Maatschappelijke visitatie Woningbouwvereniging Reeuwijk

2018 tot en met 2021

Opdrachtgever: Wbv. Reeuwijk

Rotterdam, 20 juni 2022

Maatschappelijke Visitatie Woningbouwvereniging Reeuwijk

2018 tot en met 2021

Opdrachtgever:
Wbv. Reeuwijk

Visitatiecommissie:
Maarten Nieland
Frank de Gouw
Vincent de Kwaasteniet

Rotterdam, 20 juni 2022

ECORYS

Inhoudsopgave

Voorwoord 4

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort 6
A. Recensie 7
B. Scorekaart 10
C. Samenvatting 11
D. Korte schets van de corporatie 13

Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief 15

1 Presteren naar Opgaven en Ambities 16
1.1 Inleiding 17
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie 17
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken 17
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces 18
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken 19
1.6 Beschrijving van de ambities 24
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven 25

2 Presteren volgens Belanghebbenden 27
2.1 Inleiding 28
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden 28
2.3 Beoordeling door belanghebbenden 28
2.4 Boodschap 34
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces 35
2.6 Huurderspanel 35

3 Presteren naar Vermogen 39
3.1 Inleiding 40
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie 40
3.3 Vermogensinzet 40

4 Governance van maatschappelijk presteren 43
4.1 Beoordeling door visitatiecommissie 44
4.2 Strategievorming en prestatiesturing 44
4.3 Inleiding 44
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen 47
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording 49

Deel 3: Bijlagen 53
Bijlage 1: Position Paper 54
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie 58
Bijlage 3: Geïnterviewde personen 60
Bijlage 4: Onafhankelijkheidverklaring Ecorys en visitatoren 61
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren 63
Bijlage 6: Bronnenlijst 66
Bijlage 7: Prestatietabel Wbv. Reeuwijk 2018 – 2021 67

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatieperiode

Woningbouwvereniging Reeuwijk (Wbv. Reeuwijk) heeft Ecorys in 2022 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2018 tot en met 2021. De voorgaande visitatie van Wbv. Reeuwijk besloeg de jaren 2014 tot en met 2017.

De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Frank de Gouw en Vincent de Kwaasteniet.

De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Tabel 1: Meetschaal

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

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie 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 of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort;
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief;
3. Bijlagen bij het rapport.

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Elly Smissaert voor de prettige samenwerking.

Deel 1:
Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

Wbv. Reeuwijk verhuurt circa 1.100 woningen in de kernen Driebruggen, Reeuwijk-Brug/Sluipwijk, Reeuwijk Dorp en Waarder (provincie Zuid-Holland).

Per 1 januari 2021 is Wbv. Reeuwijk een samenwerking aangegaan met Mozaïek Wonen. Het personeel van de bedrijfsvoering is sindsdien ondergebracht bij Mozaïek Wonen. De bestuurder is wel in dienst van Wbv. Reeuwijk.

Vorige visitatie

Wbv. Reeuwijk is in 2018 gevisiteerd over de jaren 2014 tot en met 2017. De toenmalige visitatiecommissie kenschetste Wbv. Reeuwijk als een lokaal verankerde en betrokken woningcorporatie. Tijdens de vorige visitatie heeft de corporatie (ruim)voldoende scores behaald. Toch waren er ook aandachtspunten voor de toekomst die de visitatiecommissie wilde meegeven. De belangrijkste daarvan waren:

- Samenwerking in perspectief plaatsen. Wbv. Reeuwijk werkt met verschillende woningcorporaties samen en is vooral praktisch ingestoken. Wbv. Reeuwijk kan een strategische visie op samenwerking met collega's ontwikkelen - wat, wanneer, waarom, en hoe. Hiermee kunnen onder meer kwetsbaarheid en bezettingsrisico's worden beperkt.
- Een gedeelte van het woningbezit is verouderd en komt in aanmerking voor herstructurering. Daarnaast bestaat 75% van het woningbezit uit eengezinswoningen. Als gevolg van de toenemende vergrijzing in het werkgebied is er een toenemende behoefte aan een- en tweepersoonswoningen, als ook energiezuinige woningen. De corporatie dient bij de herstructurering van de portefeuille hierop in belangrijke mate in te zetten.
- De corporatie en de gemeente moeten met elkaar een goed gesprek aangaan en de samenwerking verbeteren. Daar waar de corporatie aangeeft geen duidelijkheid te hebben of de gemeente nu een regierol op afstand of een mede-sturende rol verkiest bij onder meer planontwikkelingen, vindt de gemeente dat de corporatie de gemeente niet tijdig betrekt bij diverse ontwikkelingen en daarnaast van de corporatie soms flexibiliteit wordt gemist.

Huidige visitatie

Tijdens de huidige visitatie is geconstateerd dat Wbv. Reeuwijk duidelijk met de aandachtspunten aan de slag is gegaan. Het onderwerp dat raakt aan kwetsbaarheid en bezettingsrisico's is bijvoorbeeld opgepakt door de vergaande samenwerking met Mozaïek Wonen.

Net als veel andere corporaties met een compact werkapparaat en een relatief klein aantal verhuureenheden was Wbv. Reeuwijk namelijk op zoek naar manieren om het hoofd te bieden aan de steeds veranderende opgaven. Hierbij speelt enerzijds dat de voordelen van een kleine corporatie, zoals de laagdrempeligheid en lokale bindingen behouden moeten blijven, maar dat de ontwikkelingen anderzijds vragen om verdergaande professionalisering en aandacht. Tijdens de huidige visitatie is daarom besloten tot het onderbrengen van het personeel van Wbv. Reeuwijk bij Mozaïek Wonen. Hierdoor blijft Wbv. Reeuwijk zelfstandig en behoudt men de lokale binding, maar is er ook de beschikking over de menskracht en beleidskracht van een veel grotere corporatie die bovendien deels in hetzelfde werkgebied actief is.

Op het eerste gezicht is zeker voor een buitenstaander weinig verandering door de samenwerking met Mozaiek Wonen. Er is immers nog steeds sprake van vertrouwde gezichten op het kantoor van Wbv. Reeuwijk. De visitatiecommissie heeft echter al diverse voorbeelden vernomen waaruit bleek dat het goed van pas kwam dat Wbv. Reeuwijk met vragen of verzoeken nu bij een corporatie met specialistische kennis en ervaring terecht kon. Bijvoorbeeld over beleid inzake leefbaarheid of verduurzaming.

Een ander aandachtspunt betrof het type woningen. Er is steeds meer behoefte aan woningen voor 1- of 2-persoonshuishoudens. De visitatiecommissie heeft aan de hand van de plannen en realisatie van Wbv. Reeuwijk vastgesteld dat de corporatie inmiddels goed heeft omgeschakeld. Tijdens de visitatie zijn ook diverse nieuwbouwlocaties bezocht waar woningen voor 1- of 2-persoonshuishoudens zijn ontwikkeld. Ook de relatie met de gemeente is duidelijk verbeterd sinds de vorige visitatie, hetgeen ook bleek uit de positieve beoordelingen van de gemeente op de relatie en communicatie een de prestaties van Wbv. Reeuwijk.

Tijdens de visitatieperiode is in april 2021 ook een andere bestuurder aangetreden. Hierdoor was er voor de huurders en belanghebbenden van Wbv. Reeuwijk sprake van een dubbele wijziging op belangrijke aspecten als vertrouwdheid en potentiële bereikbaarheid. De voorgaande bestuurder was namelijk vele jaren lang een vertrouwd gezicht voor de huurders en belanghebbenden.

De visitatiecommissie heeft aan de hand van de gevoerde gesprekken vastgesteld dat Wbv. Reeuwijk zich goed bewust is van mogelijke gewenningsproblemen bij de belanghebbenden. Men probeert daarom ook zoveel mogelijk zaken bij het oude te houden, bijvoorbeeld door de vertrouwde gezichten ook op kantoor in Reeuwijk te laten werken.

Het is nog te vroeg om de beoogde voordelen van de verdergaande samenwerking met Mozaïek Wonen te kunnen beoordelen. De eerste geluiden vanuit Wbv. Reeuwijk zijn echter heel positief. Ook de belanghebbenden en de visitatiecommissie zelf geven de corporatie ruim voldoende tot vaak goede scores.

Wel is het zaak dat Wbv. Reeuwijk bewust blijft van de kwetsbare positie waarin zij zich zelf heeft geplaatst qua imago. Indien er namelijk een keer sprake is van wat langere lijnen of minder snel reageren, bestaat de kans dat de oorzaak bij het overgaan van het personeel naar Mozaïek Wonen wordt gelegd. Omdat de nieuwe bestuurder duidelijk heeft aangegeven de door haar voorganger ingezette lijn van laagdrempelige contacten en lokale betrokkenheid door te zetten, heeft de visitatiecommissie er vertrouwen in dat dit imagorisico snel zal afnemen.

Tijden de huidige visitatieperiode heeft Wbv. Reeuwijk over het algemeen (ruim)voldoende tot goede prestaties geleverd. De corporatie zet goed in op betaalbaarheid en probeert zoveel mogelijk, ondanks beperkingen, ook nieuwe woningen te bouwen. De visitatiecommissie heeft tijdens de bezichtiging van het bezit bewondering gekregen voor het aantal projecten en de uitstraling daarvan. Deze projecten zijn bovendien vaak van groot belang voor de levensvatbaarheid van de kleine kernen waar zij geplaatst zijn. Een duidelijk voorbeeld van het belang van de inzet van Wbv. Reeuwijk en de lokale verbinding die men voelt.

