

We kijken terug op een goede en leerzame visitatie. Het was voor een aantal van ons, waaronder ikzelf, voor het eerst dat we een visitatie meemaakten. Van het team dat intern de visitatie voorbereidde, werkte niemand hier in de hele periode waarop werd teruggeblikt. Het was bovendien een bijzondere visitatie met uiteindelijk een vijfde jaar in de rapportage met een experimentele status waarbij we stakeholders betrekken. Dit ging zeker niet allemaal vanzelf en heeft van ons en van de visitor veel inspanning en energie gevraagd. Met het uiteindelijke resultaat en de aangedragen leerpunten zijn we tevreden. We zijn enthousiast over het betrekken van stakeholders bij het formuleren van onze leerdoelen voor de komende periode.

Degelijk maar weldegelijk ambitieus vanuit een visie

In het rapport van de visitatiecommissie zien we het beeld terug van een degelijke corporatie met een mooi rapport van zevens en ruime zevens. Een organisatie die zaken op orde heeft en wil houden. Maar ook een organisatie van *'doe maar gewoon wat er gebeuren moet'*. Misschien wel daardoor, zien we dat de zaken die best bijzonder zijn, door ons heel gewoon worden gevonden. We kunnen onze hoge ambities en onze prestaties beter leren uitdragen.

Om tegemoet te komen aan de heersende woningnood, willen we én kunnen we ons bestaande bezit met een kwart uitbreiden in 10 jaar. Om dit te bereiken zetten we alle zeilen bij. Zowel financieel als organisatorisch hebben we ons voorbereid op deze opgave en zijn we hierover voortdurend in gesprek met onze stakeholders. We zetten alles op alles om deze ambitie waar te kunnen maken.

Onze woningen zijn verduurzaamd met altijd zinvolle maatregelen zoals isolatie en zonnepanelen. In de afgelopen jaren hebben wij hier ruim 10 miljoen in geïnvesteerd, zonder extra kosten voor de huurder. Met deze initiatieven hebben we niet alleen onze verduurzamingsdoelstelling ruim behaald, maar wonen voor onze huurders betaalbaarder gemaakt. De nieuwbouwwoningen die we nu opleveren zijn duurzamer dan strikt genomen van ons gevraagd wordt. Omdat we dit belangrijk vinden. Niet alleen voor het klimaat, maar zeker ook voor de portemonnee van onze huurders. Met de huidige hoge energieprijzen is dit nog belangrijker geworden.

Ondanks onze grote nieuwbouwambitie en investeringen in duurzaamheid, voeren wij nog steeds een zeer gematigd huurbeleid. We bieden mogelijkheden voor huurverlaging en -bevrozing en bieden maatwerk voor huurders die in betalingsproblemen komen. Direct na het uitbreken van de coronapandemie hebben we deze mogelijkheden uitgebreid, om huurders met een inkomensval tegemoet te komen. We werken samen met de gemeente aan schuldpreventie en zijn terughoudend met het inschakelen van incassobureaus.

We durven ons met recht een sociale verhuurder te noemen, met oog voor onze huurders en voor de belangen van woningzoekenden. We zetten ons vol in voor het verbeteren van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Lansingerland. Juist ook omdat de regio dit nodig heeft en van ons vraagt. Gezien de huidige woningnood heeft dat onze prioriteit.

Meer actie- en resultaatgericht

De visitatiecommissie ervaart 3B Wonen als wat beleidsarm, maar ziet dit niet als een tekortkoming. Dit weerspiegelt het feit dat wij resultaat- en actiegerichter zijn geworden de laatste jaren. Ons Koersplan is bijvoorbeeld vertaald in een routekaart met duidelijke doelen en daaraan gekoppelde acties. Dit is echter geen dik beleidsstuk maar een bestand waarin voortdurend wordt gewerkt en nieuwe acties en resultaten worden toegevoegd of worden bijgesteld, als de omstandigheden daarom vragen. Dit maakt ons wendbaarder en praktijkgericht. In onze organisatie was behoefte aan deze manier van werken. We noemen onze veranderstrategie niet voor niets *pragmatisch veranderen*.

Stakeholders

We hebben vooraf aangegeven zeer geïnteresseerd te zijn in de manier waarop stakeholders aankijken tegen alle veranderingen bij 3B Wonen. We zijn blij te constateren dat zij geen discontinuïteit hebben ervaren. We zien wel dat zij in communicatie en samenwerking meer van ons willen zien. En dat begrijpen wij ook. Met name in 2019 en 2020 heeft de focus van de organisatie meer intern gelegen. Nu is het moment om actiever in onze samenwerkingen te investeren. Opvallend vonden we de grote verschillen tussen de beoordelingen van de verschillende organisaties. Dit laat ons zien dat het belangrijk is om niet slechts één oplossing te kiezen, maar met iedere stakeholder samen te kijken wat er nodig is. De concrete aanbevelingen waren heel gevarieerd en enkele sprongen er direct voor ons uit. Deze aanbevelingen gaan we graag samen met onze belanghouders oppakken.

We zijn alle bevraagde stakeholders zeer erkentelijk voor hun input en willen de visitatiecommissie bedanken voor het rapport en de goede gesprekken die we met elkaar hebben gevoerd.

Mede namens de Raad van Toezicht,

Hanneke Vliet Vlieland
directeur-bestuurder 3B Wonen

Bergschenhoek, 23 juni 2022