

Visitatierapport

Reggewoon



31 januari 2019

Visitatiecommissie

Jan Haagsma, voorzitter

Martijn de Jong Tennekes, visitator

Gemma Oosterman, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegelfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningbouwcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Sinds begin 2015 is het een wettelijke verplichting geworden. De visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Visitaties zijn niet vorm vrij en moeten voldoen aan kwaliteitsvereisten. De stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Deze visitatie is dan ook uitgevoerd volgens de voorgeschreven visitatiemethodiek (op het moment van uitvoeren van de visitatie was dit versie 5.0) van deze stichting. Cognitum is het bedrijf dat deze visitatie heeft uitgevoerd.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Reggewoon over de periode 2014 t/m 2017.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart 2014-2017	9
1.4 Samenvatting	10
1.5 SWOT diagram	11
2 Reggewoon	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	14
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
3.1 Beoordelingskader	15
3.2 Opgaven in het werkgebied van Reggewoon	15
3.3 Relevante ontwikkelingen	15
3.4 Beoordeling prestaties	16
3.5 Beoordeling van de ambities	22
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	23
3.7 Totale beoordeling presteren naar opgaven en prestaties	24
4 Presteren volgens belanghebbenden	25
4.1 Beoordelingskader	25
4.2 Werkwijze	25
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	25
4.4 Belanghebbenden over Reggewoon	27
4.5 Reggewoon's reputatie	34
4.6 Waardering van het tripartite overleg	35
4.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	35
5 Presteren naar Vermogen	36
5.1 Beoordelingskader	36
5.2 Relevante ontwikkelingen	36
5.3 Financiële continuïteit	36
5.4 Doelmatigheid	38
5.5 Vermogensinzet	40
5.6 Bewonder- en verwonderpunten	42
5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen	42
6 Governance	43
6.1 Beoordelingskader	43
6.2 Relevante ontwikkelingen	43

6.3	Besturing	43
6.4	Intern toezicht	47
6.5	Externe legitimering en verantwoording	51
6.6	Bewonder- en verwonderpunten	52
6.7	Totale beoordeling Governance	54
7	Bijlagen	55
	Position paper	56
	Factsheet maatschappelijke prestaties	63
	Bestuurlijke reactie	76
	Reputatie Quotiënt Model Reggewoon	79
	Waardering netwerk Reggewoon	80
	Overzicht geïnterviewde personen	81
	Korte cv's visitatoren	83
	Onafhankelijkheidsverklaringen	84
	Meetschaal	86
	Werkwijze visitatiecommissie	89
	Bronnenoverzicht	91
	Prestatiemonitor	93

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

Op 1 april 2017 zijn Woningstichting Hellendoorn (WSTH) en Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE) Wierden gefuseerd. Uit deze fusie is Reggewoon ontstaan.

Het tijdstip voor visitatie van Reggewoon in 2018 volgt uit de Woningwet c.q. Veegwet, waarbij de Aw, zoals ook Aedes in het verleden, de regel hanteert dat bij een fusie de datum van de laatste visitatie als uitgangspunt geldt voor de vaststelling van de volgende visitatie. De laatste visitatie van SWWE is uit 2011. Bij deze terugblik ligt de focus dan ook met name op de visitatie uit 2014 (WSTH).

In de vorige visitatie scoorde de corporatie voor haar prestaties in de perspectieven *Presteren naar Opgaven en Ambities*, *Presteren volgens Belanghebbenden* en *Presteren naar Vermogen* dusdanig goed, dat door de vorige visitatiecommissie destijds geen verbeterpunten zijn meegegeven. Het verbaast de huidige commissie dan ook niet, dat de corporatie haar onderliggend beleid in wezen heeft gecontinueerd en waar mogelijk ‘the best of both worlds’ (SWWE en WSTH) heeft gecombineerd.

Voor wat betreft het laatste prestatieveld, *Governance*, woog het ontbreken van een actueel definitief ondernemingsplan ten tijde van de visitatie zwaar mee in de beoordeling. Vlak na de vorige visitatie is overigens het ondernemingsplan voor de periode 2015-2018 vastgesteld (augustus 2014). Ook is door de vorige commissie aandacht gevraagd voor de verdere verbetering van de planfunctie.

De huidige visitatiecommissie heeft geen enkele twijfel meer over deze punten. Er is juist grote waardering voor de planvorming, externe legitimatie en timing van het meest recente ondernemingsplan van de corporatie. De verbetering die de vorige commissie zag op het vlak van normering bij prestaties wordt door de huidige commissie niet meer herkend; ook hier scoort de corporatie zeer goed (9).

Met betrekking tot het functioneren van de Raad van Toezicht was er een enkele aanbeveling; uitleg op het punt van onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Toezicht. Dit onderwerp is besproken in een raad van commissarissen vergadering en hiermee goed geadresseerd.

Als we de lijn nog iets eerder in de tijd oppakken, ook voor het voormalige SWWE, benoemde de vorige commissie (we spreken dan over 2011) nog enkele kleine punten. De commissie heeft geconstateerd dat hieraan ook op adequate wijze invulling is gegeven. Voorbeeld is de kwetsbaarheid in de personele bezetting van de kleine corporatie, waar op gereageerd is met de aanname van (tijdelijk) extra personeel en de deelname in een samenwerkingsverband SSCH. SSCH staat voor Stichting Heuvelcentrum Heuvelrug. Dit was een samenwerkingsverband waar zowel SWWE als WSTH deel van uitmaakten voor de fusie, naast in beginsel nog 2 corporaties (Mijande en Salland Wonen).

De huidige visitatiecommissie constateert dat Reggewoon adequaat met de opmerkingen – voor zover aanwezig- uit de vorige visitatie(s) aan de slag is gegaan in de afgelopen visitatieperiode.

1.2 Recensie

Reggewoon: Meer dan de som der delen

De visitatieperiode heeft in het teken gestaan van het ontstaan van Reggewoon. De eerste jaren van de visitatieperiode zijn WSTH en SWWE zorgvuldig aan de slag geweest om tot een door alle partijen gedragen fusie te komen. Vanaf 1 april 2017 is deze fusie een feit en bestaat Reggewoon. Hoewel Reggewoon als fusiecorporatie dus maar een betrekkelijk korte periode bestaat is het de visitatiecommissie opgevallen dat geen van de betrokkenen die de commissie gesproken heeft nog met heimwee spreekt over de tijd voor deze periode. Het lijkt alsof Reggewoon al vele jaren bestaat. Ook valt het de commissie op dat Reggewoon er in is geslaagd het beste uit twee werelden te verenigen in een nieuwe corporatie. Men is ook nadrukkelijk op zoek naar dat beste uit de rechtsvoorgangers om dat in Reggewoon te incorporeren. Dat proces is nog niet helemaal voltooid, maar er wordt door alle medewerkers hard aan gewerkt.

Richtinggevende visie en strategie: realistisch ambitieus

Onmiddellijk na de start van Reggewoon is een visie en strategie voor de nieuwe corporatie opgesteld. Hierbij zijn zowel de medewerkers als de belanghebbenden intensief betrokken. Resultaat is een gedragen strategische visie die daadwerkelijk richting geeft aan het handelen van Reggewoon. Een strategie ook die Reggewoon zeer herkenbaar maakt en grote waardering krijgt van de belanghebbenden. De belanghebbenden spraken van een "aaibare visie". De commissie heeft met veel waardering waargenomen dat deze visie daadwerkelijk richting geeft aan de ontwikkeling van Reggewoon.

Position paper

In de position paper schetst de bestuurder een beeld van een ambitieuze en doelgerichte organisatie. Een corporatie die van groot belang is en wil zijn voor de volkshuisvesting in de gemeenten Hellendoorn en Wierden. De commissie herkent dit beeld tijdens de visitatie. Ook de belanghebbenden herkennen dit beeld van Reggewoon.

Reggewoon heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en heeft als doelstelling om al in 2040 haar bezit energieneutraal te hebben. Het blikveld van Reggewoon is daarbij breder dan CO²-reductie en energielabels, maar ook gericht op circulariteit en sociale duurzaamheid.

Boel op orde, Doelstellingen fusie gehaald

Reggewoon heeft de boel op orde. De Governance deugt en er is een goede interactie tussen bestuur en raad van commissarissen, met respect voor elkaars rollen. De afgesproken prestaties worden geleverd en financieel is men in control en worden er goede scenario-analyses gemaakt om tot een gedegen afweging tussen ambities en mogelijkheden te komen.

De doelstellingen van de fusie zijn gerealiseerd. Er is een professionelere organisatie, er is een onafhankelijke controllerfunctie ingericht en er is meer aandacht voor soft-control.

Ook de financiële doelstellingen zijn gerealiseerd. Reggewoon voldoet ruim aan alle kengetallen van WSW en Aw, realiseert een optimale inzet van haar (investerings-)vermogen en heeft de beoogde lastenreductie van € 600.000 behaald.

Een bewonderenswaardige prestatie zo kort na de fusie.

Tevreden belanghebbenden

Zonder uitzondering zijn de belanghebbenden zeer tevreden over Reggewoon. Men was al tevreden over de beide rechtsvoorgangers, maar Reggewoon blijkt als grotere corporatie nog beter de samenwerking te vinden met de belanghebbenden en daarbij is door de grotere slagkracht van Reggewoon ook meer mogelijk. Een wethouder bracht dit onder woorden met: "Reggewoon is beter voor de mensen".

Huurdersvertegenwoordigers doe meer samen

Reggewoon kent twee huurdersorganisaties, de huurdersorganisaties van de beide rechtsvoorgangers. In de gesprekken met deze huurdersvertegenwoordigers heeft de commissie beide besturen leren kennen als betrokken en - binnen de mogelijkheden van vrijwilligers - gedegen. In de gesprekken is door de huurdersvertegenwoordigingen het beeld geschetst dat er een keuze is gemaakt om nog 5 jaar als afzonderlijke vertegenwoordigers voort te bestaan.

Op zich heeft de commissie begrip voor dit standpunt, mede gelet op de discussies die zijn geweest tijdens de voorbereiding van de fusie. De huurdervertegenwoordiging van SWWE toonde zich in eerste instantie tegenstander van de fusie. Hoewel de gezamenlijke advisering richting Reggewoon door Huurdersplatform en SHWE vooraf inhoudelijk wordt afgestemd, verbaast de commissie zich over de moeizame samenwerking tussen beide vertegenwoordigende organisaties. Beter overleg en intensievere samenwerking zou de slagkracht van de huurdersvertegenwoordiging kunnen vergroten en daarmee ook voor meer invloed kunnen zorgen.

Aandachtspunten

- Houdt de blik vooruit.
De visie en strategie van Reggewoon zijn een voorbeeld voor een visie en strategie die richting geeft aan de ontwikkelingen en werkwijze en is ook echt op de toekomst gericht. Dit geeft Reggewoon kracht. Houdt deze op de toekomst gerichte blik vast in de komende jaren.
- Realistisch ambitieus.
Typerend voor Reggewoon is het realistisch ambitieus zijn. De ambities zijn hoog, maar zeker niet ontdaan van realisme. De organisatie laat ook zien dat zij haar afspraken en ambities nakomt. De ambitie om al in 2040 het bezit energieneutraal te willen hebben is een hoge ambitie. Het sturen op het realiseren van deze ambitie juicht de visitatiecommissie zeer toe. Tegelijkertijd vraagt de commissie aandacht om ook hier het realisme in het oog te houden. Realisatie van de ambitie in bijvoorbeeld 2042 is ook al een bijzondere prestatie.
- Huurdersvertegenwoordigers werk meer samen.
Zoals hiervoor beschreven verloopt de samenwerking tussen de huurdersorganisaties moeizaam. Stap over het verleden en zoek van beide kanten actief de samenwerking.
- Hecht de laatste losse eindjes af.
De commissie is vol bewondering over het verloop van de fusie. Een voorbeeld over hoe een fusie goed kan verlopen en daadwerkelijk leidt tot meerwaarde. Belangrijk is om in de komende periode de laatste open eindjes af te werken op het gebied van de werkprocessen en personeel.

1.3 Integrale scorekaart 2014-2017

Presteren naar opgaven en ambities									
	Prestatieveld						gemiddelde	Weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,7	7,6	7,0	-	7,3	75%	7,7
Ambities in relatie tot de opgaven							8	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	prestatieveld						gemiddelde	Weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	7,7	7,6	8,1	8,0	8,2	-	7,9	50%	8,0
Relatie en communicatie							8,2	25%	
Invloed op beleid							8,0	25%	
Presteren naar vermogen									
								Weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							9	30%	8,3
Doelmatigheid							8	30%	
Vermogensinzet							8	40%	
Governance									
						gemiddelde	Weging	eindcijfer	
Besturing	Plan				9,0		9,0	33%	8,2
	Check				9				
	Act				9				
Intern toezicht	Functioneren Raad van commissarissen				8,0		7,7	33%	
	Toetsingskader				8				
	Toepassing governancecode				7				
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				9		8,0	33%	
	Openbare verantwoording				7				

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

1.4 Samenvatting

De visitatie van Reggewoon over de periode 2014-2017 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 5.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in oktober 2018.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities:

Reggewoon presteert op alle onderdelen ten minste ruim voldoende. De visitatiecommissie heeft Reggewoon leren kennen als een corporatie die zijn afspraken nakomt. Bovengemiddeld is de prestaties op het gebied van de kwaliteit van de dienstverlening (8), een goed score. Ditzelfde geldt voor de prestaties op het gebied van energie en duurzaamheid, ook hier scoort de commissie een 8. Dit laatste past goed bij de ambities voor de toekomst van Reggewoon, waar de corporatie zich als doel heeft gesteld om haar bezit al in 2040 energieneutraal te willen hebben.

Presteren volgens Belanghebbenden:

De belanghebbenden tonen zich uiterst tevreden over Reggewoon. De gemiddelde score die de belanghebbenden Reggewoon geven is een 8 (goed). Deze score wordt voor alle prestatievelden gegeven. De huurders tonen zich daarbij zelfs meer dan tevreden met de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie met een score van gemiddeld bijna een 9.

Presteren naar Vermogen:

Reggewoon heeft haar financiën meer dan op orde. De financiële continuïteit is zeer goed met een 9. Doelmatigheid en vermogensinzet is ook meer dan op orde met op beide onderdelen een score van een 8. De rechtsvoorganger van Reggewoon, WSTH, scoorde in het verleden ook al goed met een 7,7. Ook de externe legitimatie en verantwoording scoort met een 8 goed. WSTH gold als een voorbeeld voor de corporaties in Nederland op financieel gebied. Reggewoon heeft deze goede gewoonte voortgezet.

Governance:

De Governance is ook uitstekend op orde. De besturing is zeer goed met een 9. Het interne toezicht is goed met een 7,7. Ook de externe legitimatie en verantwoording scoort goed met een 8.

1.5 SWOT diagram

Sterk

- Realistisch ambitieus
- De organisatie is op orde, financieel meer dan in controle en een uitstekende governance
- Reggewoon is een partner die haar afspraken steeds nakomt

Zwak

- De moeizame samenwerking tussen de beide huurdersorganisaties

Kans

- Reggewoon heeft een sociaal hart en zeer gericht op de kwaliteit (woningen, leefomgeving en dienstverlening)
- Reggewoon heeft een pro-actieve houding

Bedreiging

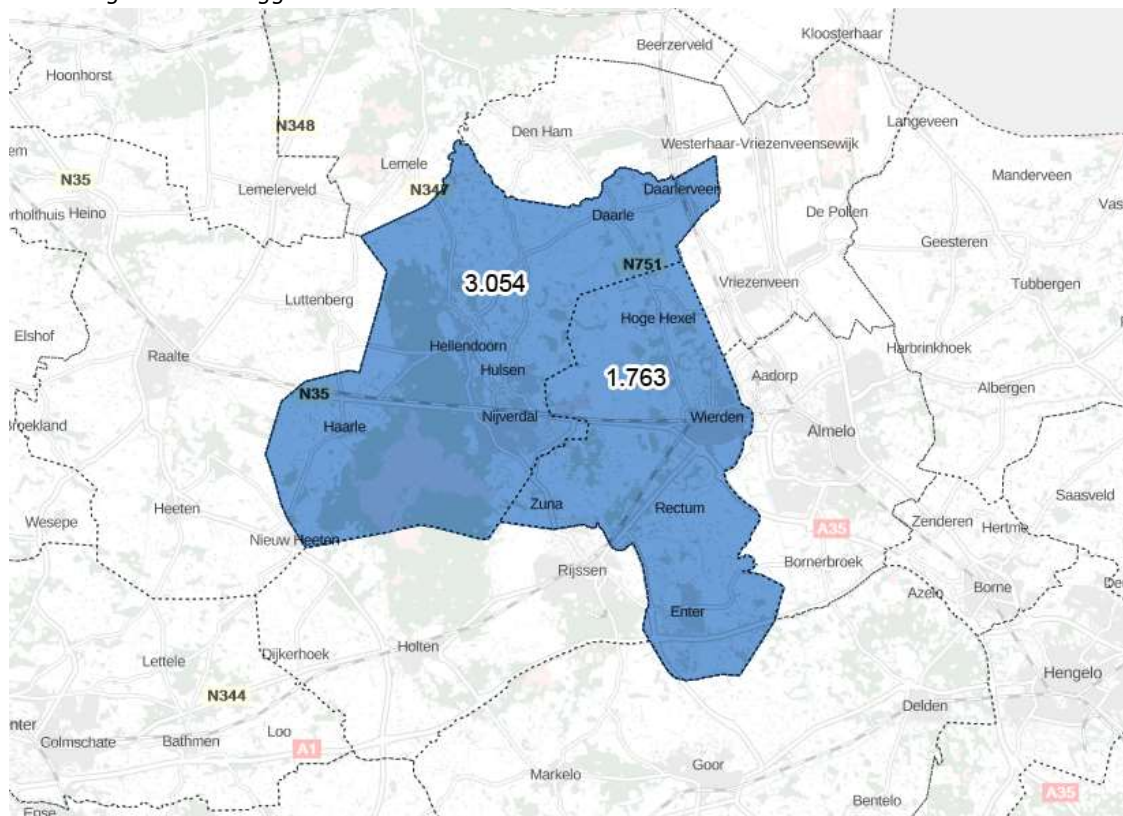
- Het niet verbonden zijn van ruimtelijke ordening en het sociaal domein tot een totaal beeld bij de gemeente
-

2 Reggewoon

Op 1 april 2017 zijn Woningstichting Hellendoorn (WSTH) en Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE) gefuseerd. Uit deze fusie is Reggewoon ontstaan. Reggewoon is een stichting die actief is in de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Zij bezit ruim 4.800 woningen, waarvan ruim 60% in de gemeente Hellendoorn en bijna 40% in de gemeente Wierden. Reggewoon (L1413) valt in de woningmarktregio Oost Nederland, en heeft in de Aedes Benchmark grootteklasse S (2.500 – 5.000 verhuureenheden).

De rechtsvoorgangers hebben een zeer zorgvuldig fusieproces doorlopen dat op 1 april 2017 resulteerde in het ontstaan van Reggewoon. Kort voor deze datum is de huidige bestuurder aangetreden, nadat er een vacature ontstond door het vertrek van de vorige bestuurder naar een andere corporatie. Deze bestuurwisseling heeft niet tot verstoring van het fusieproces geleid.

Het werkgebied van Reggewoon



Reggewoon maakt prestatieafspraken met de gemeente Hellendoorn. Het proces om tot deze afspraken te komen in de gemeente Wierden is medio 2018 opgestart. Tot op heden functioneren Stichting Huurdersbelang Wierden Enter (SHWE) voor de gemeente Wierden en het Huurdersplatform voor de gemeente Hellendoorn als aparte organen. In het proces tot de fusie is de bewonersraad in Wierden/Enter omgevormd tot stichting (SHWE) en is de mogelijkheid tot tijdelijke zelfstandigheid bepaald. De gezamenlijke advisering richting Reggewoon wordt door Huurdersplatform en SHWE vooraf inhoudelijk afgestemd.

In het ondernemingsplan “Samen verder 2018-2022” is de missie van Reggewoon als volgt beschreven:
“Wij bieden betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die voldoen aan de kaders van de Woningwet en die aangewezen zijn op Reggewoon”.

De kernwaarden van Reggewoon: **DOEN, DICHTBIJ, DUURZAAM** en **SAMEN**.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven van de corporatie. Onder externe opgaven worden verstaan:

“alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc.”

Ook beoordeelt de visitatiecommissie de ambities in het licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven?

3.2 Opgaven in het werkgebied van Reggewoon

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Reggewoon gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2014 tot en met 2017. In de visitatieperiode had Reggewoon prestatieafspraken met de gemeenten Hellendoorn en Wierden.

In de bijlagen is de Prestatiemonitor Opgaven en Ambities opgenomen, hierin zijn alle afspraken en prestaties overzichtelijk opgenomen.

3.3 Relevante ontwikkelingen

De visitatieperiode kenmerkte zich door een aantal interne en externe ontwikkelingen:

- De economische crisis waardoor de vraag naar koopwoningen sterk afnam en in het verlengde daarvan de vraag naar (goedkope) huurwoningen toenam.
- De verhuurderheffing die gaandeweg een steeds grote beslag is gaan leggen op de financiële middelen van corporaties.
- De herziene Woningwet, waarmee het werkveld van corporaties werd ingeperkt (in het bijzonder ten aanzien van duurdere huur en koop en ten aanzien van inzet op gebied van leefbaarheid) en waarvan de invoering een groot beslag heeft gelegd op de beschikbare personele capaciteit.
- Energie en duurzaamheid staan hoog op de agenda in de gehele sector. Als de convenanten uit 2012 zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. In het verlengde van deze convenanten heeft Aedes de routekaart CO2-neutraal 2050 uitgebracht.
- In de visitatieperiode zijn Woningstichting Hellendoorn (WSTH) en Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE) per 1 april 2017 gefuseerd tot Reggewoon.

In de hierna volgende beoordeling van de prestaties worden deze in principe integraal beoordeeld, alsof Reggewoon gedurende de gehele visitatieperiode al één corporatie was. Indien de prestaties van WSTH en SWWE grote onderlinge verschillen vertonen, worden deze apart vermeld.

3.4 Beoordeling prestaties

3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Reggewoon heeft de gehele visitatieperiode voldaan aan de normen die gelden vanuit de staatssteuennorm voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan mensen met een bepaald maximum inkomen. De norm is tenminste 90%, SWWE realiseerde respectievelijk 97%, 98% en 88% en WSTH realiseerde 97%, 96% en 93% in de periode 2014 t/m 2016. In 2017 realiseerde Reggewoon 96%. Ook het passend toewijzen werd door Reggewoon volgens de geldende normen vanuit de Woningwet uitgevoerd. Minimaal 95% van de vrijkomende huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen moet worden toegewezen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (met ingang van het jaar 2016). In 2016 was dit bij WSTH en SWWE 100%.

Reggewoon (en ook haar rechtsvoorgangers) zorgt voor maatwerk bij woningtoewijzingen als dat nodig is. Er wordt daarbij goed samengewerkt met de betrokken gemeenten. Dit geldt ook voor de huisvesting van statushouders. In de visitatieperiode heeft Reggewoon in totaal 382 statushouders gehuisvest.

De commissie komt op grond hiervan tot het oordeel dat de prestaties van Reggewoon gelijk zijn aan de opgaven en beoordeelt dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de visitatieperiode heeft Reggewoon (en haar rechtsvoorgangers) de huurverhoging binnen de marges van de maximale huurverhoging gehouden. Dit was ook de afspraak. In alle jaren is de huur beneden de 70% van de maximaal toegestane huur gebleven. Het percentage goedkope en betaalbare woningen bedraagt steeds circa 80% van het bezit van Reggewoon. De huurachterstand bedraagt minder dan 0,5% gemiddeld over de jaren.

Het huurincassobeleid voor Reggewoon is nog in ontwikkeling, voortbordurend op de best practices van beide rechtsvoorgangers.

Alles overziend komt de commissie tot de conclusie dat de prestaties gelijk zijn aan de opgaven en scoort Reggewoon ruim voldoende (7).

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Oordeel	7,0

3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de prestatieafspraken met de gemeente Hellendoorn zijn afspraken gemaakt die de gecombineerde groep van ouderen en personen met een beperking betreffen. Om die reden worden deze beide prestatievelden gezamenlijk beoordeeld.

Afgesproken is dat Reggewoon zich extra inzet op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Reggewoon zoekt hierbij de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen. Er zijn 3 complexen specifiek aangewezen als zorgcomplexen, te weten Korenbloem, Parallel/Dahliastraat en Bonteweg. Mensen vanaf 18 jaar met een zorgbehoefte worden hier met voorrang gehuisvest in samenspraak met de gemeente (WMO) en Zorgaccent. Daarnaast heeft Reggewoon op diverse locaties woningen of woonvormen voor mensen met een beperking.

Bovenstaande brengt de commissie tot het oordeel dat de prestaties van Reggewoon op dit gebied gelijk zijn aan de opgaven en scoort een 7 (ruim voldoende).

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Reggewoon heeft 13 woningen geschikt gemaakt voor huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woningen stellen. In de prestatieafspraken hebben partijen het niet nodig gevonden om aanvullende afspraken te maken. Dit betreft in alle jaren van de visitatieperiode 13 nultreden eensgezinswoningen. In 2017 is daar ook een zogenaamde prikkelarme woning aan toegevoegd. In samenwerkingsverbanden als 'De Buurt aan zet' en 'Wijksaam' werkt Reggewoon intensief samen met een aantal maatschappelijke organisaties.

De commissie komt op grond hiervan tot het oordeel dat de prestaties van Reggewoon gelijk zijn aan de opgaven en beoordeelt dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
ouderen met specifieke behoeften /	
bewoners met beperkingen	7
overige personen	7
Oordeel	7,0

3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Van de woningen in Wierden is de conditie gemeten. Van de woningen in Hellendoorn nog niet. Hiermee is in 2016 wel een aanvang gemaakt maar in verband met de fusie is deze actie tijdelijk gestopt. In deze jaren werd de kwaliteit van de Hellendoornse woningen geborgd door inspectie van de schil te combineren met de 6-jarige schildercyclus. Bevindingen werden vastgelegd in de meerjaren-onderhoudsbegroting en de hieruit voortvloeiende maatregelen werden uitgevoerd. Pas vanaf 2017 wordt de conditie in Hellendoorn gemeten. Van het bezit van Reggewoon is daardoor aan het einde van de visitatieperiode van 64% van de woningen de conditiescore nog onbekend. Van het bezit waar de conditiescore wel bekend is heeft 32% een conditiescore van 3 of beter, dit is 89% van het bezit waar een conditiescore bekend is. 4% heeft conditiescore 4, dit is 11% van het bezit waar een conditiescore bekend is.

In 2018 is de conditiemeting verder opgepakt. In 2018 is inmiddels van 1.123 Hellendoornse woningen de conditie vastgesteld. Momenteel is van 60 % van de woningen van Reggewoon de conditie bekend. Hiervan heeft 93,5 % de score 3 of hoger. 6,5 % heeft de score 4.