Richting de toekomst

Zoals eerder aangegeven heeft Wbv. Reeuwijk ruim voldoende tot goede prestaties geleverd. Er zijn geen zaken die echt slecht gaan en direct verbetering behoeven. Wel wil de commissie Wbv. Reeuwijk een aantal punten meegeven voor de beleidsagenda. Deze zijn:

- Blijf je bewust van een mogelijk negatief beeld bij belanghebbenden over de verdergaande samenwerking. Blijf actief communiceren wat je wil betekenen voor de inwoners van het werkgebied;
- Zet in op het verbeteren van de communicatie rondom renovatieprojecten;
- Zet in op het verbeteren van het (vastleggen van het) portefeuillemanagement zodat duidelijk wordt hoe de duurzaamheids- en onderhoudsopgave wordt opgepakt. andere samenwerkingspartners. Probeer de samenwerking met belanghebbenden verder te brengen door meer het beleid af te stemmen. Hierdoor gaat de samenwerking verder dan het helpen bij opspelende problemen. Bijvoorbeeld door afstemming met inwoners en belanghebbenden waarbij gezamenlijk de opgaven worden verkend en ook gezamenlijk meer beleid te

ontwikkelen. Wat zien we aan opgaven? Hoe gaan we dat gezamenlijk aanpakken? En wat is ieders rol daarin?

B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,2	7,6	7,3	6,7	7,5	**7,3**	75%	**7,5**
Ambities in relatie tot de opgaven						**8,0**	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden								
Prestaties	7,8	8,3	7,7	7,4	8,0	**7,9**	50%	**7,9**
Relatie en communicatie						**8,0**	25%	
Invloed op beleid						**7,8**	25%	
Presteren naar Vermogen								
Vermogensinzet						**8,0**	100%	**8,0**
Governance van maatschappelijke presteren								
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				8,0	**7,5**	33%	**7,7**
	Prestatiesturing				7,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen						**8,0**	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				8,0	**7,5**	33%	
	Openbare verantwoording				7,0			

Thema 1: Beschikbaarheid
Thema 2: Betaalbaarheid
Thema 3: Duurzaamheid & Onderhoud
Thema 4: Huisvesting van bijzondere doelgroepen
Thema 5: Leefbaarheid

C. Samenvatting

Wbv. Reeuwijk krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	**7,5**
Presteren volgens Belanghebbenden	**7,9**
Presteren naar Vermogen	**8,0**
Governance van maatschappelijk presteren	**7,7**

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,5

De visitatiecommissie is na het bestuderen van de documentatie tot de conclusie gekomen dat Wbv. Reeuwijk zich op goede wijze inzet voor de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied. Op alle thema's wordt minstens een ruim voldoende behaald. Met name op de thema's betaalbaarheid, specifieke doelgroepen en leefbaarheid wordt hoog gescoord. Wbv. Reeuwijk laat zien zich in te zetten voor de lage inkomens en kent laag percentage aan huurachterstanden door actief in te zetten op preventie en vroegsignalering. Daarnaast wordt met ketenpartners gewerkt aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen en is er nadrukkelijk aandacht voor de leefbaarheid in het werkgebied.

Ten aanzien van het vastgoed heeft de corporatie nieuwbouwwoningen op weten te leveren en wordt een gematigd verkoopbeleid gevoerd. Hierbij heeft de corporatie de gemiddelde energetisch status van de voorraad aanzienlijk laten dalen. Op gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid liggen echter nog steeds grote opgaven.

Ten aanzien van de ambities laat Wbv. Reeuwijk deze aansluiten bij de lokale opgaven en ontwikkelingen. De corporatie heeft een reële blik op de opgaven die op haar afkomen, laat zien hoe zij hier adaptief op (wil) sturen en laat zien op welke wijze de samenwerking met Mozaïek Wonen hieraan gaat bijdragen.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,9

Vanuit de gesprekken met de overige belanghebbende blijkt dat zij allen zeer tevreden zijn over zowel de relatie met de Wbv. Reeuwijk als de inzet van de corporatie op de volkshuisvestelijke thema's. De scores van vrijwel alle thema's liggen rond een 8. Dit kan in positieve zin vrij uitzonderlijk worden genoemd. Het gemiddelde cijfer van een 7,9 is dan ook hoog. Aandachtspunten worden met name gegeven over het optimaliseren van een aantal zaken. Zo wordt benoemd dat de communicatie in renovatieprojecten kan worden verbeterd, dat verwachtingen soms beter kunnen worden gemanaged en dat de samenwerking met belanghebbenden buiten de casuïstiek getrokken kan worden.

Ten aanzien van de prestatieafspraken is de gemeente van mening dat het proces en de kwaliteit naar behoren is. De huurdersvereniging ervaart dat het proces met name plaatsvindt tussen de gemeente en de corporatie, ondanks dat zij wel worden betrokken. Hier dient dus vanuit de partijen aandacht voor te zijn.

Presteren naar Vermogen

8,0

Wbv. Reeuwijk kan haar vermogenskeuzen goed beargumenteren. De corporatie geeft hierbij maatschappelijke overwegingen een duidelijke plek in de interne discussies. Er is bovendien een goed oog voor het inzetten van vermogensruimte. Er zijn geen

opmerkingen gemaakt door Aw waaruit blijkt dat de financiële continuïteit in gevaar is. De corporatie scoort een B in de jaarlijkse Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten per verhuureenheid.

Governance van maatschappelijk presteren

7,7

De visitatiecommissie is van mening dat Wbv. Reeuwijk ruim voldoende tot goed presteert op het thema Governance. Ten aanzien van de strategievorming en prestatiesturing wordt er een duidelijk cyclus gehanteerd waarbij de hoogover strategie uit de ondernemingsplannen door wordt vertaald naar concrete acties en activiteiten in jaar- en activiteitenplannen. Wbv. Reeuwijk laat tevens deze strategische documenten doorwerken in de begroting. Daarnaast wordt op passende wijze de prestatiesturing vormgegeven door het structureel monitoren van prestaties aan de hand van verschillende periodieke rapportages.

Op gebied van externe legitimatie weet Wbv. Reeuwijk inzichtelijk te maken wie haar samenwerkingspartners in het werkgebied zijn. Hierbij wordt contact onderhouden met primaire en secundaire stakeholders en wordt met name met de huurders op verschillende manieren contact gehouden. De openbare verantwoording is met name vormgegeven aan de hand van het jaarverslag, nieuwsbrieven en informatiefolders.

De RvC geeft tot slot op passende wijze invulling aan haar maatschappelijk rol. Zo is de RvC betrokken bij de strategievorming, denkt en doet zij actief mee en levert zij, waar nodig, input. De RvC beschikt over een heldere toezichtvisie en -kader en is zichtbaar in het lokale netwerk.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

Wbv. Reeuwijk verhuurt circa 1.100 woningen in de kernen Driebruggen, Reeuwijk-Brug/Sluipwijk, Reeuwijk Dorp en Waarder (provincie Zuid-Holland). Figuur 1.1 geeft een overzicht van de verdeling van de woningvoorraad over het werkgebied in 2021.

Figuur 1.1 Werkgebied Wbv. Reeuwijk

Woonkernen	Aantal woningen
Driebruggen	116 woningen
Reeuwijk-Brug	790 woningen
Reeuwijk-Dorp	75 woningen
Waarder	118 woningen
Totaal aantal woningen	**1.099 woningen**

Bron: Volkshuisvestingsverslag 2021

Woningbezit

Het bezit van Wbv. Reeuwijk bestaat voor circa 70% uit eengezinswoningen en voor een kleiner gedeelte aan appartementen. Hiernaast bezit Wbv. Reeuwijk ook bedrijfspanden, zorgappartementen, een pand voor buitenschoolse opvang, fysiotherapiecentra, kantoorruimtes en een medisch centrum. Figuur 1.2 illustreert het woningbezit per bouwjaar.

Figuur 1.2 Woningbezit per bouwjaar

Bron: Volkshuisvestingsverslag 2021

Het meest bezit van Wbv. Reeuwijk is gebouwd tussen 1945 en 1979. Een deel van het bezit is gebouwd vanaf 2000. Om in de toenemende vraag naar sociale huurwoningen te voorzien, heeft Wbv. Reeuwijk plannen om de komende jaren nieuwbouw toe te voegen. Ook met sloop/nieuwbouw werkt Wbv. Reeuwijk aan het vergroten van haar bezit.

Organisatiestructuur

Wbv. Reeuwijk kende tot en met 2020 een platte organisatie met een eenhoofdige directie en drie afdelingen (zie figuur 1.3). Per 1 januari 2021 is Wbv. Reeuwijk een samenwerking aangegaan met Mozaïek Wonen. Het personeel van de bedrijfsvoering is sindsdien ondergebracht bij Mozaïek Wonen. De bestuurder is wel in dienst van Wbv. Reeuwijk. Boven de bestuurder staat de Raad van Commissarissen (RvC). Zij houden toezicht en is werkgever en klankbord van de bestuurder. De RvC handelt op basis van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Governancecode Woningcorporaties en de statuten. De RvC bestaat uit drie leden.

