

# Idealis: een herkenbare en gedegen studentenhuysvester

## De reactie van Idealis op de maatschappelijke visitatie door ECORYS

### Inleiding

In opdracht van Idealis heeft het onderzoeks- en adviesbureau ECORYS in 2008 een onafhankelijke beoordeling gegeven van het maatschappelijk presteren van Idealis.

In deze reactie van Idealis op de beoordeling wordt eerst kort beschreven wat een maatschappelijke visitatie inhoudt en waarom Idealis daartoe opdracht heeft gegeven. Daarna komen de belangrijkste bevindingen van ECORYS aan de orde en wordt aangegeven welke conclusies Idealis daaraan verbindt. Vervolgens wordt verslag gedaan van de bijeenkomst met de strategische partners waarin het oordeel van ECORYS is besproken. Tot slot wordt aangegeven wat de eindconclusie van Idealis is en tot welke acties dat zal leiden.

### Maatschappelijke visitatie, waarom en hoe?

In het ondernemingsplan 'Bewust kiezen' heeft Idealis aangegeven een kwalitatief hoogwaardige, gezaghebbende en onafhankelijke visitatie belangrijk te vinden. Door visitatie wordt verantwoording afgelegd over onze maatschappelijke prestaties, de beleidskeuzes die we maken en de wijze waarop onze belangrijkste strategische relaties betrokken zijn in dat afwegingsproces.

In de Aedescode staat dat elke woningcorporatie zich tenminste eenmaal in de vier jaar onafhankelijk extern en gezaghebbend zal laten visiteren. Het visitatiestelsel is nog in ontwikkeling, maar in de vorm van een aantal pilots wordt inmiddels gewerkt volgens een zo objectief mogelijke algemeen gehanteerde en door de SEV (Stichting Experimenten Volkshuisvesting) vastgestelde methodiek.

De visitatiemethodiek brengt het maatschappelijk rendement in beeld door de prestaties van de woningcorporatie te beschrijven en deze af te zetten tegen:

- de eigen ambities en doelstellingen;
- de opgaven in het werkgebied;
- het oordeel van de belangrijkste strategische relaties;
- de financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie.

ECORYS is gestart met onderzoek van de beschikbare documenten van Idealis. Vervolgens is o.a. een groot aantal interviews gehouden, zowel binnen Idealis als met de belangrijkste strategische relaties: onderwijsinstellingen (Wageningen UR en Christelijke Hogeschool Ede), gemeenten (Wageningen en Ede), bewonersvertegenwoordiging (SFO) en collega-corporaties (de Woningstichting en Woonstede). Het gehele onderzoek heeft plaatsgevonden gedurende een periode van ruim een half jaar. De eindbeoordeling van ECORYS, die is afgerond in september 2008, bevat zowel een kwantitatieve beoordeling in de vorm van rapportcijfers als ook een toelichtende rapportage en een samenvatting in de vorm van een recensie.

### De beoordeling door ECORYS

ECORYS heeft de feitelijk geleverde prestaties van Idealis beschreven en beoordeeld op de eerdergenoemde vier aspecten. Algemene conclusie is dat Idealis een gedegen studentenhuysvester is, die opvallend evenwichtig en ruim voldoende scoort op alle vier aspecten van de maatschappelijke visitatie. In deze reactie van Idealis wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van ECORYS, voor elk van de vier aspecten afzonderlijk.

### Presteren naar eigen ambities/doelstellingen

ECORYS constateert dat Idealis in haar ondernemingsplan een uitgebreid aantal ambities en doelstellingen heeft geformuleerd (23) en op het merendeel daarvan (20) goede voortgang laat zien. Op drie doelstellingen is nog geen prestatie zichtbaar:

- het vaststellen van een marketingplan;
- het maken van prestatie-afspraken met de gemeente Wageningen;
- het bevorderen van het gewenste imago.

ECORYS beoordeelt het presteren naar eigen ambities en doelstellingen met een 7,4.

### *Reactie Idealis*

Het ondernemingsplan is in 2007 door Idealis uitgewerkt in concrete doelstellingen en activiteiten. Vanzelfsprekend kunnen niet alle doelstellingen binnen een of twee jaar worden gerealiseerd: een zekere prioritering is noodzakelijk. Idealis gaat er vanuit dat de drie genoemde, nog te realiseren, doelstellingen ruim binnen de looptijd van het huidige ondernemingsplan (2006 – 2011) verwezenlijkt zullen worden.