Vanaf 2015 is in Nijverdal bij 156 woningen groot onderhoud uitgevoerd. Hierbij zijn energiebesparende maatregelen niet doorberekend aan zittende huurders. In 2016 zijn de eerste stappen gezet naar vergaande verduurzaming. Twee aannemers hebben in de Brake, als pilot, elk op eigen wijze 3 woningen getransformeerd naar Nul op de Meter (NOM) woningen. In beide gemeenten zijn keukens en doucheruimtes vernieuwd. In Wierden gebeurde dit op verzoek van huurders vraaggestuurd. Huurders zijn tevreden over het groot onderhoud en waarderen dit gemiddeld met 8,1.

Op grond van bovenstaande oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Reggewoon gelijk zijn aan de opgaven en scoort een 7 (ruim voldoende).

Kwaliteit dienstverlening

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

In de gehele visitatieperiode scoren Reggewoon (en haar rechtsvoorgangers) een 8 of hoger op het KWH-label. Reggewoon heeft voor zichzelf een 7 als norm geformuleerd en hanteert intern als richtlijn dat een score lager dan een 7,5 een aandachtspunt is.

In de Aedes Benchmark scoort Reggewoon een B en behoort daarmee tot de middenmoot.

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Reggewoon de eigen ambities overtreffen en scoort een 8 (goed).

Energie en duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

In het convenant Energiebesparing Woningcorporaties Overijssel hebben corporaties afgesproken zich in te spannen om in de komende jaren het energiegebruik met 25% te laten dalen ten opzichte van 2012. Met de gemeente wierden is afgesproken dat 50% van de sociale huurvoorraad op 1 januari 2015 energielabel B of hoger heeft. Met de gemeente Hellendoorn is afgesproken dat bestaande sociale

huurwoningen zodanig worden gerenoveerd dat per 1 januari 2015 tenminste 60 % minimaal energielabel B heeft.

Gedurende de gehele visitatieperiode is de Energie-index van Reggewoon (en haar rechtsvoorgangers) lager dan de Energie-index in Nederland. 62% van de woningen van WSTH heeft in 2015 een energielabel van B of hoger, waarmee aan de afspraak met de gemeente Hellendoorn wordt voldaan. 26% van de woningen van SWWE heeft in 2015 energielabel B of hoger. In 2017 heeft 56% van de woningen van Reggewoon energielabel B of hoger. In de Aedes Benchmark scoort Reggewoon een A en behoort daarmee tot de kopgroep. Dit past ook bij de ambitie op termijn om al in 2040 haar bezit energieneutraal te hebben.

De commissie komt op grond hiervan tot het oordeel dat de prestaties van Reggewoon de opgaven overtreffen en beoordeelt dit onderdeel met een 8 (goed).

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningkwaliteit	7
kwaliteit van dienstverlening	8
energie en duurzaamheid	8
Oordeel	7,7

3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 10.

In de prestatieafspraken met de gemeente Wierden is afgesproken dat in de periode van 2011-2015 4 woningen in Kleen Esch gebouwd zullen worden. SWWE heeft deze afspraak al in 2012 gerealiseerd. Met de gemeente Hellendoorn is afgesproken dat in de periode 2016-2020 123 huurwoningen gerealiseerd zullen worden, waarvan 81 woningen vervangende nieuwbouw/sloop. Reggewoon ligt, als rechtsoptvolger van WSTH, op schema om deze afspraak te realiseren.

In totaal is voor de visitatieperiode nieuwbouw van 104 woningen afgesproken. In deze periode zijn 213 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn ook allemaal verhuurd.

Op grond van de bovenstaande gegevens komt de visitatiecommissie tot de conclusie dat de prestaties de opgaven aanzienlijk overtreffen en scoort een 10 (uitmuntend).

Sloop, samenvoeging

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Zoals ook bij het voorgaande punt is aangegeven is met de gemeente Hellendoorn afgesproken dat in de periode 2016-2020 81 woningen gesloopt zullen worden en door nieuwbouw zullen worden vervangen. Reggewoon ligt, als rechtsoptvolger van WSTH, op schema om deze afspraak te realiseren.

In de visitatieperiode is de ambitie geweest om 126 woningen te slopen. In deze periode is de sloop van de afgesproken 126 ook daadwerkelijk gerealiseerd.

De visitatiecommissie concludeert dan ook dat de prestaties van Reggewoon op het gebied van sloop gelijk zijn aan de opgaven (7).

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De ambitie is dat bij verbetering woningen op het energielabel A niveau werden gebracht. Vanaf 2017 zal volgens het ondernemingsplan ook worden overgeschakeld naar gasloos koken. Waar mogelijk worden woningen levensloopgeschikt aangepast.

Reggewoon (en haar rechtsvoorgangers) werkt volgens deze ambities en realiseert gestaag de geambieerde verbeteringen.

De visitatiecommissie concludeert om deze reden dan ook dat de prestaties van Reggewoon op het gebied van verbetering van bestaand woningbezit gelijk zijn aan de opgaven (7).

Maatschappelijk vastgoed

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Per nieuw te bouwen complex wordt, afhankelijk van de doelgroep bekeken of maatschappelijk vastgoed, in de vorm van een socioruimte, wenselijk is. Gedurende de gehele visitatieperiode bezitten Reggewoon en haar rechtsvoorgangers 8 socioruimtes.

Om bovenstaande redenen concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Reggewoon op het gebied van maatschappelijk vastgoed gelijk zijn aan de opgaven en scoort een 7 (ruim voldoende).

Verkoop

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Reggewoon en haar rechtsvoorgangers hebben woningen gelabeld voor verkoop wanneer deze vrijkomen bij mutatie. Het aantal te realiseren verkopen is sterk afhankelijk van het aantal voor verkoop gelabelde woningen dat vrijkomt bij mutatie. Hier speelt ook een snel veranderende woningmarkt een rol. Als de druk op de huurmarkt toeneemt dan wordt er niet altijd automatisch verkocht. Het huisvesten van meer statushouders dan verwacht is een van de redenen dat ten aanzien van verkoop de ambitie naar beneden is bijgesteld.

De visitatiecommissie komt op grond van bovenstaande tot de conclusie dat de prestaties de (bijgestelde) ambitie evenaren een scoort een 7 (ruim voldoende).

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
nieuwbouw	10
sloop / samenvoeging	7
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	7
verkoop	7
Oordeel	7,6

3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid en Wijk- en buurtbeheer

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Omdat in de inspanningen van Reggewoon geen onderscheid gemaakt wordt tussen de inspanningen voor leefbaarheid en wijk- en buurtbeheer, worden deze onderdelen gezamenlijk beoordeeld. Reggewoon voert vanuit het concept van gebiedsgericht werken wijkbeheer uit, onder andere met betrekking tot overlast, tuincontrole en vervuiling. Hiermee voldoet Reggewoon aan de wensen van de gemeenten. In de Leefbarometer worden de gemeenten tussen goed en uitmuntend gekwalificeerd in de visitatieperiode.

De visitatiecommissie oordeelt dat de prestaties op het gebied van leefbaarheid van Reggewoon de opgaven evenaren en scoort een 7 (ruim voldoende).

Aanpak overlast

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Met de gemeente Hellendoorn is afgesproken dat mensen die in het verleden uit hun woning gezet een 2e kans kunnen krijgen. Om in aanmerking te komen voor het 2e kansbeleid moet men aan bepaalde criteria voldoen. Met de gemeente Wierden is afgesproken dat in samenwerking met de politie, gemeenten, en andere corporaties hennepkwekerij wordt tegengegaan door het delen van informatie over strafbare feiten en de genomen maatregelen.

Zowel WSTH en SWWE, als Reggewoon voldoen aan de gemaakt afspraken.

De visitatiecommissie komt daarom tot de conclusie dat de prestaties op het gebied van overlast de opgaven evenaren en scoort een 7 (ruim voldoende).

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid /	
wijk- en buurtbeheer	7
aanpak overlast	7
Oordeel	7,0

3.4.6 Overige opgaven en prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

Er zijn geen overige opgaven en prestaties die niet elders aan de orde zijn gekomen en wel beoordeeld zouden moeten worden.

3.5 Beoordeling van de ambities

3.5.1 Beschrijving van de ambitie

De ambities van WSTH, SWWE en Reggewoon zijn opgenomen in een groot scala van beleidsdocumenten en jaarplannen.

Reggewoon heeft als missie geformuleerd: *"Wij bieden betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die voldoen aan de kaders van de Woningwet en die aangewezen zijn op Reggewoon."*

Reggewoon is zich ervan bewust dat zij gebruik maakt van maatschappelijk geld en van de huuropbrengsten van de huurders. Reggewoon is er daarom niet voor iedereen, maar alleen voor diegene die zonder het systeem van de volkshuisvesting niet zelf in hun woonvraag kunnen voorzien. Natuurlijk moeten de woningen die Reggewoon verhuurt goed en betaalbaar zijn en aansluiten bij de behoefte van huurders en woningzoekenden.

De visie van Reggewoon is als volgt geformuleerd: *"Wij nemen als corporatie onze verantwoordelijkheid in het maatschappelijk netwerk en streven daarbij naar een inclusieve samenleving: iedereen doet mee."*

Reggewoon is van mening dat een corporatie een partij is die zich beweegt in het sociaal domein. Dit omdat een beperkt deel van de huurders concrete hulpvragen heeft, maar ook omdat Reggewoon als toegelaten instelling er is voor burgers met een beperkt inkomen waar soms die extra steun zeer welkom is. Bij huurders ziet Reggewoon dat een deel moeite heeft om actief deel uit te maken van de maatschappij. Reggewoon gelooft dat iedereen een bijdrage kan en mag leveren en streven daarnaar.

De strategie die Reggewoon heeft geformuleerd luidt: *"Wij werken lokaal als verbinder en staan open voor meer regionale samenwerking."*

Als woningcorporatie in twee plattelandsgemeenten doet Reggewoon er toe. Reggewoon is in staat om partijen te verbinden en vanuit die samenwerking resultaten te behalen. Het werkgebied van Reggewoon mag dan wel duidelijk afgegrensd zijn door de gemeentegrenzen, maar alleen daarop richten leidt niet tot het optimale resultaat. Reggewoon maakt deel uit van een regio en zoekt dus daar ook de samenwerking op.

De kernwaarden die Reggewoon hanteert zijn:

- We hebben een ambitieuze koers ingezet. Het blijft niet bij mooie plannen. We zetten woorden om in daden. Reggewoon gaat het DOEN.
- We voelen ons verbonden met de regio en weten voor wie we het doen. We willen een bijdrage leveren aan het leven van onze huurders. Reggewoon is altijd DICHTBIJ.
- We gaan verantwoordelijk om met mens en milieu. Reggewoon is DUURZAAM.

- Resultaten behalen, kunnen we niet alleen. We werken daarin samen met huurders, woningzoekenden en diverse samenwerkingspartners. Reggewoon doet het SAMEN.

3.5.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Reggewoon met een 8.

Reggewoon heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied.

Daarmee voldoet Reggewoon aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op basis van de volgende overweging:

- Het ondernemingsplan van Reggewoon is onmiddellijk na de fusie ontwikkeld in een zeer nauwe samenspraak met alle belanghebbenden en met de medewerkers. De visitatiecommissie heeft in haar gesprekken vastgesteld dat het ondernemingsplan ook daadwerkelijk en nadrukkelijk richting geeft aan de ontwikkeling van Reggewoon als één organisatie.
- De belanghebbenden hebben grote waardering voor het proces van totstandkoming van het ondernemingsplan en voor het richtinggevend karakter van de ambities. De ambities sluiten in de ogen van de belanghebbenden perfect aan op de behoeften die in de omgeving spelen.
- In het ondernemingsplan spelen de signalen vanuit de omgeving een belangrijke rol en is een goede afstemming gevonden tussen de wensen uit de omgeving en de mogelijkheden van de organisatie.

3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De hoge mate van richting die het ondernemingsplan geeft aan de ontwikkeling van de organisatie en aan het handelen van de organisatie naar aanleiding van signalen uit de omgeving.
- Afspraak is ook daadwerkelijk afspraak bij zowel Reggewoon, als bij SWWE en WSTH. Gemaakte afspraken worden steeds nagekomen.

Verwonderpunten

- Geen.

3.7 Totale beoordeling presteren naar opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een **7,7** op presteren naar opgaven en ambities.

Bij het eindcijfer tellen de prestaties in relatie tot de opgaven mee voor 75% en de ambities in relatie tot de opgaven voor 25%.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
huisvesten primaire doelgroep	7,0	
huisvesten specifieke doelgroepen	7,0	
kwaliteit woningen en woningbeheer	7,7	
(des)investeren in vastgoed	7,6	
kwaliteit wijken en buurten	7,0	
overige / andere prestaties	-	
Oordeel	7,3	8
Gewogen oordeel		7,7

4 Presteren volgens belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelden.
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per belanghebbendengroep.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Tevens is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevraagd zouden gaan worden. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee de visitatiecommissie 'face-to-face' heeft gesproken en welke partijen alleen de schriftelijke enquête hebben ingevuld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie.

In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Reggewoon is werkzaam in de gemeenten Wierden en Hellendoorn. De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevraagd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Huurders

Huurdersplatform gemeente Hellendoorn is een onafhankelijke vereniging en bestaat sinds 1992. Het platform behartigt de belangen en komt op voor de huurders en woningzoekenden van Reggewoon. Als huurdersorganisatie is ze gesprekspartner van Reggewoon en de gemeente Hellendoorn. De leden van het Huurdersplatform bestaan uit zowel individuele huurders, als uit afvaardigingen van bewonerscommissies. In principe zijn alle huurders van Reggewoon in de gemeente Hellendoorn automatisch lid van het Huurdersplatform. De visitatiecommissie sprak met mevrouw Endeman en Knegt, en de heer Olthof, allen bestuurslid van Huurderplatform gemeente Hellendoorn.

Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter (SHWE) heeft als doel op het gebied van de volkshuisvesting de belangen te behartigen van huurders van woongelegenheden in eigendom of beheer van Reggewoon in Wierden. De behartiging richt zich voornamelijk op deze woongelegenheden en de woonomgeving. SHWE wil een huurdersorganisatie zijn als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder punt f. van de Wet op het overleg huurders verhuurders, de zogenaamde "Overlegwet". De visitatiecommissie sprak met mevrouw Rutenfrans, ten Berge en Brussel en de heer Patawala, allen bestuurslid van de stichting Huurdersbelangen Wierden-Enter.

Gemeenten

Hellendoorn is een gemeente in Overijssel op/bij de grens van Salland en Twente. De gemeente telt 35.792 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS). De gemeente Hellendoorn maakt deel uit van de Regio Twente. De volgende plaatsen maken deel uit van deze gemeente: Nijverdal (25.000 inwoners), Hellendoorn (ruim 6.000 inwoners), Haarle (ruim 2.000 inwoners), Daarlerveen (ruim 1.000 inwoners) en Daarle (ong 1.500 inwoners). Een levendige gemeente, bekend van een historische combinatie van ijs en pretpark, waar ook een van de bedrijven is gevestigd, waarop een groot Twents textielbedrijf is gebouwd. De commissie sprak met mevrouw Den Dolder (telefonisch) en mevrouw Overmeen, beide wethouder. Ook heeft de visitatiecommissie gesproken met de heer Rodijk en mevrouw van Buuren, beide ambtenaar.

Wierden is een gemeente bij Almelo, Twente in Overijssel. Op 31 mei 2018 woonden er 24.303 mensen (bron: CBS). Hoofdplaats is het forenzendorp Wierden (15.000 inwoners). Naast het dorp Enter (7.000 inwoners) maken diverse buurtschappen deel uit van de gemeente Wierden: Enterbroek, Hoge Hexel, Huurne, De Kolonie, Het Loo, Notter, Rectum, Ijpelo en Zuna. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer Coes, wethouder, de heer Saadhof en mevrouw Baan, beide ambtenaar.

Overige belanghebbenden

- **Zorgaccent** is een zorgorganisatie, die zowel wijkverpleging als woonzorg biedt en werkt met kleine, zelfsturende teams bestaande uit (wijk)verpleegkundigen, verzorgenden en helpenden. Zorgaccent is actief in NoordoostTwente. Bij ZorgAccent werken ruim 2000 medewerkers en ruim 1250 vrijwilligers in de ondersteuning van ruim 4.000 cliënten. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren Vuurboom en Versteeg, respectievelijk directeur Wijkverpleging en directeur Bedrijfsvoering.
- **RIBW (Groep Overijssel)** begeleidt mensen met (ook) psychiatrische en/of ernstige psychosociale problemen bij het zelfstandig wonen, werken en leren of leven. RIBW werkt met ruim 900 medewerkers in teams op zo'n 70 locaties in Overijssel, ondersteund door medewerkers van de Servicediensten. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw Huesken, lid Raad van Bestuur.
- **React Twente** is een re-integratiebedrijf gevestigd in Twente. De kernactiviteit is het (re)-integreren van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De visitatiecommissie sprak met mevrouw Ruiter, manager.
- **Carint Reggeland** is een brede zorgverlener, onder andere met wijkverpleging en verpleeghuiszorg, actief in Twente. Bij Carint werken ruim 4.000 medewerkers ter ondersteuning van ruim 7.000 cliënten. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer Kleinjan, voorzitter Raad van Bestuur.

- **Ons Huis** is een collega-corporatie uit Enschede, met ruim 5.000 woningen, waarin zo'n 12.000 mensen worden gehuisvest. De visitatiecommissie sprak met Peter Winterman, directeur-bestuurder. Peter Winterman was tot 1 januari 2017 directeur-bestuurder van WSTH.
- **Beter Wonen** is een lokaal georiënteerde collega-corporatie te Almelo, met ongeveer 7.500 woningen. De visitatiecommissie heeft gesproken met Peter van der Hout, directeur-bestuurder.
- **Welbions** is als collega-woningcorporatie werkzaam in de gemeente Hengelo en Borne, met 12.500 woningen. De visitatiecommissie sprak met Erik Markvoort, directeur-bestuurder.
- **Domijn**, collega-corporatie met 16.000 huurwoningen in Enschede, Haaksbergen en Losser, waarin ruim 29.500 mensen wonen. De visitatiecommissie sprak met mevrouw Buursink, directeur-bestuurder.

4.4 Belanghebbenden over Reggewoon

4.4.1 Typering van Reggewoon

Aan de belanghebbenden is gevraagd Reggewoon in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Reggewoon wordt door haar belanghebbenden getypeerd als betrouwbaar, maatschappelijk betrokken en vriendelijk.



Fusie

Op verzoek van de corporatie is tijdens de visitatie via de enquête en in de gesprekken onderzocht hoe in de ogen van de diverse belanghebbenden het fusietraject is doorlopen en of de belangen voldoende verwoord zijn in het resultaat.

Huurders

De huurders geven aan dat Reggewoon het fusietraject ruim voldoende tot goed heeft doorlopen (7,5) en ook dat de belangen van de huurders ruim voldoende verwoord zijn in het fusieresultaat (7,5). De huurdersvertegenwoordiging van Wierden geeft aan dat ze een roerige tijd achter de rug heeft, wat deels toe te schrijven is aan de fusie en de voorwaarden die gesteld zijn om het belang van de huurders van de gemeente Wierden veilig te stellen. Deels heeft het ook te maken met de omvorming van Bewonersraad naar stichting. De weg was hobbelig, maar het resultaat mag er wezen. De inhoudelijke samenwerking tussen de besturen van huurdersvertegenwoordiging Wierden en Hellendoorn is goed. Het volledig op een lijn komen en samen organiseren van één gezamenlijke huurdersvertegenwoordiging heeft nog wat tijd nodig, daarvoor is de fusie te kort geleden.

Gemeenten

De waardering voor de fusie door de gemeenten is een 7,5. Het idee van fuseren met Hellendoorn/ Nijverdal heeft in Wierden meer weerstand opgeleverd dan in Hellendoorn. Nu was er ook geen noodzaak tot fuseren; in de basis waren het twee gezonde corporaties. Inmiddels ziet de gemeente Wierden ook wel voordelen. Bijvoorbeeld de werkgroep statushouders van de fusiecorporatie Reggewoon werkt nu ook voor Wierden oplossingen uit, zonder dat de taakstelling van de gemeente wijzigt. Er is inmiddels een gezond bestuurlijk vertrouwen ontstaan. Een van de medewerkers van gemeente Wierden is in het kader van zijn persoonlijke ontwikkeling parttime gedetacheerd bij Reggewoon.

Overige belanghebbenden

Alle overige belanghebbenden geven gemiddeld een goede waardering voor de fusie (7,8). Er is een nieuw totaal ontstaan, 'mooi om te zien', 'een prima gesprekspartner'. Een van de zorgpartners geeft aan dat de samenwerking door de fusie zelfs verbeterd is. Het algemene beeld is dat de overige belanghebbenden het fijn vinden dat Reggewoon is ontstaan. Reggewoon wordt als zeer betrouwbare partner beschouwd, zowel in Wierden als in Hellendoorn/ Nijverdal. Met de fusie is een herkenbare nieuwe corporatie ontstaan met een 'glasheldere en aabare' visie.

De commissie wil hier nog aan toevoegen, dat ze erg veel bewondering heeft voor de wijze waarop het traject (soms onbedoeld) is vormgegeven en heeft uitgepakt. Het is bewonderingswaardig om zo vlak na de formele fusiedatum zonder uitzondering medewerkers (MT, OR, van diverse afdelingen op beide locaties) trots te zien spreken vanuit de waarden van Reggewoon. Zonder uitzondering herkennen de belanghebbenden dit ook. Een prestatie van formaat waar de commissie haar pet voor afneemt.

4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Reggewoon

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties

De maatschappelijke prestaties van Reggewoon zijn in de ogen van de belanghebbenden goed. Zij geven Reggewoon een gemiddelde score van 7,9. Alle soorten maatschappelijke prestaties zijn goed: het huisvesten van de primaire doelgroep, van bijzondere doelgroepen, de kwaliteit van woningen en woningbeheer, zowel als van wijken en buurten en tenslotte het (des)investeren in vastgoed. In onderstaande beschrijving geven we per volkshuisvestelijke prestatie inzicht in de opbouw van de cijfers.

In de gesprekken wordt door de gemeente maar ook overige belanghebbenden in aanvulling op de volkshuisvestelijke prestaties nog de positieve inzet van Reggewoon op de lokale maatschappij genoemd (scholingsaanbod, samenwerking met re-integratie). Zo wordt de post van Reggewoon als het enigszins kan per lokale fietskoerier bezorgd, en kon in grote mate door de medewerking van Reggewoon het project van ROC van Twente “Talent herkend” doorgang vinden.

Huisvesting primaire doelgroep (7,7)

Huurders, collega-corporaties, zorgpartijen geven Reggewoon een score iets boven de 7,7 (7,8 respectievelijk 8,0 en 7,9). De gemeenten scoren lager dan het gemiddelde (7,3). De afwijkingen ten opzichte van het gemiddelde cijfer van 7,7 zijn echter gering. Reggewoon is zich in de ogen van alle belanghebbenden goed bewust van haar maatschappelijke taak en de doelgroep die zij primair huisvest.

Huisvesting bijzondere doelgroepen (7,6)

Op het onderdeel van het huisvesten van bijzondere doelgroepen scoort Reggewoon een goed cijfer. Bij de huurders en gemeenten een 7,7 en bij de overige belanghebbenden een ruim voldoende 7,4. De zorg- en welzijnspartijen beoordelen Reggewoon met een 7,5. De belanghebbenden geven aan dat de corporatie actief de hand reikt, of zelfs in sommige gevallen de dans opent. De drive om bijzondere doelgroepen een passend thuis te bieden, komt vanuit het hart.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (8,1)

Overall beeld is een goede kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. De prestatie wordt door diverse belanghebbenden zelfs met een nog iets hogere score beoordeeld: Gemeente Hellendoorn (9,0), collega-corporaties (8,5) en huurdersvertegenwoordiging (9,5). De score van de formele huurdersvertegenwoordiging is hoger dan het oordeel van de individuele betrokken huurders (7,5). Een verklaring heeft de commissie hiervoor niet gevonden; overigens is de waardering van de individuele huurders goed!

(Des)investeren vastgoed (8,0)

De huurders, gemeenten en overige belanghebbenden geven alle gemiddeld een 8,0. Ook hier weer een steady score. Het (des) investeren in vastgoed verdient in de ogen van de gemeente Hellendoorn een 8,5 en in de ogen van gemeente Wierden een 7,0. Dit verschil is in de ogen van de commissie niet te verklaren, met het opstellen van prestatieafspraken kan de score van Wierden in de toekomst wat objectiever worden onderbouwd.

Kwaliteit wijken en buurten (8,2)

Het goede cijfer wordt ondersteund door alle belanghebbende. Gemeenten (8,3), huurders (8,3), collega-corporaties (8,0), zorg- en welzijnspartijen (7,8) en overige belanghebbenden (8). Dit wekt in de

ogen van de commissie wederom een vertrouwenwekkend beeld, vanwege alle goede onderliggende beoordelingen.

Tevredenheid over de relatie en communicatie

De belanghebbenden zijn tevreden over de relatie met Reggewoon en de communicatie van en door Reggewoon. De gemiddelde score is dan ook een 8,2.

Huurders

De communicatie en relatie zijn volgens de huurders zeer goed (8,7) te noemen. De commissie heeft ook tijdens de gesprekken veel positieve noten opgetekend. “Echt een luisterend oor”. Het goede contact met de Raad van Commissarissen en in het bijzonder de werkgroep die de fusie begeleidde en de huurderscommissarissen, zowel als het contact met de bestuurder springen er uit.

Gemeenten

De gemeenten zijn tevreden over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie. De gemeente Hellendoorn lijkt tevredener (8,5) dan de gemeente Wierden (7,0). Gemiddeld levert het de corporatie een mooie 8 op.

Overige Belanghebbenden

Het contact met Reggewoon, zowel als met haar voorgangers is goed (7,8). De cultuur kenmerkt zich door ‘afpraak = afspraak’. De corporatie is betrouwbaar, het is ook helder als het niet helder is, oftewel er wordt goed aan verwachtingenmanagement gedaan. Dienstverlening zit in de genen van de organisatie (in het verleden ook een paar keer de hoogste KWH-scores gehaald van Nederland). De hele organisatie straalt een goed arbeidsethos uit, ademt een goede sfeer in de contacten. “Dat is fijn, dat is goed voor de burger”. Bijzonder om te vermelden dat zorg echt een onderwerp is in het debat over prestatieafspraken. Reggewoon stelt zich actief op en neemt bijvoorbeeld initiatief richting zorgpartijen: “Wij zouden dit of dat willen, kunnen jullie meedenken”.

Tevredenheid over de invloed op beleid

De belanghebbenden zijn tevreden over de invloed op het beleid van Reggewoon. De gemiddelde score is dan ook een 8,0.

Huurders

De huurders geven een goede score op dit punt (8,3). De beide formele vertegenwoordigers geven in het gesprek aan dat ze goed in de gelegenheid worden gesteld om adviezen uit te brengen en hun positie aan de tafel met de gemeente in te nemen. Het is wel een behoorlijke taak, wat veel vraagt van de bestuursleden. Over de mate van invloed op het beleid is men tevreden.

