

Recensie maatschappelijke visitatie Acantus

De missie van Acantus luidt: 'voel je thuis!'. Vanuit deze gedachte werkt Acantus aan haar taak om mensen in het werkgebied, die zijn aangewezen op een huurwoning, van goede en betaalbare woningen in een goede woonomgeving te voorzien. Delen van het werkgebied van Acantus kenmerken zich als een krimpmarkt: zowel de totale bevolking als het aantal huishoudens lopen terug. In een aantal plaatsen is daarom sprake van een overschot aan woningen en waar sprake is van tekorten zijn deze vooral kwalitatief van aard. Het beleid en de activiteiten worden daarom sterk beïnvloed door de krimpregio waarin zij actief is. In 2009 heeft Acantus gekozen voor een nieuwe koers om goed in te kunnen spelen op de specifieke vragen die uit deze krimp naar voren komen. Na een periode van voornamelijk grootschalige herstructurering en nieuwbouw is het nieuwe beleid meer gericht op een gebiedsgerichte aanpak van de bestaande voorraad en de woonwensen van de bewoners, waardoor ook voornemens tot sloop, verkoop en nieuwbouw zijn aangepast. Samen met andere partijen werkt Acantus samen om, in relatie tot de krimp, de leefbaarheid van het gebied op een sociaal aanvaardbaar peil te houden.

Gedurende de periode juni 2010 – november 2010 heeft bij Acantus een maatschappelijke visitatie plaatsgevonden. De visitatie had betrekking op de periode 2008 – 2011 en is door PwC uitgevoerd. Centraal in de beoordeling stonden de volgende vragen: 'doet Acantus de goede dingen?' en 'doet Acantus de dingen goed?' Omdat woningcorporaties eigen ambities hebben en meer kunnen doen dan door de omgeving wordt verlangd, is ook de vraag 'doet Acantus meer dan de goede dingen' aan de orde gekomen.

Acantus presteert op alle wettelijk vastgestelde BBSH-prestatievelden conform het gestelde toetsingskader van de visitatie. In het beleid is herkenbaar dat Acantus haar activiteiten heeft aangepast aan de krimpopgaven. Zo wordt aanzienlijk geïnvesteerd in woningverbeteringen, waarbij kwaliteitsinjecties worden gegeven aan het bestaande bezit om zo de woon- en woonomgeving ook in een krimpomgeving op peil te houden. Daarnaast wordt geparticipeerd in diverse experimenten om tot passende oplossingen te komen voor vraagstukken in de regio. Ondanks diverse inspanningen en een nieuw beleidsplan is Acantus echter nog steeds zoekende naar hét passende antwoord op de krimpopgave in de regio. Hierdoor is er nog geen duidelijke visie op het vraagstuk. De complexiteit wordt herkend, echter zowel de interne organisatie als de omgeving vraagt om een duidelijke visie en bijpassende positionering van Acantus in het maatschappelijk speelveld.

Acantus vertaalt de landelijke, regionale opgaven conform de norm naar haar eigen beleid. Het werkgebied van de corporatie is verspreid over zes gemeenten waardoor op lokaal niveau met een groot aantal partijen afstemming gezocht moet worden. De samenwerking heeft betrekking op diverse opgaven maar het zwaartepunt ligt op het gebied van leefbaarheid, kwaliteitsverbetering en bijzondere doelgroepen. De krimpopgave in de regio legt een extra druk op de samenwerking. Problemen, uitgangspunten en oplossingen worden niet altijd gedeeld waardoor er druk ontstaat op de relatie tussen Acantus en gemeenten. Echter, met het grootste deel van de gemeenten slaagt Acantus er in om een goede en constructieve samenwerking aan te gaan.

Op het gebied van samenwerking met belanghebbenden heeft Acantus een duidelijke ontwikkeling doorgemaakt. Acantus neemt meer dan voorheen, samen met belanghebbenden, de verantwoordelijkheid voor de problemen in haar werkgebied. Ze spant zich in om deze problematiek eigen te maken en bekijkt vervolgens hoe daar een bijdrage aan geleverd kan worden. Ganzedijk is daarbij een belangrijke en waardevolle les geweest voor Acantus. Tevens is zichtbaar dat Acantus een verschuiving heeft doorgemaakt van een vastgoed georiënteerde corporatie naar een maatschappelijke corporatie.

Acantus beschikt over een goede financiële positie en zet haar vermogen ook voldoende in voor haar doelgroepen. Door de bevolkingsdaling heeft het (maximaal) realiseren van toevoegingen aan de woningvoorraad geen prioriteit. Belangrijker is om een adequaat beleids- en verantwoordingskader te hanteren. Op grond hiervan kan de gerichte inzet van middelen heel zorgvuldig worden afgewogen in relatie tot de specifieke, vaak regionaal sterk verschillende, markt vraag en geprognosticeerde demografische ontwikkelingen. Acantus beschikt nu nog niet over een dergelijk kader. De effectiviteit van de inzet van middelen kan hierdoor niet worden aangetoond, waarmee Acantus het risico loopt haar middelen aan te wenden op een manier die niet bijdraagt aan haar maatschappelijke doelstelling.

Op het gebied van governance is sprake van een goede governancestructuur en adequaat functionerend toezicht bij Acantus.

Samenvattend heeft PwC Acantus leren kennen als een gedreven corporatie die de laatste jaren intern een groot aantal ontwikkelingen heeft doorgemaakt, en tegelijkertijd geconfronteerd wordt met complexe opgaven in de regio. Zij is nog steeds zoekende hoe hier op een juiste manier invulling aan te geven. Daarbij staat ze meer dan voorheen open voor signalen vanuit de omgeving, met name die van bewoners. Het besef dat ze niet zelfstandig het antwoord kan vinden op de krimpproblematiek is doorgedrongen in de organisatie. In de uitwerking van de samenwerking zijn echter nog verbeteringen mogelijk.

Deze krimpopgave is nieuw en de gekozen oplossingen van Acantus voor deze problematiek zijn dan ook vernieuwend. Hierdoor kan geen zekerheid gegeven worden of de gewenste effecten gerealiseerd zullen worden. Aandacht is wenselijk voor: de wijze waarop (kwaliteits)investeringen in het gebied terugverdiend kunnen worden, de omvang van de voorraad goedkope woningen in relatie tot de toekomstige vraag en de inschatting van verhuisbewegingen bij kwaliteitsinvesteringen in bepaalde onderdelen van het werkgebied.

Acantus heeft zich de laatste jaren sterker geprofileerd als een maatschappelijke corporatie. Van belang is dat de interne organisatie ook in staat is om aan te sluiten bij deze ambitie. Enerzijds vraagt dit een cultuurverandering. Door de grote ontwikkeltak is de cultuur nog met name vastgoed georiënteerd. Om een meer maatschappelijke organisatie te kunnen zijn, is een omslag hierin wenselijk. Anderzijds vraagt het om verandervermogen van de mensen in de organisatie.

Al met al heeft PwC bewondering voor de wijze waarop Acantus in de lastige markt waarin zij zich bevindt, invulling geeft aan haar rol als maatschappelijke organisatie en zoekt naar passende oplossingen. Dit is geen makkelijke opgave. De resultaten van de maatschappelijke visitatie tonen echter aan dat Acantus in grote lijnen erin slaagt om alternatieve oplossingen te vinden, de woonomgeving op peil te houden, de belanghebbenden tevreden te stellen en haar financiële positie te bewaken.