

Verantwoordingsbijeenkomst Woonbron 2015



Inleiding

Invulling geven aan expliciete maatschappelijke agendering is voor ons belangrijk. Daarom organiseerden wij ook dit jaar een bijeenkomst voor al onze belanghouders om over dit onderwerp te discussiëren. Op dinsdag 23 juni 2015 vond de verantwoordingsbijeenkomst plaats in het regiokantoor van IJsselmonde-Prins Alexander, De Ooievaar, in IJsselmonde.

Doel van deze middag is om met elkaar echt een stap verder te komen. Tijdens deze verantwoordingsbijeenkomst keken we terug, maar is ook vooruit gekeken. Onze vragen aan de belanghouders zijn: Doen we genoeg en zijn er slimme manieren om onze resultaten te behalen? Waar hebben we elkaar nodig? Hoe versterken we elkaar?

Start van de middag

Na de ontvangst kijkt Richard Sitton, lid Raad van Bestuur terug op 2014. Wat hebben wij gedaan? Feiten, cijfers en resultaten worden tijdens zijn presentatie belicht. Na beantwoording van een aantal vragen gaan de genodigden uiteen in drie groepen.

Deelsessies

De middag bestaat uit deelsessies rond drie thema's.

1. Wonen en zorg: Woonbron is er voor iedereen. De vraag is of we met de toenemende vergrijzing en veranderende zorg meer specifiek beleid moeten gaan voeren.
2. Betaalbaarheid: Woonbron gaat over de betaalbaarheid van de woning, niet over de betaalbaarheid van het leven.
3. Maatschappelijk verantwoord ondernemen en SROI: We presenteren graag wat onze plannen zijn op het vlak van SROI om met u te discussiëren hoe ver we kunnen gaan in samenwerking met u/jullie als partner.

Genodigden hebben vooraf de voorkeur voor een sessie aangegeven. Tijdens de afsluiting door Bert Wijbenga, voorzitter Raad van Bestuur wordt plenair een korte terugkoppeling per sessie gepresenteerd door een deelnemer.

We sluiten de middag om 18 uur af met napraten onder het genot van een hapje en drankje.

In dit verslag een terugblik op de drie themasessies.



Thema: wonen en zorg

'De Zorgvrijstaat gaat uit van de ontmoeting. Maar wij kijken naar de natuurlijke bewegingen die er kunnen ontstaan en noemen dat bewust geen (verplicht)vrijwilligerswerk.' Alexander Hoogendoorn, Zorgvrijstaat

Karin Schrederhof, directeur van Woonbron en Jan-Willem Verheij, teamleider strategie en beleid bij Woonbron begeleiden deze sessie. Volgens Karin gaat het bij wonen en zorg vaak alleen over ouderen. Maar, zegt ze, het betreft ook mensen met een beperking en (licht)psychiatrische stoornis. Als corporatie moeten we steeds efficiënter werken en constateren we dat er steeds meer beroep wordt gedaan op de omgeving als het gaat om zorg. Kortom: we lopen gezamenlijk tegen een aantal vragen aan: Hoe regelen we het wonen in de toekomst? Welke aanpassingen moeten er gedaan worden in de huizen? Welke zorg bieden we? Welke vraag hebben bewoners? Hoe koppelen we de formele en de informele zorg aan elkaar? Wie gaat er preventief investeren? Kunnen we zorgleveranciers daarom vragen?

Zij geeft het woord aan Bea Koop, gebiedsmanager bij Laurens die een presentatie geeft over een droom. Het gaat om een nieuw woon- en werkconcept voor het verouderde complex van het verzorgingstehuis Simeon & Anna, gebouwd in 1978 aan de Strevelsweg in Rotterdam-Zuid.

Presentatie

De pilot voor het complex Simeon & Anna, 'Samen & Anders' is gebaseerd op wederkerigheid en participatie waarbij verticale (in het gebouw) en horizontale (met de wijk) verbindingen gelegd worden. Kwetsbare bewoners, vitale bewoners én ondernemende (buurt)bewoners gaan hand in hand. Toekomstige bewoners kunnen een betaalbare studio huren op basis van de coöperatieve gedachte, waarbij elke bewoner een actieve bijdrage levert aan het woonplezier van anderen. Kosten: €185,- huur + €165,- servicekosten. Creatieve ondernemers krijgen een plek in de plint. Er wordt onder meer samengewerkt met de Afrikaanderwijk Coöperatie en Pameijer. Belangrijke vraag: hoe krijgt de wederkerigheid handen en voeten? Daar zijn een heleboel ideeën voor die nu al vorm krijgen, geïnitieerd vanuit de eerste nieuwe (wijk)bewoners. Er is een 'Leeftsamen' app ontwikkeld als platform en ook de Zuiderling, de ruilmunt, draagt bij.