### Presteren naar opgaven in het werkgebied

ECORYS constateert dat Idealis de opgaven redelijk tot goed kent en vanuit de eigen focus duidelijke keuzes maakt en op adequate wijze zorgt voor de huisvesting van de eigen doelgroep. Volgens ECORYS presteert Idealis goed voor wat betreft de beschikbaarheid en betaalbaarheid van studentenhuysvesting.

Wel wordt geconstateerd dat de *verwachte* bijdrage van Idealis aan opgaven binnen het WERV-gebied, noch in Wageningen, noch in Ede, is vastgelegd in prestatie-afspraken met de beide gemeenten. Tegen deze achtergrond was het lastig voor ECORYS om het presteren op dit aspect te beoordelen. ECORYS beoordeelt het presteren naar opgaven met een 7,0.

#### *Reactie Idealis*

Inmiddels zijn in Wageningen goede vorderingen gemaakt voor wat betreft een nieuw kader voor het maken van prestatie-afspraken tussen gemeente en beide woningcorporaties. Naar verwachting zal in het voorjaar van 2009 de gemeentelijke Woonvisie worden vastgesteld. Die Woonvisie vormt het kader voor de door gemeente, de Woningstichting en Idealis gezamenlijk vast te stellen raamovereenkomst Wonen, die in concept gereed is en eveneens in het voorjaar van 2009 zal worden ondertekend. In de raamovereenkomst worden basisafspraken, inspanningsverplichtingen en intenties vastgelegd, die later (per gebied of project) worden uitgewerkt in concrete prestatie-afspraken.

Idealis streeft er naar dat in de toekomst ook in Ede het belang van passende huisvesting voor studenten nadrukkelijker wordt vastgelegd in prestatie-afspraken tussen gemeente en woningcorporatie.

#### **Presteren volgens de strategische partners**

ECORYS constateert dat Idealis voor de belangrijkste partners een herkenbare en gedegen studentenhuysvester is. De partners herkennen het specialisme en zien wat er voor nodig is. De wijze waarop Idealis deze taak invult wordt door hen als ruim voldoende tot goed beoordeeld.

Uit de gevoerde gesprekken bleek volgens ECORYS ook dat men kennelijk toch meer verwacht van Idealis. Er bleek sprake van ontevredenheid en/of onduidelijkheid rondom koers en strategie, risicobereidheid en relatiegerichtheid. Partners vragen zich af wat ze aan Idealis hebben en wat zij zelf voor Idealis kunnen betekenen. Om de ruim voldoende beoordeling vast te houden moeten enkele opgaven worden opgepakt (modernisering van het bezit, vermindering van de kwetsbaarheid en de relatie met de partners). ECORYS beoordeelt het presteren naar stakeholders met een 6,7.

#### *Reactie Idealis*

Op grond van de beoordeling van dit aspect ziet Idealis twee mogelijke verbeterpunten:

- het meer verduidelijken van de bewust gekozen koers en strategie;
- het verbeteren van de communicatie en samenwerking met de strategische partners.
- 

Idealis kiest bewust voor het specialisme als studentenhuysvester. De onzekerheid van studenten-prognoses is voor Idealis een strategisch gegeven. Het huidige woningbezit met veel grootschalige complexen met onzelfstandige eenheden op grote afdelingen is eenzijdig en kwetsbaar.

De continuïteit van passende huisvesting voor studenten wordt op lange termijn daarom het beste gewaarborgd door het nastreven van een meer gedifferentieerd en flexibel woningbezit. Een missie die dus bewust geen keuze maakt voor doelgroepverbreding, maar voor vastgoedverbreding. Een duurzaam woningbezit dat op lange termijn toekomstige fluctuaties in vraag naar studentenhuysvesting beter zal kunnen opvangen.

Idealis is graag bereid om de huidige koers en strategie met de strategische partners te bespreken en te verduidelijken. Daarnaast zullen wij in de toekomst, bij het ontwikkelen van een nieuw ondernemingsplan, de wensen van de partners voorafgaand inventariseren en serieus bezien of en hoe we die in ons beleid kunnen opnemen.

