de periode na de fusie geen SMART geformuleerde doelstellingen beschikbaar. De fusiedoelstellingen geven een ambitie en een ontwikkelrichting weer, waarop geen monitoring heeft plaatsgevonden. Een en ander laat onverlet dat

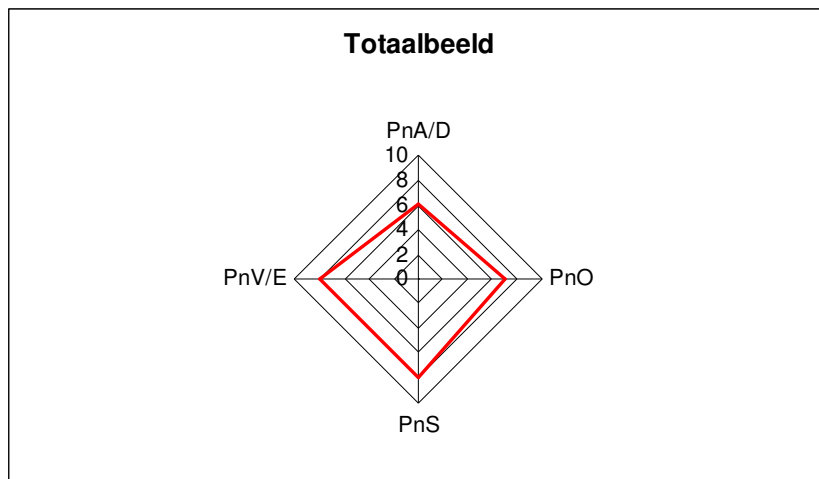
Omnia Wonen wel degelijk maatschappelijke prestaties heeft geleverd. Daarbij vallen de zorg voor bijzondere doelgroepen en inzet voor leefbaarheid in het bijzonder op. Deze prestaties kennen echter geen relatie met de doelstellingen, waardoor een referentie voor de beoordeling ontbreekt. Het Ondernemingsplan voor de periode 2007-2010 bevat wel SMART geformuleerde doelstellingen en een doorvertaling naar meerjarenplan en afdelingsjaarplannen, maar de looptijd van dit ondernemingsplan is te kort om tot prestatiebeoordeling te kunnen komen.

De visitatiecommissie heeft voor het onderdeel Presteren naar Eigen Ambities en Doelstellingen geen *gedetailleerde beoordeling* kunnen opstellen, maar wel een *oordeel* geformuleerd. Dit oordeel is gebaseerd op de volgende inventarisaties:

1. De voortgang op de fusiedoelstellingen.
2. De wijze waarop de zelf geformuleerde cultuurkenmerken zijn opgepakt.
3. De voortgang op de doelstellingen van het Ondernemingsplan 2007-2010.
4. De feitelijke geleverde maatschappelijke prestaties.

Naar de mening van de visitatiecommissie past bij de feitelijke prestaties de beoordeling voldoende, met als belangrijke kanttekening dat de beleidscyclus van Omnia Wonen onvoldoende op orde was. Het probleem van de monitoring doet zich eveneens voor waar het gaat om het presteren naar de opgaven in het werkgebied. Daar was een gedetailleerde prestatiebeoordeling wel mogelijk, met uitzondering van het veld herstructurering. De visitatiecommissie sluit echter niet uit dat - als gevolg van de gebrekkige monitoring - prestaties van Omnia Wonen buiten beeld zijn gebleven.