Discussie

De zaal popelt om in discussie te gaan. Esther Verkerk, senior portefeuillemanager bij Laurens, geeft antwoord op de vragen uit de zaal over de vorm van de toekomstige units: 'Het zijn eenkamerappartementen variërend van twintig tot 28 vierkante meter, onzelfstandige units, met een natte cel en één kookplaat. Voorlopig houden we het bij eenkamerunits. In deze fase gaan we niet verbouwen, maar we kijken eerst of het concept aanslaat.' Karin Schrederhof benadrukt dat het wonen is losgekoppeld van de zorg. 'De uitdaging ligt erin om te kijken hoe je het informele netwerk kunt activeren. Daar zijn we in Delfshaven ook mee bezig.'

Dhr. Schutte van GGZ Delfland wil weten of deze woonvorm een alternatief wordt voor bestaande beschermde woonvormen. En: waar bestaat die wederkerigheid dan uit voor deze doelgroep? Esther Verkerk van Laurens benadrukt dat zelfstandig wonen het uitgangspunt van dit concept is. 'Mensen moeten in staat zijn om zichzelf aan te melden. Laurens gaat niet bemiddelen. Wel zoeken we nog naar de grenzen van de verantwoordelijkheden. Aan de ene kant willen we mensen kunnen plaatsen (zorgaanbieders), aan de andere kant willen we geen overlast (corporaties).'

Jan van Renssen stelt vragen over de aanpassingen aan Prachthuizen en de gestapelde 55+ woningen. Hoe willen mensen eigenlijk leven in de toekomst? Zou Woonbron de ideeën van bewoners niet eens moeten inventariseren? Jan-Willem Verheij van Woonbron meent, in antwoord op deze vragen, dat het belangrijk is om te kijken naar doorgroeimogelijkheden van woningen. 'Vaak kun je met kleine aanpassingen al een heel eind komen.'

Kees Huisman van SCO Delft krijgt het woord: 'De verbinding met de mensen is het belangrijkste. Een goed netwerk helpt daarbij. Het draait allemaal om ontmoeting, verbinding en vertrouwen. Vrijwilligers spelen ook een belangrijke rol.' Alexander Hoogendoorn van de Zorgvrijstaat haakt daarop in: 'Wat kan iemand doen voor een ander? De Zorgvrijstaat gaat uit van de ontmoeting. Maar wij kijken naar de natuurlijke bewegingen die er kunnen ontstaan en noemen dat bewust geen (verplicht)vrijwilligerswerk.' Hoogendoorn vindt de ontwikkeling van de 'Leeftsamen' app opvallend, aangezien het gaat om samen leven binnen een complex.

Kees Huisman van SCO Delft is geïnteresseerd in de grens tussen het wonen en het zorgen. Welke rol speelt een corporatie? 'In Delft hebben we bijvoorbeeld een convenant met de woningbouwcorporatie waarbij mensen zelfstandig gaan wonen maar nog wel een jaar intensief begeleid worden.' Huisman zou zijn cliënten het liefst gewoon in de wijk laten wonen. Barbara Berkelaar van Perspektief haakt hierop in: 'Laten we vooral kijken naar gelijksoortige bewegingen die plaatsvinden en met elkaar samenwerken.' De zaal is het erover eens dat er veel dezelfde initiatieven zijn. Wat leert de coöperatie van de bewegingen die er al zijn?

Barbara Berkelaar van Perspektief vraagt zich af of mensen wel in zulke kleine postzegeltjes willen wonen. Wat vinden we daar eigenlijk als maatschappij van? Ook vindt zij het belangrijk om de business cases aan elkaar te koppelen. Zij nodigt uit om elkaars business cases te delen. Berkelaar benoemt het niveau van de gebouwen en het niveau van de wijk. Zij benadrukt: 'Laten we elkaar vooral ook vragen durven stellen.' Schrederhof merkt op dat het de rol van een corporatie is om het vastgoed te koppelen aan de vragen die spelen in de samenleving.'