Gemeenten

De gemeente Hellendoorn geeft een goed cijfer (8,0) om haar tevredenheid uit te drukken voor de invloed van de gemeente op het beleid van Reggewoon. De gemeente Wierden onthoudt zich van een cijfermatig oordeel, hetgeen wellicht te maken heeft met het feit, dat de gemeente Wierden het maken van de woonvisie uitstelde, waardoor het proces van prestatieafspraken met Reggewoon (en SWWE destijds in een naderende fusie) gedurende de visitatieperiode niet van de grond kon komen. Medio 2018 is dit proces wel gestart en in het gesprek is de urgentie en het belang van dit proces door de gemeente benadrukt.

Overige Belanghebbenden

De samenwerkingsgerichtheid is opvallend goed (7,7): “ze zeggen het niet alleen, ze doen het ook”. Reggewoon heeft een houding van ‘hoe kunnen we eruit komen’, ze denkt mee en denkt in mogelijkheden. Pro-activiteit en korte lijntjes, ook op het operationele niveau: ‘ze hebben elkaars telefoonnummers in de telefoon staan’. De visie is helder en bijvoorbeeld in de casus in Nijverdal waar een locatie moest worden gevonden heeft Reggewoon echt zijn nek uitgestoken richting gemeente. ‘De uitstroom van cliënten naar zelfstandig wonen gaat strak, flitsend’. Reggewoon heeft oog, oor en hart voor lokale zorg- en hulpvragen. Een van de partijen is erg blij met interacties in de buurt door Reggewoon, dat mag altijd meer. Als burens van bijvoorbeeld verwarde personen opbellen, of bij overlast, neemt Reggewoon de rol van mediator en dat wordt als prettig ervaren. Bij de vraag naar diverse verbeterpunten valt het de commissie op, dat de belanghebbenden in het gebied en dan met name de zorg- en welzijnsinstellingen, graag de relatie en samenwerking met Reggewoon verder lijken te willen verdiepen en verbreden. Het smaakt naar meer.

4.4.3 Totaal overzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabellen zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

In de eerste tabel is weergegeven hoe de huurders Reggewoon beoordelen met cijfers. De eerste kolom is de beoordeling door de leden van de huurdersvertegenwoordiging in de zin van de Overlegwet. Daarnaast hebben individuele huurders die onderdeel uitmaken van de klantenpanels van Reggewoon gereageerd via een enquête. Deze beoordelingen zijn in de 2^e kolom weergegeven.

	Prestatievelden	Huurdersplatform/ SHWE	Individuele huurders	gemiddelde cijfers
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=2</i>	<i>N=6</i>	<i>N=8</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke	1. huisvesting primaire doelgroep	7,5	7,8	7,8
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	7,5	7,8	7,7
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	9,5	7,5	8,2
	4. (des)investeren vastgoed	8,5	7,7	8,0
	5. kwaliteit wijken en buurten	8,5	8,2	8,3
	6. overige / andere prestaties	-	-	-
	Gemiddelde	8,3	7,8	8,0
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		9,0	8,7	8,7
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		9,0	8,3	8,3

In de tweede tabel is een uitsplitsing gemaakt van de categorie overige belanghebbenden (niet zijnde gemeente en de huurders). Dit betreft zorgpartijen, collega-corporaties en overigen.

	Prestatievelden	Collega- corporaties	Zorg- en welzijns partijen	Overige	gemiddelde cijfer categorie
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=2</i>	<i>N=9</i>	<i>N=1</i>	<i>N=12</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke	1. huisvesting primaire doelgroep	8,0	7,9	8	7,9
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	6,0	7,5	8	7,4
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	8,5	7,7	8	7,9
	4. (des)investeren vastgoed	8,0	8,0	8	8,0
	5. kwaliteit wijken en buurten	8,0	7,8	8	7,8
	6. overige / andere prestaties	-	-	-	-
	Gemiddelde	7,8	7,7	8	7,8
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,0	7,8	8	7,8
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8,0	7,7	8	7,7

In het werkgebied van Reggewoon is sprake van twee gemeenten, de beoordelingen van de twee gemeenten zijn in onderstaande tabel opgenomen.

	Prestatievelden	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Gemiddeld
		<i>N=2</i>	<i>N=1</i>	<i>N=3</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke	1. huisvesting primaire doelgroep	7,5	7,0	7,3
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	8,0	7,0	7,7
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	9,0	7,0	8,3
	4. (des)investeren vastgoed	8,5	7,0	8,0
	5. kwaliteit wijken en buurten	9,0	7,0	8,3
	6. overige / andere prestaties	-	-	-
	Gemiddelde	8,4	7,0	7,9
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,5	7,0	8,0
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8,0	-	8,0

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

	Prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=8</i>	<i>N=3</i>	<i>N=12</i>	<i>N=23</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	7,8	7,3	7,9	7,7
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	7,7	7,7	7,4	7,6
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	8,2	8,3	7,9	8,1
	4. (des)investeren vastgoed	8,0	8,0	8,0	8,0
	5. kwaliteit wijken en buurten	8,3	8,3	7,8	8,2
	6. overige / andere prestaties	-	-	-	-
	Totaal	8,0	7,9	7,8	7,9
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,7	8,0	7,8	8,2
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8,3	8,0	7,7	8,0

*de drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel, ondanks het verschillende aantal respondenten.

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Reggewoon. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeenten

- Aanwezigheid bij wijkteam gewenst
- Het samenbrengen van alle lopende zaken/ contacten met Gemeente Hellendoorn (zowel ruimtelijke ordening/ sociaal domein), zodat er een totaalbeeld ontstaat.
- Oplossingen aandragen op het gebied van tijdelijke huisvesting

Huurders

- Huurdersorganisatie: soms iets meer tijd om tot een advies te komen
- Overleg over nieuwe bureaus

Overige belanghebbenden

- Nog meer samenwerking in welzijnswerk Wierden en Hellendoorn en afspraken die in het verleden zijn gemaakt evalueren en eventueel bijstellen
- Mogelijk meer ontmoetingen realiseren om goed de verbinding te maken en te houden
- Het blijven bouwen en aanbieden van passende huisvesting voor kwetsbare groepen in onze samenleving en dat ook doen naar behoefte in omliggende dorpen
- Nieuwbouw en verbouw: naast duurzaamheid nog meer rekening houden met beleid zolang mogelijk thuis wonen en dus op alle fronten levensloopgeschikt uitdaging
- Aandacht voor doorstroming, wellicht experimenteren (ten behoeve van beschikbaarheid)
- Gezamenlijke woningmarktonderzoek nader verdiepen.

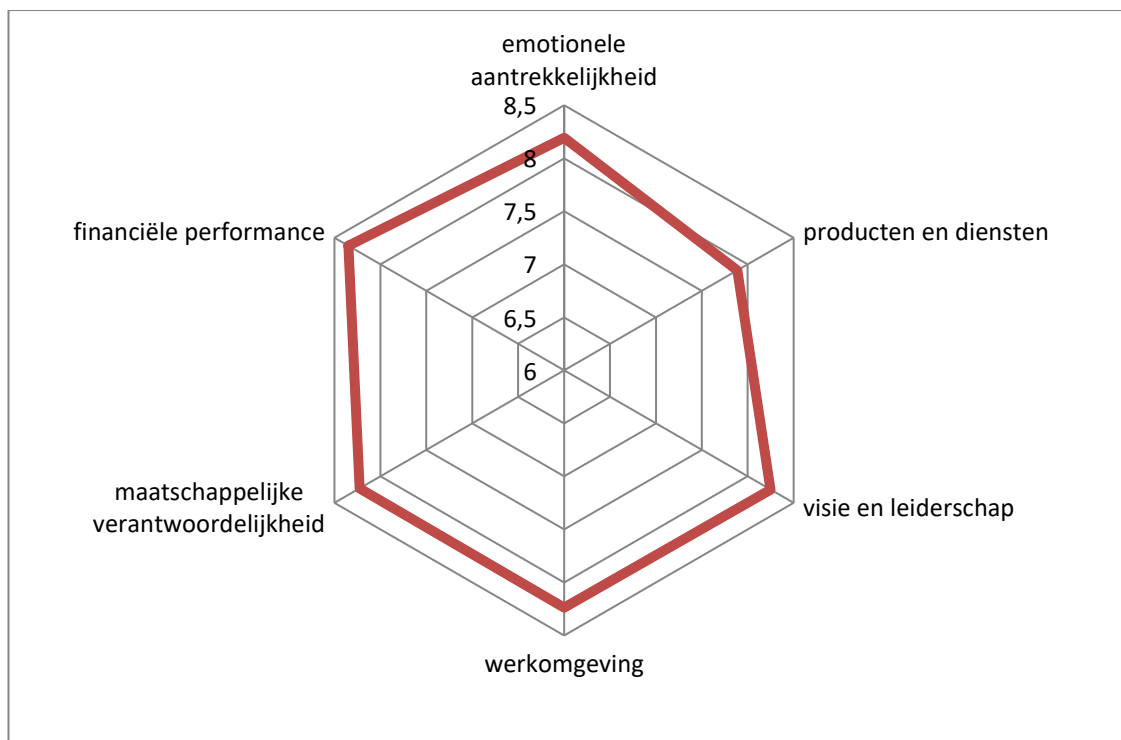
4.5 Reggewoon's reputatie

In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met divers belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Reggewoon. Deze vraagstelling is aanvullend op het visitatieproces en maakt strikt genomen geen onderdeel uit van de methodiek.

Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Reggewoon scoort een **8,2** voor haar reputatie. Dat is een mooi cijfer. Hoog scoren vooral de financiële performance, visie en leiderschap, werkomgeving en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Iets lager dan het gemiddelde scoren producten en diensten maar ook dat mag eigenlijk geen naam hebben (7,9).

In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model:



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model bestaat.

4.6 Waardering van het tripartite overleg

Reggewoon is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeenten en de huurdersvertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het driepartijenoverleg overleg is in de enquête ook gevraagd hun waardering te geven aan deze samenwerking, gericht op alle drie de partijen in plaats van alleen Reggewoon. Dit maakt de beoordeling van Reggewoon door de belanghebbenden wat minder eenrichtingsverkeer. Want de resultaten zijn natuurlijk van meer factoren afhankelijk dan alleen de prestaties van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Het bestuur en management van Reggewoon heeft zelf ook de samenwerking beoordeeld. Zo ontstaat een evenwichtig beeld. In de enquête is hiervoor gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"¹. Ook deze waardering is aanvullend op het visitatieproces en maakt strikt genomen geen onderdeel uit van de methodiek.

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,8. Hierbij zijn de 2 gemeenten en de huurdersvertegenwoordiging als 1 partij aangemerkt. Zij scoren als groep ook het hoogst met een 8,5. Dat is een erg mooi cijfer. De corporatie zelf daarentegen scoort lager: een 7,1. Het is met name een lagere waardering op bepaalde onderdelen (regie door de gemeente, resultaatgericht samenspel) die het gemiddelde omlaag brengt. Er is aan de andere kant hoge tevredenheid over de sfeer van het gezamenlijk overleg (allen hoger dan een 8). Ook de bereidheid om knopen door te haken door bestuurders wordt hoog gewaardeerd door alle partijen. Volgens de corporatie nemen de gemeenten te weinig de regie. Dit is het enige cijfer onder de 6.

Er is door de visitatiecommissie ook gevraagd wat er in de samenwerking verbeterd zou kunnen worden. Op de vraag wat de overige partijen zelf aan de verbetering van het driepartijen overleg kunnen bijdragen, gaf de huurdersvertegenwoordiging aan dat openheid naar alle partners verbeterd kan worden. Dit vanuit de wens om vanuit een gemeenschappelijke informatiepositie te werken. Vanuit Reggewoon wordt aangegeven dat er nog meer ambitie in de samenwerking gebracht kan worden. Reggewoon heeft het gevoel zelf veel input op te moeten halen en het initiatief te nemen, terwijl dat van de overheid verwacht mag worden. Voor Wierden geldt dat het proces van prestatieafspraken met Reggewoon (en SWWE destijds in een naderende fusie) gedurende de visitatieperiode niet van de grond is gekomen. Medio 2018 is dit proces wel gestart en in het gesprek is de urgentie en het belang van dit proces door de gemeente benadrukt.

4.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De fusie.
- De pro-actieve houding van Reggewoon.
- Het sociale hart, de arbeidsethos en het kwaliteitsbewustzijn van de organisatie.

Verwonderpunten

Geen.

¹ Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennep BV, 2009, zie voor een nadere toelichting in de bijlagen.

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Reggewoon voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De commissie oordeelt over de financiële continuïteit (houdt men het maatschappelijk vermogen voldoende op peil), de doelmatigheid (werkt men aan een sobere bedrijfsvoering) en een verantwoorde inzet van vermogen.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Aan het begin van de visitatieperiode publiceerde de Parlementaire Enquête Woningcorporaties haar onderzoek. De saneringsheffing verbonden aan het Vestia-debacle liep door tot 2016 en bedroeg toen € 0,3 miljoen en de verhuurderheffing liep op tot bijna € 2,3 miljoen in 2017. Het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd aangescherpt, evenals het Toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en sinds 2015 de Autoriteit woningcorporaties. Met de vaststelling van de Woningwet in 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding DAEB en niet-DAEB). De visitatieperiode werd dan ook gekenmerkt door extra heffingen en een extreme regeldruk voor de gehele corporatiesector.

Reggewoon is op 1 april 2017 ontstaan uit de fusie van de WSTH (circa 3100 vhe) en de SWWE (bijna 1700 vhe). Met name het jaar 2017 stond daarmee sterk in het licht van het fusieproces, waarbij de beleidsvorming voor de jaren erna actief ter hand is genomen.

De visitatiecommissie heeft een gelijkwaardige fusie als uitgangspunt genomen. Dit betekent zowel een separate beoordeling van de partners over de jaren 2014 t/m 2016 en het gezamenlijke 2017. Waarbij in de beoordeling Reggewoon als uitgangspunt wordt gesteld.

5.3 Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt in hoeverre en hoe Reggewoon en haar beide rechtsvoorgangers hun financiële positie als maatschappelijke onderneming duurzaam op peil hebben gehouden.

Daartoe heeft de commissie gesprekken gevoerd met de bestuurder, het managementteam en leden van de raad van toezicht en kennisgenomen van de beschikbare cijfers van het CFV en later Autoriteit woningcorporaties, en het WSW. Ook is gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens bij het Aedes Benchmark Centrum (ABC), onder andere voor de meest recente CiP-rapportage.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Reggewoon en haar beide rechtsvoorgangers voldoen aan de minimale eis van een 6, omdat voldaan wordt aan de toezichteisen voor vermogen en kasstromen. En uit de jaarlijkse toezicht- en oordeelsbrieven van CFV/AW komen geen bijzonderheden, zoals ernstige interventies naar voren.

In onderstaande tabel zijn de scores op de diverse parameters opgenomen.

De solvabiliteit, buffer en loan to value zijn gebaseerd op de bedrijfswaarde, in verband met de vergelijkbaarheid. De waardering in latere jaren op marktwaarde zou deze teniet doen, maar tot dezelfde conclusies leiden met een aanzienlijke versterking van de solvabiliteit en de buffer.

Toegevoegd is de zogenaamde buffer, dat wil zeggen het verschil van solvabiliteit en de totale risicoscore. De buffer is een indicatie voor een eventuele overmaat in het vermogen, die beschikbaar is voor additionele investeringen, zoals duurzaamheid en betaalbaarheid.

Ratio's Reggewoon	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %			61%	60%
Buffer (norm >0) in %			44%	43%
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)			3,4	3,8
Loan to value (norm WSW < 75) in %			34%	35%
Debt Service Coverage Ratio (norm WSW >1)			2,6	2,7

Bron: CIP 2014 en 2015, jaarverslag 2017

Ratio's WSTH	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	58%	66%	70%	
Buffer (norm >0) in %	43%	50%	47%	
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	3,4	3,8	4,3	
Loan to value (norm WSW < 75) in %	42%	33%	12%	
Debt Service Coverage Ratio (norm WSW >1)	2,6	2,9	3,3	

Bron: toezicht- en oordeelsbrieven 2015 en 2016, jaarverslag 2016, Accountantsverslag 2016

Ratio's SWWE	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	50%	51%	56%	
Buffer (norm >0) in %	32%	32%	37%	
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,5	2,9	2,5	
Loan to value (norm WSW < 75) in %	50%	47%	42%	
Debt Service Coverage Ratio (norm WSW >1)	1,8	2,1	2,0	

Bron: toezicht- en oordeelsbrieven 2015 en 2016, jaarverslag 2016

De visitatiecommissie geeft drie pluspunten op basis van de volgende overwegingen:

- De financiële ratio's zijn een grote kracht van zowel Reggewoon als haar beide rechtsvoorgangers. Zowel WSTH als SWWE hadden aan het begin van de visitatieperiode een zeer degelijke financiële uitgangspositie. Dit komt voort uit een sterke sturing op kasstromen, die er op gericht was het eigen vermogen te laten groeien ten koste van het vreemd vermogen;
- Ondanks de toegenomen regeldruk en de extra heffingen is het Reggewoon in 2017 gelukt om op alle vijf de ratio's ten minste gelijk te blijven, of te verbeteren ten opzichte van de situatie bij haar beide rechtsvoorgangers in 2014 (begin visitatieperiode). Gezien de omstandigheden mag dit indrukwekkend worden genoemd;
- Reggewoon heeft in 2017 actief integrale beleidsvorming ontwikkeld. De interne normstelling voor solvabiliteit is verhoogd naar 25%. Tegelijkertijd is de focus van de bedrijfsdoelen verlegd, waarbij het solide vermogen geen doel op zichzelf is verklaard, maar een middel om de volkshuisvestelijke en duurzaamheidsambities te realiseren. Dit is een belangrijke breuk met de doelstellingen van de rechtsvoorgangers, die meer ruimte biedt voor vermogensinzet en tegelijkertijd recht doet aan de bijzonder degelijke financiële positie die in het verleden is opgebouwd;
- In de begroting 2017 zijn scenario's uitgewerkt voor niet-gerealiseerde woningverkoop, de rente +2%, geen huurverhoging en de combinatie ervan met doorrekening van de financiële ratio's over 5 jaar;

- Er wordt meer gestuurd op vastgoedrisico's, waarbij voor stakeholders wenselijke investeringen uitsluitend worden uitgevoerd als het vastgoed na afloop van de voorgenomen huurperiode ook voor andere gebruikers inzetbaar is;
- Risico's worden jaarlijks uitgebreid in kaart gebracht met behulp van een risicomatrix. Het opstellen van een integrale risicoanalyse, inclusief de bedrijfsvoering, is uitgesteld tot 2018 (buiten deze visitatieperiode).

5.4 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid wordt beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en interviews met de bestuurders, raad van commissarissen en managementteam.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Reggewoon en haar beide rechtsvoorgangers voldoen aan de minimale eis van een 6. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de bedrijfsvoering van dit drietal voldoende sober en doelmatig is.

In onderstaande tabellen is weergegeven hoe Reggewoon en de beide rechtsvoorgangers scoren op de verschillende kengetallen. De Aedes benchmark en het CIP leveren de geharmoniseerde, beïnvloedbare, netto bedrijfslasten per gewogen vhe. Dit zijn opgeschoonde cijfers, die ten doel hebben de onderlinge vergelijkbaarheid tot stand te brengen. Mede daarom is bij de bedrijfslasten gebruik gemaakt van de AEDES benchmark en de CIP.

De ratio's van WSTH zijn bijzonder goed: voor de beschikbare bedrijfslasten in 2014 en 2015 een A-score, d.w.z. onder het gemiddelde, evenals het aantal vhe/fte ruim boven en de personeelslasten ruim onder het gemiddelde. Met deze scores behoort WSTH structureel tot de top 10 corporaties van Nederland.

De ratio's van SWWE vertonen een minder gunstig beeld met een C-score voor de bedrijfslasten, lagere vhe/fte en personeelslasten rond het gemiddelde. Ook zijn de cijfers per vhe beduidend volatieler. Navraag bij Reggewoon leert dat er in deze visitatieperiode een groot complex gesloopt is, waardoor het aantal vhe's in Wierden met bijna 10% is afgenomen. Door nieuwbouw op deze locatie zijn er in een later stadium weer vhe's toegevoegd. Deze fysieke ingreep in het vastgoed was wenselijk en heeft als bijeffect dat de doelmatigheidsratio's per vhe van SWWE tijdelijk negatief worden beïnvloed. Tegelijkertijd is duidelijk dat de oorzaak van de tijdelijk verzwakte ratio's niet zijn gelegen in een lagere doelmatigheid van de corporatie. De omstandigheden, de werkwijze en het gedrag van de corporatie overziend is de visitatiecommissie van mening dat de corporatie in deze periode voldoende sober en doelmatig heeft geacteerd.

Bedrijfslasten Reggewoon	2014	2015	2016	2017
Bedrijfslasten in €/vhe uit benchmark Ontwikkeling/jaar Referentie corporaties				n.b.
Vhe/fte Referentie corporaties				n.b.
Personeelslasten in €/vhe Referentie corporaties				n.b.

Bron: opgave corporatie

Bedrijfslasten WSTH	2014	2015	2016	2017
Bedrijfslasten in €/vhe uit benchmark Ontwikkeling/jaar Referentie corporaties	€ 838 -€ 104 A	€ 736 -€ 102 A	n.b.	
Vhe/fte Referentie corporaties	126 108	124 110	n.b.	
Personeelslasten in €/vhe Referentie corporaties	€ 345 € 408	€ 311 € 380	n.b.	

Bron: benchmark Aedes verslagjaren 2014, 2015 en 2016, CIP 2014 en 2015,

Bedrijfslasten SWWE	2014	2015	2016	2017
Bedrijfslasten in €/vhe uit benchmark Ontwikkeling/jaar Referentie corporaties	€ 1328 +€ 100 C	€ 1135 -€ 193 C	n.b.	
Vhe/fte Referentie corporaties	86 109	92 112	n.b.	
Personeelslasten in €/vhe Referentie corporaties	€ 593 € 450	€ 417 € 450	n.b.	

Bron: benchmark Aedes verslagjaren 2014, 2015 en 2016, CIP 2014 en 2015,

Het is een bewuste keuze van Reggewoon om niet (meer) mee te doen met de AEDES benchmark. Rechtsvoorganger WSTH werd "*witte raaf in corporatieland*" genoemd. Daarmee beschikt zij al over de kennis en kunde om de organisatie op een doelmatige wijze in te richten. De toegevoegde waarde van benchmarking aan andere corporaties bleek daarmee beperkt. Bovendien leent een periode van fusie zich minder voor benchmarking.

Uiteraard mag deze keuze niet ten koste gaan van de doelmatigheid van de organisatie. Efficiency voordelen waren een belangrijke drijfveer voor deze fusie. De verwachte jaarlijkse kostenreductie van 600.000 euro is inmiddels ruim overschreden. Voorbeelden van kostenreductie zijn: 1 bestuurder (ipv 2), 1 Raad van commissarissen met 5 leden (was 2 Raad van commissarissen's) en 1 externe accountant (was 2).

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op basis van de volgende overwegingen:

- Na een vrij lange aanlooperperiode waarin vooral is geïnvesteerd in het vergroten van het draagvlak voor de fusie heeft Reggewoon in 2017 een vliegende start gemaakt. De beoogde niet geringe kostenbesparingen door schaalvoordelen zijn in een zeer beperkte periode gerealiseerd. De doelmatigheid van fusieorganisatie Reggewoon is hierdoor verhoogd;

- De focus en het ambitieniveau van Reggewoon zijn aangepast en verhoogd. Met pilotprojecten op kleinschalig niveau geeft men invulling aan de nieuwe rol en doet men ervaring op met innovatieve projecten. Met name voor duurzaamheid geldt dat men zo ervaring opdoet om de ambitieuze doelstellingen voor 2040 te kunnen realiseren.
- Door samenwerking met andere corporaties in de regio blijft de opgedane kennis niet alleen beperkt tot de eigen organisatie, maar wordt die ook breder uitgedragen. Een nabijgelegen grotere corporatie benadrukte deze rol van Reggewoon. Reggewoon zoekt ook bewust het contact met collega-corporaties uit de regio. Anders dan in het verleden zijn de corporaties in de regio nu meer gericht op samenwerken en minder op concurrentie. De leereffecten van de innovatieve projecten binnen Reggewoon hebben op deze wijze ook uitstralingseffecten naar andere corporaties in de regio.

5.5 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt, met aandacht voor inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Reggewoon en de beide rechtsvoorgangers voldoen aan de norm voor een 6: zij verantwoorden en motiveren de inzet van hun beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties in de ondernemingsplannen, jaarverslagen en de meerjarenplannen.

Aan het eind van de visitatieperiode heeft Reggewoon een buffer van 43%. Aan het begin van deze periode was de buffer van Helendoorn 43% en van SWWE 32%. Zeker in de huidige tijden zijn dat forse veiligheidsmarges in het eigen vermogen voor een corporatie. De hoge buffer aan het eind is te verklaren uit historisch beleid en de aandacht die het fusietraject zeker in de eerste jaren van de visitatieperiode heeft geëist.

Aanvullend zijn onderstaand de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2017 en 2018 weer gegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daar goed bij helpen, maar is een theoretisch maximum zonder veiligheidsmarge. De IBW bestaat uit drie componenten: de investering nieuwbouw huur, de investering woningverbetering en de uitgave huurmatiging. Deze componenten geven indicatief de extra bestedingsruimte aan ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de dPi voor de jaren 2017/2021 en 2018/2022.

IBW Reggewoon in € mln., in de gemeenten Hellendoorn en Wierden		
	2017-2021	2018-2022
nieuwbouw	€ 220	€ 126
verbetering	€ 175	€ 97
huurmatiging	€ 4,97	€ 1,3

Bron: Woningwet2015.nl IBW 2017 en 2018

Uit de IBW 2017 komt naar voren, dat Reggewoon, met haar bijna 5.000 vhe voornemens is 233 woningen te bouwen, voor € 5,7 mln. in woningverbetering te investeren en een gemiddelde huur te realiseren van circa 1,8%.

Uit de IBW 2018 komt naar voren dat Reggewoon 328 woningen wil realiseren, voor € 97 mln. wil investeren in woningverbetering en in beide gemeenten een gematigde, inflatievolgende, huurverhoging wil doorvoeren. Dit is een aanzienlijke intensivering van de beschikbaarheid en de duurzaamheid. Om de woonlasten te beperken laat Reggewoon de lagere energielasten volledig ten bate komen van de huurders. Wel worden bij mutatie investeringen in woningverbetering en/of duurzaamheid aan de nieuwe huurders doorbelast. Voor de aanleg van een CV-installatie wordt aan bewoners een huurverhoging van € 40/mnd in rekening gebracht.