Samenvatting – het totaalbeeld



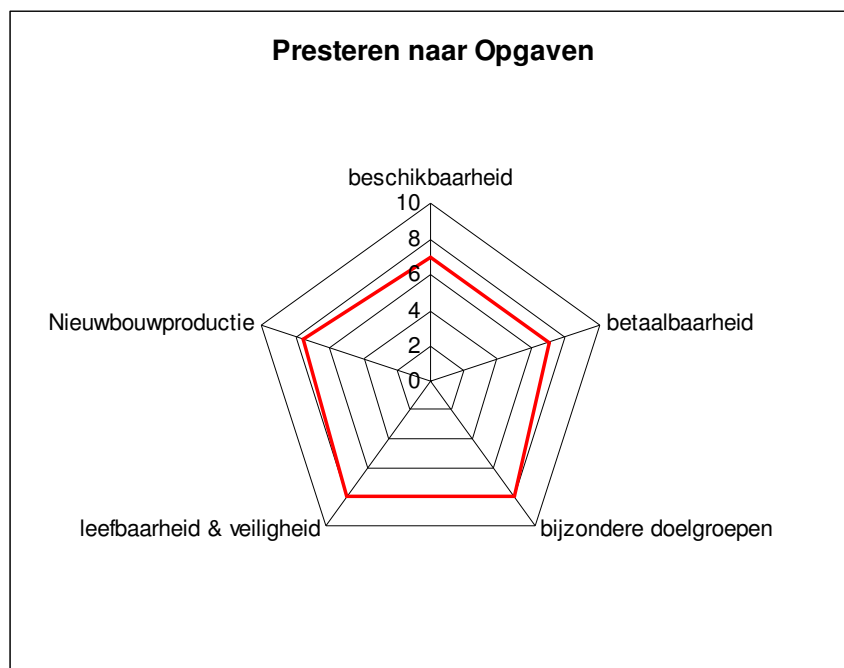
Het oordeel over de maatschappelijke prestaties van Omnia Wonen naar de eigen ambities en doelstellingen komt uit op een 6. Indien de maatschappelijke prestaties worden gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied is de beoordeling een 7. Voor beide cijfers geldt de verwijzing naar de problematiek rondom de beleidscyclus die in de recensie is beschreven. De maatschappelijke prestaties zijn beoordeeld met een 8 indien deze worden afgezet tegen de verwachtingen en de waardering van de stakeholders; eenzelfde beoordeling resulteert voor het presteren naar de financiële mogelijkheden en de efficiëntie.

Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D): 6

Belangrijke doelstellingen van de fusie in 2003 waren schaalvergroting (met een beoogde verdere groei naar 10.000 verhuureenheden), het versterken van de positie op de Noordwest Veluwe en professionalisering van de organisatie. Deze doelstellingen staan centraal in het ondernemingsplan dat ten tijde van de fusie is geformuleerd. In 2004 zijn de cultuurkenmerken van de organisatie benoemd: klantgericht, flexibel, resultaatgericht, professioneel en teamgeest. Per saldo was in de vier jaren na de fusie sprake van een sterke interne gerichtheid. In 2006 was de organisatie grotendeels op orde. Het Ondernemingsplan voor de periode 2007- 2010 maakt duidelijk welke maatschappelijke prestaties Omnia Wonen wil leveren. Tegelijkertijd komt met dit ondernemingsplan de beleidscyclus op orde.

Naar de mening van de visitatiecommissie heeft Omnia Wonen in de afgelopen jaren een beperkte voortgang laten zien op de eigen ambities en de beoogde ontwikkelrichting, maar tegelijkertijd wel in de breedte maatschappelijke prestaties geleverd. Daarbij vallen in het bijzonder de prestaties ten behoeve van bijzondere doelgroepen en op het gebied van de leefbaarheid op. Bovendien constateert de Visitatiecommissie dat sinds 2007 de beleidscyclus op orde komt. Dat geeft het vertrouwen dat Omnia Wonen de maatschappelijke prestaties blijft leveren en op onderdelen zal intensiveren. Nu de doelstellingen in sterkere mate SMART geformuleerd zijn, kan ook de daarin gewenste transparantie worden gegeven.

Presteren naar Opgaven (PnO): 7



Omnia Wonen heeft de opgaven in het kerngebied redelijk tot goed in beeld. Er zijn prestatieafspraken gemaakt met nagenoeg alle gemeenten in het kerngebied en tevens convenanten en samenwerkingen

afgesproken met maatschappelijke organisaties en zorginstellingen. Verder is de attitude van Omnia Wonen om een vraag te beantwoorden wanneer deze zich voordoet; niet alles staat op papier. Op alle prestatievelden is een goede inzet zichtbaar, waarbij de prestatie voor bijzondere doelgroepen en op het gebied van leefbaarheid het meest opvallen. Ook de afgesproken woningproductie lijkt goed op orde te komen.