Dhr Vos Driesprong vraagt welke bijdrage de gemeente levert? Esther Verkerk van Laurens vertelt dat zij vanuit de Afrikaanderwijk wijkcorporatie hebben ingeschreven op een bijdrage. 'We krijgen geen directe bijdrage van de gemeente. Wel zijn we intensief met de gemeente in gesprek hoe we dit concept van de grond kunnen krijgen. Een vraag uit de zaal: wordt het wijkteam erbij betrokken? Jan-Willem Verheij: 'De wijkteams bestaan natuurlijk nog niet zo lang, dat komt net van de grond. Het krijg dus net vorm nu.' Nog een paar vragen uit de zaal: wat vindt de gemeente van de plannen? Zullen de plannen in de praktijk wel stand houden? Esther Verkerk van Laurens: 'De deelgemeente is heel blij dat we plek kunnen bieden tegen een lage huurprijs. We zijn niet bang voor mutaties. Wel moet het concept van begin af aan echt van de grond komen.'

Wie gaat de maatwerkvoorzieningen leveren? Na deze vraag uit de zaal krijgen we een signaal dat we moeten afronden. Tijd voor een borrel. En napraten in de andere zaal. De deelnemers zijn nog niet uitgediscussieerd, zeker niet over deze laatste vraag.

Thema Betaalbaarheid

"Samen met andere partners blijven we ons richten op de sociale behoeften in de wijk en in de stad. Alleen is het op een andere manier zoeken naar samenwerking in de alliantie." Erwin Zwijnenburg, Woonbron

Regiodirecteuren Marieke Kolsteeg en Erwin Zwijnenburg, belichten het thema Betaalbaarheid vanuit diverse invalshoeken. Marieke Kolsteeg begint haar presentatie met een vraag aan de deelnemers: 'Wat is betaalbaarheid? Welk idee hebben jullie daarover?'

Saskia Hak van de gemeente Rotterdam antwoordt: 'Het geld dat mensen overhouden om van te leven nadat ze de huur betaald hebben'.

'Dat de huurprijs in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning', merkt Sander Deijl van de gemeente Nissewaard op.

Sjors van der Wiel, bewonersvereniging de Samenwerking, vindt dat betaalbaarheid nauw samenhangt met de kwaliteit van leven. 'Als je in een goed huis woont in een leuke sociale wijk, leef je langer. Dus moet je woning betaalbaar zijn'.

Volgens Marieke Kolsteeg hebben we het bij betaalbaarheid niet alleen over de huurprijs van een woning, maar over alle vaste lasten die mensen moet betalen om te kunnen wonen: servicekosten, gas, water en elektra, afvalstoffenheffing en belastingen. Vervolgens zet ze uiteen hoe Woonbron in haar huurprijsbeleid aandacht geeft aan betaalbaarheid.



Presentatie en discussie

Als mensen voor het wonen afhankelijk zijn van huurtoeslag, zorgt Woonbron ervoor dat woningen onder de huurtoeslaggrens van 710 euro blijven. Dat heet 'aftoppen'. Op die manier blijven woningen betaalbaar voor vooral mensen in de lagere inkomensgroepen.

Marieke Kolsteeg legt uit waarom Woonbron het gros van de woningen op een streefhuur van 95 procent 'maximaal redelijk' heeft gezet en niet op honderd procent. 'Maximaal redelijke huur' is een volkshuisvestingsterm. 'Bij kleinere, goedkopere woningen is 95 procent best redelijk. Maar voor een ruime, goed geïsoleerde woning is 95 procent erg hoog, dan kan de huurprijs al gauw oplopen tot ruim 900 euro. Dat is voor veel mensen niet betaalbaar. Daarom toppen wij woningen af op de huurtoeslaggrens.'

Elk jaar stelt de regering vast met welk percentage de huren maximaal omhoog mogen. Voor het tweede achtereenvolgende jaar wil Woonbron dit maximum ten volle benutten. Woonbron is zich ervan bewust dat een bepaalde groep huurders hierdoor gedupeerd wordt. Mensen met een

inkomen van minder dan 34.000 euro en een huur tussen de 576 en 710 euro, krijgen de extra huurverhoging namelijk niet gecompenseerd in de huurtoeslag. 'Dat betekent dat de betaalbaarheid direct onder druk staat,' zegt Marieke Kolsteeg. In Rotterdam heeft dertig procent van de gezinnen problemen met de betaalbaarheid van hun huurwoning.'