Met de jaarlijkse verkoop, die ook bij de rechtsvoorgangers werd gerealiseerd, worden extra middelen gegenereerd. Deze middelen zouden tevens volkshuisvestelijk kunnen worden ingezet, zoals voor het bevorderen van woningdifferentiatie.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen:

- Reggewoon heeft tijdens de visitatieperiode beleidsinhoudelijk een flinke ommezwaai gemaakt: van eigen vermogensvorming naar het realiseren van volkshuisvestelijke en duurzaamheidsdoelen. Komend vanuit een fusie, waarbij WSTH en SWWE beiden primair gericht waren op vermogensvorming, is dat geen gemakkelijke opgave;
- Bovendien wordt de beleidswijziging ook geconcretiseerd in plannen. IBW 2018 laat zien dat er flink meer woningen worden gerealiseerd en ook de investeringen in woningverbetering en/of duurzaamheid schieten omhoog. Bovendien zullen de kosten van de investeringen in duurzaamheid niet worden doorberekend aan de huidige huurders. Slechts bij mutatie wordt de huur aangepast aan de verbeterde kwaliteit van de woning;
- Er wordt niet eenzijdig gestuurd op efficiency. De belangen van de huurders worden niet uit het oog verloren. Zo is een wens van het personeel om terug te gaan naar één locatie op dit moment niet gehonoreerd vanwege de wens van huurders om lokaal aanwezig te zijn. Het is een duidelijke kracht van Reggewoon dat gesprekken over dergelijke onderwerpen van onderaf in de organisatie besproken kunnen worden. De organisatie is daarmee niet alleen dichtbij haar huurders, maar ook dichtbij haar eigen personeel;
- Dichtbij is Reggewoon ook als een maatschappelijk betrokken organisatie. Zij gaat hierin verder dan het denken in investeringen. De lokale betrokkenheid blijkt ook uit het gedrag. Zo was zij een van de eerste afnemers van de diensten van een sociaal project met fietskoeriers;
- Dat de investeringsruimte hoog blijft doet hier niet aan af. Dat is een gevolg van beleid uit het verleden. Het alternatief, dat in korte tijd de buffer grotendeels wordt aangewend voor investeringen, lijkt niet te prefereren boven de weg die Reggewoon kiest;
- Het financiële beleid en de concrete investeringsplannen zijn fundamenteel gewijzigd. Gezien het jonge bestaan van Reggewoon hadden deze wijzigingen niet veel sneller doorgevoerd kunnen worden. Ook niet in de periode daarvoor, aangezien de meeste aandacht toen uitging naar het in goede banen leiden van het fusietraject. De concrete voordelen van de

beleidswijzigingen voor de bewoners zullen zich naar verwachting in de loop van de komende jaren manifesteren.

5.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De fusie met het doel de doelmatigheid van het gezamenlijke Reggewoon te versterken;
- De kracht om het fusietraject tijdelijk stil te leggen (ondanks de wil om te fuseren vanuit de interne organisaties), omdat één van de huurdersorganisaties nog niet akkoord is met het voornemen tot fusie;
- De bereidheid vanuit WSTH en SWWE om ook de huurders te laten meeprofiteren van de financiële voordelen van de fusie;
- De vooruitblik over de komende 5 jaar in de jaarverslagen;
- Het niet krampachtig op zoek gaan naar investeringsmogelijkheden vanuit de druk om de financiële buffer aan te spreken, maar eerst kijken naar de behoeften binnen het eigen werkgebied en daarna zoeken naar mogelijkheden die passen binnen de eigen doelstellingen. Zo blijft Reggewoon niet alleen dicht bij de maatschappij en ook dicht bij zichzelf;
- De durf om een lange termijn duurzaamheidsambitie (2040) te formuleren, waarvan momenteel niet duidelijk is hoe die bereikt gaat worden en de daaraan gekoppelde wil om te investeren in kennis en kunde om deze doelstelling te realiseren.

Verwonderpunten

- De focus op de zeer solide financiële positie bij de rechtsvoorgangers van Reggewoon;
- Het ontbreken van geloofwaardige onder- en bovengrenzen in de financiële ratio's;
- Het formuleren van lange termijn duurzaamheidsdoelstellingen door een van de rechtsvoorgangers, die ruim voor de deadline al gerealiseerd zijn en pas werden bijgesteld na de fusie.

5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een : 8,3.

(waarbij de financiële continuïteit en doelmatigheid beide 30% van de totale score bepalen en de vermogensinzet 40%).

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
financiële continuïteit	9
doelmatigheid	8
vermogensinzet	8
Oordeel	8,3

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- de besturing
- het interne toezicht
- de externe legitimering en externe verantwoording.

6.2 Relevante ontwikkelingen

Met de vaststelling van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 zijn op gebied van de governance en de verhouding met belanghebbenden nieuwe pijlpalen geslagen. Ook is in 2015 een nieuwe governance-code van kracht geworden.

Specifiek voor Reggewoon geldt dat de fusie tussen WSTH en SWWE een belangrijke impact heeft op de governance in de visitatieperiode. Ook in dit hoofdstuk vindt een separate beoordeling van de fusiepartners plaats voor de periode 2014 – 2016 en voor de nieuwe organisatie in 2017. Ook hier geldt dat in de beoordeling Reggewoon als uitgangspunt wordt gesteld.

Het bleek soms lastig om mensen te spreken die de oude situatie nog kenden. Dat speelde zowel intern als extern (gemeenteraadsverkiezingen, nieuwe bestuurders bij stakeholders)

6.3 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie.

6.3.1 Plan

Het ijkpunt "Plan" is opgebouwd uit de onderdelen "visie" en "vertaling doelen"

Visie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Reggewoon voldoet aan de minimale eis voor een 6. Reggewoon heeft een ondernemingsplan: Samen verder 2018-2022. Hierin is een actuele visie vastgelegd op de eigen positie en het toekomstig functioneren. Strikt genomen valt dit document buiten de visitatieperiode. Aanvullend is van belang dat ook WSTH en SWWE over vergelijkbare documenten beschikten. SWWE heeft besloten het ondernemingsplan dat liep tot 2015 tijdelijk niet te actualiseren. Deze keuze hield direct verband met het destijds lopende fusietraject.

De visitatiecommissie kent drie extra punten toe op basis van de volgende overwegingen.

Na effectuering van de fusie heeft Reggewoon het nieuwe ondernemingsplan voortvarend opgepakt. Er zijn nieuwe ambities geformuleerd, die niet altijd direct aansluiten bij het beleid van de rechtsvoorgangers. Dit is buitengewoon bijzonder voor een organisatie in de eerste maanden van haar bestaan.

Met de opgeschroefde ambities heeft Reggewoon een betere balans gevonden tussen het creëren van volkshuisvestelijke meerwaarde en een degelijke financiële positie van de eigen organisatie. Anders dan bij de rechtsvoorgangers is de financiële positie geen doel op zich, maar veel meer een middel om de eigen ambities te realiseren. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid is de ambitie flink opgeschroefd en heeft Reggewoon uitdagende doelen gesteld voor de lange termijn (2040).

Bij het opstellen van het ondernemingsplan heeft Reggewoon actief contact gezocht met de belangrijkste stakeholders, waaronder huurdersverenigingen, gemeenten en zorginstellingen. Op deze wijze heeft men bij de visieontwikkeling zowel de eigen organisatie als de regionale en andere maatschappelijke ontwikkelingen betrokken. Beide rechtsvoorgangers kenden een vergelijkbaar proces en stemden hun plannen ook af met hun stakeholders.

De verschillende onderdelen van de visie van Reggewoon worden jaarlijks besproken. Dit geldt onder andere voor (i) het huurbeleid (waaronder betaalbaarheid en gedifferentieerd huurprijsbeleid), (ii) de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep, (iii) het onderhoudsbeleid en (iv) de duurzaamheidsambities. Deze werkwijze sluit aan bij de structuur bij de rechtsvoorgangers.

Risico's worden jaarlijks uitgebreid in kaart gebracht met behulp van een risicomatrix. Hierbij worden ook ontwikkelingen in de omgeving en bij buurcorporaties gescand. Deze matrix wordt besproken met de Raad van commissarissen. Op deze wijze wordt bij Reggewoon (en haar rechtsvoorgangers) vanuit het meerjarenplan besluitvorming voorbereid.

Reggewoon laat zich kennen als een gedreven organisatie. "Practice what you preach" is hier zeker van toepassing. Duurzaamheid wordt op alle onderdelen van de organisatie betrokken en de maatschappelijke betrokkenheid bij de regio is groot. Zij werkt hierbij ook samen met andere organisaties. In overleg met hen krijgen mensen die daar voor in aanmerking komen een kans om (werk)ervaring op te doen.

Vertaling doelen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Reggewoon voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden, op een wijze die goed te monitoren is. Meer concreet kent Reggewoon een trits van goed op elkaar aansluitende documenten (meerjaren ondernemingsplan, jaarplan, rapportages en jaarverslagen) die gezamenlijk de PDCA cyclus vormen. In deze documenten is de realisatie van de visie terug te vinden. Op belangrijke punten worden deze documenten besproken met de Raad van commissarissen.

Ook de voorlopers van Reggewoon kenden zo'n systeem. Zij hadden een gezonde bedrijfsvoering met een positief resultaat over meerdere jaren. Er werd vrij strak gestuurd op financiële zaken. In de jaarverslagen en rapportages werd hierover op heldere wijze verantwoording afgelegd.

De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen.

Reggewoon en haar rechtsvoorgangers slagen erin om harde en zachte aspecten van de strategische doelen meetbaar te maken. Dat geldt onder andere voor de doelgroep (inkomensgrenzen), de kwaliteit van de woningvoorraad (qua verhuur en bouwtechnisch), de beheerkosten (relatief laag) en de participatie van huurders in het huurbeleid, inclusief het aantal klachten daarover (weinig). Zij is in staat om op elk van deze punten de status van de realisatie weer te geven.

Reggewoon weet de lange termijn duurzaamheidsambitie te koppelen aan korte termijn acties.

Aangezien de route naar 2040 niet vaststaat en mede afhankelijk is van technische vernieuwing in de komende jaren gaat Reggewoon op kleinschalig niveau experimenteren in pilotprojecten. Op deze wijze wordt kennis vergaard en ervaring opgedaan met het verduurzamen van de woningvoorraad met als doel om de meest effectieve projecten op te schalen.

De visie-, plannings- en verantwoordingsdocumenten sluiten qua structuur goed op elkaar aan. Dwars door de stukken heen lezend ontstaat hierdoor een beeld waarbij de visie wordt gekoppeld aan concrete acties. Deze acties worden van een planning voorzien, die wordt gemonitord met behulp van periodieke rapportages. Uiteindelijk vindt in het jaarverslag verantwoording plaats over de voortgang met betrekking tot de gestelde doelen.

Op basis van de periodieke rapportages is de organisatie goed op de hoogte van de voortgang met betrekking tot de strategische doelen. Zij wordt periodiek geïnformeerd over de actuele status en voortgang van concrete acties. Dit is ook gekoppeld aan een tijdplanning.

Reggewoon laat zich kennen als een realistische organisatie. De gestelde doelen sluiten goed aan bij de begroting. Dit realisme laat zij ook zien in de uitvoering, waar plan en realisatie goed op elkaar aansluiten. Deze kwaliteit van Reggewoon sluit goed aan bij de manier van werken bij WSTH en SWWE.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt plan met een 9,0 :

Besturing / plan	Beoordeling visitatiecommissie
visie	9
vertaling doelen	9
Oordeel	9,0

6.3.2 Check

Monitoring en rapportagesysteem

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Reggewoon beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (financieel en inhoudelijk) vorderen. Daarmee voldoet Reggewoon aan de minimale vereisten voor een 6.

De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen.

Reggewoon en haar voorgangers hante(e)r(d)en een strakke PDCA cyclus met zeer uitgebreide en concrete rapportages op alle beleidsterreinen. MT en Raad van commissarissen zijn in diverse stadia veelvuldig betrokken in dit proces. De rapportages en jaarverslagen worden besproken met de Raad van commissarissen.

De visie-, plannings- en verantwoordingsdocumenten sluiten qua structuur goed op elkaar aan. Dwars door de stukken heen lezend ontstaat hierdoor een beeld waarbij de visie wordt gekoppeld aan concrete acties. Deze acties worden van een planning voorzien, die wordt gemonitord met behulp van periodieke rapportages. Uiteindelijk vindt in het jaarverslag verantwoording plaats over de voortgang met betrekking tot de gestelde doelen.

De Raad van commissarissen wordt per kwartaal uitgebreid geïnformeerd. Deze check op planning en doelstelling mondt uit in jaarverslagen. Ook wordt er financiële verantwoording afgelegd aan de Raad van commissarissen. Waar nodig overlegt de Raad van commissarissen met de accountant.

De Raad van commissarissen wordt op een degelijke wijze geïnformeerd. De rapportages aan de Raad van commissarissen zijn tijdig beschikbaar en worden binnen twee maanden besproken. De Raad van commissarissen komt periodiek bijeen en wordt tussendoor op de hoogte gehouden.

Uit de Raad van commissarissen verslagen blijkt dat de raad van commissarissen daadwerkelijk adviseert en stuurt op belangrijke punten die afwijken van de doelstellingen. Dit betreft zowel financiële als volkshuisvestelijke aspecten.

De accountant beoordeelt Reggewoon met de kwalificatie goed. Er zijn weinig aandachtspunten en mogelijkheden tot verbetering. Dit geldt ook voor WSTH en SWWE.

6.3.3 Act

Sturing bij afwijkingen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Reggewoon voldoet aan het ijkpunt voor een 6: de corporatie stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd, in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren, in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen.

De visitatiecommissie kent drie pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen.

Reggewoon en haar rechtsvoorgangers laten zich kennen als realistische organisaties. In de verslagen zijn geen onhaalbare doelen aangetroffen. De doelen worden realistisch gesteld en afgestemd op risico's. Dit is een belangrijke kwaliteit van de organisatie.

Dreigende afwijkingen in (nieuw)bouwprojecten worden gerapporteerd aan het MT. Dit kan resulteren in een bezuiniging of extra budget. Na afloop worden projecten geëvalueerd, wat kan resulteren in verbetervoorstellen.

Ook wordt er adequaat bijgestuurd op basis van veranderende omstandigheden. Bijvoorbeeld door aangepaste woonvisies en de veranderende samenstelling van doelgroepen. Verder hebben WSTH en SWWE adequaat gehandeld rond de invoering van de nieuwe Woningwet. Binnen beide organisaties zijn verschillende besluiten genomen om aan de veranderde wettelijke verplichtingen te voldoen. De nieuwe doelen zijn snel tegen de prestaties aangehouden en dit heeft op verschillende plaatsen tot bijsturing geleid.

Het zelflerend vermogen van Reggewoon is groot. Processen worden besproken op verschillende niveaus in de organisatie. Dit leidt ook daadwerkelijk tot aanpassingen. Illustratief is de wijze waarop Reggewoon omgaat met duurzaamheid. Er is geen marsroute naar de doelen in 2040. Wel is er een concrete ambitie en zijn er middelen om die te realiseren. De weg naar realisatie loopt mede via technische vernieuwing en pilotprojecten. Er is een sterke wil om te leren en er is ook ruimte voor experimenten. Vast onderdeel van deze processen is de evaluatie. Zo doet Reggewoon op kleinschalig niveau ervaring op, verbetert zij processen en is zij in staat om de best presterende projecten op te schalen.

In aanloop naar de fusie is er bewust gestuurd in de lopende processen. SWWE heeft het nieuwe ondernemingsplan uitgesteld en de automatiseringsplannen zijn gezamenlijk opgepakt. Toen een van de huurdersverenigingen nog niet akkoord kon gaan met de fusie is het gezamenlijke traject tijdelijk stilgelegd om eerst te investeren in het creëren van draagvlak bij de huurders. Pas toen alle direct betrokken partijen akkoord waren is de fusie geëffectueerd. Ook bij het onverwachte vertrek van de beoogde nieuwe bestuurder van Reggewoon (de zittende bestuurder van WSTH) is snel en effectief

gehandeld. Ondanks de beperkte tijd (slechts enkele maanden) is Reggewoon met een voor beide partijen nieuwe bestuurder gestart.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld besturing met een 9,0:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
plan	9,0
check	9
act	9
Oordeel	9,0

6.4 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:

- het functioneren van de raad van toezicht: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de Vereniging Toezicht Woningcorporaties voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van toezicht haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score
- het gebruik van een toetsingskader
- het naleven van de Governancecode.

6.4.1 Functioneren raad van commissarissen

Het functioneren van de raad van commissarissen wordt op drie onderdelen beoordeeld: samenstelling, roloppvatting en zelfreflectie van de raad van toezicht.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Reggewoon voldoet aan de eisen voor een 6, omdat de raad van commissarissen een profielschets kent die past bij de corporatie, leden openbaar werft en aandacht besteedt aan deskundigheidsbevordering.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op basis van de volgende overwegingen.

Het is knap hoe de raden van commissarissen van WSTH en SWWE zijn omgegaan met het fusietraject. Ze hebben elkaar tijdens het fusietraject bewust opgezocht en zijn na effectuering van de fusie niet blijven plakken aan het pluche. Hierdoor is Reggewoon met een, qua inhoud, op elkaar afgestemde raad van commissarissen van normale omvang van start gegaan. Bovendien is er in de huidige samenstelling niets te merken aan de herkomst van de leden van de raad van commissarissen. Ook zijn er inmiddels al weer nieuwe leden geworven, waaronder recent ook de voorzitter.

De samenstelling van de raad is goed gemengd. Hierbij staan de competenties van de leden voorop. Genderdiversiteit wordt actief bewaakt. Daarnaast wordt ook actief gestuurd op de regionale binding van de leden van de raad van commissarissen.

De bestuurder van Reggewoon geeft aan dat de raad van commissarissen meer tegenkracht mag geven. Bij de werving van een nieuwe voorzitter is hier bewust op geselecteerd. Het is een kracht van Reggewoon dat dergelijke signalen worden afgegeven en dat er ook naar gehandeld wordt. Reggewoon besteedt actief aandacht aan het kennisniveau van de leden van de raad van commissarissen. Er is een introductieprogramma voor nieuwe leden, waarin de benodigde kennis van documenten, relevante partijen en het bezit is geregeld. Ook bij zittende leden wordt actief aan kennisverwerving gedaan. Vanaf de introductie in 2015 worden de door de leden van de raad van commissarissen behaalde PE-punten actief bijgehouden.

De raad van commissarissen legt verantwoording af in het jaarverslag. Dat geldt onder andere voor de samenstelling van de raad van commissarissen, de wijze waarop vacatures worden vervuld, de integriteit en onafhankelijkheid van de leden en de scholing van de leden (behaalde PE-punten).

Rolopvatting

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De raad van commissarissen is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord. Hiermee voldoet Reggewoon aan de minimale eisen voor een 6.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende constatering.

Het zelflerend vermogen van Reggewoon en haar voorgangers is groot. Er wordt zeer volledig gerapporteerd en op vragen van de raad van commissarissen komen er verbeteringen. Door de tijd is er sprake van goede en steeds ontwikkelende en verbeterende rapportages.

De raad van commissarissen is betrokken op de organisatie en laat zich periodiek informeren door OR, accountant en huurdersverenigingen. Desgewenst schuiven ook MT-leden aan in het Raad van commissarissen overleg. De raad van commissarissen toont zich ook betrokken op de regio. Zo kijkt zij onder andere ook naar het beleid van gemeenten, collega-corporaties en zorg- en maatschappelijke instellingen. Ook was zij aanwezig bij dialoogsessies met stakeholders voor de totstandkoming van het ondernemingsplan.

De notulen van de raad van commissarissen zijn duidelijk. Over het algemeen is er consensus over het te voeren beleid. Meningsverschillen worden goed besproken.

In haar rol van toezichthouder spreekt de raad van commissarissen de directeur waar nodig aan.

Bijvoorbeeld net na de fusie (april 2017). Met de directeur en de accountant zijn toen de (on)mogelijkheden besproken om op 1 juli het jaarverslag bij de Aw aan te leveren (wat is er nog nodig, kan dat er tijdig zijn etc.).

Haar rol van werkgever heeft de raad van commissarissen van Reggewoon met name ingevuld bij de aanstelling van de eerste directeur. Zeker gezien de onverwachte aanleiding heeft zij hier voortreffelijk werk geleverd. Er is een duidelijke klik tussen directeur en organisatie. Beoordelings- en beloningsgesprekken hebben na een jaar dienstverband plaatsgevonden en vallen daarmee buiten de scope van deze visitatie. De beloning vindt plaats conform de richtlijnen van de VTW. Dat geldt ook voor de bestuurders van WSTH en SWWE. Zij zijn jaarlijks beoordeeld en daarover werd gerapporteerd in het jaarverslag. Hierbij geldt dat de bestuurder van SWWE ruim voor de fusie met vroegpensioen is gegaan. In haar rol van klankbord wordt de raad van commissarissen als vanzelfsprekend betrokken bij actuele vraagstukken. Dat geldt zeker ook voor complexe en/of ethische vraagstukken, de aanpassing op de nieuwe woningwet, de governancecode en het verkopen en aankopen van bezit. Adviezen van de raad van commissarissen worden meegenomen in de besluitvorming.

Zelfreflectie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De raad van commissarissen heeft jaarlijks een zelfevaluatie uitgevoerd. Hiermee voldoet Reggewoon aan de minimale eisen voor een 6.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende constatering.

In de visitatieperiode hebben er zowel interne als externe zelfevaluaties plaatsgevonden. Deze bijeenkomsten werden voorbereid, waarbij leden van de raad van commissarissen soms ook vooraf schriftelijk vragen beantwoordden. Van deze bijeenkomsten werden ook verslagen gemaakt. Het was gebruikelijk dat deze verslagen niet met de organisatie werden gedeeld. Wel werd er (ook over de zelfevaluatie) verantwoording afgelegd in de jaarverslagen.

Veel uiteenlopende onderwerpen zijn besproken tijdens deze bijeenkomsten, waaronder de verschillende rollen van de raad van commissarissen, de eigen processen, de samenstelling van de raad van commissarissen en de relaties met stakeholders. Hierbij is ook aandacht besteed aan de gewenste toezichtcultuur en het functioneren van de commissies.

De interne relaties, (voorzitter) raad van commissarissen – bestuurder, zijn jaarlijks besproken en geëvalueerd. Met de nieuwe raad van commissarissen van Reggewoon is in 2017 een programma over governance ontwikkeling gestart.

Het is knap hoe de toezichtsorganen van WSTH en SWWE in het voortraject van de fusie naar elkaar toe zijn gegroeid. Men is na de fusie niet blijven plakken aan het pluche, maar heeft gedacht in de belangen van de nieuwe organisatie. Er is niet gekozen voor natuurlijk verloop aan het eind van de zittingstermijn. Hiermee heeft ook het toezicht bijgedragen aan de efficiencydoelstelling van de fusie.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen met een 8,0:

Functioneren raad van commissarissen	Beoordeling visitatiecommissie
samenstelling	8
rolopvatting	8
zelfreflectie	8
Oordeel	8,0

6.4.2 Toetsingskader

Actueel toetsingskader

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Reggewoon voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de raad van commissarissen een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen.

Het toetsingskader van Reggewoon staat beschreven in het Reglement RvC Reggewoon. Dit document verwijst naar een serie beleidsdocumenten, waaronder statuten, verschillende reglementen, ondernemingsplan, treasury statuut, investeringsstatuut en begroting (inclusief risicobeheersing). Ook is er een meerjarig strategisch vastgoedbeleid, inclusief investeringsplan en begroting, voor de periode 2018-2025. Er zijn geen verbindingen en derhalve is er ook geen verbindingenstatuut. De meest recente (prestatie)afspraken met gemeenten en huurdervertegenwoordigers zijn van 2018. Deze afspraken blijven binnen de kaders en mogelijkheden van het BBSH en de regels van de toezichthouders. De externe partijen zijn ook bekend met de normen en (on)mogelijkheden van Reggewoon. Het geheel van deze documenten stelt normen waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van Reggewoon periodiek worden getoetst. Deze normen worden in samenspraak tussen de bestuurder en de Raad van commissarissen vastgesteld en gepubliceerd op de website.

Bij de periodieke goedkeuring van het jaarplan en de begroting worden de nieuwe doelen en de voorgenomen prestaties bepaald. Zo nodig worden de statuten aangepast. Meest recent in 2018 ten gevolge van veranderde wetgeving.

In het kader van de financiële continuïteit zijn er normen gesteld voor verschillende financiële ratio's (ICR, DSCR, Loan to Value, Solvabiliteit, dekkingsratio). Eventuele afwijkingen worden besproken met de bestuurder en in de auditcommissie, die verslag uitbrengt aan de raad van commissarissen.

De jaarbegroting besteedt uitgebreid aandacht aan het Treasury jaarplan. Hier wordt ingegaan op de risico's van rente (bij (her-)financiering) in combinatie met investeringen en tekorten. Ook in de kasstroomprognoses wordt hier aandacht aan besteed.

Investeringsbeslissingen worden getoetst aan het toetsingskader. Eventuele afwijkingen van het kader worden gemotiveerd.

6.4.3 Governancecode

Naleving governancecode

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Reggewoon leeft de governancecode na, zij past de bepalingen uit de code toe in de hele visitatieperiode. Daarmee voldoet Reggewoon aan de vereisten voor een 6.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende overwegingen:

1. De code wordt nageleefd en er zijn geen afwijkingen aangetroffen. Op basis van de code kan de huidige accountant nog 1 jaar de jaarrekening controleren (maximaal 10 jaar);
2. De beloning van de bestuurder en de raad van commissarissen vindt plaats conform de WNT. SWWE voldeed aan het begin van de visitatieperiode niet aan deze norm, maar volgde de overgangsregeling.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 7,7:

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
functioneren van commissarissen	8
toetsingskader	8
Governancecode	7
Oordeel	7,7

6.5 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.5.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Reggewoon voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten voor een 6.

De visitatiecommissie ziet aanleiding voor drie pluspunten op grond van de volgende overwegingen.

Reggewoon en haar rechtsvoorgangers zijn goed geworteld in de eigen omgeving. Er zijn regelmatig contacten met de belangrijkste stakeholders, waaronder de gemeenten, collega corporaties, de twee huurdersverenigingen, zorginstellingen en andere maatschappelijke organisaties. Door middel van dialoogsessies zijn de belangrijkste stakeholders ook actief betrokken bij het nieuwe ondernemingsplan. In de externe communicatie wordt Reggewoon geprezen om haar duidelijkheid. Verschillende stakeholders ervaren hier een verschil met de rechtsvoorgangers WSTH en SWWE. Een directeur van een belangrijke stakeholder verwoordde dat als volgt: "we hoeven Reggewoon niet te bellen, we weten al wat ze vinden". Voor z'n jonge organisatie is dat bijzonder.

De contacten met collega corporaties zijn coöperatief. Er is regelmatig overleg binnen WoON Twente, een platform van 18 corporaties. De opgeschroefde ambities worden gewaardeerd, evenals de experimenten en pilotprojecten. Een directeur van een collega corporatie verwacht daar in de toekomst mogelijk ook vruchten van te plukken. De impact van de activiteiten van Reggewoon is daarmee groter dan het eigen werkgebied.

De huidige directeur van Reggewoon is afkomstig uit de zorg en kent die wereld goed. Dit maakt het meedenken met zorginstellingen makkelijker, wat soms leidt tot creatieve uitkomsten.

Ook de raad van commissarissen heeft periodiek contact met de belangrijkste stakeholders. Lokale betrokkenheid speelt ook een rol bij de werving van nieuwe leden. Verder was ook de raad van commissarissen aanwezig tijdens de dialoogsessies ten behoeve van het nieuwe ondernemingsplan. Daarnaast toont de raad van commissarissen zich ook betrokken op de interne organisatie. Er is regelmatig contact met OR en de huurdersverenigingen. Dat dit geen loze contacten zijn blijkt uit het feit dat de voorgenomen fusie een tijd heeft stilgelegen, omdat een van de huurdersverenigingen er nog niet mee kon instemmen.