Organisatie tot en met 2020

Tot en met 31 december 2020 was de formatie bij Wbv. Reeuwijk 7,31 fte van 36 uur. Dit komt neer op twaalf personen in loondienst met dienstverbanden van 4 tot 38 uur per week. Alle functies, behalve de bestuurder, zijn conform de CAO Woondiensten gewaardeerd.

Figuur 1.3 Organisatiestructuur Wbv. Reeuwijk tot en met 2020.

Bron: Jaarverslag 2020.

Deel 2:
Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Wbv. Reeuwijk wordt beoordeeld is ‘Presteren naar Opgaven en Ambities’. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s). De prestatieafspraken zijn aangevuld met het convenant huisuitzettingen en het convenant samenwerking Maatschappelijke Zorg Midden-Holland 2017-2020 omdat de betreffende documenten in de prestatieafspraken zijn benoemd.

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief ‘Presteren naar Opgaven en Ambities’ weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1.1: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,2	7,6	7,3	6,7	7,5	**7,3**	75%	**7,5**
Ambities in relatie tot de opgaven						**8,0**	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid
Thema 2: Betaalbaarheid
Thema 3: Duurzaamheid & Onderhoud
Thema 4: Huisvesting van bijzondere doelgroepen
Thema 5: Leefbaarheid

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Wbv. Reeuwijk heeft voor de periode 2018 tot en met 2021 prestatieafspraken opgesteld met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieronder vallen de kernen waar het woningbezit van Wbv. Reeuwijk zich concentreert: Driebruggen, Reeuwijk-Brug/Sluipwijk, Reeuwijk Dorp en Waarder. Het voorliggende hoofdstuk gaat in op de opgaven en gerealiseerde prestaties van Wbv. Reeuwijk in deze gemeente.

Prestatieafspraken in gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Gedurende de visitatieperiode 2018 – 2021 zijn er in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk jaarlijks prestatieafspraken (biedingen) opgemaakt tussen de gemeente, de Huurdersvereniging Reeuwijk en Wbv. Reeuwijk. De uitvoeringsagenda ‘’Een groot gevoel van Urgentie. Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025’’ dient als basis hiervoor. De prestatieafspraken zijn gericht op de thema’s beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid & onderhoud, huisvesting van bijzondere doelgroepen en leefbaarheid. In het thema beschikbaarheid zijn afspraken gericht op het laten toenemen van de voorraad sociale huurwoningen middels nieuwbouw, aankoop en een terughoudend verkoopbeleid. Bij betaalbaarheid hebben de afspraken betrekking op de jaarlijkse huurverhoging, het streefhuurbeleid en het voorkomen van betalingsproblemen. In het thema

duurzaamheid streeft Wbv. Reeuwijk naar een CO_2 neutrale woningvoorraad in 2050. Om dit te realiseren dient Wbv. Reeuwijk gemiddeld energielabel B van haar woningbezit te hebben in 2021. De afspraken over onder andere woningverbetering en onderhoud zijn hierop toegespitst. In thema vier, huisvesting van bijzondere doelgroepen, maken partijen afspraken over de huisvesting van statushouders en de uitstroom van urgenten uit maatschappelijke instellingen. In het thema leefbaarheid zijn afspraken vastgelegd over onder andere de besteding van de budgetten in het kader van leefbaarheid en huisuitzettingen.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De prestatieafspraken zijn onderbouwd en sluiten dikwijls aan bij lokale ambities & doelstellingen
De commissie constateert dat de wijze van het formuleren van ambities/doelstellingen en het opstellen van prestatieafspraken verschilt door de jaren heen. In 2018 is in de bieding weinig context gegeven bij de prestatieafspraken. Hieruit is niet goed af te leiden wat lokale ambities en doelstellingen zijn. In 2019 worden algemene uitgangspunten benoemd waar vervolgens prestatieafspraken uit voortkomen. In de jaren 2020 en 2021 zijn per thema wel uitgangspunten benoemd die vervolgens uitmonden in afspraken. Hierdoor sluiten lokale ambities en afspraken duidelijk bij elkaar aan. Daarnaast zijn doorgaans alle afspraken (2018 – 2021) voldoende onderbouwd en geven ze genoeg details om de strekking van de prestatieafspraak te begrijpen. De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken doorgaans passen bij de opgaven die spelen in de gemeente Bodegraven – Reeuwijk en voldoende onderbouwd zijn.

De prestatieafspraken zijn compleet, maar de wederkerigheid kan verbeterd worden
De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken over het algemeen compleet zijn opgesteld, maar dat de wederkerigheid scherper geborgd kan worden. Ten aanzien van de wederkerigheid bevatten de prestatieafspraken verschillende afspraken waarbij de betrokken partijen verantwoordelijkheid dragen. Bepaalde afspraken worden bijvoorbeeld ook gezamenlijk opgesteld, zoals: ‘’We werken samen met andere organisaties en gemeenten om de bewustwording van hun huurders met betrekking tot hun eigen energiegebruik te vergroten.’’

In 2018 is in tabelvorm duidelijk gemaakt welke afspraken gelden voor gemeenten en welke gelden voor Wbv. Reeuwijk. De wederkerigheid is hier geborgd omdat beide partijen apart van elkaar taken krijgen toebedeeld. In biedingen uit 2019, 2020 en 2021 is de wederkerigheid minder scherp. De visitatiecommissie constateert dat afspraken in deze jaren met name gelden voor Wbv. Reeuwijk. De gemeente lijkt minder vastgepind te worden op afspraken. Bovendien valt in deze biedingen te lezen dat Wbv. Reeuwijk jaarlijks verzoeken doet aan de gemeente onder het kopje ‘’Wat vragen we van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk?’’. Hierin formuleert Wbv. Reeuwijk verzoeken aan de gemeente zoals te starten met onderzoek, te starten met projecten, het zorgvuldig en spoedig doorlopen van besluitvormingsprocedures en de regierol oppakken.

Wbv. Reeuwijk voegt echter toe dat de wederkerigheid tegenwoordig beter geborgd is. Bij nieuwbouwontwikkelingen borgt de gemeente Bodegraven – Reeuwijk dat 25% sociale woningbouw betreft. Hoewel er veel discussies zijn, is de relatie goed en kunnen beide partijen op elkaar bouwen. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe raamovereenkomst in samenwerking met Mozaïek Wonen en de gemeente. Hierin verkennen de partijen andere methoden om het biedingsproces anders vorm te geven. Een mogelijk idee is om in beeld te brengen welke thema’s zijn gerealiseerd en welke thema’s meer verdieping behoeven, in plaats van elk jaar voor elk thema opnieuw afspraken te maken. Dit is eveneens een initiatief van de huurders die ook graag zien dat dit proces veranderd. Een ander punt van aandacht is dat zorg- en welzijspartijen ook meer betrokken zouden moeten worden. Zij leveren een grote bijdrage aan het lokale woonbeleid, maar

deze partijen worden momenteel niet meegenomen in de prestatieafspraken. In het kader van het vergroten van de wederkerigheid tussen partijen zou dit wel gewenst zijn.

Ten aanzien van de compleetheid is de visitatiecommissie van mening dat de prestatieafspraken over het algemeen compleet zijn geformuleerd. Bij een aantal afspraken worden prestatie-indicatoren benoemd waarop getoetst kan worden, bijvoorbeeld:

- Om te kunnen blijven voorzien in voldoende woningen voor onze doelgroepen van beleid, zorgen we ervoor dat minimaal 75% van onze voorraad bereikbaar is en blijft voor de lage inkomens. Concreet: 75% van onze voorraad heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrens huurtoeslag.

Hoewel de prestatieafspraken dus in bepaalde gevallen compleet zijn geformuleerd, geldt dit niet voor alle afspraken. Op bijvoorbeeld het gebied van leefbaarheid en specifieke doelgroepen kunnen de prestatieafspraken scherper opgesteld worden, bijvoorbeeld:

- Wij volgen de lijn zoals opgesteld op gebied van leefbaarheid in de Woningwet. Wij hebben geen specifiek fonds voor leefbaarheid, maar staan open om - waar wij met de gemeente kansen zien tot verbetering- een bijdrage te leveren.

De prestatieafspraken worden gemonitord en geëvalueerd

De prestatieafspraken zijn in de visitatieperiode elk jaar opgesteld middels jaarlijkse biedingen. Wbv. Reeuwijk, de gemeente en de huurdersvereniging gaan jaarlijks met elkaar opnieuw in overleg om de prestatieafspraken te evalueren en bij te stellen. De partijen reflecteren hierbij op de prestaties van de afgelopen periodes en schakelen richting de toekomst door het opstellen van jaarlijks nieuwe prestatieafspraken. In 2021 is bijvoorbeeld de monitor activiteiten jaarplan gepubliceerd, waarin de ontwikkelingen van de prestatieafspraken in 2021 worden gemonitord.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van Wbv. Reeuwijk worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Bodegraven - Reeuwijk. Deze zijn leidend voor de indeling van de prestaties.

Toelichting op de scoremethodiek

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven. De beoordelingen zijn gebaseerd op en een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafspraak en daarbij behorende prestatie zijn gegeven in de prestatietabel in bijlage 7. Daarnaast is in de prestatietabel in bijlage 7 voor verschillende opgaven/prestatieafspraken en prestaties een meer uitgebreide toelichting opgenomen dan in paragraaf 1.5.

