

Belanghouders beleid

De Woonplaats



Juni 2017

1. Aanleiding

De Woonplaats staat midden in de maatschappij. Daarom hechten wij aan een goede relatie met onze belanghouders.

Wij willen graag begrijpen wat er onder bewoners, in wijken en buurten en bij gemeenten leeft en daar zo goed mogelijk op inspelen. Wij zoeken daarom actief naar gemeenschappelijke belangen en samenwerking en geven daaraan alle ruimte. Het gaat hierbij om het gezamenlijk optimaliseren van het woongenot voor onze huurders en het maatschappelijk rendement. Door samenwerking kunnen we elkaar versterken.

Ook willen wij voldoen aan de eisen en verwachtingen die aan ons functioneren worden gesteld vanuit wetgeving en aspecten vanuit de governance code. Wij streven een gezond evenwicht na tussen sociale, fysieke, ecologische en economische belangen.

De Woonplaats onderschrijft de (nieuwe) Governancecode 2015 van en voor Woningcorporaties. In die code is onder "principe 4" opgenomen hoe de corporatie omgaat met haar belanghouders. In dit beleidsmemo is beschreven op welke wijze De Woonplaats daar invulling aan wenst te geven.

Principe 4:

Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen Woningcorporaties zorgen voor woonruimte voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De maatschappelijke doelen worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners, en secundair de gemeenten, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Daarnaast hebben corporaties oog voor andere belanghebbende partijen en staan ze open voor feedback en discussie over de keuzes ten aanzien van de inzet van maatschappelijke middelen.

Onder belanghebbende partijen verstaan wij belanghouders binnen De Woonplaats.

Vanuit de herziene Woningwet wordt samenwerking met belanghouders onderstreept door het gezamenlijk komen tot prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurdersvertegenwoordiging (het tripartite overleg).

2. Definitie

Vanuit het samenwerkingsperspectief is het relevant om belanghouders te beschouwen op hun toegevoegde waarde voor de missie van de corporatie. Daarbij gaat het om meer dan invloed hebben op of beïnvloed worden door. Het gaat ook en vooral over de maatschappelijk toegevoegde waarde, vertaald in de bijdrage die belanghouders aan de centrale doelstelling “duurzaam woongenot” van De Woonplaats leveren.

Wie maken de bedoeling waar?



In het belanghoudersbeleid worden de interne pijler en de pijler externe toezichthouders buiten beschouwing gelaten. Voor wat betreft de samenwerkingspartners maakt De Woonplaats een driedeling: formele belanghouders; informele belanghouders en relaties.

Formele belanghouders

Formele belanghouders hebben direct belang bij en directe invloed op De Woonplaats, dit zijn de **huurdersvertegenwoordiging** en de **gemeenten**. Op bestuurlijk niveau maken we samenwerkingsafspraken met deze partijen.

Met formele belanghouders heeft De Woonplaats een duurzame relatie. Deze relatie heeft een structureel en formeel karakter. De belanghouders worden gezien als een volwaardig partner en krijgen de gelegenheid om richting te geven aan het bestuur van de corporatie. Dit gebeurt bijvoorbeeld door hen nauw te betrekken bij het opstellen van een ondernemingsplan en door het maken van prestatieafspraken. Ook zetten we in op het informeren van de gemeenteraad en naar gelang de behoefte van gemeenteraadsleden zelf. Richting formele belanghouders wordt uitgelegd wat er met hun adviezen gebeurt. Er vindt regelmatig (bestuurlijk) overleg plaats tussen de corporatie en de formele belanghouders.

Informele belanghouders

Informele belanghouders hebben een indirect belang bij en een indirecte invloed op De Woonplaats, zoals **zorgpartijen en collega corporaties**. Op het moment dat deze partijen in gezamenlijkheid geen bijdrage kunnen of willen leveren aan de centrale doelstelling van De Woonplaats zien wij hen niet als informele belanghouders maar als een relatie meer met wie we zakelijke overeenkomsten (contracten) sluiten.

Met informele belanghouders heeft De Woonplaats ook een duurzame relatie. De mate waarin De Woonplaats met deze belanghouders contacten heeft en samenwerkingsafspraken maakt verschilt. De samenwerking tussen de woningscorporaties in Enschede heeft een ander karakter dan de samenwerking met een zorgpartij die slechts een aantal complexen van ons huurt. De belanghouders worden door De Woonplaats gezien als samenwerkingspartner op deelgebieden. Op projectmatige basis of op thema's wordt met hen samengewerkt (bijvoorbeeld binnen WoON Twente en ACo¹). De Woonplaats informeert hen over werkzaamheden en nodigt hen bijvoorbeeld uit voor een belanghoudersbijeenkomst. Er vindt overleg plaats als een van beide partijen daar behoefte aan heeft.