Woonbron gaat bij de toewijzing van woningen huurinkomenstabellen toepassen. In Delft gebeurde dat al. Met de invoering van de herziene Woningwet per 1 juli 2015, gaan ook de regio's Rotterdam, Spijkenisse en Dordrecht ermee werken. Bij elke toewijzing toetst Woonbron of het inkomen van de woningzoekende past bij de nettohuur. Zo blijven de woonlasten betaalbaar en wordt scheefwonen voorkomen.

Passend toewijzen

Verder wil Woonbron passend gaan toewijzen. Doel: zeventig procent van de vrijkomende woningen verhuren voor een huurprijs lager dan 618 euro aan mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Lager dan 618 euro voor een huishouden van drie personen of meer, en een huurprijs van minder dan 575 euro voor een- of tweepersoonshuishoudens. 'Op die manier willen wij woningen betaalbaar houden voor groepen die afhankelijk zijn van de huurtoeslag.'

Marieke Kolsteeg: 'Op basis van de huurinkomenstabellen gaan wij kijken hoe onze vraagkant is georganiseerd. Waar is de meeste behoefte aan, ook bij onze sociale doelgroepen? Ook mensen die zorg nodig hebben, statushouders (vluchtelingen) en andere kwetsbare groepen willen wij graag een passende woning bieden.'

Kan ik deze woning betalen?

Ook wil Woonbron woningzoekenden vooraf adviseren over te verwachten woonlasten. Daarvoor is een digitale woonlastentool ontwikkeld. Die laat zien dat wonen meer is dan huur betalen alleen. Maar dat er ook belasting, gas, water, elektriciteit, tuinonderhoud en verwijderingsbedragen betaald moet worden. Met behulp van die woonlastentool kunnen huurders een betere afweging maken. Kan ik in deze woning wonen? Kan ik hem betalen?

Huurachterstand voorkomen

Wonen mensen eenmaal in een woning, dan is het zaak om problemen met het betalen van de huur te voorkomen. Marieke Kolsteeg vertelt dat Woonbron daarin pro-actief optreedt. Is er sprake van twee maanden huurachterstand, dan zoekt Woonbron direct contact met de huurder, door te bellen, te mailen, te sms'en of door de complexbeheerder langs te sturen. Pro-actieve incassosturing noemt Woonbron dit. Waarom na twee maanden? Om de achterstand niet te ver te laten oplopen. 'Want hoe hoger de achterstand hoe moeilijker het wordt om de schuld af te lossen. Daarom willen we snel met de mensen naar een oplossing te zoeken.' Ze wijst erop dat Woonbron nooit woningen ontruimt als mensen van goede wil zijn om hun huurschuld af te lossen.

Belang van kasstroomsturing

Erwin van Zwijnenburg gaat in zijn presentatie in op het belang van kasstroomsturing. Hij legt uit wat er de afgelopen jaren is veranderd in de financiële huishoudboekjes van woningcorporaties. 'Woningcorporaties zijn tegenwoordig kasstroom gestuurd. Vroeger was dat anders. Een woningcorporatie wordt beoordeeld op zijn financiële ratio, de ICR. Het ministerie en de raad van toezicht beoordelen in feite het bestuur van een woningcorporatie op het voeren van een goede financiële huishouding.'

De ICR laat zien of een woningcorporatie aan zijn renteverplichtingen kan voldoen. Inkomsten en uitgaven moeten met elkaar in verhouding zijn. De minimumnorm die toezichthouders stellen is een ICR van 1,4. Dat wil zeggen dat op elke 1,40 euro die een woningcorporatie binnenkrijgt, 1 euro mag worden uitgegeven. Woonbron zit met 1,57 boven de norm.

Erwin Zwijnenburg beschrijft de uitdaging waar Woonbron de komende jaren voor staat, Zeventig procent van de vrijkomende woningen zullen worden bestempeld voor mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Deze woningen mogen niet duurder worden dan 618 euro. 'Dat betekent in 2016 een half miljoen minder inkomsten en over drie jaar een miljoen. Dat geld moet ergens vandaan komen. We zullen het moeten terugverdienen in onze kostenhuishouding.'