De visitatiecommissie heeft per opgave/prestatieafspraak en de daarbij behorende prestatie in eerste instantie beoordeeld of de woningcorporatie heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De woningcorporatie voldoet aan het ijkpunt als in belangrijke mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De visitatiecommissie heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre de woningcorporatie in positieve of in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Indien de woningcorporatie aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en bovendien in meerdere of mindere mate voldoet aan de criteria voor pluspunten, dan is de visitatiecommissie gekomen tot een hogere beoordeling dan een 6. De criteria voor pluspunten betreffen bijvoorbeeld het evenaren of overtreffen van de prestatieafspraken, het realiseren van een lagere prestatie in belang van maatschappelijke doelen en het actief handelen in belang van het realiseren van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan het ijkpunt voor een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van onvoldoende is bepaald aan de hand van de criteria voor minpunten. De criteria voor minpunten zijn het niet of onvoldoende voldoen aan de prestatieafspraken en het niet of onvoldoende actief handelen door de woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken.

1.5.1 Thema 1: Beschikbaarheid

7,2 **De visitatiecommissie oordeelt dat Wbv. Reeuwijk ten aanzien van ''Beschikbaarheid'' ruim voldoende heeft gepresteerd. Hoewel de woningvoorraad in totaliteit is gedaald in de visitatieperiode, heeft Wbv. Reeuwijk zich ingezet om een aanzienlijk deel nieuwbouwwoningen toe te voegen aan voorraad. Tevens voert Wbv. Reeuwijk een sociaal verkoopbeleid door woningen aan huurders te verkopen om het eigen woningbezit te stimuleren.**

De woningvoorraad is in de visitatieperiode licht afgenomen

Wbv. Reeuwijk heeft, in het kader van de beschikbaarheid, de opgave om voldoende woningvoorraad te hebben voor de primaire doelgroep. In dit kader heeft Wbv. Reeuwijk jaarlijks in haar bieding aan de gemeenten de omvang van de sociale huurwoningvoorraad opgenomen. Wanneer gekeken wordt naar de daadwerkelijke ontwikkeling van de woningvoorraad in de visitatieperiode wordt duidelijk dat de omvang lichtelijk is afgenomen. De woningvoorraad is van 1.135 woningen in 2018 afgenomen naar 1.099 woningen in 2021. Dit komt onder andere door de sloop en verkoop van woningen. De visitatiecommissie kent geen min- of pluspunt toe.

Tabel 1.2: Ontwikkeling sociale huurwoningvoorraad Wbv. Reeuwijk

Jaar	Sociale huurwoningvoorraad
2018	1.135 sociale huurwoningen
2019	1.084 sociale huurwoningen
2020	1.079 sociale huurwoningen
2021	1.099 sociale huurwoningen

Wbv. Reeuwijk heeft nieuwbouwwoningen toegevoegd in het sociale segment

Wbv. Reeuwijk heeft, om te voldoen aan de toenemende vraag naar woningen in haar werkgebied, afspraken gemaakt over het realiseren van nieuwbouwwoningen. Wbv. Reeuwijk heeft in de visitatieperiode in totaal 21 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Daarnaast zijn 2 niet-DAEB woningen in deze periode opgeleverd. In 2022 (buiten de visitatieperiode) zijn nog eens 15 woningen opgeleverd. Deze woningen zouden oorspronkelijk opgeleverd worden in 2021 (in totaal 36 woningen). De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak en, gezien het aantal eenheden wat ze bezit, een aanzienlijke bijdrage heeft geleverd aan het vergroten van de beschikbaarheid in het werkgebied.

Wbv. Reeuwijk heeft woningen gesloopt

Wbv. Reeuwijk heeft conform de prestatieafspraak woningen gedurende de visitatieperiode gesloopt ten behoeve van onder andere nieuwbouw. In totaal heeft Wbv. Reeuwijk tot 2021 31 woningen gesloopt. Deze woningen zijn gesloopt in 2018. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak.

Wbv. Reeuwijk heeft een terughoudend verkoopbeleid gevoerd

Wbv. Reeuwijk heeft in de prestatieafspraken jaarlijks afgestemd om woningen te verkopen. In de visitatieperiode heeft Wbv. Reeuwijk in totaal 13 woningen verkocht. Om de doorstroom binnen het woningbezit te bevorderen en huurders een kans te geven op de koopmarkt, geeft Wbv. Reeuwijk

de zittende huurder voorrang bij verkoop. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak en omdat de woningbouwvereniging een sociaal verkoopbeleid voert om het eigen woningbezit onder haar huurders te stimuleren.

Wbv. Reeuwijk heeft één woning aangekocht en weer verkocht

Wbv. Reeuwijk heeft in de visitatieperiode één woning aangekocht in 2020. Het betrof een terugkoopwoning onder de koopgarantregeling. In 2021 is deze woning desondanks weer verkocht. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak.

1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

7,6 **De visitatiecommissie oordeelt dat Wbv. Reeuwijk ten aanzien van ''Betaalbaarheid'' goed heeft gepresteerd. Wbv. Reeuwijk voert een sociaal huurbeleid waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met lage inkomens. Tevens kent Wbv. Reeuwijk een laag percentage aan huurachterstanden door zelf actief in te zetten op preventie en vroegsignalering.**

Wbv. Reeuwijk heeft jaarlijks de huren aangepast, conform de afspraken

In de visitatieperiode moest Wbv. Reeuwijk als opgave jaarlijks gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren. De totale huurverhoging in een jaar mag +1% bedragen. In 2018 betrof de huurverhoging van Wbv. Reeuwijk 1,43%, in 2019 1,45% en in 2020 2,33%. In 2021 heeft Wbv. Reeuwijk van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de huren te bevriezen. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak en een sociaal huurbeleid voert om voorraad betaalbaar te houden, met name ook voor de lage inkomens.

Wbv. Reeuwijk heeft voldoende woningen bereikbaar gehouden voor de primaire doelgroep

Wbv. Reeuwijk heeft de opgave dat minimaal 75% van de woningvoorraad bereikbaar is en blijft voor de lage inkomens. Wbv. Reeuwijk is haar afspraken nagekomen. Ze heeft gedurende de visitatieperiode tussen de 75% en 78% van haar woningen beschikbaar gehouden voor de primaire doelgroep. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak.

Wbv. Reeuwijk heeft weinig huurachterstanden gedurende de visitatieperiode

Om betalingsachterstanden en ontruimingen tegen te gaan en de gemiddelde huurachterstand te laten dalen, hanteert conform de afspraak Wbv. Reeuwijk een incassobeleid waarbij in vroeg stadium een persoonlijk gesprek wordt gevoerd en betalingsregelingen worden aangeboden. Huurders met betalingsproblematiek komen hierdoor snel in contact met schuldhulpverlening of andere hulpverleningsinstellingen. Het participeren in het tweemaandelijks signaleringsoverleg met onder andere de gemeente, wijkagenten en de GGD draagt hiertoe ook bij. De gemiddelde huurachterstand bedroeg in 2018 0,25%, in 2019 0,27%, in 2020 0,17% en in 2021 0,30%. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak, een zeer laag percentage huurachterstanden kent en snel en adequaat reageert als (potentiële) huurachterstanden ontstaan bij huurders.

1.5.3 Thema 3: Duurzaamheid & onderhoud

7,3 **De visitatiecommissie oordeelt dat Wbv. Reeuwijk ten aanzien van ''Duurzaamheid & onderhoud'' ruim voldoende heeft gepresteerd. Wbv. Reeuwijk voldoet aan haar prestatieafspraken en werkt gestaag door aan het behalen van haar lange termijndoelstellingen. Hierbij heeft de corporatie de gemiddelde energetisch**

status van de voorraad aanzienlijk laten dalen. Desondanks blijven de opgaven in het kader van de verduurzaming op korte termijn nog aanzienlijk en vereist het nog de nodige inzet.

Wbv. Reeuwijk heeft de gemiddelde energie-index van haar woningen omlaag gebracht

Wbv. Reeuwijk streeft in 2050 naar een energie neutrale woningvoorraad. Om dit te realiseren is de opgave voor Wbv. Reeuwijk om gemiddeld Energielabel B (of een Energie Index (EIX) van < 1.4) van haar woningbezit in 2021 te hebben. De gemiddelde EIX van de woningvoorraad van Wbv. Reeuwijk is verbeterd van 1,81 – 2,10 (gemiddeld label D) in 2018 naar 1,55 (gemiddeld label C) in 2020. Sinds 1 januari 2021 is de methode om de Energie-Index van de woningen te bepalen aangepast. Uit metingen blijkt volgens Wbv. Reeuwijk dat eind 2021 83% van de woning een groen energielabel heeft. Op basis van het aandeel A en B labels stelt de corporatie dat zij daarmee gemiddeld het 'oude' label B benadert. De visitatiecommissie kent twee punten toe aan vanwege het feit dat WBV. heeft voldaan aan de prestatieafspraak en veel inzet heeft gepleegd om haar energetische index te laten dalen van rond de 2 naar bijna 1,4 binnen een kort tijdsbestek (4 jaar).

Wbv. Reeuwijk heeft jaarlijks woningen verduurzaamd

In het kader van het verduurzamen van de woningvoorraad moet Wbv. Reeuwijk conform afspraak jaarlijks 55 á 60 woningen verduurzamen. De woningbouwvereniging heeft voldaan aan deze afspraak. In de periode 2018 t/m 2020 zijn 192 woningen van label D of C verduurzaamd naar label A. In 2021 is begonnen met het project Rietveld waarin 52 woningen van label E naar label B worden verduurzaamd. Het project is momenteel in uitvoering maar nog niet opgeleverd. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak en veel inzet heeft gepleegd om woningen met een laagenergielabel sterk te verbeteren.