Relaties

Naast belanghouders kent De Woonplaats nog een groot aantal andere partijen/organisaties met wie zij zakelijke relaties onderhoudt. Dit zijn bijvoorbeeld partijen die in opdracht van De Woonplaats werken (aannemers, ontwikkelaars, adviseurs). Met dergelijke partijen wordt functioneel overleg gevoerd over bepaalde onderwerpen die passend zijn binnen de zakelijke relatie die met die partij of organisatie wordt onderhouden. Daarom benoemt De Woonplaats hen niet tot belanghouders, maar tot relaties.

De Woonplaats neemt actief deel aan kennisplatformen, en overlegorganen met als doel te komen tot gezamenlijke acties, belangenbehartiging en/of kennisoverdracht (bijvoorbeeld De Vernieuwde Stad; Platform 31; Pioneering etc.)

3. Wijze waarop De Woonplaats de samenwerking met belanghouders wil vormgeven

Het belang van een dialoog met belanghouders is groot gezien de invloed die zij kunnen uitoefenen op het beleid van De Woonplaats en de uitvoering hiervan. Beide hebben daarentegen ook hun invloed op de belanghouders. Het vereist dat de belangen van de diverse belanghouders goed worden begrepen en erkend en dat gezocht wordt naar een optimum tussen hun belang en het belang van De Woonplaats.

Door elkaar nog meer op te zoeken kunnen we onze opdracht samen optimaal vervullen. Structureel overleg met onze belanghouders, het jaarlijks doorlopen van de beleidsachtbaan en het maken van prestatieafspraken zijn voorwaarden om de genoemde doelstellingen uit het ondernemingsplan te behalen.

¹ WoON Twente: Wonen in Oost Nederland; ACo: Achterhoekse Corporaties

Hieronder volgt per belanghouder hoe De Woonplaats de samenwerking wil vormgeven.

Formele belanghouders:

Huurders vertegenwoordiging:

De Woonplaats vindt het belangrijk om de mogelijkheden van inspraak en medezeggenschap van huurders en woningzoekenden op het beleid van De Woonplaats voldoende te waarborgen. Daarom zijn de onderwerpen, waarover de huurdersvertegenwoordiging zeggenschap heeft, vastgelegd in samenwerkingsafspraken die in gezamenlijkheid met De Woonplaats zijn opgesteld. Ook is de samenwerking geformaliseerd in de prestatieafspraken die tripartite tot stand komen tussen De Woonplaats, huurdersvertegenwoordiging en de gemeente.

Gemeenten:

Als het gaat om lokaal beleid en het maken van lokale afspraken wil en moet De Woonplaats de gemeente in kwestie betrekken. De samenwerking met de kerngemeenten komt o.a. tot uiting in de prestatieafspraken, die jaarlijks worden gemaakt op basis van de volkshuisvestelijke thema's uit de woonvisie van betreffende gemeente en de corporatiedoelstellingen. In prestatieafspraken² legt De Woonplaats in samenwerking met de gemeente en lokale huurdersorganisatie vast wat er, in de periode waar de afspraken betrekking op hebben, door alle betrokkenen wordt bijgedragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen.

Informele belanghouders:

Zorgpartijen:

De Woonplaats wil de samenwerking met de zorgpartijen, met wie wij substantiële contracten hebben afgesloten, onderhouden. Samen maken we ons sterk voor goede huisvesting van mensen met een zorgvraag in met name ons primair werkgebied. Hierbij willen we ook andere belanghouders op dit terrein betrekken (denk aan gemeenten). Doel hiervan is langdurige afspraken te maken op vastgoedportefeuilleniveau om over en weer meer zekerheid te creëren over het lange termijn vastgoedperspectief en de risico's te beperken. De Woonplaats gaat hierover structureel in gesprek met genoemde partijen.

Collega corporaties:

De Woonplaats streeft naar verdergaande samenwerking met haar collega corporaties in haar kerngebied. Dit doet zij binnen het Platform Enschedes Woningcorporaties (PEW) en deelname in WoON Twente en het Achterhoeks Corporatie overleg (ACo).

4. Wat doen we al?

De Woonplaats heeft haar banden met haar belanghouders de afgelopen jaren verder geïntensiveerd. We vinden het belangrijk dat zij met ons meedenken over ons beleid en strategieën en dat wij hen de resultaten van onze inspanningen presenteren. Deels is dit vastgelegd in een vaste structuur en deels gebeurt dit op ad hoc basis. De Woonplaats geeft in de praktijk ruimschoots invulling aan maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door onze belanghouders.

² In Enschede worden de prestatieafspraken in nauwe samenwerking met de Enschedese corporaties opgesteld

Binnen De Woonplaats is er op verschillende niveaus contact met belanghouders. Een niet limitatieve opsomming:

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft als toezichthouder de taak het functioneren van De Woonplaats te toetsen. Zij overlegt met formele belanghouders om feeling met het werkgebied te houden.