Enkele partners hebben aangegeven dat in de communicatie tussen de relaties zeker nog verbeteringen mogelijk zijn. Idealis hecht zeer veel waarde aan een goede wederzijdse communicatie en samenwerking met de strategische partners. Om tot verdere optimalisering van de relaties te komen heeft Idealis allereerst alle bij de visitatie betrokken partners uitgenodigd voor een gezamenlijke bijeenkomst op 20 november, waarin de bevindingen van ECORYS zijn toegelicht en besproken. Onder leiding van een externe voorzitter werd getracht een antwoord te vinden op de vraag hoe de verschillende partners elkaar kunnen versterken en welke uitdagingen een gezamenlijke aanpak vereisen. Geconstateerd werd dat de adequate huisvesting van internationale studenten, zowel op korte termijn (tijdelijk) als op langere termijn (structureel) een belangrijk vraagstuk is dat een goede samenwerking van alle partijen vereist. Afgesproken is dat Idealis, in eerste instantie binnen Wageningen, het initiatief neemt voor een bestuurlijk overleg over deze problematiek. Aan dit bestuurlijk overleg zullen Wageningen UR, gemeente Wageningen, de Woningstichting en Idealis deelnemen.

Daarnaast zal Idealis bezien hoe de communicatie en samenwerking met de individuele strategische partners het komend jaar versterkt kan worden. Idealis staat open voor verbeteringsuggesties en zal in het bestuurlijk overleg met de afzonderlijke partners voorstellen ook dit onderwerp te agenderen.

#### **Presteren naar vermogen/efficiency**

ECORYS constateert dat Idealis de beschikbare middelen op adequate wijze inzet voor een goede kwaliteit van het woningbezit en dat er een start is gemaakt met vernieuwing daarvan. Ook geeft ECORYS aan dat tot 2010 de vermogensmaat lager is dan die van de referentiegroep, daarna is het beeld voor Idealis beduidend gunstiger. Daar staan volgens ECORYS overtuigende opgaven tegenover, maar die zijn nog niet uitgewerkt in concrete plannen. ECORYS concludeert dat Idealis financieel gezond is en presteert naar vermogen. Het presteren naar vermogen/efficiency wordt beoordeeld met een ruime voldoende: 7,0.

### *Reactie Idealis*

Idealis zal in 2009 het beleid van het strategisch voorraadbeheer opnieuw gaan bepalen, op basis van studentenprognoses, verhuurbaarheid, bedrijfswaarde, milieubeleid e.d. Plannen voor nieuwbouw op de Rijnsteeg en in Ede zijn in voorbereiding, maar nog niet concreet vastgesteld.

Daarnaast zal ten behoeve van de huisvesting van met name internationale studenten het op korte termijn realiseren van tijdelijke eenheden in Wageningen nader onderzocht worden. Al deze plannen zullen de komende jaren zeer grote investeringen met zich meebrengen.

### **Conclusies en hoe verder?**

Idealis is zeer verheugd over het oordeel van de visitatiecommissie. Idealis wordt gezien als een gedegen studentenhuysvester, die opvallend evenwichtig en ruim voldoende scoort op alle vier aspecten van de maatschappelijke visitatie.

Idealis ziet met name het meer verduidelijken van de bewust gekozen koers en strategie en daarnaast het verbeteren van de communicatie en samenwerking met de strategische partners als belangrijke aandachtspunten voor het komend jaar. Idealis zal het initiatief nemen voor een bestuurlijk overleg over de huisvestingsproblematiek van (internationale) studenten in Wageningen, daarbij gaat het om het bieden van adequate studentenhuysvesting voor zowel de korte als de lange termijn.

Idealis zal ook bezien hoe de communicatie en samenwerking met de individuele strategische partners het komend jaar versterkt kan worden. Idealis staat open voor verbeteringsuggesties en zal in het bestuurlijk overleg met de afzonderlijke partners voorstellen ook dit onderwerp te agenderen.

Idealis streeft naar een zo groot mogelijke transparantie. Alle strategische partners die hebben meegewerkt aan de visitatie zullen daarom de volledige, zeer uitgebreide rapportage van ECORYS ontvangen. Daarnaast zullen wij op onze website ruim aandacht besteden aan het oordeel van ECORYS over het maatschappelijk presteren van Idealis. Op de website zullen de samenvatting (recensie) van het visitatierapport van ECORYS en vanzelfsprekend ook deze reactie van Idealis worden geplaatst. Daarnaast zal de mogelijkheid worden geboden om de volledige rapportage van ECORYS bij Idealis op te vragen.

Concept 1 december 2008/W. van Alphen.  
Vastgesteld in MT d.d. 9 december 2008.