Nieuwbouw woningen zijn BENG opgeleverd

Wbv. Reeuwijk heeft de afspraak om nieuwbouwwoningen BENG op te leveren. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Alle nieuwbouwwoningen in de visitatieperiode zijn BENG opgeleverd. Ook de woningen die in april 2022 zijn opgeleverd. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak.

Wbv. Reeuwijk heeft de kwaliteit van de woningvoorraad verbeterd

Wbv. Reeuwijk heeft zich conform de afspraak gedurende de visitatieperiode ingezet om de woningvoorraad kwalitatief op orde te houden of te verbeteren. Deze verbeteren hebben onder andere betrekking op asbestsanering, de vervangen van cv-installaties, schilderwerk en badkamer-, keuken- en toiletrenovaties. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak en jaarlijks consequent werkt aan het verbeteren van de woningkwaliteit voor huurders.

1.5.4 Thema 4: Huisvesting van bijzondere doelgroepen

6,7

De visitatiecommissie oordeelt dat Wbv. Reeuwijk ten aanzien van ''Bijzondere doelgroepen'' ruim voldoende heeft gepresteerd. Wbv. Reeuwijk werkt samen met ketenpartners en toont inzet om huisvesting van bijzondere doelgroepen te realiseren. Er dient desondanks extra aandacht worden besteed aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit wordt echter bemoeilijkt wegens het woningbezit van de corporatie, wat voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen. Dit matcht vaak niet met de bijzondere doelgroep.

Wbv. Reeuwijk heeft statushouders binnen haar mogelijkheden gehuisvest

Wbv. Reeuwijk heeft de opgave om verblijfsgerechtigden te huisvesten in samenwerking met Mozaïek Wonen. In de visitatieperiode (2018 t/m 2021) heeft ze naar rato bijgedragen aan de

taakstelling van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Wbv. Reeuwijk in totaal 45 personen gehuisvest. De taakstelling voor 2020 is nog niet gerealiseerd: 11 personen wachten nog op huisvesting. Dit zijn uitsluitend alleenstaande personen waarvoor in de gemeente te weinig woonruimte beschikbaar is. Wbv. Reeuwijk is in gesprek met de provincie en de gemeente in om oplossingen hiervoor te zoeken, zoals de transformatie van leegstaande kantoorpanden. In 2021 is hierover contact geweest met een ontwikkelaar, maar dit heeft nog niet tot resultaat geleid. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak en zich, in samenwerking met ketenpartners, inzet om oplossingen te vinden die bijdragen aan het vergroten van de beschikbaarheid voor statushouders.

Wbv. Reeuwijk heeft woningen beschikbaar gesteld voor de uitstroom uit maatschappelijke opvang
Wbv. Reeuwijk werkt mee aan het convenant, getekend door drie gemeenten (waaronder Bodegraven-Reeuwijk), om de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang, tijdelijk verblijf, beschermd wonen en die van ex-gedetineerden te bevorderen. Wbv. Reeuwijk stelt in dit kader jaarlijks drie woningen beschikbaar. Van 2019 t/m 2021 heeft de woningbouwvereniging 4 woningen toegewezen. Wbv. Reeuwijk geeft aan dat voldoen aan de taakstelling lastig is, omdat geschikte woningen vinden voor deze doelgroep lastig is. Daarnaast vraagt de begeleiding van deze doelgroepen veel aandacht. Om hieraan te voldoen, werkt Wbv. Reeuwijk met begeleidende instanties samen om de doelgroepen te laten aarden in nieuwe buurten. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak en binnen samenwerkingsverbanden zich inzet om geschikte locaties te vinden voor deze doelgroep, ondanks dat er veel uitdagingen hierin zijn.

Wbv. Reeuwijk heeft aandacht voor spoedzoekers
Door de toenemende druk op de woningmarkt wordt de groep mensen die op korte termijn een woning nodig heeft steeds groter, zogenaamde ‘’spoedzoekers’’. In het bestuurlijk overleg tussen de gemeente, Mozaïek Wonen en Wbv. Reeuwijk is in 2019 besloten om als experiment voor deze groep een speciaal aanbod te creëren. Er worden zeven woningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk hiervoor ter beschikking gesteld, waarvan Wbv. Reeuwijk er twee voor haar rekening neemt. In 2020 is één woning toegekend. Deze huurder heeft een huurcontract voor een bepaalde tijd. De visitatiecommissie kent geen min- of pluspunt toe.

1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid

7,5 **De visitatiecommissie oordeelt dat Wbv. Reeuwijk ten aanzien van ‘’Leefbaarheid’’ ruim voldoende heeft gepresteerd. Wbv. Reeuwijk werkt aan het leefbaar houden van haar buurten en wijken door budget aan te wenden, bewoners te stimuleren hieraan bij te dragen en actieve inzet te plegen op het voorkomen van escalatie van problemen van bewoners, waaronder huisuitzettingen.**

Wbv. Reeuwijk heeft zich ingezet voor leefbare wijken en buurten
Wbv. Reeuwijk heeft de opgave om zich in de visitatieperiode in te zetten om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen en te behouden. De woningbouwvereniging wendt geen specifiek fonds hiervoor aan, maar staat open om, waar samen met de gemeente kansen worden gezien tot verbetering, een bijdrage te leveren. Zodoende heeft ze financiële ondersteuning geboden aan buurtbemiddeling, het signaleringsoverleg en inzet op problematiek ‘achter de voordeur’. Tevens is budget beschikbaar gesteld aan bewonerscommissies, wat indirect de leefbaarheid ten goede laat komen in de complexen waar deze commissies actief zijn. Daarnaast kunnen bewoners sinds 2021 samen een budget voor leefbaarheid beheren (‘’Samen met de buurt’’) en is er sinds 2021 een medewerker sociaal beheer in dienst. Deze functionaris voert taken uit in het kader van de leefbaarheid en bevordert maatschappelijke acties van bewoners. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat Wbv. Reeuwijk heeft voldaan aan de prestatieafspraak, bewoners

betrekt bij de leefbaarheid van wijken en ook budget hiervoor aanwendt om activiteiten en participatie te stimuleren onder bewoners.

Wbv. Reeuwijk zet zich in om huisuitzettingen te verminderen
Sinds 2017 werkt Wbv. Reeuwijk regionaal samen binnen het convenant huisuitzettingen met een aantal ketenpartners. De doelstelling is om het aantal huisuitzettingen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk te verminderen middels vroegsignalering. Mocht er sprake zijn van huurachterstanden, overlast of meervoudige problematiek, dan worden deze huurders aangemeld bij Meldpunt Zorg en Overlast. Waar nodig schakelt Meldpunt Zorg en Overlast overige partijen in om oplossingen te zoeken en structurele afspraken te maken ter voorkoming van huisuitzetting. De visitatiecommissie kent twee pluspunten het feit dat Wbv. Reeuwijk zich zeer actief inzet om huisuitzettingen te voorkomen. Via samenwerking met ketenpartners, vroegsignalering en adequaat ingrijpen in het geval van problemen, tracht ze hiermee escalatie van problemen te voorkomen.

1.6 Beschrijving van de ambities

Wbv. Reeuwijk heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in twee ondernemingsplannen: ''(Ver)Bouwen aan plezierig Wonen. Ondernemingsplan 2017-2020'' en ''Samen oog voor plezierig wonen in leefbare wijken. Koersplan op weg naar 2025''

(Ver)Bouwen aan plezierig Wonen. Ondernemingsplan 2017-2020
Wbv. Reeuwijk heeft haar ambities en doelen in de periode 2017 – 2020 verwoord in het ondernemingsplan ''(Ver)bouwen aan plezierig wonen''. Wbv. Reeuwijk heeft als missie om plezierig wonen in de kernen van Reeuwijk, Driebruggen en Waarden blijvend mogelijk te maken voor mensen die niet zelfstandig hierin kunnen voorzien (de sociale doelgroep). Om haar missie te realiseren stelt Wbv. Reeuwijk de huurder centraal, is ze sociaal betrokken bij de huurder en wil ze met (her)ontwikkeling van de woningvoorraad en dienstverlening op maat, zorgen voor passende huisvesting in leefbare wijken. Hierbij worden een aantal kernwaarden gehanteerd:

- *Maatschappelijk betrokken*: ''onze bewoners staan centraal. Voor zorg en welzijn werken we samen met partners'';
- *Transparant*: ''we zetten ons in voor de volkshuisvesting en zijn transparant in de wijze waarop we dat invullen'';
- *Betrouwbaar*: ''we zijn integer en komen onze afspraken na'';
- *Professioneel*: ''we zijn expert op het terrein van huren. Goede dienstverlening staat voor ons centraal''.