- De Raad van Commissarissen voert informeel overleg met het huurdersplatform;
- De Raad van Commissarissen neemt deel aan samenwerkingsplatformen samen met collega commissarissen (WoON; ACo);
- De Raad van Commissarissen neemt deel aan de belanghoudersbijeenkomst van De Woonplaats;
- De Raad van Commissarissen heeft informeel overleg met een gemeente.

Bestuur/ Directie

De directie heeft overleg met belanghouders om op bestuurlijk niveau afspraken te maken en besluiten te nemen.

- De directie van De Woonplaats betreft de belanghouders bij het opstellen van het ondernemingsplan en bespreken de gezamenlijk te maken (keuzes met betrekking tot de) ondernemingsplandoelstellingen met hen;
- De directie organiseert jaarlijks een (thematische) belanghoudersbijeenkomst;
- De directie voert regelmatig op bestuurlijk niveau overleg met de gemeente, onze collega-corporaties en huurdersvertegenwoordiging;
- We evalueren en actualiseren (jaarlijks) de prestatieafspraken, die zijn gemaakt met de gemeente en huurdersvertegenwoordiging;
- De directie voert regulier overleg met het huurdersplatform, dit reguliere overleg (waarin het huurdersplatform wordt geraadpleegd over nieuw en geactualiseerd beleid) is gemandateerd aan de manager Klant en Wijken;
- De directie zoekt proactief de samenwerking op en neemt deel aan samenwerkingsplatformen (zoals WoON; ACo etc.).

Medewerkers

Medewerkers van De Woonplaats hebben overleg met belanghouders met als doel beleid en besluitvorming voor te bereiden en genomen besluiten en projecten uit te voeren.

- We consulteren de huurdersvertegenwoordiging jaarlijks over hun wensen ten aanzien van onze volkshuisvestelijke opgave;
- We overleggen periodiek met onze belanghouders binnen het Sociaal Domein in diverse verbanden;
- We voeren regelmatig op ambtelijk niveau (ad-hoc) overleg met de gemeente, onze collega-corporaties en huurdersvertegenwoordiging;
- We overleggen met onze bewoners en omwonenden wanneer daar aanleiding toe is;
- Structureel overleg en afstemming geschiedt in wijkteams
- We hebben regulier overleg met onze bewonerscommissies/ -verenigingen;
- We raadplegen onze huurders periodiek via enquêteering;
- We zoeken proactief de samenwerking op en nemen we deel aan samenwerkingsplatformen (zoals WoON; ACo etc.).

5. Hoe evalueren we de samenwerking met belanghouders?

We vinden het belangrijk te weten of we de juiste dingen doen en of we de dingen goed doen in de ogen van onszelf en onze omgeving. Daarom wordt op een aantal manieren getoetst en gemeten in hoeverre onze belanghouders vinden dat de resultaten van onze inspanningen aansluiten bij hun verwachtingen en behoefte:

Jaarlijkse evaluatie prestatieafspraken:

In de raamovereenkomst met de lokale gemeente en huurdersorganisatie zijn afspraken gemaakt over het jaarlijks evalueren van de prestatieafspraken. In deze jaarlijkse evaluatie komt ook de tripartite samenwerking aan bod.

Ondernemingsplan:

Belanghoudersbeleid sluit aan bij de doelstellingen van het ondernemingsplan.

“Belanghouders (huurdersorganisaties en gemeenten) voelen zich betrokken bij het kernproces. Zij waarderen de samenwerking met minimaal een 7,5. Onze partners (collega corporaties) willen graag met ons samenwerken en waarderen de samenwerking in 2020 met minimaal een 7,5”.

Deze doelstelling is gekoppeld aan de visitatie van De Woonplaats. In de tussenjaren zal de relatie met belanghouders informeel worden geëvalueerd in de verschillende overlegstructuren en afstemmingsmomenten, met als doel de betrokkenheid en de relaties met belanghouders goed te houden en waar nodig aanpassingen door te voeren in de samenwerking.

Visitatie:

De Woonplaats laat zich eens per vier jaar visiteren. De belanghouders (huurdersvertegenwoordiging, gemeenten in ons primaire werkgebied en zorgorganisaties en corporaties) worden door middel van de visitatie de kans geboden om onafhankelijk iets te vertellen over de prestaties van De Woonplaats. Het visitatierapport gebruiken we vervolgens om onze inspanningen publiekelijk te verantwoorden. Naast het verkrijgen van maatschappelijke legitimatie voor ons handelen en de toetsing van de gemaakte volkshuisvestelijke keuzes door de lokale omgeving is visitatie voor ons een instrument om het lerend vermogen van de organisatie te versterken en levert het ons nieuwe inzichten op om de samenwerking met belanghouders te verbeteren.

Governance:

De Raad van Commissarissen en de directie van De Woonplaats spreken minimaal 1x per jaar over de omgang met en participatie en invloed van genoemde formele belanghouders.