Huishoudboekje

Hoe ziet het huishoudboekje van Woonbron eruit? Per jaar komt 200 miljoen euro aan huurinkomsten binnen. Waar wordt dat geld aan uitgegeven? De deelnemers mogen raden wat de grootste uitgavepost voor Woonbron is. Er klinken verschillende antwoorden. Personeel en onderhoud worden het meest genoemd. Erwin Zwijnenburg laat een schijfdiagram zien van alle uitgaven. Tot verrassing van de deelnemers staan rente-uitgaven bovenaan.

Kosten omlaag

Woonbron heeft de afgelopen tijd veel gedaan om de kosten omlaag te brengen. Het personeelsbestand is gekrompen van 800 medewerkers naar 590 medewerkers. Kantoorpanden zijn verminderd en samengevoegd. Erwin Zwijnenburg: 'Ondanks dat we van ruim tweehonderd medewerkers afscheid hebben moeten nemen, zijn we nog altijd in staat om een ruime mate van woonplezier te realiseren en een goede dienstverlening te bieden. We richten ons op de stenen, op de huisvesting.

Het streven van Woonbron de komende jaren is de rentelasten omlaag te brengen. Dat deze relatief hoog zijn heeft volgens Erwin Zwijnenburg met het verleden te maken. 'Elk jaar lossen we iets af.' Als het aan de regiodirecteuren ligt, komen onderhoudskosten en investeringen in nieuwbouw in de toekomst op nummer 1 te staan. Dus dat het meeste geld daar aan besteed wordt. 'Daarmee investeren we in de waarde van ons vastgoed', zegt Marieke Kolsteeg, 'en in het woonplezier van de bewoners.'

Vraag over kwaliteit materialen

Een bewoonster uit Ommoord kan zich vinden in de keuze voor geld naar onderhoud. Maar ze vraagt zich af of Woonbron de laatste jaren concessies doet aan de kwaliteit van de gebruikte materialen. Zij is niet tevreden over de tegelvloer in haar badkamer. Elke druppel water blijft zichtbaar. Ook de vloertegels in de buitenhal van haar appartementengebouw zijn beduidend minder prettig in onderhoud, vindt zij. Volgens de regiodirecteuren zou dat niet mogen. Zij wijzen erop dat de functionele eisen die aan het materiaal worden gesteld, belangrijk zijn. Niemand binnen Woonbron krijgt de opdracht slechtere kwaliteit te leveren. Mevrouw krijgt het advies haar vraag voor te leggen aan de gebiedscoördinator.

Ambitie

Aan het slot van de sessie zet Erwin Zwijnenburg uiteen hoe Woonbron de komende jaren haar huurprijsbeleid betaalbaar houdt. Het zal volgens hem overal een beetje vandaan moeten komen. 'We hebben echt de ambitie om ons sociale beleid verder uit te zetten, maar het moet wel betaald kunnen worden. De echte oplossing zit in het van tafel halen van die verhuurdersheffing. Dat is een vervelende belasting geweest, die voorkomt uit het idee dat woningcorporaties heel rijk zijn en kunnen bijdragen aan de staatskas. Maar hij kwam als een duveltje uit een doosje. Ik verwacht dat we twee, drie jaar de broekriem nog moeten aanhalen. Maar dan houdt het op. Daarna is de minister weer aan zet.'

Hoe kunnen we helpen?

Tot slot stelt Joke Ellenkamp van Pameijer aan de regiodirecteuren de vraag: 'Waar zouden wij, partners in de zorg, jullie mee kunnen helpen?'

Erwin Zwijnenburg: 'Door duidelijk te zijn over wat nodig is in de stad. Keuzes maken samen met gemeenten, corporaties en zorgpartijen. Keuzes maken over doelgroepen die je wilt huisvesten. En afspraken maken over wat ieders verantwoordelijkheid is in dat huisvesten.'

Thema: Maatschappelijk verantwoord ondernemen & Social Return on Investment

"Succes kent vele vaders en dan is het de vraag wie het rendement op de teller mag zetten. Maar dat maakt ons niet zo veel uit. De winnaar is degene met de baan!" Arthur Oerlemans, Woonbron

Arthur Oerlemans, regiodirecteur regio Rotterdam IJsselmonde en Prins Alexander begint de sessie met een korte presentatie. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) en Sociaal Return on Investment (SROI) gaan hem aan het hart: zelf rijdt hij elektrisch, heeft hij zonnepanelen op het dak, bezit hij aandelen windenergie en geeft hij sollicitatietraining aan jongeren. Zo is het ook voor Woonbron: de behoefte komt uit de organisatie zelf: er is geen wet die de woningcorporatie MVO en SROI oplegt.

