

## **Bestuurlijke reactie visitatie 2014 - 2018**

Voor Dudok Wonen is dit alweer de vierde maatschappelijke visitatie. Bij de start van deze visitatie *nieuwe stijl* (volgens de 6.0 methodiek) schreven we in onze position paper dat we van de visitatie willen leren én dat het moet bijdragen aan het legitimeren van (beleids)keuzes die we maken.

De visitatiecommissie beschrijft ons als een ambitieuze, eigenzinnige en innovatieve maatschappelijke ondernemer. We zijn blij dat we het werk van de afgelopen vier jaar terug te zien in de waardering van onze stakeholders, zoals het In Between Places concept, ons betaalbare vrije sector aanbod en het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Daar is hard door collega's aan gewerkt en zijn we trots op.

Zeer te tevreden zijn wij met het feit dat de waardering door onze huurdersvereniging substantieel is verbeterd ten opzichte van de vorige visitatie. Van onze kant is daar ook hard gewerkt om samen vooruit te komen. Dat zien we ook terug in de waardering die de visitatiecommissie uitspreekt over hoe wij onze strategie en beleid hebben opgesteld in de afgelopen vier jaren: afgestemd op de opgaven in ons werkgebied en in gesprek met stakeholders.

De visitatiecommissie geeft ons ook een spiegel op ons verkoopbeleid. Zij constateren dat op het punt van de verkoopdoelstellingen het begrip bij een deel van de belanghebbenden eerder is verminderd dan verbeterd. Meer of minder *begrip* dan vier jaar geleden is best lastig te objectiveren want we hebben te maken met een andere visitatiemethodiek, andere mensen, andere omstandigheden. Los daarvan is dat niet wat we voor ogen hadden en we nemen de adviezen dan ook ter harte om nader tot elkaar te komen.

Dat "presteren volgens belanghebbenden" in rapportcijfers ruim voldoende scoort maar relatief lager dan de drie andere perspectieven is niet geheel onverwacht. We vermoeden dat dit voor een deel samenhangt met de spanning rondom het nog niet komen tot prestatieafspraken in de gemeente Gooise Meren.

Dankzij ons aanbod sociale koop en onze betaalbare vrije sector bieden we kansen voor lagere en middeninkomens op de Gooise Woningmarkt die er zonder ons op dit moment niet zouden zijn. Marktpartijen bieden immers niet of nauwelijks dergelijk woonproducten aan. Het advies om daarover "op een andere wijze het gesprek aan te gaan" nemen we graag over en gaan we mee aan de slag. We denken dan bijvoorbeeld aan het ons in de gesprekken wat minder laten leiden door het woningwet keurslijf met zijn vaste jaarcyclus van activiteitenplan en prestatieafspraken.

Op basis van dit visitatierapport concluderen we al wel dat er naast een andere wijze van gesprek ook een andere balans in de onderwerpen van gesprek met belanghebbenden moet komen. Zo concluderen we onder meer dat we met gemeenten bestuurlijk vaker moeten spreken over onze inspanningen op het gebied van de renovatie van woningen. Het rapport bevat nog enkele voorbeelden die ons wijzen op de noodzaak andere onderwerpen dan bouwen-verhuren-verkopen vaker te agenderen.

Naast de verbinding van het beleid rondom sociale koop benadruk de visitatie nog twee verbeterpunten: 1) stappen maken in de verduurzaming richting label B en 2) verantwoording over de vermogensinzet.

In de afgelopen circa 15 jaar domineerde erfgoedbehoud een groot deel van onze renovatieprogramma's. Zo renoveerden we ruim 550 woningen in de Bloemenbuurt-Zuid Hilversum en brachten de buurt weer in allure. We herkennen dat we bij onze investeringen in de bestaande voorraad nu meer prioriteit moeten geven aan isolatie richting gemiddeld label B. De afgelopen tijd is de uitvoering daarvan helaas vertraagd

door de moeizame aanbesteding van het werk. Daarbij moet ook vermeld worden dat we op andere terreinen van de verduurzaming zoals de gasloze verwarming van nieuwbouw juist zeer vooruitstrevende projecten doen en hebben gedaan.

Als het gaat om de verantwoording over de vermogensinzet spanden we ons de afgelopen jaren in om dit te doen aan de hand van het DrieKamer (verantwoordings) model. We herkennen de feedback dat dit nog niet heeft opgeleverd wat je daarvan zou mogen verwachten. We bekijken hoe we de inzichten uit de visitatie kunnen gebruiken om daarin de volgende stap te zetten.

Tot slot dank ik alle belanghebbenden voor de door hen uitgesproken waardering en constructief-kritische bijdragen aan deze visitatie.

Harro Zanting  
Directeur-bestuurder  
Mei 2019

Astrid Sanson  
Voorzitter RvC