

Masterclass: Strategie en Innovatie Woningcorporaties 3 oktober 2017 van der Valk Utrecht-Zuid

Bestuurlijke dilemma's en de woningwet

Guido van Woerkom opent de middag met de vraag wat de deelnemers graag in het Regeerakkoord zouden zien staan. Met onderwerpen als: “ander toewijzingsbeleid, investeren in duurzaamheid in plaats van de verhuurdersheffing, middeninkomens, tijdelijke huurcontracten en geen vennootschapsbelasting voor DAEB” werd gelijk duidelijk wat thans de belangrijke thema's, maar ook de dilemma's zijn en die deze middag ook aan de orde zullen komen.

Hoe maak je een goede afweging tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid? Volgens 80% van de aanwezigen heeft de Woningwet echter wel duidelijkheid gegeven.

Veel werk aan de winkel

Peter Boelhouwer neemt ons mee in de ontwikkelingen in de woningmarkt. Het blijkt dat de vraag naar woningen stelselmatig wordt onderschat als gevolg van te lage prognoses voor de immigratie. Bij de bouwproductie zien we trends die tegen de markt ingaan: als de vraag toeneemt gaan we minder bouwen, en als we minder bouwen stijgt de kostprijs. Boelhouwer ziet dit als het gevolg van de maatregelen in de koopmarkt en huurmarkt.

Specifiek ziet hij dat maatregelen nodig zijn voor de middeninkomens en de starters, zij vallen tussen de wal en het schip en hij ziet niet dat de markt dat gaat oplossen. Hier moet de politiek haar verantwoordelijkheid nemen. Boelhouwer bespreekt de andere problemen in de woningmarkt zoals de sociale problematiek, de toegankelijkheid van de koopsector, de stijgende woonuitgaven, het rebound effect van de duurzaamheidsinvesteringen en een toename van regionale verschillen. 80% van de deelnemers ziet taken voor de huisvesting van middeninkomens

Oordeelsvorming vanuit ons hart

Frank van Dooren liet ons zien hoe het mogelijk is om de leefwereld van de huurders meer centraal te stellen. Hij noemt een aantal voorbeelden uit zijn dagelijkse praktijk waar hij ziet dat de systeemwereld tot heel onprettige situaties voor mensen leidt. Hij wil dit systeemdenken graag veranderen en daarom heeft ZVH bij een grote renovatie, in de toewijzing van de gerenoveerde woningen de wensen van de huurders centraal gesteld. Van Dooren is geïnspireerd door de relativering van Paul Woodruff op het systeem van gelijke behandeling. Hij roept ons op bij oordeelsvorming meer ons hart te laten spreken.

Collectieve ambitie en houdt uw medewerkers scherp en 'in de flow'

De professional is deskundig en er komt energie vrij als ze passende ruimte krijgen, waarbij de leidinggevenden differentieert in aansturing. Ze kiezen dan zelf voor uitdagende doelen en de leidinggevende zal moeten letten op de haalbaarheid. Het beste antwoord op regels en procedures is door goed te zijn en succes te hebben: hiermee koop je vrijheid. Drijfveer voor een succesvolle strategie is de inspiratie van een collectieve ambitie en dienend leiderschap. Succesvolle innovaties ontstaan dan vanuit een outward-looking omgeving, door co-creatie en contacten met kennisinstellingen, met aan de basis een breed inzetbare professional. Door balans tussen kennis en taken komen uw medewerkers 'in de flow' en werken ze met plezier.

In onzekere tijden koers houden

Lex de Boer gebruikte de metafoor van een zeiltocht naar Engeland om de koers van zijn corporatie, Lefier in Groningen en Drenthe te duiden. Koers & Bestemming, je morele kompas, het tij, de ondieptes, de veilige gebieden, de omstandigheden en de bemanning en team op het schip en bij de corporatie. Zeker in een gebied met aardbevingen, werkloosheid en lage inkomens liggen er veel uitdagingen om tot een goede invulling van de volkshuisvestelijke taak te komen.

U kunt de syllabus downloaden via de link:

<http://www.seminarsopmaat.nl/download.php?id=183> Code: 90591870

Op het seminar zijn de meningen gepeild.

<http://www.voxvote.com/event?6dbf1b2c-c2bc-416d-88b6-a80100a3cbdf>