Presentatie

De primaire taken van Woonbron behoren tot maatschappelijk ondernemen (MO): het ontwikkelen, verhuren en onderhouden van sociale woningen en het werken aan leefbaarheid. Bij MVO gaat het om de manier waarop Woonbron dat doet. Als er een euro kan worden uitgegeven aan onderhoud waarbij ook nog de MVO-resultaten worden gestimuleerd, dan zal Woonbron dat zeker doen. MVO is dus een bijvangst op de kerntaak. Waarbij de 'outcome' het maatschappelijk rendement of de maatschappelijke baten vormt (de 'social return') van de activiteiten op het gebied van MVO. Anders dan de input en output, is de precieze 'outcome' lastig vast te stellen. Er zijn altijd veel externe factoren die een rol spelen bij de maatschappelijke winst. Arthur Oerlemans: "Succes kent vele vaders en dan is het de vraag wie het rendement op de teller mag zetten. Maar dat maakt ons niet zo veel uit. De winnaar is degene met de baan!"

Woonbron legt in het MVO-beleid de focus op werkgelegenheid, opleiding en duurzaamheid. Daarbij is Woonbron gebonden aan de wettelijke kaders, zoals vastgelegd in de Participatiewet en de herziene Woningwet. MVO moet dus passen bij de visie, missie en kerntaken van Woonbron. Wat Woonbron bijvoorbeeld niet meer zal doen, is horeca ontwikkelen, zoals dat is gebeurd bij buurtkantine de Ooievaar (en waar vandaag de afsluitende borrel wordt gehouden).



Oerlemans geeft drie voorbeelden van MVO uit de praktijk van Woonbron:

1 Werkgelegenheid

Bij onderhoud verplicht Woonbron aannemers en leveranciers 5% van de loonsom te besteden aan een groep die het moeilijk heeft op de arbeidsmarkt, in dit geval herintreders. Dit levert 46 fte op

en bespaart even zoveel uitkeringen. De 'social return' kan daarmee becijferd worden op € 700.000.

2 Opleiding

Voor MBO-scholieren is het moeilijk een stageplaats te vinden, waardoor het uitvalspercentage oploopt. Woonbron biedt 50 stagiairs per jaar een stageplek. Dit kost € 111.000 aan stagevergoeding en € 82.000 aan begeleidingsuren. Het resultaat is dat 50 schoolverlaters werkervaring opdoen en hun diploma halen. Daardoor hebben zij meer kans op een baan, waardoor ze geen beroep hoeven te doen op publieke middelen. De geschatte 'social return' is € 700.000.

3. Duurzaamheid

Tussen 2015 en 2018 heeft Woonbron € 995.097 geïnvesteerd in 2691 zonnepanelen. Deze produceren jaarlijks 583.275 kWh. Dat betekent een CO2-reductie van 268.307 kilo op jaarbasis en een besparing van € 134.153 aan stroomkosten.

Op het gebied van werk en opleiding steekt Woonbron jaarlijks € 728.000 in MVO. Dit levert ca. 170 banen op. Voor de maatschappij betekent dat een opbrengst/besparing van meer dan 2,5 miljoen.

Discussie

De discussie vanmiddag gaat over hoe ver Woonbron daarbij moet en mag gaan. Maar eerst vertelt **Eugène van Velzen**, commercieel directeur van Roessen & Roessen, betrokken bij Stichting Talent voor Rotterdam en partner van Woonbron, over hoe zij maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Dan is het tijd voor de stellingen:

Stelling 1. Woonbron moet minder aan MVO en SROI doen.

Hierbij gaat het over wat Woonbron kan doen en hoe ver een corporatie mag en kan gaan. Is dit voldoende? Of moet Woonbron zich houden bij huizen verhuren?

Bart Jan Zilverberg van Bewonersorganisatie Carnisse: 'een en ander is mooi voorgesteld maar de berekeningen zijn wel heel positief. Hij vraagt zich af wat het netto rendement is. Is er geen sprake van verdringing? Als bedrijven mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst nemen, betekent dat dat andere mensen niet worden aangenomen of minder werk krijgen. Dit los van het feit dat het goed is dat een bedrijf verantwoordelijkheid neemt voor de eerste groep. Woonbron gaat niet méér werk uitgeven, dus het is een vorm van verdringing. Bovendien: een woningcorporatie hoeft geen winst te maken en heeft het wat dat betreft gemakkelijker. "Ik word enthousiast als ik zie dat commerciële partijen dit zouden doen, en het commercieel uitvoerbaar blijkt. Ik heb moeite te geloven dat dit vanuit commercieel oogpunt succesvol kan zijn."