De monitoring van de prestatieafspraken en andere overeenkomsten is helaas niet goed op orde. De verantwoording van prestaties in het volkshuisvestingsverslag maakt geen koppeling met de afspraken mogelijk en geeft geen beeld van conclusies omtrent de voortgang en eventuele verbeteracties. Door de gebrekkige monitoring blijven mogelijk prestaties buiten het zicht. Zo was het niet mogelijk om te beoordelen welke prestaties op het gebied van herstructurering worden geleverd.

Presteren volgens Stakeholders (PnS): 8

De maatschappelijke prestaties van Omnia Wonen, afgezet tegen de verwachtingen en het oordeel van de stakeholders worden beoordeeld als goed. Omnia Wonen heeft in het gehele werkgebied een goed zicht op de stakeholders en onderhoudt formeel en informeel met hen contact. Sinds twee jaren zijn er stakeholderbijeenkomsten waarin men alle partners vraagt om het beleid en de keuzes te beoordelen. Daarbij is de terugkoppeling van de stakeholdersoordeel naar het eigen beleid nog minder goed zichtbaar.

Stakeholders zien Omnia Wonen overwegend als een zakelijke, degelijke en professionele corporatie die zich met de goede dingen bezighoudt en de juiste keuzes maakt. Stakeholders in de gemeenten waar Omnia Wonen een relatief klein bezit heeft, hebben soms moeite met de bescheiden rol die daaruit voortvloeit. Men ziet de verdere concentratie in het kerngebied als een keuze die goed is voor de corporatie. Omnia Wonen zou daarnaast nog verbeteringen kunnen aanbrengen in de communicatie met stakeholders en in de eigen profilering. De sociale betrokkenheid van Omnia Wonen is niet overal evengoed zichtbaar en herkenbaar. Datzelfde geldt voor het speerpunt 'slim wonen'. Overigens wordt daaraan door stakeholders relatief weinig waarde gehecht.

De stakeholders van verschillende achtergronden en uit het gehele werkgebied zijn het overigens redelijk met elkaar eens in hun oordeel over Omnia Wonen.

Presteren naar Vermogen en Efficiëntie (PnV/E): 8

De maatschappelijke prestaties van Omnia Wonen tegen de achtergrond van de financiële mogelijkheden worden beoordeeld als goed. In dit oordeel speelt mee dat Omnia Wonen een efficiënte organisatie is die - gegeven de complexiteit van 7.000 verhuureenheden in 16 gemeenten - gunstig scoort op een aantal benchmarkgegevens zoals de netto bedrijfslasten. Omnia Wonen heeft zich bij de fusie voorgenoemen om een kostenbewuste corporatie te zijn en laat in procesoptimalisering en andere activiteiten deze focus zien.

Omnia Wonen laat een goede inzet zien om het beschikbare vermogen in te zetten voor de opgaven die er zijn en de prestaties die men wil leveren. De corporatie teert in op het eigen vermogen. De

vermogensovermaat is bescheiden in vergelijking met de referentiegroep en neemt de komende jaren verder af. Omnia Wonen gaat voor kwaliteit, zowel in het bezit als in de nieuwbouwproductie. Het daadwerkelijk realiseren van de gedefinieerde basiskwaliteit voor het bezit zal echter een investeringstermijn vergen van naar schatting 20 jaar. In de nieuwbouw resulteren mede door de inzet op kwaliteit relatief hoge onrendabele toppen. Het gaat om weloverwogen en ook zakelijk gefundeerde afwegingen; de toekomstige waarde staat daarin centraal.

ECORYS Vastgoed, juli 2008

Ton Lensen

Christine Oude Veldhuis

Sandra Groot