In haar ondernemingsplan gaat Wbv. Reeuwijk nader in op politieke, economische, sociaal-demografische en technologische ontwikkelingen die van invloed zijn op de woonwensen en (het vinden van) passende huisvesting. Wbv. Reeuwijk spreekt uit adaptief hieraan te willen zijn. Onder politieke ontwikkelingen schaart Wbv. Reeuwijk het beleid rond de instandhouding van de verhuurdersheffing en de verplichting om passend toe te wijzen op basis van inkomen. Over economische ontwikkelingen schrijft Wbv. Reeuwijk dat het voor de uitdaging staat om doorstroom te creëren in een overspannen huizenmarkt, dat bemoeilijkt wordt door een mismatch tussen inkomens en huurprijzen en een lage inflatie. Dit laatste heeft weerslag op stijgende prijzen van koopwoningen en beperkte huurstijgingen van sociale huurwoningen. Daarnaast is een economische ontwikkeling dat kosten voor de bedrijfsvoering, nieuwbouw en renovatie toenemen. Als sociaal-demografische ontwikkeling benoemt Wbv. Reeuwijk de trend van de groeiende vraag naar tijdelijke huisvesting voor bijzondere doelgroepen zoals vergunningshouders, crisisopvang en maatschappelijke opvang. Daarnaast is er passende huisvesting nodig voor de leeftijdsgroep 75+

en starters (tot 30 jaar). Op technologisch vlak is het de kunst om in te spelen op de praktische toepassing van digitalisering op de dienstverlening en de samenwerking met partners.

Op basis van de geschetste ontwikkelingen heeft Wbv. Reeuwijk ambities opgesteld die aandacht krijgen in de periode 2017 – 2020. Wbv. Reeuwijk verdeelt dit onder drie hoofdthema's:

1. Plezierig wonen: meer dan een dak boven het hoofd
2. Passende woningvoorraad: kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid;
3. Een ontwikkelende en flexibele organisatie

Samen oog voor plezierig wonen in leefbare wijken. Koersplan op weg naar 2025

In het tweede ondernemingsplan (2021 – 2025) hanteert Wbv. Reeuwijk dezelfde missie. Haar kernwaarden blijven hetzelfde, met de toevoeging dat Wbv. Reeuwijk meer verbindend wil zijn in de samenwerking: ''Wij werken samen met onze huurdersvereniging, maatschappelijke partners en onze collega-corporatie in de gemeente. Met een sterke gezamenlijke organisatie zetten wij ons in om het woonplezier in onze wijken te versterken''. Hierin speelt mee dat Wbv. Reeuwijk per 1 januari 2021 de samenwerking is aangegaan met collega-corporatie Mozaïek Wonen om de dienstverlening en de kwaliteit van de bedrijfsvoering te continueren en te verbeteren. Wbv. Reeuwijk gaat in dit koersplan niet in op maatschappelijke ontwikkelingen. Haar visie is wel aan verandering onderhevig als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen. Ze formuleert haar visie aan de hand van vier pijlers:

- *Vastgoed*: ''Wij zetten in op uitbreiding, verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woning voorraad. Daarbij houden we onze woningen betaalbaar.''
- *Dienstverlening*: ''Door onze sterke betrokkenheid bieden wij een passende dienstverlening aan onze huurders. We blijven deze optimaliseren''.
- *Organisatie*: ''We zijn een toegankelijke organisatie, de continuïteit van haar dienstverlening en de kwaliteit van haar bedrijfsvoering continu verbetert''.
- *Leefbare wijken*: ''Wij zoeken de verbinding op gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid, door samen te werken met de gemeente en maatschappelijke partners. Door onze gezamenlijke inspanningen verbeteren wij het woonplezier van onze huurders''.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de reële blik van Wbv. Reeuwijk op de opgaven die op haar afkomen, hoe ze hiermee adaptief op (wil) sturen en op welke wijze de samenwerking met Mozaïek Wonen hieraan gaat bijdragen. De ambities sluiten daarnaast goed aan bij de lokale opgaven.

De visitatiecommissie constateert dat Wbv. Reeuwijk ambities heeft geformuleerd die adaptief en passend zijn aan de opgaven en ontwikkelingen in het werkveld. De ambities zijn vastgelegd in twee ondernemingsplannen.

In het eerste plan presenteert Wbv. Reeuwijk eerst, na een introductie van haar missie en kernwaarden, een aantal ontwikkelingen op politiek, economisch, sociaal-demografisch en technologisch gebied. Ontwikkelingen zijn onder andere de instandhouding van de verhuurdersheffing en het realiseren van passende huisvesting voor bijvoorbeeld starters. In de geformuleerde ambities, verdeeld over drie hoofdthema's, laat Wbv. Reeuwijk zien dat ze adaptief

is aan deze ontwikkelingen. De doelstellingen per thema zijn te linken zijn aan de geschetste maatschappelijke ontwikkelen. In het thema ''passende woningvoorraad'' heeft de woningbouwvereniging de opgave om bijvoorbeeld de beschikbaarheid te vergroten en passend toe te wijzen. Wbv. Reeuwijk ambieert in dit thema onder andere om circa 35 woningen nieuw te bouwen tussen 2017 – 2020 en minimaal 75% van de woningen van de sociale huurwoningen bereikbaar te houden voor huurtoeslag. In het thema ''plezierig wonen'' wil Wbv. Reeuwijk bijvoorbeeld samenwerking met partners (waaronder gemeenten en zorg- en welzijspartijen) verder intensiveren en deelnemen aan het project Thuishuis waarbij 5 a 6 senioren zelfstandig samenwonen met enkele gemeenschappelijke voorzieningen. Op deze wijze speelt ze in op de sociaal-demografische ontwikkeling dat senioren langer thuis blijven wonen en behoefte hebben aan geschikte woningen. Wbv. Reeuwijk heeft daarnaast ambities (thema ''plezierig wonen'') om haar dienstverlening verder digitaliseren en meer aandacht hebben voor verbetering van de woon- en leefomgeving. Andere ambities in het thema ''een ontwikkelde en flexibele organisatie'' gaan in op onder andere meer samenwerken met het netwerk van partners, meer kennisuitwisseling en financieel verantwoord werken.

Kenmerkend voor het laatste ondernemingsplan, 2021-2025, is dat Wbv. Reeuwijk niet specifiek ingaat op maatschappelijke ontwikkelingen. Ze heeft er wel aandacht voor en benoemt dat haar visie onderhevig hieraan is. Haar visie valt uiteen in de pijlers vastgoed, dienstverlening, organisatie en leefbare wijken. Per pijler worden doorgaans concrete ambities geformuleerd. Een voorbeeld is dat binnen het thema ''Vastgoed'' Wbv. Reeuwijk de ambities heeft om in 2021 en 2022 de energieprestatie van de woningvoorraad te verbeteren naar gemiddeld label B of hoger (energie-index 1,21-1,4). Een ander voorbeeld is dat in de pijler ''Leefbare wijken'' de samenwerking met huurders wordt geïntensiveerd om kansen en kwetsbaarheden op wijkniveau te signaleren.

Een ander bijzonder behaald resultaat in het kader van ambities en opgaven, is het ontstaan en continueren van het samenwerkingsverband tussen Wbv. Reeuwijk en Mozaïek wonen. Het betreft een bijzonder concept waarin op bestuurlijk niveau met elkaar wordt samengewerkt, maar het personeel in dienst is van Mozaïek Wonen. Op deze wijze is Wbv. Reeuwijk in staat om de grote opgaven zoals de verduurzamingsopgave beter op te pakken. Nog een bijzonder resultaat is de tijdelijke opvang van statushouders in Waarder. Waar in eerste instantie de wijk op tegen was, is uitgemond in breed draagvlak voor het tijdelijk huisvesten van statushouders in Waarder. Dit heeft in de periode 2015 tot en met 2017 plaatsgevonden.

De visitatiecommissie beoordeelt dat de ambities en opgaven van Wbv. Reeuwijk in lijn met elkaar liggen. De corporatie is reëel over welke ontwikkelingen op haar af komen en wat zij wil ondernemen om hier een antwoord op te geven. In het ondernemingsplan 2017-2020 wordt dit duidelijker geschetst dan in het koersplan (t/m 2025). In het laatste plan wordt minder ingegaan op de maatschappelijke ontwikkelingen.

2 Presteren volgens Belanghebbenden

2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Wbv. Reeuwijk wordt beoordeeld is ‘Presteren volgens Belanghebbenden’. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Wbv. Reeuwijk, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

In het hoofdstuk ‘Presteren volgens Belanghebbenden’ wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeente in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken.

Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissies heeft gesproken met Mozaïek Wonen, bewonerscommissie ‘’De Wiekslag’’, de frontoffice van Wbv. Reeuwijk, Kwadraad Buurtbemiddeling en stichting SAM Welzijn.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente(n) (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief ‘Presteren volgens Belanghebbenden’ weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 2.1: Presteren volgens Belanghebbenden

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer	
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie					
Thema 1: Beschikbaarheid	7	8.5	8	7,8	7,9
Thema 2: Betaalbaarheid	8	9	8	8,3	
Thema 3: Duurzaamheid & Onderhoud	5	9	9	7,7	
Thema 4: Bijzondere doelgroepen	8	6,8	7.5	7,4	
Thema 5: Leefbaarheid	7,5	8,5	8	8	
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie					
Relatie en communicatie	8	8	8	8	
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie					
Invloed op beleid	8	8	7.5	7.8	
Gemiddeld					**7,9**

2.3.1 *Thema 1: Beschikbaarheid*

7,8 **De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wbv. Reeuwijk ten aanzien van thema ''Beschikbaarheid'' met een goed.**

Huurdersvereniging

De Huurdersvereniging Reeuwijk ziet dat Wbv. Reeuwijk zich goed inzet om nieuwbouw te realiseren in haar werkgebied. Zo worden er bijvoorbeeld woningen turn-key overgenomen van aannemers in Reeuwijk Brug en Reeuwijk Dorp. De huurdersvereniging benoemt dat realiseren van nieuwbouw belemmerd wordt door onder andere gebrek aan bouwgrond in de gemeente, het werken met projectontwikkelaars en de lokale politiek. Als voorbeeld geeft ze dat Wbv. Reeuwijk langs de snelweg A20 wil bouwen, maar hiervoor geen vergunning krijgt. Een andere vertragende factor, met betrekking tot beschikbaarheid, is de lage doorstroming.