Eugène van Velzen merkt op dat Ecoworkx ook werkt voor commerciële bouwbedrijven en aannemers. "Wij leveren dus niet alleen bijdragen aan woningcorporaties of de sociale sector."

Zijn collega Jan van Oosten geeft aan dat er eerder sprake is van verschuiving dan van verdringing. Er zijn net zoveel vacatures in Rotterdam-Zuid als werklozen maar die zijn niet één op één te koppelen. Victor Dreissen, gebiedscoördinator Charlois en Pernis bij Woonbron, merkt op dat MVO ook een concurrentiefactor wordt vanuit het oogpunt van PR. "Het is dus niet voorbehouden aan de overheid om dit soort dingen te doen."

De heer Zilverberg blijft volgens eigen zeggen een beetje cynisch. Een aantal bedrijven zullen hier gevoelig voor zijn, maar gaan consumenten echt kiezen voor bedrijven die aan MVO doen? En veel bedrijven doen aan 'windowdressing', het stelt niet altijd wat voor.

Arthur Oerlemans benadrukt dat Woonbron de voorwaarden stelt. Als je daar niet aan voldoet, kom je bij Woonbron gewoon niet meer binnen als leverancier.

Dan is het tijd om de rode en groene kaarten op te steken. De meerderheid kiest voor rood en is het dus oneens met de stelling. Drie aanwezigen houden zowel de rode als groene kaart in de lucht.

Stelling 2. Woonbron kan veel meer doen aan SROI als ze het maar slimmer doet.

Dit keer wordt er meteen gestemd. De uitkomst: drie rode kaarten, de rest stemt groen en is het dus eens met de stelling. Wat zou Woonbron meer kunnen doen? Jolita Meuldijk van Woonbron lijkt het geweldig om jongeren in hun eigen wijk op de steiger te krijgen als stagiair. Arthur Oerlemans antwoordt dat Woonbron niet per definitie met lokale aannemers werkt, maar aannemers altijd vraagt bijvoorbeeld met jongeren uit Rotterdam Zuid te werken. Als de aannemer uit Noord Brabant komt, betekent dat dat hij een verbond moeten sluiten met een school in de Rijnmond. Om voor Woonbron te bouwen, moeten aannemers werken met jongeren uit het gebied.

Eugène van Velzen voegt toe dat er op de achtergrond ongemerkt veel gebeurt. Straks worden er ook stagiairs uit de wijk bij aannemers geplaatst. Talent voor Rotterdam is daar een mooi podium voor, maar misschien gebeurt dat te onopvallend.

Frank Köster, projectmanager voor Stichting Talent voor Rotterdam, is vooral getriggerd door het woord 'slimmer'. Jan van Oosten geeft een voorbeeld van intern 'slimmer werken' uit Delft.

Arthur: "Woonbron krijgt elke maand een rapportage waarin de aannemer laat zien wat hij heeft gedaan. In het verleden was er geen controle, nu zijn de eerste stappen daarvoor gezet.

"Bart Jan Zilverberg vindt dat Woonbron met het opleggen van eisen aan aannemers wel lijkt af te dwalen van het normale werk van de corporatie. Ook op het gebied van energie en tuinen is veel te doen en dat ligt dicht bij de kerntaken van Woonbron. Woonbron zou huurders actiever kunnen voorlichten over mogelijke energiebesparing en het inrichten van de tuin. Hoe kun je mensen prikkelen om hun woning goed te isoleren en te zorgen voor meer groen? Wat Woonbron nu doet aan MVO, staat vrij ver van de huurder af. "Houd het dicht bij je core business."

Anthonie Mullié, programmamanager Beverwaard bij Woonbron, is het hier hartgrondig mee oneens. Een kozijn of keuken moet je hoe dan ook vervangen, dan ben je dicht bij de huurder. Dat kun je dan ook op een slimme manier doen, door er mensen uit die buurt bij te betrekken, zodat je gaat werken met een mes dat aan meerdere kanten snijdt.