Ook de raad van commissarissen's van WSTH en SWWE hadden een duidelijke visie op governance. SWWE sloot op dit punt aan bij de Aedescode. WSTH stelt hierover onder andere het volgende: *"Governance gaat in essentie over 'behoorlijk bestuur'. Het begrip governance wordt overigens nog verschillend geïnterpreteerd als het gaat om de reikwijdte van het begrip. Belangrijke issues bij behoorlijk bestuur zijn onder andere openheid en transparantie, beperking van de zittingsduur van toezichthouders, beperking van het aantal toezichtfuncties, diversiteit in samenstelling van bestuursorganen en meer vrouwen op bestuursniveau, stakeholderbenadering, risicobeheersing en beheerste inkomensontwikkeling. Maar governance gaat in de kern eigenlijk over goede en integere mensen, over aanspreekbaar gedrag en over de juiste omgangsvormen".*

6.5.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Reggewoon voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht.

De visitatiecommissie ziet aanleiding voor een pluspunt op grond van de volgende overwegingen.

Reggewoon en haar rechtsvoorgangers leggen jaarlijks externe verantwoording af in jaarverslagen, die worden gepubliceerd op de eigen website. Dit zijn goed leesbare documenten op basis waarvan geïnteresseerden een goed beeld krijgen van de activiteiten en andere issues binnen de corporatie. Beleid en financiën worden in samenhang besproken. Eventuele afwijkingen en resultaten worden gepresenteerd.

Ook de website van Reggewoon is informatief, overzichtelijk en up-to-date. Naast de jaarverslagen is hier meer informatie te vinden over de eigen organisatie, huurderszaken, lokale betrokkenheid, samenwerkingsverbanden, het toetsingskader en externe verantwoording. Het geheel heeft een logische opbouw en geeft een transparante indruk. WSTH en SWWE hadden een eigen website, die zij gebruikten voor externe communicatie met huurders, stakeholders en andere belanghebbenden. Deze websites zijn inmiddels niet meer beschikbaar.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie en openbare verantwoording met een 8,0:

Prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
externe legitimatie	9
openbare verantwoording	7
Oordeel	8,0

6.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Het is een kracht van WSTH en SWWE dat zij de fusie zonder directe noodzaak tot een succes hebben gebracht. Het getuigt van inzicht en durf om de voorgenomen fusie tijdelijk stil te zetten op het moment dat één van de huurdersverenigingen nog geen akkoord kon geven. Met name ook omdat het personeel en de eigen organisaties al wel klaar waren voor het gezamenlijk verder gaan. Overigens speelt dit punt nog steeds met betrekking tot de van verschillende personeelsleden gehoorde wens om naar één locatie te gaan (ipv de huidige twee locaties)
- Ook de keuze van de nieuwe bestuurder verdient lof. Deze positie kwam vlak voor de fusie onverwacht vacant. Het aanstellen van iemand van buiten de sector vlak voor de daadwerkelijke integratie van beide organisaties getuigt van durf. Achteraf gezien heeft deze keuze bijzonder goed uitgepakt.
- Er zijn wel "roots", maar geen stammen meer binnen Reggewoon. Het personeel van WSTH en SWWE is geïntegreerd in de nieuwe organisatie Reggewoon. Er waait een nieuwe frisse wind door de organisatie en medewerkers maken een betrokken indruk. Vragen over WSTH en SWWE Wierden worden beantwoord als situaties uit een ver verleden.

Verwonderpunten

Er is spanning tussen de huurdersverenigingen SHWE en HPF. De gezamenlijke advisering richting Reggewoon wordt door Huurdersplatform en SHWE wordt vooraf inhoudelijk afgestemd. Samenwerking tussen beide huurdersverenigingen komt echter niet goed van de grond. Mogelijk heeft dit te maken met personen, pijn uit het verleden, de angst dat Reggewoon in de toekomst mogelijk niet meer beschikbaar zal zijn in de directe nabijheid (momenteel twee kantoren), of een combinatie van deze en andere factoren. Hoe het ook zij, de huidige situatie is niet wenselijk voor Reggewoon.

6.7 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een **8,2**:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
besturing	9,0
intern toezicht	7,7
externe legitimatie en verantwoording	8,0
Oordeel	8,2

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Reputatie Quotiënt Model Reggewoon
- Waardering Netwerk Reggewoon
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties

Position paper



Position paper visitatie 2014 - 2017

Inleiding

Zoals gebruikelijk bij de visitatie is het aan de bestuurder aan te geven waar de woningcorporatie voor staat, wat ze wilde bereiken, waar ze nu staat en in hoeverre de bestuurder daar tevreden over is. Een terugblik over de visitatieperiode 2014 – 2017 dus. Als onderlegger voor deze position paper komt de belangrijkste input uit de volgende documenten:

- Position Letter Woningstichting Hellendoorn, 2014
- Ambitiedocument fusie Woningstichting Hellendoorn en Stichting Wonen Wierden Enter, 2015
- Ondernemingsplan Woningstichting Hellendoorn 2015-2018

Wie zijn wij en waar staan wij voor?

Per 1 april 2017 zijn woningstichting Hellendoorn (WstH) en Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE) gefuseerd en als Reggewoon verder gegaan. Reggewoon is werkzaam in de gemeente Wierden en gemeente Hellendoorn.

Missie

Reggewoon is een toegelaten instelling en moet voldoen aan de kaders van de Woningwet. We zijn ons ervan bewust dat we gebruik maken van maatschappelijk geld en van de huuropbrengsten van onze huurders. We zijn er daarom niet voor iedereen, maar alleen voor diegene die zonder het systeem van de volkshuisvesting niet zelf in hun woonvraag kunnen voorzien. Natuurlijk moeten de woningen die we verhuren goed en betaalbaar zijn en aansluiten bij de behoefte van huurders en woningzoekenden.

Wij bieden betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die voldoen aan de kaders van de Woningwet en die aangewezen zijn op Reggewoon.

Visie

Wij zijn van mening dat een corporatie een partij is die zich beweegt in het sociaal domein. Dit omdat een beperkt deel van onze huurders concrete hulpvragen heeft, maar ook omdat we als toegelaten instelling er zijn voor burgers met een beperkt inkomen waar soms die extra steun zeer welkom is. Bij onze huurders zien we dat een deel moeite heeft om actief deel uit te maken van de maatschappij. We geloven dat iedereen een bijdrage kan en mag leveren en streven daarnaar.

Wij nemen als corporatie onze verantwoordelijkheid in het maatschappelijk netwerk en streven daarbij naar een inclusieve samenleving: iedereen doet mee.

Strategie

Als woningcorporatie in twee plattelandsgemeenten doen we er toe. Wij zijn in staat om partijen te verbinden en vanuit die samenwerking resultaten te behalen. Ons werkgebied mag dan wel duidelijk afgegrensd zijn door de gemeentegrenzen, maar ons alleen daarop richten leidt niet tot het optimale resultaat. We maken ook deel uit van een regio en zoeken dus daar ook de samenwerking op.

Wij werken lokaal als verbinder en staan open voor meer regionale samenwerking.

Onze kernwaarden

We hebben een ambitieuze koers ingezet. Het blijft niet bij mooie plannen. We zetten woorden om in daden. **Reggewoon gaat het DOEN.**

We voelen ons verbonden met de regio en weten voor wie we het doen. We willen een bijdrage leveren aan het leven van onze huurders. **Reggewoon is altijd DICHTBIJ.**

We gaan verantwoordelijk om met mens en milieu. **Reggewoon is DUURZAAM.**

Resultaten behalen, kunnen we niet alleen. We werken daarin samen met huurders, woningzoekenden en diverse samenwerkingspartners. **Reggewoon doet het SAMEN.**

Opgaven en ambities

Doelgroep

Woningstichting Hellendoorn (WstH) en Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE) richtten zich op de groep burgers in haar werkgebied met een beperkt inkomen. In de afgelopen jaren is Reggewoon en haar rechtsvoorgangers erin geslaagd deze groep te voorzien van betaalbare woningen. Het percentage van het aantal toegewezen woningen in de categorie betaalbaar is van 63% in 2014 gestegen naar 75% in 2017.

Als Reggewoon gaan we inmiddels een stap verder met de afbakening van onze doelgroep. Deze is nu gedefinieerd als de groep burgers die aangewezen is op een sociale huurwoning. Door deze aanscherping speelt ook het vermogen of andere persoonlijke omstandigheden een rol bij de toewijzing van een woning aan een woningzoekende. Het kan wel voor komen dat we deze woningzoekenden toch wel toelaten, om buurten en straten divers qua opbouw van bewoners te krijgen. In ons toewijzings- en huurbeleid gaan wij wel instrumenten inbouwen die de groep van vermogende woningzoekenden, zeker waar het gaat om nieuwbouwwoningen, op achterstand zet.

Reggewoon, en ook haar rechtsvoorgangers, richt zich ook op woningzoekenden en huurders met een zorgvraag. Hier hebben we ook de laatste jaren veel aandacht aan besteed. Ook hier hebben we als fusieorganisatie een aanscherping van het beleid doorgevoerd. Enerzijds hebben we ervoor gekozen dat we niet zorg-specifiek vastgoed ontwikkelen voor zorgpartijen. We willen ons bezit courant houden dus stellen we als eis dat zorgvastgoed ook op de reguliere markt te verhuren is. Door deze keuze hebben we wel enkele zorgpartijen moeten teleurstellen het afgelopen jaar. Anderzijds zetten we meer in op levensloopgeschikt wonen voor onze huurders. Voor Reggewoon betekent dit dat we naast het geschikt maken van onze woningen voor mensen met een fysieke beperking we ook woningen geschikt willen maken voor mensen met cognitieve problemen. Tenslotte zetten we in op het stimuleren van een sociaal, veilig en actief leefklimaat omdat langer thuis wonen niet alleen gerealiseerd kan worden. Recent zijn we een pilot als de gezamenlijke veranda als ontmoetingsplek bij appartementencomplex Azaleahof en het initiatief De Beste Buurbokaal gestart om dit sociale, veilige en actieve leefklimaat te stimuleren.

Duurzaamheid

De rechtsvoorgangers van Reggewoon hadden de ambitie om in 2020 het woningbezit van gemiddeld label B te bereiken en hiermee te voldoen aan het Energieconvenant. Inmiddels is wel duidelijk dat we die ambitie ruimschoots gaan realiseren. Reggewoon heeft de doelstelling om in 2040 haar bezit energieneutraal te hebben. Daarom hebben we de investeringen in duurzaamheid opgeschaald. Ten opzichte van de eerdere begrotingen wordt er 14 miljoen euro extra geïnvesteerd in de periode 2018 – 2022. Inmiddels zijn de eerste doorberekeningen gemaakt wat de duurzaamheidsambitie van de organisatie gaat vragen. Rekening houdend met voortschrijdende technische ontwikkelingen, dalende prijzen en onze huidige investeringsruimte moet het mogelijk zijn onze ambitie te realiseren.

Onze visie op duurzaamheid bevat wel een breder blikveld dan enkel CO2-reductie en energie-labels. Ook circulariteit en sociale duurzaamheid zijn aandachtspunten.

Financiële ambitie

Bij de fusie zijn de volgende financiële ambities geformuleerd:

- Ruim voldoen aan alle kengetallen van WSW en Aw.
- Optimale inzet (investerings-)vermogen
- Kostenreductie

Door de fusie zijn we in staat jaarlijks structureel circa € 600.000 bedrijfslasten te besparen. Deze ambitie is derhalve ruimschoots behaald. Naast het ontdebellen van de organisaties merken we ook dat we schaalvoordelen behalen. Dit alles komt ten goede aan onze volkshuisvestelijke taak.

De ambitie om ruim te voldoen aan alle kengetallen hebben we in de koers van Reggewoon niet herhaald. Uiteraard is het van belang om de lange termijn van Reggewoon te borgen door een solide financiële positie. Maar we moeten en zullen ons vermogen ook aan moeten spreken om onze ambities te behalen. Zeker met het oog op de noodzakelijke investeringen in het verduurzamen van ons bezit zullen we ons vermogen en daarmee ook de ratio's zien dalen. We hebben in het afgelopen jaar al keuzes gemaakt, die de betaalbaarheid boven het handhaven van de uitstekende ratio's stellen. Zo hebben we besloten dat we het verduurzamen van ons bezit niet vergezeld laten gaan met een verhoging van de huurprijs bij de zittende huurder.

Daardoor kiezen we dus duidelijk voor betaalbaarheid, en voldoen we aan de ambitie met betrekking tot het beperken van de woonlasten voor huurders wat voor gaat voor een optimalisatie van de ratio's.

Organisatorische ambities

De fusie van WstH en SWWE zou, zoals gesteld in het ambitiesdocument, ook moeten resulteren in:

- Een professionelere organisatie
- Het inrichten van de onafhankelijke controlefunctie
- Meer aandacht voor soft control

Op alle aspecten kunnen we concluderen dat we de gewenste resultaten behaald hebben. Door de fusie zijn we in staat om taken beter te beleggen en specialismes te organiseren. We zien wel dat het verder professionaliseren echt noodzakelijk wordt aangezien de vraagstukken waar we mee geconfronteerd worden complexer worden. Het verduurzamen van het bezit is daar een goed voorbeeld van. Ook de rol die we moeten pakken in samenwerking met gemeenten en zorgpartijen in het sociaal domein is een voorbeeld van de complexiteit, die naast kennis ook veel van onze competenties vraagt.

Soft controls zijn een actueel thema. Onze insteek daarbij is dat voorbeeldgedrag daar het belangrijkste bij is en dat ook duidelijk moet zijn wat de gewenste cultuur is. Om die reden besteden we veel aandacht aan onze kernwaarden: Doen, Dichtbij, Duurzaam en Samen. Op allerlei momenten komen deze kernwaarden ter sprake en deze zijn ook een belangrijk toetsingskader.

De bestuurder geeft voor het onderdeel Opgaven en ambities het cijfer: **7.5**

Belanghebbenden

Reggewoon, als ook haar rechtsvoorgangers, is als grootste aanbieder van sociale huurwoningen in het werkgebied, sterk lokaal verankerd. De fusie heeft deze lokale verankering zeker niet nadelig beïnvloed. Ik ben van mening dat onze samenwerkingsrelatie met belanghebbenden intensiever is met een verdiepend karakter. Dat wordt veroorzaakt door keuzes die Reggewoon gemaakt heeft en de koers die uitgezet is. Deze koers is al tot stand gekomen met intensieve betrokkenheid van diverse belanghebbenden bij onder andere het nieuwe ondernemingsplan van Reggewoon. De koers en de operationalisering daarvan heeft ook tot het maken van keuzes geleid. Deze keuzes hebben we gemaakt en we zijn hier ook duidelijk over. Zo is de koers met betrekking tot het ontwikkelen van zorgvastgoed erg duidelijk en vermelden we onze voorwaarden altijd bij aanvang van trajecten. Dit schept veel duidelijkheid in de relatie tussen Reggewoon en zorgaanbieders.

Naast het belang van een duidelijke koers, waardoor belanghebbenden ook een goed beeld hebben welk belang ze bij ons hebben, zijn we meer in contact gegaan met belanghebbenden. Zo hebben we naast het uitbouwen van de bestuurlijke contacten op gemeenteniveau ook geïnvesteerd in de relatie met het ambtelijk apparaat en de gemeenteraden.

De samenwerking met de huurdersvertegenwoordigingen is zeer intensief geweest in de afgelopen jaren. De formele positie die de huurdersvertegenwoordigingen in moeten nemen bij bijvoorbeeld het fusietraject maakt dat de samenwerkingsrelatie goed moet zijn. Dit is wel een zoektocht gebleken. Ook na de fusie is er intensief samengewerkt. Zij zijn betrokken bij en hebben advies gegeven over diverse beleidsdocumenten. Het was zoeken naar de vorm waarin het meest effectief samengewerkt wordt, waarbij ook meespeelt dat de huurdersvertegenwoordiging uit louter vrijwilligers bestaan en de besproken materie complex is. De constructieve houding van zowel de huurdersvertegenwoordiging in de gemeente Hellendoorn als die in de gemeente Wierden hebben we zeer gewaardeerd.

Ook hebben we nagedacht over de zichtbaarheid van Reggewoon naar buiten. Een communicatiestrategie met bijbehorende agenda is daar het resultaat van. Gericht de publiciteit zoeken met onderwerpen die te linken zijn aan onze koers verduidelijkt onze bedoelingen.

De bestuurder geeft voor het onderdeel Belanghebbenden het cijfer: **8**

Vermogen

Reggewoon beschikt over een zeer solide vermogenspositie. Deze goede positie is tot stand gekomen door zeer zorgvuldig beleid in het verleden. Ook was er een sterke focus op het vergroten van het vermogen. Reggewoon is nog steeds gericht op de continuïteit van het aanbieden van woningen aan de doelgroep en wil deze taak tot in lengte der jaren uitvoeren.

Een solide vermogen is daarbij van belang, maar geen doel op zich. Vermogen is een middel om de volkshuisvestelijke en duurzaamheidsambities te verwezenlijken.

De bestuurder geeft voor het onderdeel Vermogen het cijfer: **8**

Governance

Per 1 maart 2017 ben ik benoemd als bestuurder van Reggewoon. Ik heb niet samengewerkt met de afzonderlijke RvC's van WstH en SWWE. Het is voor mij daarom niet mogelijk om een beoordeling te geven over de Governance voor de gehele visitatieperiode.

De Raad van Commissarissen van Reggewoon is samengesteld vanuit de RvC's van de rechtsvoorgangers. Er is bij de samenstelling van de RvC van Reggewoon nadrukkelijk gekeken naar benodigde en aanwezige expertise waardoor we op alle onderwerpen kennis in de RvC hebben. In de afgelopen periode hebben we alle governance documenten geactualiseerd. En ook werkwijzen ingevoerd, die dit niet alleen papieren instrumenten maken maar ook in de praktijk toegepast worden. De samenwerking RvC-DB verloopt goed. Er is sprake van een gezonde kritische houding en ook ruimte om te sparren. De RvC is ook attent op haar eigen functioneren en heeft in oktober 2017 een zelfevaluatie uitgevoerd waarin ook de samenwerking in de periode voor fusie aan de orde is gekomen.

De bestuurder geeft voor het onderdeel Governance het cijfer: **7.5**

Tot slot

In de visitatieperiode 2014-2017 heeft de focus gelegen op de fusie tussen WstH en SWWE. Dit heeft geleid tot het daadwerkelijk fuseren met ingang van 1 april 2017 tot de nieuwe corporatie Reggewoon. De koers die Reggewoon inzet de komende jaren is uitgestippeld. We gaan door op de stevige basis die de rechtsvoorgangers hebben gelegd, maar wel met aangescherpte doelen en een nieuw elan. Reggewoon staat er goed voor en heeft een prachtige toekomst in het verschiet. Dat we dat nu al kunnen zeggen is bijzonder en maakt me trots. Trots op iedereen die dit mogelijk heeft gemaakt omdat we naast het bouwen aan de basis ook gewoon goed werk hebben geleverd. Onze toekomst gaat niet om Reggewoon, maar om wat we willen doen voor huurders en burgers in de gemeenten Wierden en Hellendoorn. De reden van ons bestaan is dat we betaalbare, passende en goede huisvesting aanbieden aan mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector.

John Olde Olthof
directeur-bestuurder



Locatie Nijverdal
Storkstraat 11
0548 631 616

Locatie Wierden
Nijverdalsestraat 83
0546 577 440

E-mail
info@reggewoon.nl

Postadres
Postbus 325
7440 AH Nijverdal

www.reggewoon.nl

Factsheet maatschappelijke prestaties



Factsheet Reggewoon

Maatschappelijke prestaties 2014-2017

Per 1 april 2017 zijn woningstichting Hellendoorn (WSTH) en Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE) gefuseerd en als Reggewoon verder gegaan.

Reggewoon is met de verhuur van ca. 4.700 woningen een middelgrote woningcorporatie in Twente. Wij zijn de grootste aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente Hellendoorn en Wierden.

Onze missie

Wij bieden betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die voldoen aan de kaders van de Woningwet en die aangewezen zijn op Reggewoon.

Onze visie

Wij nemen als corporatie onze verantwoordelijkheid in het maatschappelijk netwerk en streven daarbij naar een inclusieve samenleving: iedereen doet mee.

Onze strategie

Wij werken lokaal als verbinder en staan open voor meer regionale samenwerking.

Onze kernwaarden

DOEN – DICHTBIJ – DUURZAAM - SAMEN.

*Dit **doen** wij met ca. 50 medewerkers*



HUISVESTING VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP

Iedereen heeft recht op onderdak. Daarom bieden wij aan mensen die voldoen aan de kaders van de Woningwet en die aangewezen zijn op Reggevoon betaalbare, passende en goede huisvesting.

Onze woningen

Woningtype	Hellendoorn		Wierden		Reggevoon	
Eengezinswoningen	1.712	57,4%	1.012	61,5%	2.724	58,8%
Levensloopgeschikt grondgebonden	360	12,1%	157	9,5%	517	11,2%
Appartementen	912	30,6%	477	29,0%	1.389	30,0%
TOTAAL	2.984	100%	1.646	100%	4.630	100%

Aantallen per 31 december 2017

Wij beheren woningen in de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Onze woningvoorraad bestaat uit traditionele eengezinswoningen, levensloopgeschikte grondgebonden woningen en appartementen welke veelal met een lift bereikbaar zijn. De levensloopgeschikte grondgebonden woningen en de meeste appartementen zijn nultredenwoningen; in totaal 1.723, oftewel 37% van ons woningbezit. Deze nultredenwoningen zijn vanaf straatniveau zonder trappen bereikbaar met de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, toilet en minimaal 1 slaapkamer) op dezelfde woonlaag, en hierdoor toegankelijk en geschikt voor mensen met een fysieke beperking.



Eengezinswoningen Groot Lochter



Appartementen Amaliastraat

HUURPRIJSKLASSE	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Goedkoop (< € 414)	510	534	483	401	11,1%	11,6%	10,3%	8,7%
Betaalbaar laag (€ 414 - € 592)	1.668	2.620	2.718	2.765	36,2%	56,9%	58,0%	59,7%
Betaalbaar hoog (€ 592 - € 635)	1.530	615	634	588	33,2%	13,4%	13,5%	12,7%
BETAALBAAR					80,5%	81,9%	81,8%	81,1%
Middelduur (€ 635 - € 710)	851	771	753	650	18,4%	16,8%	16,1%	14,0%
Duur (> € 710)	53	61	99	226	1,1%	1,3%	2,1%	4,9%
TOTAAL	4.612	4.601	4.687	4.630	100%	100%	100%	100%

Verdeling van actuele netto huurprijzen naar huurprijsklasse en jaar. Aantallen per 31 december van het genoemde jaar.

In het ondernemingsplan hebben wij vastgelegd dat minimaal 75% van de woningen betaalbaar is. Al een aantal jaren ligt het daadwerkelijke percentage hoger; ruim 80%.



Toewijzing

	norm	2014	2015	2016	2017
Maximaal € 36.165	< 80%	97,0%	96,0%	96,0%	94,0%
€ 36.165 t/m € 40.349	max 10%	3,0%	2,0%	4,0%	4,0%
> € 40.349	max 10%	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Bij de toewijzing van onze woningen moeten wij vanaf 2011 90% (80%+10%) van de vrijkomende woningen toewijzen aan kandidaten met een vastgesteld maximaal huishoudensinkomen. De afgelopen jaren zaten wij met percentages variërend van 94% tot 97% ruim boven deze norm.

TOEWIJZING	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Goedkoop (< € 414)	57	63	58	64	15,0%	15,3%	12,7%	18,0%
Betaalbaar laag (€ 414 - € 592)	104	93	113	183	27,3%	22,6%	24,8%	51,4%
Betaalbaar hoog (€ 592 - € 635)	80	99	149	19	21,0%	24,0%	32,7%	5,3%
BETAALBAAR					63,3%	61,9%	70,2%	74,7%
Middelduur (€ 635 - € 710)	136	149	133	77	35,7%	36,2%	29,2%	21,6%
Duur (> € 710)	4	8	3	13	1,0%	1,9%	0,7%	3,7%
TOTAAL	381	412	456	356	100%	100%	100%	100%
Mutatiegraad	8,2%	8,9%	9,7%	7,7%				

Genoemde aftoppingsgrenzen: prijspeil 2018

Vanaf 2014 neemt de beschikbaarheid van betaalbare woningen toe. Dit komt door het passend toewijzen. Huurprijzen zijn voor nieuwe verhuringen naar 'betaalbaar' aangepast. Er komen jaarlijks wel minder woningen vrij. De mutatiegraad laat een dalende lijn zien. De bubbel in mutaties in 2016 wordt veroorzaakt door de oplevering van ruim 100 nieuwbouwappartementen in de gemeente Wierden. Na correctie is de mutatiegraad in 2016 7,6%.

Statushouders

	2014	2015	2016	2017
Gehuisveste statushouders	50	104	146	82

Met de gemeenten Hellendoorn en Wierden hebben wij afspraken gemaakt om statushouders te huisvesten. Met name in 2016 is een grote inspanning geleverd. Vooraf was nooit in te schatten hoeveel woningen wij jaarlijks voor statushouders moesten reserveren, omdat er aan het begin van enig jaar geen inzicht was in de samenstelling van het aanbod van alleenstaanden en gezinnen. Daarnaast was er de laatste jaren een dalende lijn in de beschikbaarheid van woningen te zien. Hierdoor werd huisvesting van deze groep verder bemoeilijkt.



HUISVESTING VAN BIJZONDERE DOELGROEPEN

Wij huisvesten ook mensen met een specifieke woonvraag, waar nodig in aangepaste woningen of woongebouwen en waar mogelijk binnen ons regulier woningaanbod.

Vanaf de jaren '90 hebben we in nauw overleg met de diverse zorgpartijen in beide gemeenten, specifiek op de doelgroep gericht, vastgoed ontwikkeld.

Hellendoorn

In de gemeente Hellendoorn hebben wij acht kleinschalige woonvormen die wij verhuren aan diverse zorgpartijen. Cliënten van deze zorgpartijen wonen ook in de appartementencomplexen 'De Dahlia', 'De Gagel' en 'Spoorstede' en een tiental eengezinswoningen verspreid in de gemeente Hellendoorn.

	Dorp/kern	aantal plaatsen
Brugstraat 4 B	Daarlerveen	8
Te Passe, Hasselbachweg	Haarle	8
Woning. Kruidenlaan 191	Kruidenwijk	2
woongebouw. Jeruzalemweg	Kruidenwijk	12
3 woningen, Jeruzalemweg	Kruidenwijk	11
Woongebouw Parallelweg	Nijverdal Oost	24
Bouwhuis Kerkstraat	Nijverdal Oost	20
Noordkamp Molenweg	Nijverdal West	13
TOTAAL		98



Brugstraat, Daarlerveen



Botterhof, Wierden

Wierden

In Wierden/Enter bezitten wij een drietal verpleeg/verzorgingstehuizen met in totaal 114 plaatsen. Een 4^e appartementencomplex. De Holtinck, wordt gedeeltelijk aan een zorginstelling verhuurd.