Gemeente

De gemeente is tevreden over het presteren van Wbv. Reeuwijk op dit thema. Er kunnen goede afspraken gemaakt kunnen worden met woningbouwvereniging op het gebied van nieuwbouw en toewijzing. De gemeente deelt wel zorgen in het kader van de beschikbaarheid. De druk op de Reeuwijkse woningmarkt in neemt toe door aanstroom van buitenaf en er is een lage doorstroming. De gemeente adviseert Wbv. Reeuwijk om de vrijheid te gebruiken die ze heeft op het gebied van toewijzing.

Overige belanghebbeneden

De overige belanghebbenden prijzen de inzet van Wbv. Reeuwijk op dit thema. Ze zijn van mening dat de woningbouwvereniging veel aandacht heeft voor het huisvesten van de primaire doelgroep. Zo benoemt welzijnsorganisatie SAM dat Wbv. Reeuwijk ook goed aandacht heeft voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, door bijvoorbeeld ontmoetingsruimten te realiseren in Waarder en in Reeuwijk-Brug. Andere overige belanghebbenden zijn ook tevreden over de inzet ten aanzien van het vergroten van de beschikbaarheid middels nieuwbouw of herstructurering, binnen de (financiële) mogelijkheden die Wbv. Reeuwijk heeft. Bewonerscommissie Westveen vindt het Rietveld complex een mooi voorbeeld van hoe de woningbouwvereniging werkt aan herstructurering. De overige belanghebbenden zijn echter wel van mening dat nieuwbouw realiseren lastig is in de gemeente door een tekort aan beschikbare bouwlocaties.

2.3.2 *Thema 2: Betaalbaarheid*

8,3 **De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wbv. Reeuwijk ten aanzien van thema ''Betaalbaarheid'' met een goed.**

Huurdersvereniging

De Huurdersverenging Reeuwijk is tevreden over het huurbeleid van Wbv. Reeuwijk. Elk jaar, voor de doorvoering van de huurverhoging, krijgt de huurdersvereniging de mogelijkheid om aanpassingsvoorstellen neer te leggen. Vaak neemt Wbv. Reeuwijk deze adviezen over en past de huren hierop aan. Een voorbeeld hiervan is dat huren gestaffeld worden: Huurders die te goedkoop wonen krijgen een grotere procentuele huurstijging in vergelijking met mensen die een hoge huur betalen (zij krijgen een lagere procentuele huurstijging).

Gemeente

De gemeente is zeer tevreden over hoe Wbv. Reeuwijk haar voorraad betaalbaar houdt. Ze ziet in zichzelf een rol weggelegd om huisvesting voor lage inkomens te realiseren. Dit resulteert erin dat ongeveer 75% bereikbaar is voor lage inkomens en dat Wbv. Reeuwijk jaarlijks een beperkte huurverhoging doorvoert in afstemming met de huurders. De gemeente benoemt twee uitdagingen hierin: (1) het oppakken van de duurzaamheidsopgave zonder dat het veel invloed heeft op de jaarlijkse huurverhoging en (2) het tegengaan van scheef wonen in het werkgebied.

Overige belanghebbeneden

Overige belanghebbenden zijn van mening dat Wbv. Reeuwijk een betaalbaar huurbeleid voert. Mozaïek Wonen is van mening dat de woningen van Wbv. Reeuwijk passend zijn ten opzichte van de prijs-kwaliteit verhouding. Ongeveer 75% van de voorraad is onder de aftoppingsgrens. Wbv. Reeuwijk houdt het op deze wijze goed betaalbaar voor de huurder. Dit wordt ook sterk opgemerkt door de bewonerscommissie Westveen, die benoemt dat senioren met alleen een AOW hier zeer tevreden over zijn. Overige belanghebbenden zijn daarnaast positief over het actief sturen op voorkoming en het oplossen van huurachterstanden en huisuitzettingen door Wbv. Reeuwijk middels vroegsignalering. Het goed kennen van haar huurders draagt hieraan bij. Welzijnsorganisatie SAM benoemt tevens dat het actief betrekken van haar ketenpartners door Wbv. Reeuwijk hier ook van positieve invloed op is.

2.3.3 *Thema 3: Duurzaamheid & Onderhoud*

7,7 **De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wbv. Reeuwijk ten aanzien van thema ''Duurzaamheid & Onderhoud'' met een goed.**

Huurdersvereniging

De Huurdersvereniging vindt over het algemeent dat het presteren van de corporatie op dit thema beter kan. De huurders zijn van mening dat de woningbouwvereniging veel oud bezit heeft welke dringend verduurzaamd dient te worden. De woningen zijn bijvoorbeeld matig tot slecht geïsoleerd. Het is voor de huurders echter nog onduidelijk op welke termijn de corporatie de werkzaamheden gaat treffen om deze woningen te isoleren. Op positief vlak geven de huurders wel aan dat de corporatie reeds al bezit heeft weten te verduurzamen, dat woningen gasloos zijn gemaakt en dat het positief is dat huurders zelf een inductiekookplaat kunnen aanschaffen welke door Wbv. Reeuwijk geïnstalleerd worden.

Gemeente

De gemeente Bodegraven- Reeuwijk prijst de inzet van Wbv. Reeuwijk op dit thema. In eerste instantie was het een uitdaging duurzaamheidsopgaven op de agenda te krijgen van de

woningbouwvereniging, maar inmiddels zijn er prestatieafspraken over dit thema gemaakt en zijn er projecten opgestart. De gemeente geeft aan dat Wbv. Reeuwijk op dit thema geen voorloper hoeft te zijn, maar zich moet focussen op het realiseren van de afspraken. Dat doen ze ook. Over de experimenten van de NOM-woningen is de gemeente tevreden, evenals het toepassen van energetische maatregelen bij de om-en-om woningen. Hier heeft de woningbouwvereniging een grote sprong ingemaakt.

Overige belanghebbeneden

Onder overige belanghebbenden heerst er over het algemeen een positief beeld. Bewonerscommissie Westveen geeft aan dat woningen goed geïsoleerd zijn, een laag energieverbruik hebben en weinig geluidsoverlast kennen. Daarnaast geeft de bewonerscommissie aan dat er vaak onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden, waaronder het plaatsen van zonnepanelen op het complex waarin zij actief is. Mozaïek Wonen is ook positief en vindt dat de woningbouwvereniging mooie ambities heeft. De collega-corporatie geeft echter wel aan dat er meer vaart mag komen in de uitvoering. Er is momenteel een achterstand, met name omtrent haar oud bezit. De samenwerking zal bijdragen om de de achterstanden in te halen en de slagkracht van Wbv. Reeuwijk te vergroten door onder andere de capaciteit te verruimen (personeel) en door een toename van kennis en expertise. Welzijnsorganisatie SAM en Kwadraad hebben te weinig zicht op de prestaties van Wbv. Reeuwijk op dit thema.

2.3.4 Thema 4: Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,4 **De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wbv. Reeuwijk ten aanzien van thema ''Huisvesting van bijzondere doelgroepen'' met een ruim voldoende.**

Huurdersvereniging

Wbv. Reeuwijk presteert naar behoren op dit thema. De huurdersvereniging vindt dat Wbv. Reeuwijk bijzondere doelgroepen op een nette wijze huisvest en conform de taakstelling. Ze behaalt elk jaar haar doelstelling. Desondanks benoemt de huurdersvereniging dat het uitvoeren van de taakstelling tot spanning kan leiden met de lokale bevolking. Het kan vervelend zijn als statushouders voorrang krijgen op mensen uit de primaire doelgroep met een lange inschrijftijd.

Gemeente

Het beeld van de gemeente is tweedelig. Het wordt positief bevonden dat Wbv. Reeuwijk gemeenschappelijke ruimtes (woonkamers) heeft gerealiseerd in de dorpen. Een ander positief punt is de inspanning om huisvesting van bijzondere doelgroepen te realiseren. Dit leidt echter wel tot gespannen situaties in de wijken, met de wegtrek van buren als gevolg. Als punt van zorgen benoemt de gemeente de lage doorstroming. Dit heeft weerslag op de huisvesting van spoedzoekers (mensen met urgentie). Het huisvesten van deze doelgroep neemt soms maanden in beslag.

Overige belanghebbeneden

De overige belanghebben vinden unaniem dat Wbv. Reeuwijk de bijzondere doelgroepen netjes huisvest conform de afspraken. Mozaiek Wonen geeft bovendien aan dat Wbv. Reeuwijk nieuwe huisvesting realiseert voor deze doelgroepen, door bijvoorbeeld het voormalige gemeentehuis te verbouwen en ontmoetingsruimten (huiskamers) voor zorgdoelgroepen te realiseren in Waarder en in Reeuwijk-Brug. Aan de andere kant zijn de overige belanghebbenden het erover eens dat er (1) weinig beschikbaarheid is voor deze doelgroepen en dat (2) huisvesting van bijzondere doelgroepen tot spanning kan leiden bij de lokale bevolking. Kwadraad geeft, in het kader van buurtbemiddeling, aan dat deze verplichte huisvesting vaak kan leiden tot problemen en burenruzies. Een voorbeeld hiervan zijn problemen die ontstaan bij mensen die gehuisvest worden

in ''Blijf van mijn lijfhuizen'' en statushouders die geen Nederlands spreken. Ondanks deze uitdagingen, wordt geprezen dat Wbv. Reeuwijk niet de makkelijkste weg hierin kiest.