De heer Zilverberg reageert dat Woonbron het een niet hoeft te doen en het ander te laten, maar blijft cynisch over de commerciële haalbaarheid. Jolita Meuldijk vraagt of de tuin ecologisch inrichten iets is voor Woonbron. Dat lijkt iets meer voor de bewonersclub. Woonbron kan daar eventueel wel bij aanhaken. Bart Jan Zilverberg vindt dat Woonbron mensen wel kan aanspreken als ze niets aan hun tuin doen.

Mevrouw Elly Veltkamp van bewonersvereniging Prins Alexander merkt op dat Woonbron bij de verhuur van een woning actief kan aangeven dat er een tuin bij zit en dat die dus niet is bedoeld als parkeerplaats.

Bart Jan Zilverberg vertelt dat bewonersorganisatie Carnisse in samenwerking met zorginstelling Laurens bezig is een braakliggend terrein in te richten en een aantal jaren een leuke bestemming te geven. Dreissen geeft aan dat Woonbron niet meer in 'andermans groen' gaat werken.

Samenwerken zou wel kunnen als het initiatief uit de bewoners komt. Je gaat het dan niet voor de mensen doen, maar met of naast de mensen.

Elly Veltkamp signaleert dat Woonbron bij zijn leegstaande huizen niets aan de tuinen doet. Is dat misschien ecologisch? Als je wilt dat bewoners hun tuin beter onderhouden, moet je zelf het goede voorbeeld geven, anders ben je niet geloofwaardig. Victor Dreissen beaamt dit: "Daar hebt u een goed punt. In het onderhoud van dit soort tuinen kun je ook een hoop aan SROI doen."

Stelling 3: De MVO-keten moet feilloos werken, anders heeft MVO geen kans.

Woonbron-directeur Dennis Gerlof licht toe dat Woonbron slechts een schakel is in het geheel. Een onderhoudspartij haalt zijn mensen uit een 'kaartenbak'. Die moet goed zijn, wil het lukken om mensen uit bepaalde groepen aan het werk te krijgen.

Karin Doms van de Raad van Commissarissen van Woonbron benoemt dat er meer winst is te halen door naar het geheel te kijken. Het rendement van MVO komt op meerdere plekken terug. Het is zaak meer over de grenzen van de eigen organisatie te kijken. Wat is nou de bedoeling van onze onderneming?

Jan van Oosten van Ecoworkx reageert enthousiast: "Als je zo zoekt, wordt het heel erg leuk."

Stelling 4: MVO-gedreven vanuit de portemonnee in plaats van uit het hart werkt niet.

5 mensen houden een rode kaart omhoog, enkelen rood en groen tegelijk. **Antonie Mullié** stemt tegen. "Als ik met een van onze aannemers in gesprek ben, dan zegt hij dat hij winst wil maken maar ook trots wil zijn op zijn bedrijf. Die is dus ook intrinsiek gedreven." Portemonnee en hart hoeven geen spanning op te leveren. Het hoeft ook niet duurder uit te pakken. In voorgesprekken worden weleens verschillende 'smaken' besproken, voordat de offerte op tafel komt, maar uiteindelijk blijken de prijzen niet veel uit de pas te lopen.

Victor Dreissen is het met hem eens: "Het hart is wat je aan tafel brengt, de wil om het te doen, en dan kom je erachter dat het ook financieel nog haalbaar is." Vaak begint het ook met wetgeving, dan moet het gewoon, maar zover is het nog niet.

Directeur Dennis Gerlof vraagt tot slot wie Woonbron nog iets mee wil geven vanmiddag. Arthur Oerlemans vindt het belangrijk te zeggen dat MVO binnen Woonbron ook discussie geeft. "Je hebt het met je medewerkers bijvoorbeeld over wat je doet met papier, of je dat apart gaat inzamelen. Als bedrijf maak je je medewerkers dus ook bewust van duurzaamheid."

Elly Veltkamp van VBC Prins Alexander vraagt zich af in hoeverre huurders van Woonbron hiervan weten. Waarom zet Woonbron eigenlijk geen bord neer bij de asbestverwijdering of dat ergens drie stagiairs aan het werk zijn? Arthur Oerlemans neemt de suggestie dankbaar in ontvangst.

Woonbron mag de huurders laten zien wat ze doet aan maatschappelijk verantwoord ondernemen!