	Dorp/kern	aantal plaatsen
Het Reggedal	Enter	60
t Wedervoort	Wierden	24
De Botterhof	Wierden	30
De Holtinck (gedeeltelijk)	Wierden	7
TOTAAL		121



KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN WONINGBEHEER

Voortdurend investeren wij in het behoud van de kwaliteit van onze woningen. Waar nodig verhogen we deze naar de door ons gewenste basiskwaliteit.

Dagelijks beheer van onze woningen

Reparatieverzoeken worden in de gemeente Wierden uitgevoerd door de eigen onderhoudsdienst. In de gemeente Hellendoorn maken we hiervoor gebruik van de diensten van een extern bedrijf. Daarnaast hebben wij met diverse bedrijven contracten afgesloten die storingen aan installaties verhelpen en periodieke controles uitvoeren.

Behoud van kwaliteit in de bestaande voorraad

Complexmatig hebben wij vanaf 2014 in Nijverdal bij 156 woningen groot onderhoud uitgevoerd. Naast het vernieuwen van keukens en sanitaire ruimtes zijn woningen geïsoleerd naar minimaal energielabel B. Bij het groot onderhoud project in De Blokken en 'n Oaln Diek kregen huurders de mogelijkheid om tegen huurverhoging PV panelen te laten plaatsen. Ongeveer 2/3 van de huurders maakte gebruik van dit aanbod.

In beide gemeenten zijn bij mutatie keukens en sanitaire ruimtes vernieuwd. In de gemeente Wierden gebeurde dit op verzoek van de huurder (vraaggestuurd).

Verduurzaming

ENERGIELABELS	2008	2014	2015	2016	2017	2008	2014	2015	2016	2017
A++	0	0	28	34	57	21,0%	50,0%	52,2%	55,7%	56,0%
A+	0	68	97	163	174					
A	163	311	388	468	914					
B	833	1.945	1.896	1.931	1.452					
C	1.577	1.272	1.154	1.121	1.147	79,0%	50,0%	47,8%	44,3%	44,0%
D	897	581	558	466	401					
E	748	351	283	276	265					
F	408	91	132	126	137					
G	109	33	82	76	94					
TOTAAL	4.735	4.652	4.618	4.661	4.641	100%	100%	100%	100%	100%

In 2008 zijn voor ons woningbezit energielabels afgegeven. Vanaf dat moment is het aantal groene labels gestegen van 21% naar 56% in 2017. Deze stijging komt voornamelijk door het planmatig uitvoeren van energiebesparende maatregelen in bestaande woningen in de gemeente Hellendoorn. De toename van het aantal A+ en A++ labels in de periode 2015-2017 komt voort uit de oplevering van nieuwbouw woningen in zowel Hellendoorn als Wierden. De lichte stijging van het aantal F en G labels in 2017 ten opzichte van 2016 is tijdelijk, en heeft te maken met een herlabeling van woningen die vervolgens zijn verduurzaamd.

Voor de komende 5 jaar hebben wij in onze begroting 20 miljoen euro gereserveerd voor duurzaamheidsmaatregelen.



6 NOM woningen in Nijverdal

In 2016 hebben wij in De Brake in Nijverdal de eerste stappen gezet naar vergaande verduurzaming van de eerste woningen. Twee aannemers hebben, als pilot, elk op eigen wijze drie woningen getransformeerd naar Nul Op de Meter (NOM) woningen.



NOM woningen, Maasstraat



NOM woningen, Vechtstraat



(DES)INVESTEREN IN VASTGOED

Wij sturen voortdurend om onze woningvoorraad, afgestemd op demografische ontwikkelingen, woningmarktonderzoek en de klantvraag, te optimaliseren.

Nieuwbouw

toevoeging / onttrekking	2014	2015	2016	2017	Totaal
nieuwbouw	39	36	111	1	187
sloop	-56	-15	-70	-31	-172
verkoop	-46	-24	-19	-25	-114
verwerving	1	0	2	18	21
TOTAAL	-62	-3	24	-37	-78

In de periode 2014-2017 hebben wij in beiden gemeenten samen 172 verouderde grondgebonden woningen en appartementen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In de dorpen Hellendoorn en Nijverdal zijn 39 appartementen en 42 levensloopgeschikte grondgebonden woningen gebouwd. In de Kruidenwijk plaatsten we voor een bijzondere doelgroep een huis op maat. In Wierden werden in 2016 drie appartementencomplexen met in totaal 105 sociale huurappartementen opgeleverd.

In totaal verkochten we 114 woningen. Voornamelijk eengezinswoningen en enkele appartementen.

Om toekomstige herstructureringsplannen te kunnen optimaliseren zijn in Wierden enkele particuliere woningen aangekocht. Het appartementencomplex De Botterhof is eind 2017 volledig eigendom van Reggewoon. Daarvoor was het gedeeld eigendom met Stichting Sint Joseph uit Almelo.



Westzone De Blokken, Nijverdal



Markant, Wierden



KWALITEIT VAN WIJKEN EN KERNEN

Kwaliteit beperkt zich voor ons niet alleen tot de fysieke woning en woonomgeving. De leefbaarheid in de wijk en het welzijn van onze huurder is essentieel.

Vanaf 2012 hebben wij in de gemeente Hellendoorn met gemeente en professionele zorg- en hulpverleningsorganisaties de omslag gemaakt naar gebiedsgericht werken (Buurt aan Zet). Door deze manier van werken zijn wij zichtbaar in de wijk, fungeren we als aanspreekpunt en hebben een signaleringsfunctie richting onze samenwerkingspartners; gemeente Hellendoorn, De Welle, ZorgAccent, Carintreggeland, politie, Evenmens, Avedan (maatschappelijk werk), MEE en de Raad van Kerken.

Bewezen is dat de vroeg signalering door de eigen opzichters en bedrijven die namens Reggewoon "achter de voordeur" komen werkt. De samenwerking met samenwerkingspartners is vanaf 2012 sterk verbeterd. De lijnen zijn kort, duidelijk en we maken optimaal gebruik van elkaanders expertise.

In de gemeente Wierden zijn vanaf 2006 plannen gemaakt voor woonservicegebieden. Vanaf 2009 zijn deze gefaseerd uitgerold over de dorpen en buurtschappen. De opzet en invulling hiervan is in de loop van de jaren onder de naam 'Buurtsaam' verder geprofessionaliseerd. In deze opzet werken wij samen met de gemeente Wierden, Stichting De Welle, Carintreggeland en ZorgAccent.



OVERIGE / ANDERE PRESTATIES

Onze relatie met onze huurders is essentieel. Op beleidsniveau werken wij samen met de lokale huurdersorganisatie Huurdersplatform gemeente Hellendoorn (HPF) en Stichting Huurdersbelang Wierden Enter (SHWE)). De uitvoering hiervan, verwoord door de klanttevredenheid bij onze huurders, laten wij voortdurend onderzoeken.

Huurdersorganisaties

We werken nauw samen met onze beide huurdersorganisaties het HPF en de SHWE. Met name in het fusietraject is deze samenwerking geïntensiveerd.

De huurdersorganisaties zijn niet alleen vanuit hun adviserende rol actief betrokken bij ons ondernemingsplan, strategisch vastgoedbeleid en overige beleidsplannen. In een vroeg stadium denken zij mee bij de vorming van dit beleid. Jaarlijks stellen wij samen met hen de huurverhoging vast. Ook bij de lokale woningmarktonderzoeken en prestatieafspraken met de gemeente hebben onze huurdersorganisaties een adviserende rol.



Klanttevredenheid

KWH	2014	2015	2016	2017	
Bereikbaarheid	7,6	8,2	8,3	7,8	Klantcontact
Woning zoeken	8,2	7,9	7,8	7,7	Verhuizen
Nieuwe woning	8	7,8	8,1	7,8	
Huur opzeggen	8,6	8,6	8,3	7,6	
Reparatie uitvoeren	8,5	8,2	8,1	8,2	Onderhoud
Woning onderhouden	8,5	8,3	7,8	7,9	
Ontevredenheid	7,4	6,9	-	-	Klachten afhandelen
Totaal	8,1	7,9	8,1	7,8	

Vanaf 2004 meet KWH de klanttevredenheid bij onze huurders. Gedurende een reeks van jaren zien we een beeld van scores die ruim boven de norm (7) liggen. Voor ontevredenheid, een onderdeel dat sinds 2016 niet meer gemeten wordt, is de ondergrens 6,5. De klanttevredenheid wordt continue gemeten. Wij stemmen onze monitoring hierop af en sturen waar nodig bij.





Locatie Nijverdal
Storkstraat 11
0548 631 616

Locatie Wierden
Nijverdalsestraat 83
0546 577 440

E-mail
info@reggewoon.nl

Postadres
Postbus 325
7440 AH Nijverdal

www.reggewoon.nl

Bestuurlijke reactie

Bestuurlijke reactie op het visitatierapport Stichting Reggewoon

Elke vier jaar wordt een corporatie gevisiteerd door een onafhankelijk geaccrediteerd bureau. Reggewoon heeft visitatiebureau Cognitum opdracht gegeven om de onafhankelijke maatschappelijke visitatie uit te voeren over de periode 2014 t/m 2017. Het tijdstip voor de visitatie is gebaseerd op de laatste bij Woningstichting Hellendoorn uitgevoerde visitatie in 2014.

In deze reactie geven de Raad van Commissarissen en de bestuurder hun gezamenlijke reactie op de bevindingen van de visitatiecommissie.

Meer dan een compliment

De bijzonderheid aan deze visitatie was het feit dat Reggewoon pas vanaf de fusiedatum 1 april 2017 is ontstaan. De visitatieperiode besloeg zowel het onderzoek naar resultaten van de fusiepartners Stichting Wonen Wierden Enter en Woningstichting Hellendoorn afzonderlijk als van de nieuwe fusieorganisatie Reggewoon. Dit zorgde ervoor dat de voorbereiding en uitvraag complex was. Uiteindelijk heeft het wel geresulteerd in een mooi resultaat. Wij zijn blij en erg trots met het door Cognitum opgestelde visitatierapport. Het is voor ons meer dan een compliment voor de door ons geleverde prestaties. De uitkomsten van deze visitatie bevestigen dat we een juiste koers varen die naadloos aansluit bij de ambities voor de komende jaren.

Intensieve betrokkenheid van de achterban

Het is de visitatiecommissie opgevallen dat Reggewoon erin is geslaagd het beste uit twee werelden te verenigen in een nieuwe corporatie. Als voorbeeld wordt de totstandkoming van een visie en strategie genoemd, zoals omschreven in het nieuwe ondernemingsplan. De commissie heeft met veel waardering waargenomen dat deze visie daadwerkelijk richting geeft aan de ontwikkeling van Reggewoon. De commissie geeft ook aan dat de intensieve betrokkenheid van de huurders, belanghebbenden en medewerkers tijdens het proces, om te komen tot het ondernemingsplan, waarschijnlijk heeft bijgedragen aan dit resultaat. Dezelfde conclusie was ook uit onze eigen evaluatie naar voren gekomen. Temeer een bevestiging dat we ons blijven inzetten om alle partijen bij onze plannen te betrekken. Graag halen wij bij partijen op wat er speelt en waar wij vanuit onze rol van betekenis kunnen zijn.

Tijdens de visitatie heeft Cognitum op verzoek van Reggewoon via enquêtes en in verschillende gesprekken aanvullend onderzocht hoe in de ogen van belanghebbenden het fusietraject is doorlopen en of de belangen voldoende zijn verwoord in het resultaat. Het is goed te merken dat de fusie bij onze stakeholders positief beoordeeld wordt. Dat de verwachte meerwaarde van de fusie wordt gerealiseerd. En de relatie met stakeholders er, ondanks het groter worden van de organisatie, beter op is geworden.

Resultaten om trots op te zijn

Met de beoordeling van alle onderdelen ruim boven de norm (6,0) en het landelijk gemiddelde van corporaties in dezelfde omvang is Reggewoon trots op de resultaten.

Onderdeel	Reggewoon	Landelijk gemiddelde zelfde grootte 2.500 – 5.000
<i>Presteren naar opgaven en ambities</i>	7,7	7,3
<i>Presteren volgens belanghebbenden</i>	8,0	7,4
<i>Presteren naar vermogen</i>	8,3	6,9
<i>Governance</i>	8,2	6,9

De uitspraken van belanghebbenden zoals hieronder verwoord zeggen ons echter nog meer:

'Een glashelder en aaibare visie'

'Betrouwbaar'

'Maatschappelijk betrokken'

'Vriendelijk'

'Een prima gesprekspartner'

'Echt een luisterend oor'

'Afspraak = afspraak'

In contact met zorgpartijen: 'Wij zouden dit of dat willen, kunnen jullie meedenken?'

'Ze zeggen het niet alleen, ze doen het ook'

'We hoeven Reggewoon niet te bellen, we weten al wat ze vinden'.

Met een dergelijk mooi rapport zullen we alles in het werk moeten stellen om dit ook bij de volgende visitatie te herhalen. De door Cognitum in het rapport aangegeven aandachtspunten nemen wij dan ook graag mee in de uitwerking van onze plannen.

Samenwerking met de huurdersvertegenwoordigingen

De visitatiecommissie constateert dat de samenwerking tussen de twee huurdersvertegenwoordigingen nog niet soepel verloopt. Ook wij zien kansen voor verbetering. Echter is Reggewoon niet ontevreden hoe de partijen er nu instaan. Dit zeker gelet op waar we vandaan komen. Het is echter de eigen verantwoordelijkheid en taak van de twee huurdersvertegenwoordigingen om tot een samenwerkingsvorm te komen die voor hen het meest effectief is. Wij willen daarin ondersteunen, maar nemen in dit proces geen dwingende of leidende rol. Dit staat in onze ogen haaks op de Woningwet waar autonomie van de huurders terecht een belangrijk punt is.

Dankwoord

Reggewoon ziet terug op een goed verlopen visitatietraject. Wij kijken terug op een prettige en zorgvuldige manier waarop de visitatiecommissie het proces heeft doorlopen. Wij waarderen het erg dat onze stakeholders tijd hebben genomen om een bijdrage te leveren aan onze visitatie. Langs deze weg willen we alle betrokkenen hiervoor hartelijk bedanken. We zien dan ook uit naar het voortzetten van de goede samenwerking om de volkshuisvesting en ondersteuning van onze doelgroep in ons werkgebied nog verder te verbeteren. Tevens gaat onze dank uit naar onze medewerkers, die er dankzij hun inzet, kwaliteiten en betrokkenheid voor hebben gezorgd dat Reggewoon zo kort na de fusie staat waar zij nu staat.

Nijverdal/Wierden, 4 februari 2019

Rik de Lange
voorzitter Raad van Commissarissen

John Olde Olthof
directeur-bestuurder

Reputatie Quotiënt Model Reggewoon

Emotionele aantrekkelijkheid		
Sympathie	8,4	8,2
Waardering en respect	8,0	
Vertrouwen	8,2	
Producten en diensten		
Staat garant voor haar producten en diensten	8,1	7,9
Kwaliteit	7,9	
Innovatief	7,6	
Prijs / waardeverhouding	7,9	
Visie en leiderschap		
Sterk leiderschap	8,4	8,2
Inspirerende visie	8,2	
Herkent en benut marktkansen	8,1	
Werkomgeving		
Goed georganiseerd	8,4	8,2
Aantrekkelijke werkgever	8,1	
Goed gekwalificeerd personeel	8,2	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid		
Ondersteunt goede doelen	-	8,2
Milieubewust	8,3	
Hoge standaard voor omgang met personeel	8,1	
Financiële performance		
Financiën op orde	8,5	8,3
Presteert beter dan collega corporaties	8,3	
Goede vooruitzichten voor de toekomst	8,3	

Waardering netwerk Reggewoon

Reggewoon is deelnemer in het tripartite overleg samen met de gemeenten en de huurders-vertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het tripartite overleg is in de enquête ook gevraagd hun waardering te geven aan deze samenwerking, gericht op alle drie de partijen in plaats van alleen Reggewoon. Dit maakt de beoordeling van Reggewoon door de belanghebbenden wat minder eenrichtingsverkeer. Want de resultaten zijn natuurlijk van meer factoren afhankelijk dan alleen de prestaties van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Het bestuur en management van Reggewoon heeft zelf ook de samenwerking beoordeeld. Zo ontstaat een evenwichtig beeld. Hiervoor is gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"².

Van Delden maakt een onderscheid in:

- *initiële condities*: condities die de samenwerking op gang brengen, maar weinig effect hebben op de resultaten
- *niveaubepalende condities*: condities die de omvang van het resultaat van de samenwerking bepalen
- *effectuerende condities*: condities die de diepere doorwerking en het maatschappelijk effect van de samenwerking bepalen
- *faciliterende condities*: condities die het samenwerkingsresultaat beperken of verruimen.

De uitkomsten van de vragen in de enquête zijn gebruikt om in de gesprekken met de belanghebbenden hierop te reflecteren en te verdiepen.

Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen	8,0
De overheid voert neemt het initiatief en voert de regie	5,0
Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	6,0
Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	7,5
De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald	9,0
Indien nodig worden de methodiek en werkprocessen gezamenlijk effectief uitgewerkt	9,0
Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking gerealiseerd	8,0
De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende pionierskwaliteiten	7,5
Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners	8,0
In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers	7,5
Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden en overleg	8,0
Er is bestuurlijke bereidheid en bestuurskracht om knopen door te hakken	8,5
In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven en op de feedback wordt geacteerd	7,5
In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken	8,5
Er is een krachtige ketenregie en ketenmanagement	8,5
Het samenwerkingsverband is vervlochten in de organisatie en de bedrijfsprocessen van de organisaties	8,3
Het overleg verloopt in goede sfeer	7,8
Totaal	7,8

² Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennepe BV, 2009

Overzicht geïnterviewde personen

Mondelinge interviews hebben plaatsgevonden met:

raad van commissarissen Reggewoon

de heer G. Bladder
mevrouw M. Douwenga
mevrouw R. Wiggers - Jansen

bestuur Reggewoon

de heer J. Olde Olthof

managementteam/ controller Reggewoon

de heer H. de Vries, manager Vastgoed
de heer W. Timmer, manager Bedrijfsvoering
de heer L. Oortwijn, manager Wonen
de heer A. Luteijn, controller

medewerkers Reggewoon

mevrouw A. Legtenberg
mevrouw B. Kroeze
mevrouw K. Beernink
mevrouw I. Zinger
de heer J. van Zanten
mevrouw S. Averdijk
de heer R. Groot Rouwen
de heer H. Lemke

ondernemingsraad Reggewoon

de heer H. Maris
mevrouw I. Leijssen
mevrouw M. Bent
mevrouw A. ten Brinke
de heer R. Wagenmans

gemeente Hellendoorn

mevrouw M. Overmeen, wethouder
de heer V. Rodijk, hoofd team ruimtelijke ontwikkeling
mevrouw L. van Buuren, beleidsmedewerker
mevrouw A. van den Dolder, wethouder (telefonisch)

gemeente Wierden

de heer J. Coes, wethouder
de heer A. Saadhoff, beleidsmedewerker
mevrouw A. Baan, coördinator Wijksaam

HPF – Huurdersplatform Hellendoorn

mevrouw A. Endeman, voorzitter
mevrouw H. de Knecht- Harmsen, penningmeester
de heer H. Olthof, bestuurslid

SHWE- Stichting Huurders Wierden Enter

de heer M. Patawala, voorzitter
mevrouw R. Rutenfrans, secretaris
mevrouw W. ten Berge, bestuurslid
mevrouw H. van Brussel, bestuurslid

maatschappelijke instellingen – zorg en welzijn

de heer W. Versteeg, Zorgaccent
de heer E. Vuurboom, Zorgaccent
mevrouw I. Huesken, RIBW
mevrouw I. Ruiter, React Twente
de heer J. Kleinjan, Carint Reggeland

collega-corporaties

de heer P. Winterman, directeur-bestuurder Ons Huis
de heer P. van der Hout, directeur-bestuurder Beter Wonen
de heer E. Markvoort, directeur-bestuurder Welbions
mevrouw I. Buursink, directeur-bestuurder Domijn

Alleen schriftelijke enquêtes zijn ontvangen van:

de heer G. Beukers, Stichting de Welle
mevrouw Y. Posthuma, Stichting de Welle
mevrouw I. Kerkdijk, Zorgaccent
de heer P. Hofman, Voedselbank Hellendoorn
mevrouw S. Stamsnijder, Carintreggeland
mevrouw J. Verhoef, WoON Twente
mevrouw M. Kosterbok, huurder
mevrouw A. Assink-Moelard, huurder
de heer H. van den Berg, huurder
de heer W.F. Nijland, huurder

Korte cv's visitatoren

Jan Haagsma (visitorator) is organisatieadviseur met een lange ervaring in breed scala aan organisatie-vraagstukken. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen - onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-) onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie(inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de raad van toezicht van het Servicepunt Thuiswonen.

Martijn de Jong-Tennekes (visitorator) is strategisch adviseur en eigenaar van Meso Onderzoek. Zijn belangrijkste aandachtsgebieden zijn procesinrichting, financieringsvraagstukken en strategiebepaling. Martijn kent de corporatiwereld uit verschillende invalshoeken: als adviseur van Aedes en CFV, als redacteur van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en als initiator en organisator van de Leergang Bestuurders Woningcorporaties. In het verleden was Martijn onder andere woningmarkteconoom bij de Rabobank en senior adviseur bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG).

Gemma Oosterman (secretaris) werkt als Programmamanager Datafundamenten&Analytics/ Bestuursadviseur bij de Belastingdienst. Onder andere bij inrichtings- en reorganisatievraagstukken als gevolg van de mogelijkheden van datagedreven informatieproducten en modellen brengt zij de informatie en partijen bij elkaar, regisseert en legt duidelijk verslag van de keuze-uitkomsten. Hiervoor werkte zij onder andere bij Theodoor Gilissen Bankiers en de HODON groep in diverse kwaliteit-/ auditfuncties. In de jaren 2012 – 2017 is zij voorzitter van de Raad van Commissarissen van stichting Woonpalet Zeewolde geweest en zij is lid Raad van Commissarissen bij Patrimonium Barendrecht. Haar oorspronkelijke opleiding is Planologie aan de Universiteit van Nijmegen. Daarna heeft zij diverse opleidingen afgerond, waaronder de opleiding tot gecertificeerd Management Adviseur bij het SIOO. Als visitorator/ secretaris bij Cognitum heeft zij inmiddels ruime ervaring.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Reggewoon** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 29-01-2018

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur-bestuurder Cognitum



Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van **Reggewoon** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Geldermalsen

Datum: 29-01-2018

Naam, handtekening:

Jan Haagsma



Martijn de Jong-Tennekes verklaart hierbij dat de visitatie van **Reggewoon** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Martijn de Jong-Tennekes heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Martijn de Jong-Tennekes** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Martijn de Jong-Tennekes** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 1-2-2018

Naam, handtekening:

Martijn de Jong-Tennekes



Gemma Oosterman verklaart hierbij dat de visitatie van **Reggewoon** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Gemma Oosterman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Gemma Oosterman** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Gemma Oosterman** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Zeewolde

Datum: 1-2-2018

Naam, handtekening:

Gemma Oosterman



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

Cijfer	Benaming
1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Zeer onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.

Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aan toont in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording
D.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.
- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn
Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.

- de frequente of mate van actualiseren
Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.
- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden
Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de Raad van commissarissen zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (net onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt
Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen
Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.
Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- geen of onvoldoende actualisering
Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan
Bijvoorbeeld de Raad van commissarissen heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming danwel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan.

Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers een kwantificering van de mogelijke marges is gekoppeld.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	Zeër slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeër onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%

7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	Goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

Cognitum start met het vullen van de prestatie-monitoren op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groeps gesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Dit beeld wordt verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes. De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de prestatie-monitoren, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitoren en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

De publicatie vindt plaats nadat de corporatie haar schriftelijke bestuurlijke reactie op de visitatie heeft gegeven.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance Reggewoon/ WSTH / SWWE

- Statuten
- Algemene huurvoorwaarden
- Verslagen zelfevaluatie 2014 t/m 2017
- RvT/ Raad van commissarissen agenda's en verslagen 2014 t/m 2017
- Reglement Raad van commissarissen Reggewoon (versie 12 april 2017 vastgesteld op 9 mei 2017)
- Profielschetsen Raad van commissarissen Reggewoon (bijlage A reglement Raad van commissarissen 12 april 2017)
- Reglement auditcommissie Reggewoon (bijlage D bij het reglement Raad van commissarissen 12 april 2017)
- Reglement selectie en remuneratiecommissie (bijlage E bij het reglement Raad van commissarissen, 12 april 2017)
- Bestuursreglement Reggewoon (bijlage F bij het reglement Raad van commissarissen 12 april 2017)
- definitief functieprofiel bestuurder Reggewoon
- Goedkeuring scheidingsvoorstel Aw Reggewoon
- Financieel sturingskader Reggewoon vastgesteld door Raad van commissarissen 26.09.2017
- Scheidingsvoorstel DAEB niet DAEB Reggewoon definitief inclusief zienswijzen
- Integriteitscode Reggewoon.2017
- Verzuimbeleid
- klachtenregeling Reggewoon Niet tevreden
- Treasurystatuut Reggewoon vastgesteld door Raad van commissarissen 26.09.2017
- Investeringsstatuut Reggewoon vastgesteld
- Klokkenluiderregeling Reggewoon.2017
- Procuratie- en mandateringsregeling Reggewoon vastgesteld door Raad van commissarissen 26.09.2017
- Statuten Reggewoon (per 2017-03-31) 01.04.2017
- Bewonersblad 'Mijn Thuis'
- Huishoudelijk reglement_printversie Reggewoon
- Huishoudelijk reglement aanvullende punten complexen Nijverdal
- Huishoudelijk reglement complexen Wierden
- Algemene voorwaarden onderhoudswerkzaamheden
- Kwartaalrapportages
- Visitatierapport WSTH febr 2015
- Infographic 2015-2018

Opgaven en Ambities Reggewoon/ WSTH/ SWWE

- Prestatieafspraken gemeente Hellendoorn 2010-2015
- Raamovereenkomst Prestatieafspraken gemeente Hellendoorn - WSTH 2016-2020
- Monitor 2015-Woonvisie Gemeente Hellendoorn
- Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025
- Jaarverslagen 2014 t/m 2017
- Samenvattende notitie leefbaarheidsonderzoek Hellendoorn
- Routekaart Woon 2016
- Rapport betaalbaarheid Woonlasten WoON Twente_ door RIGO

- Wierden rapportage woningmarktanalyse 2017-G_def
- 2017 Prognose kwalitatieve woningvraag in Twente EIB
- Energielabelverdeling Reggewoon
- OH-03c Notitie 'bod 2017 voor gemeente Hellendoorn' WSTH 20.06.2016
- Reggewoon basiskwaliteit, versie 1.0
- 2013 Scoren in Hellendoorn
- Aanbestedingsbeleid Reggewoon Versie 2018 definitief DEF MT 18.12.2017
- Crisiscommunicatieplan Reggewoon def
- Communicatiebeleidsplan Reggewoon versie 1.0 (8 maart 2018)
- Reggewoon onderhoudsbeleid, versie 1.0
- Reggewoon ZAV beleid, versie 1.0
- Notitie Strategisch Vastgoed Beleid Reggewoon 2018 - 2025 def Raad van commissarissen 27.11.2017
- Reggewoon huurprijsbeleid, versie,1.0
- Reggewoon woonruimteverdelingsbeleid, versie 1.0
- 2012 tweede kansbeleid
- 2013 beleid Verhuur jongeren tot 23 met korting
- 2013 Startnotitie Gebiedsgericht werken
- 2012 woonproject op eigen benen
- 2011 huurincassobeleid
- Reggewoon fasedocumenten 2014-2017

Belanghebbenden Reggewoon/ WSTH / SWWE

- Verslagen DB en OR
- Verslagen bestuurlijk overleg
- Adviezen huurdersverenigingen
- Notulen overleg huurdersverenigingen en Reggewoon
- Notulen kwartaaloverleg Reggewoon en gemeente Hellendoorn

Vermogen Reggewoon/ WSTH / SWWE

- Jaarverslagen en –rekeningen 2013 t/m 2017
- Accountantsverslagen 2013 t/m 2016
- Managementletters 2013 t/m 2016
- (Meerjaren)begrotingen 2013 t/m 2016
- dvi's 2014 t/m 2017 WSTH / SWWE
- Corporatie in Perspectief (CiP)
- WSW/ AW- oordeels en toezichtsbrieven

Prestatiemonitor

Voor het onderdeel Opgaven en Ambities is een prestatimonitor opgesteld. Deze geeft per beoordelingsonderdeel van de visitatiemethodiek inzicht in de geleverde prestaties van de corporatie.

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2014-2017.



Reggewoon

L1413

Woningmarktregio Oost Nederland

Aedes Benchmark grootteklasse S (2.500 – 5.000 verhuureenheden)

Inleiding

In de prestatie-monitor van Reggewoon wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Reggewoon.

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Reggewoon de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 5.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Reggewoon ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de hoofdindeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 5.0:

- 1 Huisvesting van de primaire doelgroep
- 2 Huisvesten van bijzondere doelgroepen
- 3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer
- 4 (Des)investeren in vastgoed
- 5 Kwaliteit van wijken en buurten
- 6 Overige / andere prestaties.

Uit de ervaring van de afgelopen 7 jaar van Cognitum is gebleken dat het verzamelen van afspraken en prestaties voor veel corporaties geen eenvoudige zaak is. Deze prestatie-monitor biedt corporaties een goede houvast om gaande de visitatieperiode de nodige informatie te verzamelen en gestructureerd vast te leggen. Het vormt zo de verbinding tussen de huidige en de volgende visitatie.

Legenda

Reggewoon komt voort uit de fusie tussen WSTH en de SWWE-Enter. Per 1 april 2017 zijn zij Reggewoon. In de prestatie-monitor zijn de jaren 2014 t/m 2016 zowel weergegeven voor SWWE (W) als WSTH (H). De gegevens over 2017 zijn weergegeven voor Reggewoon.

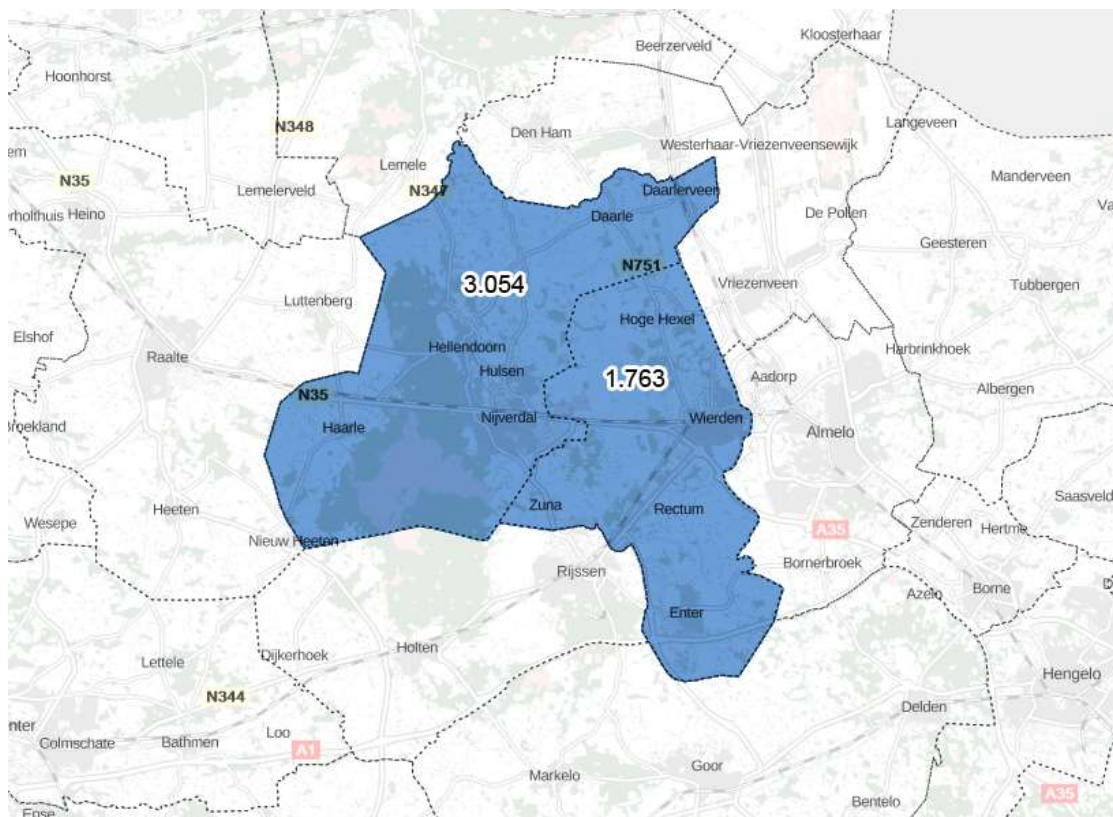
Het bezit van Reggewoon

# = aantal woningen	2014	2015	2016	2017
# Huurwoningen	W: 1.592 H: 2.986	W: 1.578 H: 2.988	W: 1.667 H: 2.992	4.621
# Onzelfstandige wooneenheden	W: 97 H: 98	W: 97 H: 98	W: 6 H: 8	14
# Intramuraal (zorgvastgoed)	W: 121 H: 90	W: 121 H: 90	W: 121 H: 90	241
# Totaal woongelegenheden	W: 1.689 H: 3.084	W: 1.675 H: 3.086	W: 1.794 H: 3.090	4.876
% Eengezinswoningen (grondgebonden traditioneel eengezins en grondgebonden nultreden)	W: 1.197 (71%) H: 2.089 (68%)	W: 1.312 (78%) H: 2.092 (68%)	W: 1.229 (69%) H: 2.078 (67%)	3.216 (66%)
% Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	W: 69 (4%) H: 201 (7%)	W: 67 (4%) H: 201 (7%)	W: 236 (13%) H: 326 (11%)	395 (8%)
% Meergezinsetagebouw met lift	W: 326 (19%) H: 232 (8%)	W: 199 (12%) H: 232 (8%)	W: 202 (11%) H: 575 (19%)	997 (20%)
% Hoogbouw	W: 0 (0%) H: 464 (15%)	W: 0 (0%) H: 463 (15%)	W: 0 (0%) H: 3 (0%)	3 (1%)
% Onzelfstandig	W: 97 (5%) H: 98 (3%)	W: 97 (6%) H: 98 (3%)	W: 127 (7%) H: 8 (0%)	265 (5%)
# Garages	W: 4 H: 162	W: 4 H: 162	W: 15 H: 168	187
# Maatschappelijk vastgoed	W: 4 H: 6	W: 4 H: 6	W: 4 H: 6	10
# Bedrijfsruimten / winkels	W: 2 H: 0	W: 2 H: 0	W: 4 H: 0	4
# Overig bezit	W: 11 H: 5	W: 11 H: 10	W: 11 H: 10	21
# Verhuureenheden ongewogen	W: 1.706 H: 3.251	W: 1.692 H: 3.258	W: 1.817 H: 3.264	5.077

Bronnen: SWWE dVi 2014, 2015, 2016; WSTH dVi 2014 t/m 2016; Reggewoon dVi 2017

Voor wat betreft getallen hoogbouw in dvi voor WSTH geldt dat verschillen worden veroorzaakt door een in de loop van de tijd veranderende vraagstelling in de dvi.

Het werkgebied van Reggewoon



	woningen ultimo 2017 (daeb en niet-daeb)
Gemeente Hellendoorn	3.067
Gemeente Wierden	1.809
Totaal	4.876

Bron: Reggewoon dVi 2017

Opgaven en ambities

Opgaven voor Reggewoon

Tijdens de visitatieperiode golden prestatieafspraken tussen de gemeente(n) en Reggewoon:

Prestatieafspraken met de Gemeente Wierden:

- Prestatieafspraken gemeente Wierden 2011 – 2015 “Nieuwe Dynamiek in Samenwerken”

Voor de periode 2016 e.v. zijn met de gemeente Wierden geen prestatieafspraken gemaakt, omdat de gemeente Wierden op dat moment nog geen nieuwe woonvisie had.

Prestatieafspraken met de Gemeente Hellendoorn:

- Prestatieafspraken gemeente Hellendoorn 2010 - 2015
- Prestatieafspraken gemeente Hellendoorn 2016 - 2020

Prestatieafspraken tussen de gemeente(n) en woningcorporatie:

	2014	2015	2016	2017
Gemeente Wierden				
Gemeente Hellendoorn				

Ambities van Reggewoon

De ambities van Reggewoon in de visitatieperiode zijn opgenomen in:

- SWWE Jaarplanning 2014
- SWWE Jaarplanning 2015
- SWWE Jaarplanning 2016
- SWWE huurbeleid 2014
- SWWE huurbeleid 2015
- SWWE huurbeleid 2016
- SWWE huurprijsbeleid 2014
- SWWE huurprijsbeleid 2015
- SWWE huurprijsbeleid 2016
- SWWE Aanbestedingsbeleid 2015
- WSTH Ondernemingsplan 2015 – 2018
- WSTH Strategisch Voorraadbeleid 2013 – 2020
- WSTH Huur- en Woonruimteverdelingsbeleid
- WSTH verkoopbeleid
- WSTH Aanbestedingsbeleid 2015
- WSTH Onderhouds- en ZAV beleid
- WSTH Energiebeleid 2015 – 2020
- Reggewoon Huurprijsbeleid
- Reggewoon Woonruimteverdelingsbeleid
- Reggewoon Onderhoudsbeleid
- Reggewoon Aanbestedingsbeleid

Het nieuwe ondernemingsplan van Reggewoon is in 2018 ingegaan.

Prestatieveld 1: Huisvesting van de primaire doelgroep

Dit prestatieveld bestaat uit 2 hoofdonderwerpen: de woningtoewijzing en doorstroming en de betaalbaarheid.

1a: Woningtoewijzing en doorstroming

Bij het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming beoordeelt de visitatiecommissie in ieder geval of

- de corporatie voldoet aan de EU toewijzingsnorm.
- de corporatie voldoet aan het passend toewijzen volgens de Woningwet.
- en of de corporatie zijn deel van de huisvesting van vergunninghouders adequaat in vult.

Indien er lokale of regionale afspraken zijn over de woningtoewijzing (bijvoorbeeld over slaagkansen of wachttijden) dan wordt dit ook beoordeeld evenals andere afspraken die betrekking hebben op woningtoewijzing en doorstroming.

Staatssteunnorm

Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot €39.874. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot €35.739. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is net als het afgelopen jaar €710,68.

In 2017 heeft de Aw voor het eerst een beoordeling gegeven over de prestaties van de corporatie in relatie tot de staatssteunnorm (conform artikel 48 lid 7 van de Woningwet) en de passendheidsnorm (conform artikel 46 van de Woningwet)."

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	W: 122 H: 298	W: 131 H: 306	W: 220 H: 238	349
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (inkomen < 36.165)	W: 118 (97%) H: 288 (97%)	W: 130 (99%) H: 295 (96%)	W: 193 (88%) H: 222 (93%)	334 (96%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (inkomen tussen 36.165 en 40.349)	H: 10 (3%)	W: 1 (1%) H: 6 (2%)	W: 11 (5%) H: 10 (4%)	14 (4%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (inkomen > 40.349)	W: 4 (3%)	W: 0 (0%) H: 5 (2%)	W: 16 (7%) H: 6 (3%)	1 (0%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	W: Voldoet H: Voldoet	Voldoet

Bronnen: SWWE dVi 2014, 2015, 2016, Oordeelsbrief 2016; WSTH jv 2014, 2015, 2016; Reggewoon dVi 2017

*Passendheidsnorm***Passend toewijzen**

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

In 2017 heeft de Aw voor het eerst een beoordeling gegeven over de prestaties van de corporatie in relatie tot de staatssteunnorm (conform artikel 48 lid 7 van de Woningwet) en de passendheidsnorm (conform artikel 46 van de Woningwet).

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017	2017 correctie
Aantal toewijzingen	n.v.t.	n.v.t.	W: 142 H: 174	260	250
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	n.v.t.	n.v.t.	W: 141 (100%) H: 174 (100%)	191 (73%)	243 (97%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	W: Voldoet niet H: Voldoet	n.n.b.	n.n.b.

Bronnen: SWWE oordeelsbrief 2016; WSTH oordeelsbrief 2016; Reggewoon jaarverslag 2017

Mutaties

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
Gemiddelde mutatiegraad in het totale bezit	W: 7,3% H: 8,9%	W: 7% H: 9,45%	W: 6,9% H: 7,3%	7%
(aantal mutaties (= aantal toewijzingen) / aantal huurwoningen) uitgedrukt in %				

Bronnen: SWWE dVi 2014, 2015, 2016; WSTH dVi 2014 t/m 2016; Reggewoon jaarverslag 2017

*Verhuur aan specifieke doelgroepen - Urgenten***Prestatieafspraken gemeente Hellendoorn 2016-2020**

Woningzoekenden komen bij de woningstichting voor urgentie in aanmerking als er sprake is van een noodsituatie waarin iemand buiten zijn verantwoordelijkheid in is beland en dringend woonruimte nodig heeft.

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
--	------	------	------	------

Urgentie aanvragen	W: 9	W: 2	W:5	110
Woningen toegewezen aan urgenten	W: 1	W: 1	-	29
	H: 31	H: 42	H: 45	
Urgenten gehuisvest	W: 1	W: 1	W: 3	41

Bron: SWWE jaarverslag 2014, 2015. 2016; WSTH jaarverslag 2014 t/m 2016; Reggewoon jaarverslag 2017, intern overzicht: uitgiftes 2017 (AL) is excl. 14 slooportunten

Verhuur aan specifieke doelgroepen - Vergunninghouders

Prestatieafspraken gemeente Hellendoorn 2016-2020

Gemeente Hellendoorn realiseert in samenwerking met WSTH de reguliere taakstelling voor huisvesting in het kader van statushouders volledig en tijdig.

10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen kunnen door de woningstichting aan statushouders worden toegewezen.

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
Vergunninghouders	W: 24	W: 36	W: 62	82
	H: 26	H: 68	H: 84	

Bron: SWWE jaarverslag 2014, 2015. 2016; WSTH jaarverslag 2014 t/m 2016; Reggewoon jaarverslag 2017

1b: Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De corporatie moet minimaal voldoen aan de kaders van het huurbeleid van de Rijksoverheid.

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie in 2014, 2015 en 2016, inclusief huurharmonisatie in 2017)	4,0%	1,9%	1,0%	1,3%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	W: 4,3% H: 4,3%	W: 1,8% H: 1,1%	W: 1,1% H: 1%	1%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	W: €519 H: €514	W: €532 H: €527	W: €551 H: €535	€549
Huur als % van maximaal toegestane huur DAEB - Zelfstandige huurwoningen	W: 64,6% H: 63,3%	W: 67,6% H: 63,2%	W: 68,3% H: 63,7%	69,3%

Bronnen:

SWWE jv 2015 t/m 2016, dVi 2014, 2015, 2016; WSTH jv 2014 t/m 2016, dVi 2014 t/m 2016; Reggewoon dVi 2017

Kernvoorraadbeleid

De prestaties van Reggewoon zijn:

(Betreft zelfstandige woningen)	2014	2015	2016	2017
# Goedkope woningen	W: 145 (9%) H: 365 (12%)	W: 160 (10%) H: 374 (13%)	W: 141 (8%) H: 342 (11%)	401 (9%)
# Betaalbare woningen	W: 1.184 (74%) H: 2.004 (67%)	W: 1.142 (68%) H: 2.082 (70%)	W: 1.188 (71%) H: 2.158 (72%)	3.353 (73%)
# Duur DAEB	W: 236 (15%) H: 604 (20%)	W: 252 (15%) H: 519 (17%)	W: 302 (18%) H: 451 (15%)	650 (14%)
# Duur niet-DAEB	W: 27 (2%) H: 13 (0%)	W: 24 (1%) H: 13 (0%)	W: 36 (2%) H: 41 (14%)	217 (5%)
Totaal	W: 1.592 H: 2.986 100%	W: 1.675 H: 2.988 100%	W: 1.667 H: 2.992 100%	4.621 (100%)

Bronnen: SWWE jv 2014 t/m 2016, WSTH dVi 2014 t/m 2016; Reggewoon dVi 2017

Aanpak huurachterstanden

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
Norm huurachterstand (%)	W: - H: 0,5%	W: - H: 0,5%	W: - H: 0,5%	-
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	W: 1,02% H: 0,64%	W: 1,03% H: 0,56%	W: 1,21% H: 0,44%	0,6%
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	W: 1 H: 5	W: 3 H: 2	W: 4 H: 1	9

Er is voor gekozen om voor 2017 geen norm toe te kennen. Het huurincassobeleid is nog in ontwikkeling

Bronnen:

SWWE dVi 2014 t/m 2016; WSTH dVi 2014 t/m 2016; Reggewoon dVi 2017

Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesten primaire doelgroep

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Oordeel	7,0

Prestatieveld 2: huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk) en overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

Huurwoningen in het kader van wonen en zorg

	2014	2015	2016	2017
# Huurwoningen	W: 1.592 H: 2.986	W: 1.578 H: 2.988	W: 1.667 H: 2.992	4.621
# Nultredenwoningen	W: 521 H: 1.114	W: 519 H: 1.142	W: 627 H: 1.146	1723
Woongelegenheden (woningen en/of wooneenheden) in woonvormen voor specifieke doelgroepen (niet verhuurd aan instellingen)				
# Bestemd voor ouderen	W: 0 H: 740	W: 0 H: 375	W: 0 H: 375	W: 0 H: 375
# Bestemd voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten	W: 0 H: 13	W: 0 H: 13	W: 0 H: 13	W: 0 H: 13
# Bestemd voor GGZ-patiënten	W: 0 H: 0	W: 0 H: 0	W: 0 H: 0	W: 0 H: 0
# Overige				
# Verhuurd aan zorgorganisaties extramuraal	W: 0 H: 22	W: 0 H: 22	W: 9 H: 22	31
# Verhuurd aan zorgorganisaties intramuraal	W: 100 H: 100	W: 100 H: 100	W: 121 H: 100	251

Bronnen: SWWE dVi 2014, 2015, 2016; WSTH dVi 2014, 2015, 2016; Reggewoon dVi 2017

Lege velden zijn ingevuld. Misschien niet terug te vinden in dvi maar wel in aantallen aanwezig.

2a: Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Afspraken en/of ambities

Wierden: 4 verpleeg/verzorgingscomplexen (intramurale zorg)

Hellendoorn: 3 vanaf 2016 2 complexen met zorgappartementen (zie tabel)

Ambitie: Toekomstig bouwen = eenvoudig aanpasbaar

Woonzorgcomplexen voor ouderen

	2014	2015	2016	2017
<u>Hellendoorn</u>				
De Korenbloem	23	23	23	23
De Parallel -Dahliastraat	25	25	25	25
De Bosrand - Bonteweg	48	48	ontlabeled	

2016:

Jaarverslag WSTH 2016:

- In 2016 is met ZorgAccent samengewerkt ten aanzien van het gebiedsgericht werken. De professionals weten elkaar op uitvoerend gebied te vinden. De woningtoewijzing van zorgwoningen doen wij samen met de afdeling WMO van de gemeente en een cliëntadviseur van ZorgAccent. In 2016 hebben wij met ZorgAccent verschillende mogelijkheden onderzocht om de locatie Hoge Es te versterken. Doel hierbij is dat er sprake is en blijft van een beschermde en veilige woonomgeving met voldoende faciliteiten, zodat langer zelfstandig wonen bevorderd wordt. Onze huurders en woningzoekenden kunnen hiervoor terecht in onze woningen nabij een woonzorgcentrum.

Jaarverslag SWWE 2016:

- In 2008 is het appartementencomplex de Botterhof in Wierden opgeleverd. Dit complex bestaat uit 34 zelfstandige appartementen op de 1^e, 2^e, en 3^e verdieping. De begane grond biedt huisvesting aan 60 bewoners PG-verpleging. De zorg wordt verleend door CarintReggeland.

Het verzorgingscentrum Het Reggedal, bestaande uit kortdurende opnamekamers, 12 PG-verpleegplaatsen en 39 verzorgingshuisappartementen, met daarnaast een aantal zorggerelateerde ruimten, wordt verhuurd aan de zorgorganisatie CarintReggeland.

2015:

Jaarverslag WSTH 2015:

- In 2015 is met ZorgAccent samengewerkt ten aanzien van het gebiedsgericht werken. De professionals weten elkaar op uitvoerend gebied te vinden. In 2015 zijn wij op een aantal locaties gestart met het toewijzen van woningen aan ouderen met een zorgbehoefte. Wij zijn gestart met het ontwikkelen van het wonen met een plus op de locatie Hoge Es. Met meerdere partijen wordt de samenwerking gezocht om dit tot een succes te maken. Dit betekent concreet dat deze locatie aantrekkelijk is voor kwetsbare doelgroepen. Het is een beschermde en veilige woonomgeving met voldoende faciliteiten, zodat langer zelfstandig wonen bevorderd wordt.

Jaarverslag SWWE 2015:

- CarintReggeland huurt ultimo 2015 15 appartementen en één kantoorruimte in het woonzorg-complex de Holtinck in Wierden, waar aan de bewoners intramurale zorg wordt verleend. De zorgverlenende instantie organiseert eveneens activiteiten voor alle bewoners en omwonenden ter bevordering van het welbevinden. In het complex is een dagvoorziening aanwezig. Tevens zijn er twee kleine appartementen voor tijdelijke opvang.
In verband met scheiden van wonen en zorg heeft CarintReggeland besloten om te vertrekken met de zorg uit de Holtinck. Een deel van deze 'zorgbewoners' heeft zelf het huurcontract op naam gekregen, een ander deel is verhuisd naar een ander complex. Deze transitie is gestart medio 2015 en wordt begin 2016 afgerond.

In 2008 is het appartementencomplex de Botterhof in Wierden opgeleverd. Dit complex bestaat uit 34 zelfstandige appartementen op de 1^e, 2^e, en 3^e verdieping. De begane grond biedt huisvesting aan 60 bewoners PG-verpleging. De zorg wordt verleend door CarintReggeland.

Het verzorgingscentrum Het Reggedal, bestaande o.a. die kortdurende opnamekamers, 12 PG-verpleegplaatsen en 39 verzorgingshuisappartementen, met daarnaast een aantal zorggerelateerde ruimten, wordt verhuurd aan de zorgorganisatie CarintReggeland.

2014:

Jaarverslag Woonstichting Hellendoorn 2014:

- In 2014 is met Zorgaccent met name intensief samengewerkt ten aanzien van het gebiedsgericht werken. Ook zijn er gemeenschappelijke doelen opgesteld:
 - Het adequaat aanbieden van woon, welzijn en zorgproducten aan de doelgroepen van beleid.
 - Het bevorderen en in stand houden van de zelfregie van bewoners.

Daarnaast werken wij samen op het gebied van woonruimteverdeling, verhuur overige ruimtes en op het gebied van professionele alarmopvolging. De komende jaren zullen we gezamenlijk producten en diensten ontwikkelen ten behoeve van wonen en zorg.

Jaarverslag SWWE 2014:

- CarintReggeland huurt ultimo 2014 29 appartementen en één kantoorruimte in het woonzorg-complex de Holtinck in Wierden, waar aan de bewoners intramurale zorg wordt verleend. De zorgverlenende instantie organiseert eveneens activiteiten voor alle bewoners en omwonenden ter bevordering van het welbevinden. In het complex is een dagvoorziening aanwezig. Tevens zijn er twee kleine appartementen voor tijdelijke opvang.

In 2008 is het appartementencomplex de Botterhof in Wierden opgeleverd. Dit complex bestaat uit 34 zelfstandige appartementen op de 1^e, 2^e, en 3^e verdieping. De begane grond biedt huisvesting aan 60 bewoners PG-verpleging. De zorg wordt verleend door CarintReggeland.

	2014	2015	2016	2017
Hellendoorn				
Brugstraat 4b - Daarlerveen	8	8	8	8
Hasselbachweg 19a - Haarle	8	8	8	8
Molenweg 3.07 - Nijverdal	13	13	13	13
Jeruzalemweg 36 - Nijverdal	12	12	12	12
Jeruzalemweg 35 - Nijverdal	11	11	11	11
Kruidenlaan 191 - Nijverdal	8	8	8	8
Parallelweg 51 - Nijverdal	23	23	23	23
Kerkstraat 138 - Nijverdal	20	20	20	20
	103	103	103	103

Het verzorgingscentrum Het Reggedal, bestaande o.a. die kortdurende opnamekamers, 12 PG-verpleegplaatsen en 39 verzorgingshuisappartementen, met daarnaast een aantal zorggerelateerde ruimten, wordt verhuurd aan de zorgorganisatie CarintReggeland.

2b: Personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk)**Prestatieafspraken gemeente Hellendoorn 2016-2020**

De komende jaren neemt het aantal ouderen toe. Vanwege de veranderende wetgeving van het scheiden van wonen en zorg in relatie tot het eigen kracht principe, dienen wij vernieuwende woonconcepten te realiseren. Wij zetten ons extra in op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Wij zoeken hierbij de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen.

WSTH heeft 3 complexen specifiek aangewezen als zorgcomplexen, te weten Korenbloem, Parallel/Dahliastaart en Bonteweg. Mensen vanaf 18 jaar met een zorgbehoefte worden hier met voorrang gehuisvest in samenspraak met de gemeente (WMO) en Zorgaccent.

Woningen / woonvormen voor mensen met een beperking

Jaarverslag 2016:

- J.P. v.d. Bentstichting (voormalig Pihilidelphia) huurt negen appartementen in de Reggeboog ten behoeve van negen bewoners met een verstandelijke beperking.

J.P. van den Bentstichting huurt een gezinsvervangend tehuis voor de huisvesting van 13 mensen aan de Holtinck 117.

Ook huurt diezelfde stichting een woontoren met 9 appartementen aan de Spinnewiel. Op de begane grond van dit complex is daartoe een gezamenlijke huiskamer ingericht, die ook wordt gehuurd door de J.P. van den Bentstichting.

Jaarverslag Wierden 2015:

- Stichting Philadelphia huurt 9 appartementen in de Reggeboog.
- J.P. van den Bentstichting huurt een gezinsvervangend tehuis voor de huisvesting van 13 mensen aan de Holtinck 117.

Ook huurt diezelfde stichting een woontoren met 9 appartementen aan de Spinnewiel. Op de begane grond van dit complex is daartoe een gezamenlijke huiskamer ingericht, die ook wordt gehuurd door de J.P. van den Bentstichting.

Jaarverslag Wierden 2014:

- Stichting Philadelphia huurt 9 appartementen in de Reggeboog.
- J.P. van den Bentstichting huurt een gezinsvervangend tehuis voor de huisvesting van 13 mensen aan de Holtinck 117.

Ook huurt diezelfde stichting een woontoren met 9 appartementen aan de Spinnewiel. Op de begane grond van dit complex is daartoe een gezamenlijke huiskamer ingericht, die ook wordt gehuurd door de J.P. van den Bentstichting.

2c: Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

Woningen / woonvormen voor huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

Wij hebben een aantal eengezinswoningen waar op de b.g. een aanbouw met slaapkamer en douche is aangebracht

	2014	2015	2016	2017
Eengezinswoning nultreden	13	3	13	13
Prikkelarme woning				1

Jaarverslag WSTH 2016

- De Welle is een belangrijke samenwerkingspartner in het voorliggend veld. Wij hebben een samenwerkingsovereenkomst voor onbepaalde tijd. In 2016 vond overleg en samenwerking plaats over het gebiedsgericht werken, leefbaarheid, huisvesting statushouders en ondersteuning van huurders.

Jaarverslag WSTH 2015:

- Al jaren werken wij intensief samen met Stichting de Welle. Er is dan ook een samenwerkingsovereenkomst voor onbepaalde tijd overeengekomen. In 2015 heeft overleg en samenwerking plaatsgevonden inzake het gebiedsgericht werken, leefbaarheid, huisvesting statushouders en ondersteuning van huurders.

Jaarverslag WSTH 2014:

- Stichting de Welle en de woningstichting werken al jaren intensief samen. Er is dan ook een samenwerkingsovereenkomst voor onbepaalde tijd overeengekomen. In 2014 heeft overleg en samenwerking plaatsgevonden inzake het gebiedsgericht werken, overdragen aanvraag huurtoeslag, leefbaarheid, huisvesting statushouders en ondersteuning van huurders.

Jaarverslag SWWE 2014:

- Stichting de Welle, gericht op ouderenwerk, jongerenwerk, vrijwilligerswerk en sportbuurtwerk, heeft een bruikleenovereenkomst voor de Klomphof 3.

Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesting van bijzondere doelgroepen

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld huisvesten bijzondere doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Ouderen met specifieke behoeften/	
Bewoners met beperkingen	7
Overige personen	7
Oordeel	7,0

Prestatieveld 3: Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: woningkwaliteit, kwaliteit van de dienstverlening en energie en duurzaamheid.

De visitatiecommissie beoordeelt in ieder geval de ontwikkeling van de prijs-kwaliteitverhouding van het bezit, de ontwikkeling van de uitgaven voor het reguliere onderhoud (klachten, mutatie en planmatig onderhoud) en de prestaties op het gebied van energiemaatregelen en duurzaamheid, zoals het gemiddelde energielabel.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt door de visitatiecommissie beoordeelt aan de hand van de Aedes benchmark metingen, KWH-rapportages en/of andere normeringen.

Indien er andere afspraken zijn gemaakt, worden deze uiteraard ook door de visitatiecommissie beoordeeld.

3a: Woningkwaliteit

Algemene kenmerken van het bezit: leeftijd van de woningen

De prestaties van Reggewoon zijn:

Per categorie in % van totaal	2014	2015	2016	2017
Vooroorlogse woningen	W:0% H: 0%	W: 0% H: 0%	W: 0% H: 0%	0%
Jaren 45-59	W:12% H: 8%	W: 12% H: 6%	W: 11% H: 8%	9%
Jaren 60-69	W:15% H: 12%	W: 15% H: 13%	W: 14% H: 17%	17%
Jaren 70-79	W:28% H: 33%	W: 28% H: 33%	W: 25% H: 25%	23%
Jaren 80-89	W:22% H: 21%	W: 22% H: 21%	W: 21% H: 22%	22%
Jaren 90-99	W:12% H: 14%	W: 12% H: 14%	W: 11% H: 14%	13%
Jaren 00-09	W: 9% H: 7%	W: 9% H: 7%	W: 9% H: 7%	10%
Jaren 10-19	W:2% H: 5%	W: 2% H: 5%	W: 8% H: 6%	7%

Bronnen: SWWE jaarverslag 2014 t/m 2016; WSTH dVi 2014, 2015, 2016; Reggewoon dVi 2017

Opm. Zowel in Hellendoorn als Wierden heeft Reggewoon enkele vooroorlogse woningen in bezit. Procentueel komt dit niet tot uiting

Algemene kenmerken van het bezit: conditiescore NEN 2767

Per categorie in % van totaal	2014	2015	2016	2017
Score 1	W: 0% H: 0%	W: 1% H: 0%	W: 12% H: 0%	4%
Score 2	W: 0% H: 0%	W: 26% H: 0%	W: 36% H: 0%	13%
Score 3	W: 0% H: 0%	W: 46% H: 0%	W: 42% H: 0%	15%
Score 4	W: 0% H: 0%	W: 20% H: 0%	W: 10% H: 0%	4%
Score 5	W: 0% H: 0%	W: 3% H: 0%	W: 1% H: 0%	0%
Score 6	W: 0% H: 0%	W: 0% H: 0%	W: 0% H: 0%	0%
Onbekend	W: 100% H: 100%	W: 4% H: 100%	W: 0% H: 100%	64%

Bronnen: SWWE dVi 2014, 2015; WSTH dVi 2014, 2015, 2016; Reggewoon dVi 2017
Reggewoon: 2017 herberekend op basis van gegevens 2016

Opmerking: Bij het bezit in de gem. WSTH wordt vanaf medio 2017 de conditie gemeten.

Onderhoud van de woningen

De prestaties van Reggewoon zijn:

uitgaven in € per woongelegenhed	2014	2015	2016	2017
Klachtenonderhoud	W: €256 H: €249	W: €188 H: 283	W: €292 H: €196	€307
Mutatieonderhoud	W: €80 H: €116	W: €53 H: €136	W: €60 H: €87	€121
Planmatig onderhoud	W: €869 H: €599	W: €1.023 H: €1.085	W: 1.957 H: 1.397	€1.210
Totaal onderhoud	W: €1.206 H: €964	W: €1.263 H: €1.514	W: 2.309 H: 1.680	€1.638

Bron: SWWE dVi 2014 t/m 2016; WSTH dVi 2014 t/m 2016; Reggewoon dVi 2017

	2014	2015	2016	2017
Na-isolatie	W:86	W: 22	W: 41	52

		H: 64	H: 47	
CV installatie aanbrengen	W:5 H: 3	W: 5 H: 4	W: 3 H: 3	3
Badkamer/toilet	W:23 H: 65	W: 16 H: 85	W: 20 H: 42	66
Zonwering	W:1	-	-	-
Keuken	W:55 H: 167	W: 43 H: 101	W: 40 H: 170	83
Overige Woningverbeteringen	W:50	W: 34	W: 4 H 47	52
Totaal	W:220	W: 120	W: 108	

Bron: SWWE jaarverslagen 2014, 2015, 2016, gegevens WSTH / Reggewoon: cartotheek

In de periode 2016-2019 wordt in de gemeente Hellendoorn aan 164 levensloopgeschikte woningen groot onderhoud uitgevoerd.

In 2016 is planmatig groot onderhoud uitgevoerd aan 35 levensloopgeschikte woningen in De Brake in Nijverdal . 2 x 3 woningen zijn getransformeerd naar een NOM woning.

In 2017 is planmatig groot onderhoud uitgevoerd aan 52 levensloopgeschikte woningen in De Brake in Nijverdal

164 levensloopgeschikte woningen - Hellendoorn			
Deelproject I (nul op de meter)	3	2016	De Brake - Nijverdal
Deelproject II (nul op de meter)	3	2016	De Brake - Nijverdal
Deelproject III	35	2016	De Brake - Nijverdal
Deelproject IV	52	2017	De Brake - Nijverdal
Deelproject V	14	2018	De Brake – Nijverdal
	20	2018	Groot Lochter – Nijverdal
Deelproject VI 37 woningen	6	2019	Daarle
	12	2019	Daarlerveen
	5	2019	De Hofte -Hellendoorn
	4	2019	Hulsen
	6	2019	De Noord Es - Hellendoorn
	4	2019	De Noord Es - Hellendoorn

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2017:

Uit Reggewoon jaarverslag 2017:

Planmatige onderhoudswerkzaamheden betreffen het uitvoeren van technisch noodzakelijke dan wel preventieve onderhoudswerkzaamheden aan onderdelen en/of installaties van een bouwwerk en/of

omgeving volgens een bepaalde cyclus. Doel hierbij is het in stand houden van het object. Ook wijzigingen in wet- en regelgeving worden als planmatig onderhoud uitgevoerd.

In 2017 is minder planmatig onderhoudswerk uitgevoerd ten opzichte van 2016. Dit komt enerzijds doordat een aantal onderhoudsprojecten zijn doorgeschoven naar 2018 en anderzijds doordat in het planmatig onderhoud altijd een fluctuerend patroon is door de jaren heen.

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2015:

Uit WSTH jaarverslag 2015:

Het planmatig onderhoud omvat met name het cyclisch onderhoud zoals schilderwerk, vervangen van keukens, cv-ketels, etc.

Het aantal cv-installaties is 15 (1%) lager dan begroot en de gemiddelde kosten per installatie zijn €7,- (7%) lager dan begroot.

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2014:

Uit WSTH jaarverslag 2014:

Het planmatig onderhoud omvat met name het cyclisch onderhoud zoals schilderwerk, vervangen van keukens, cv-ketels, etc.

Het aantal cv-installaties is 42 (1%) lager dan begroot en de gemiddelde kosten per installatie zijn €1,- (1%) hoger dan begroot.

Planmatig onderhoud Wierden

In Wierden is in de periode 2014-2017 geen grootschalig planmatig onderhoud uitgevoerd. Keukens, douches en toiletten zijn onder de noemer van 'vraaggestuurd onderhoud' op initiatief van de huurder vervangen. Het accent heeft in deze periode in Wierden vooral gelegen op vervangende nieuwbouw, hetgeen in 2016 resulteerde in de oplevering van ruim 100 nieuwe appartementen

3b: Kwaliteit van de dienstverlening

Reggewoon ziet KWH als een traject om zichzelf te verbeteren niet om te scoren. KWH hanteert een 7 als norm. Intern geldt de richtlijn dat onderdelen die lager dan 7,5 aandachtspunten zijn.

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
Ambitie Reggewoon totaal norm (KWH norm is 7)				
KWH (score totaal)	H: 8,1	H: 8,0	H: 8,1	
Contact	H: 7,6	H: 8,2	H: 8,3	8,0
Woning zoeken	H: 8,2	H: 7,9	H: 7,8	8,1
Nieuwe woning	H: 8,0	H: 7,8	H: 8,1	8,1
Huur opzeggen	H: 8,6	H: 8,6	H: 8,3	7,6
Reparaties	H: 8,5	H: 8,2	H: 8,1	8,2
Onderhoud	H: 8,5	H: 8,3	H: 7,8	7,9

Bronnen: Woningstichting Hellendoon jaarverslagen 2014, 2015, 2016; Reggewoon jaarverslag 2017

Aedes Benchmark huurdersoordeel

	2014	2015	2016	2017
Huurdersoordeel	W: -	W: -	W: -	B

	H: B	H: A	H: A	
Deelscore nieuwe huurders	W: - H: 8,1	W: - H: 7,5	W: - H: 8,1	7,9
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	W: - H: 7,4	W: - H: 8,0	W: - H: 7,9	7,7
Deelscore vertrokken huurders	W: - H: 7,2	W: - H: 8,3	W: - H: 8,2	8,0

Bronnen: Aedes Benchmark Databank 2014-2017

3c: Energie en duurzaamheid

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen

Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

Convenant Energiebesparing Woningcorporaties Overijssel:

SWWE spreekt af om zich in te spannen om energiegebruik de komende jaren met 25% te laten dalen ten opzichte van 2012.

Prestatieafspraken Gemeente Wierden-SWWE 2011 – 2015:

De ambitie is dat SWWE minstens 50% van de sociale huurvoorraad op 1 januari 2015 energielabel B of hoger heeft.

Prestatieafspraken Gemeente Hellendoorn – wst Hellendoorn

orn 2011 – 2015:

Woningstichting en gemeente kennen een hoge prioriteit toe aan duurzaamheid en energiebesparing. Bestaande sociale huurwoningen worden zodanig gerenoveerd dat per 1 januari 2015 tenminste 60 % minimaal energielabel B heeft.

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
gemiddelde energielabel	W: 1.41 - 1.80	W: 1.41 - 1.80	W: 1.41 - 1.80	1.21 - 1.40

	H: 1.41 - 1.80	H: 1.41 - 1.80	H: 1.41 - 1.80	
El Nederland		1,86		1,73
realisatie El	W: 1,58 H: 1.51	W: 1,70 H: 1,44	W: 1,64 H: 1,41	1,39
A	W: 120 (7%) H: 259 (9%)	W: 6% H: 10%	W: 16% H: 392 (13%)	1.145 (25%)
B	W: 351 (21%) H: 1594 (53%)	W: 20% H: 52%	W: 22% H: 1.568 (52%)	1.452 (31%)
C	W: 602 (36%) H: 670 (22%)	W: 32% H: 22%	W: 29% H: 641 (21%)	1.147 (25%)
D	W: 282 (17%) H: 299 (10%)	W: 22% H: 10%	W: 15% H: 221 (7%)	401 (9%)
E	W: 218 (13%) H: 133 (4%)	W: 12% H: 5%	W: 9% H: 130 (4%)	265 (6%)
F	W: 66 (4%) H: 25 (1%)	W: 5% H: 1%	W: 6% H: 25 (1%)	137 (3%)
G	W: 17 (1%) H: 16 (1%)	W: 2% H: 1%	W: 3% H: 19 (1%)	94 (25%)
Totaal aantal labels	W: 1.656 (100%) H: 2.996 (100%)	W: 100% H: 100%	W: 100% H: 100%	4.641 (100%)

Bronnen: SWWE jaarverslag 2014, SWWE dVi 2015, dVi 2016; WSTH jaarverslag 2014, gegevens

Reggewoon

De prestaties van Reggewoon zijn:

Aedes Benchmark Centrum	2014	2015	2016	2017
Letter duurzaamheid Aedes benchmark 2017	-	-	-	A
Deelletter energetische prestatie	-	-	-	A
Deelletter CO 2 uitstoot	-	-	-	-

Bron: Aedes Benchmark Centrum

Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit van dienstverlening	8
Energie en duurzaamheid	8
Oordeel	7,7

Prestatieveld 4: (Des)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld bestaat uit 5 hoofdonderwerpen: nieuwbouw, sloop/samenvoeging, verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud), maatschappelijk vastgoed en verkoop.

4a: Nieuwbouw

Prestatieafspraken Gemeente Wierden-SWWE 2011 – 2015:

Bouw van 4 woningen in Kleen Esch. Gebouwd in 2012

Prestatieafspraken Gemeente Hellendoorn-WSTH 2016 – 2020:

In de periode 2016- 2020 realiseert WSTH 123 huurwoningen, waarvan 81 woningen vervangende nieuwbouw/sloop betreft.

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
Afspraak en/of ambitie nieuwbouw huur	W: 0 H: 39	W: 0 H: 28	W:0 H14	23
Gerealiseerd nieuwbouw huur (productie voor eigen verhuur)	W: 0 H: 39	W: 0 H: 28	W: 108 H: 14	24
Gerealiseerd nieuwbouw koop	W: 0 H: 0	W: 0 H: 0	W: 0 H: 0	0

Bronnen: SWWE dVi 2014, 2015, 2016; WSTH dVi 2014, 2015, 2016; Reggewoon dVi 2017

Tot eind 2017 was het app. Complex de Botterhof gedeeld eigendom met STJA – Almelo. Eind 2017 is het aandeel van STJA verworven. De Botterhof is nu volledig eigendom van Reggewoon.

Opleveringen in 2017:

- Uit jaarverslag Reggewoon 2017: Haarle, De Marcke. De nieuwbouw van 23 levensloopbestendige woningen is in december 2017 bouwkundig opgeleverd.
- De extra woning in 2017 heeft betrekking op de plaatsing van een prikkelarme woning in Nijverdal.

Opleveringen in 2016:

- Uit jaarverslag WSTH 2016: 8 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen aan de Papaverstraat in Nijverdal en 6 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen aan de Raadhuisstraat/Hofsteestraat in Hellendoorn.
- Uit jaarverslag SWWE 2016: Aan de Klomphof stonden 66 seniorenappartementen, die niet meer voldeden aan de huidige woonwensen. In juni 2013 is na een architectenselectie Beltman Architecten de opdracht gegund om fase 1 te ontwerpen. In oktober 2013 is het bestemmingsplan vastgesteld door het college van B&W. In september 2014 is het definitief ontwerp en de gewijzigde exploitatie vastgesteld door de directeur-bestuurder en geaccordeerd door de Raad van commissarissen. In totaal zijn 47 appartementen gerealiseerd.
- Uit jaarverslag SWWE 2016: Aan de Smeijerskampstraat zijn in 2014 28 woningen gesloopt. De zittende huurders hebben vervangende woonruimte gevonden. Zeven huurders hebben aangegeven dat ze terug willen naar de nieuwbouw aan de Smeijerskampstraat. In totaal zijn 25 appartementen verhuurd voor € 586,68 per maand en 15 appartementen voor € 685,= per maand.

Opleveringen in 2015:

- Uit jaarverslag SWWE 2015: 't Wedervoort: Het totale werk is opgeleverd in 2013. In 2015 is overeenstemming bereikt met aannemer omtrent de financiële afwikkeling van het project.
- Uit jaarverslag WSTH 2015: Westzone De Blokken: 28 levensloopbestendige woningen (ter vervanging van 27 verouderde woningen) voor ouderen, starters of gezinnen.

Opleveringen in 2014:

- Uit jaarverslag WSTH 2014: Dahliastraat: 39 appartementen, waarvan 25 voor senioren en 14 appartementen voor cliënten van de Baalderborg Groep.

4b: Sloop / samenvoeging**Prestatieafspraken Gemeente Hellendoorn-WSTH 2016 – 2020:**

In de periode 2016- 2020 realiseert WSTH 123 huurwoningen, waarvan 81 woningen vervangende nieuwbouw/sloop betreft.

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
# ambitie / afspraak te slopen woningen	W: 28 H: 26	W: 0 H: 10	W: 25 H: 6	31
Gerealiseerde sloop (# woningen)	W: 28 H: 26	W: 0 H: 10	W: 25 H: 6	31

Bronnen: SWWE dVi 2014, 2015, 2016; WSTH dVi 2014, 2015, 2016; Reggewoon dVi 2017

Sloop in 2017:

- Uit Reggewoon jaarverslag 2017: Begin 2017 is de sloop van 38 verouderde appartementen op de Klomphof afgerond. Door de aanwezigheid van veel asbest zijn de sloopkosten relatief hoog. In 2018 wordt gewerkt aan de voorbereiding van nieuwbouw op deze locatie passend binnen de nieuwe Woonvisie van de gemeente Wierden en onze eigen vastgoedstrategie.
- WSTH 18 woningen gesloopt in Haarle tbv vervangende nieuwbouw

Sloop in 2016:

- Uit SWWE jaarverslag 2016: Aan de Smeijerskampstraat zijn in 2014 28 woningen gesloopt. De zittende huurders hebben vervangende woonruimte gevonden. Zeven huurders hebben aangegeven dat ze terug willen naar de nieuwbouw aan de Smeijerskampstraat.
- WSTH; 6 woningen gesloopt in dorp Hellendoorn tbv vervangende nieuwbouw

Sloop in 2015:

- Uit WSTH jaarverslag 2015: Sloop van 10 verouderde kleine seniorenwoningen aan de Papaverstraat in Nijverdal. Hier is gestart met de bouw van 8 levensloopbestendige grondgebonden energiezuinige woningen.

Sloop in 2014:

- In Nijverdal zijn tbv van de bouw van 28 woningen in de Blokken (westzone) 26 verouderde grondgebonden woningen gesloopt
- In Wierden zijn ten behoeve van de bouw van de nieuwbouwcomplexen aan de Smeijerskampstraat en Marktstraat 28 verouderde huurwoningen gesloopt.

4c: Verbetering bestaand woningbezit (renovatie / groot onderhoud)

Uitgangspunt bij verbetering was dat woningen op het energielabel A niveau werden gebracht.
 Vanaf 2017 volgens het ondernemingsplan naar gasloos koken.
 Waar mogelijk worden woningen Levensloopgeschikt aangepast.

	2014	2015	2016	2017
Uitgaven > €20.000,-	W: 1 H: 2	W: 0 H: 64	W: 0 H: 41	5

Bron: SWWE dVi 2014 t/m 2016; WSTH dVi 2014 t/m 2016; Reggewoon dVi 2017

4d: Maatschappelijk vastgoed

Geen algemene afspraak. Per nieuw te bouwen complex wordt, afhankelijk van de doelgroep bekeken of maatschappelijk vastgoed, in de vorm van een socioruimte, wenselijk is.

Maatschappelijk vastgoed

	2014	2015	2016	2017
Socioruimtes Wierden	3	3	3	3
Wijkontmoetingscentrum 't Oosterhoes				
Recreatiezaal Antoniushof				
Socioruimte De Holtinck 23 A				
Socioruimtes Hellendoorn	5	5	5	5
Laarmanweg 36				
Nijkerkendijk 15 -11				
Woertheweg 24 a				
Bendien-Smitshof 38				
Reviusstraat 128				

4e: Verkoop**Prestatieafspraken Gemeente Wierden-SWWE 2011 – 2015:**

Verkoop bestaande voorraad huurwoningen (eengezinswoningen), in totaal 360 woningen: 145 in Enter en 215 in Wierden.

Prestatieafspraken Gemeente Hellendoorn-WSTH 2016 – 2020:

De ambitie is om in de periode 2016 – 2020 gemiddeld 10 huurwoningen per jaar te verkopen.

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
Ambitie / afspraak te verkopen woningen	W: zie opm H: 10	W: zie opm. H:10	W: 10 H: 10	5
Realisatie verkoop aan (toekomstige) bewoners	W: 21	W: 14	W: 13	25

	H: 14	H: 15	H: 4	
Realisatie verkoop aan instellingen e.d.	W: 0	W: 0	W: 0	0
	H: 0	H: 0	H: 0	
Totaal verkocht	W: 21	W: 14	W: 13	25
	H: 14	H: 15	H: 4	

Bronnen: SWWE jv 2014, dVi 2014, 2015, 2016; WSTH dVi 2014, 2015, 2016; Reggewoon dVi 2017

De verkoopvijver is een bestand met woningen die voor verkoop in aanmerking komen. Te realiseren verkopen zijn sterk afhankelijk van het aantal voor verkoop gelabelde woningen dat vrijkomt bij mutatie. Ook speelt een snel veranderende woningmarkt een rol. Als de druk op de huurmarkt toeneemt dan wordt er niet altijd automatisch verkocht. Het huisvesten van meer statushouders dan verwacht is een van de oorzaken. De huidige verkoopambitie is ca. 5 woningen per jaar.

Oordelen van de visitatiecommissie over (des)investeringen in vastgoed

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	10
Sloop / samenvoeging	7
Verbeteren bestaand bezit	7
Maatschappelijk vastgoed	7
Verkoop	7
Oordeel	7,6

Prestatieveld 5: Kwaliteit van wijken en buurten

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast.

5a: Leefbaarheid 5b: wijk- en buurtbeheer

Vanuit gebiedsgericht werken voert Reggewoon wijkbeheer uit. O.a. mbt overlast, tuincontroles/vervuiling.

Kwalificatie gemeenten in kernwerkgebied van Reggewoon in de Leefbaarometer

	2014	2016
Gemeente Hellendoorn	Goed	Zeer Goed
Gemeente Wierden	Zeer Goed	Uitstekend

Bron: Leefbaarometer

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
Uitgaven aan sociale activiteiten	W: 75.000 H: 123.000	W: 76.000 H: 124.000	n.b.	n.b.
Uitgaven aan fysieke activiteiten	W: 96.000 H: 106.000	W: 80.000 H: 94.000	n.b.	n.b.
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk (Btiv art 51, lid 1 a)	n.b.	n.b.	W: 4.000 H: 0	23.000
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur (Btiv art 51, lid 1 b)	n.b.	n.b.	W: 10.000 H: 0	49.000
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid (Btiv art 51, lid 1 c)	n.b.	n.b.	W: 129.000 H: 267.000	276.000
Overige leefbaarheidsbijdragen	n.b.	n.b.	W: 2.000 H: 267.000	13.000

Bron: SWWE dVi 2014 t/m 2016 (voor gemeente Wierden); WSTH dVi 2014 t/m 2016 (voor gemeente Hellendoorn)

5c: Aanpak overlast**Tweede Kansbeleid van WSTH:**

Mensen die in het verleden uit hun woning gezet zijn kunnen een 2^e kans krijgen. Om in aanmerking te komen voor het 2^e kansbeleid moet aan bepaalde criteria voldoen.

SWWE Hennepconvenant 2014:

In samenwerking met de politie, gemeenten, en andere corporaties wordt hennepkwekerij tegengegaan door het delen van informatie over strafbare feiten en de genomen maatregelen.

De prestaties van Reggewoon zijn:

	2014	2015	2016	2017
Overlastklachten	W: 25	W: 25	W: 19	-
Woonsituaties met gesignaleerd probleem	H: 146	H: 154	:H 194	296

Bron: SWWE jaarverslag 2014-2015-2016 / WSTH jaarverslagen 2014-2015-2016, Reggewoon 2017

De woonsituaties met een gesignaleerd probleem zijn overigens breder dan alleen maar overlastklachten.

Onderwerpen *)	Aantal 2016	Aantal 2015	Onderwerpen	Aantal 2016	Aantal 2015
Vervuilde woning	6	3	Drie-partijen-overeenkomst	0	4
Geluidsoverlast	26	34	Nazorg klacht	0	1
Overlast door huisdieren	9	14	Consult politie	0	4
Verwaarlozing van de tuin	99	35	Consult RIBW	0	1
Burenruzie	5	7	Stankoverlast	2	1
Bedreiging	0	0	Bezoekersoverlast	0	2
Consult wijkteam	0	41	Onrechtmatige bewoning	0	1
Zorgmelding	8	5	Vandalisme	1	1
Multiproblematiek	5	0	Psychische problematiek	3	0
Openbare ruimte	7	0	Woonbegeleiding	9	0
Agressie	7	0	Parkeeroverlast	6	0

Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit wijken en buurten

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Leefbaarheid/	
Wijk- en buurtbeheer	7
Aanpak overlast	7
Oordeel	7,0

6 Overige / andere prestaties

De visitatiemethodiek geeft de ruimte om nog andere maatschappelijke prestaties te beoordelen, die niet onder de eerder 5 genoemde prestatievelden te rangschikken zijn.