2.3.5 *Thema 5: Leefbaarheid*

8,0 **De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Wbv. Reeuwijk ten aanzien van thema ''Leefbaarheid'' met een goed.**

Huurdersvereniging

De Huurdersvereniging Reeuwijk is tevreden over de inzet van Wbv. Reeuwijk op het thema leefbaarheid. Ze benoemt dat het wel een uitdaging is om de leefbaarheid op orde te blijven houden, aangezien huurders niet altijd de groenvoorziening netjes houden. Het voorstel van de huurdersvereniging is om dit gezamenlijk te handhaven met de politie, de gemeente en de woningbouwvereniging.

Gemeente

De gemeente is in het algemeen tevreden over de prestaties van Wbv. Reeuwijk. Ze is bijvoorbeeld actief geweest in Reeuwijk-Brug op dit thema door pariticpatie van bewoners te stimuleren. Mozaïek Wonen is ook actief op dit vlak. De gemeente constateert dat Wbv. Reeuwijk en Mozaïek Wonen weinig problematiek kennen op dit thema. Dit is positief.

Overige belanghebbeneden

De overige belanghebbenden zijn het erover eens dat Wbv. Reeuwijk voldoende aandacht geeft aan de leefbaarheid en het aantrekkelijk houden van haar wijken en buurten. Ze werkt hierin intensief samen met de gemeente en overige ketenpartners. Een voorbeeld is dat Wbv. Reeuwijk veel aandacht besteed aan vroegsignalering en participeert in het vroegsignaleringsoverleg met haar ketenpartners. Het kennen van haar huurders en korte lijnen draagt ook bij aan het waarborgen van de leefbaarheid. Bewonerscommissie Westveen draagt het voorbeeld aan dat Wbv. Reeuwijk anti inbraak strips en camera's heeft aangebracht als gevolg van een inbraak om zodoende de veiligheid van het seniorencomplex te waarborgen.

2.3.6 *Relatie en communicatie*

8,0 **De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met Wbv. Reeuwijk met een goed.**

Huurdersvereniging

De Huurdersvereniging Reeuwijk ervaart de relatie en samenwerking met Wbv. Reeuwijk als prettig en laagdrempelig. Ze wordt als een serieuze gesprekspartner gezien. Sinds de bestuurswisseling is de relatie anders geworden, maar niet slechter. Zowel met de oude- als met de nieuwe bestuurder was/is het contact toegankelijk, laagdrempelig en constructief. Dit komt onder andere tot uiting in het zes wekelijkse overleg waarin de oude- en nieuwe bestuurder een luisterend oor bood/biedt aan de huurdersvereniging en suggesties werden/worden overgenomen om bijvoorbeeld beleid aan te passen. Ook op personeelsniveau is het contact toegankelijk en laagdrempelig.

Gemeente

De gemeente geeft aan dat er altijd een goede relatie is onderhouden. Het bestuurlijke contact is persoonlijkheid en partijen kunnen goed ''levelen'' met elkaar. Het contact met medewerkers van Wbv. Reeuwijk is ook zeer prettig en verloopt snel. Door de laagdrempeligheid lopen beide partijen makkelijk bij elkaar naar binnen. Met betrekking tot de samenwerking tussen Wbv. Reeuwijk en Mozaïek Wonen benoemt de gemeente dat beide corporaties nog zoekende zijn in de

samenwerking. Ze benoemt wel dat het de laatste tijd is verbeterd en de samenwerking steeds meer vorm krijgt. Tot slot heeft de gemeente de indruk dat de communicatie tussen Wbv. Reeuwijk met de lokale bevolking niet altijd even soepel verloopt. De gemeente ziet dat de corporatie enige moeite heeft om aansluiting te vinden bij de lokale bevolking. Volgens Wbv. Reeuwijk heeft dit te maken met de afweging betreffende het toekomstscenario in Driebruggen. Deze heeft inmiddels plaatsgevonden in goede overeenstemming met de lokale bevolking.

Overige belanghebbeneden

Overige belanghebbenden zijn zeer te spreken over de relatie en communicatie met Wbv. Reeuwijk. Elke belanghebbende ervaart een prettige verstandshouding met de woningbouwvereniging. Het contact wordt doorgaans gekenmerkt als fijn, laagdrempelig en toegankelijk. De woningbouwvereniging reageert snel en adequaat op vragen en legt keuzes uit, ook wanneer iets niet mogelijk is. Mozaïek Wonen benoemt dat, in haar geval, het een aparte relatie betreft aangezien beide organisaties op bestuurlijk niveau samenwerken en het personeel formeel in dienst is van Mozaïek Wonen. Desondanks verloopt de samenwerking constructief en voorspoedig. Bewonerscommissie Westveen benoemt bijvoorbeeld dat het er geen veranderingen zijn opgetreden sinds de samenwerking. Dit wordt als positief ervaren. Daarnaast benoemt Kwadraad dat het veiligheidsoverleg, dat eens per twee maanden georganiseerd wordt, bijdraagt aan de goede verstandshouding tussen beide organisaties. De woningbouwvereniging stelt zich doorgaans constructief op in deze overleggen en agendeert en bespreekt lastige onderwerpen, zoals bewoners die overlast veroorzaken.

2.3.7 Invloed op beleid

7,8 **De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Wbv. Reeuwijk met een goed.**

Huurdersvereniging

De Huurdersvereniging Reeuwijk ervaart dat ze invloed kan uitoefenen op het beleid. Ze wordt op de hoogte gesteld van beleidsontwikkelingen, kan meepraten over te nemen beslissingen en ervaart ruimte om te adviseren over bestaand beleid. Het bestuur van Wbv. Reeuwijk is vaak welwillend om adviezen over te nemen. Het zes wekelijkse overleg tussen de huurdersvereniging en het bestuur draagt hieraan bij. Een voorbeeld is het overgenomen advies om huurverhogingen te staffelen.

Gemeente

Het proces van het opstellen van een woonvisie is een zeer positief proces geweest. Wbv. Reeuwijk heeft een constructieve werkhouding aangenomen en goed bijgedragen om een gezamenlijk product op te stellen. Wbv. Reeuwijk is daarnaast op een constructieve wijze betrokken geweest bij maken van meerjarige kaderafspraken. De gemeente vond dit zeer prettig. De gemeente heeft echter wel een aantal verbeterpunten. Met betrekking tot een aantal acute situaties vindt gemeente dat Wbv. Reeuwijk zich te afwachtend opstelt. Op dit gebied kan en mag de corporatie een pro-actievere houding aannemen. Het tweede aandachtspunt is dat de gemeente graag betrokken wil worden bij op te stellen beleid van Wbv. Reeuwijk. Dit gebeurt wel, maar kan verbeterd worden vindt ze. Een derde aandachtspunt is dat Wbv. Reeuwijk meer proactief kan communiceren. Wbv. Reeuwijk heeft bijvoorbeeld het ondernemingsplan vooraf niet gedeeld met de gemeente en over het rennovatieproject van de Rietveldwoningen is vooraf niet actief gecommuniceerd. De gemeente zou graag zien dat dit in het vervolg wel gebeurt.

Overige belanghebbeneden

Er heerst een wisselend beeld onder de overige belanghebbenden aangaande de invloed op beleid. Mozaïek Wonen kan door de bestuurlijke samenwerking invloed op het beleid van Wbv. Reeuwijk uitoefenen. Ze is bijvoorbeeld afgelopen jaar ingehuurd door Reeuwijk om mee te denken over en mee te werken aan volkshuisvestelijke thema's. Welzijnsorganisatie SAM, bewonerscommissie Westveen en Kwadraad ervaren geen invloed te hebben op het beleid. Wel geven deze partijen aan dat zij op de hoogte worden gehouden van nieuwe (beleids)ontwikkelingen en dat de woningbouwvereniging op een transparante wijze verantwoording aflegt over gemaakte keuzes en beleid. Welzijnsorganisatie SAM en Kwadraad benoemen daarnaast aan dat Wbv. Reeuwijk open staat voor ideeën en suggesties van hen. Ze ervaren dat de woningbouwvereniging oprecht geïnteresseerd is in de kennis die deze organisaties in pacht hebben.

2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

2.4.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

- Wbv. Reeuwijk profileert zich goed richting stakeholders. Ze is toegankelijk en laagdrempelig in het contact. Met de bestuurswisseling is er een frisse wind gaan waaien.
- Alles in ogenschouw nemend doet Wbv. Reeuwijk het goed en levert ze mooi werk. Ze is een prettige samenwerkingspartner, ze heeft goed contact met haar huurders en ze heeft mooie ambities, ondanks dat de uitdagingen groot zijn.
- Wbv. Reeuwijk is laagdrempelig in het contact en kent haar bewoners goed. Dat is een positief punt, met name in het kader van buurtbemiddeling.
- De samenwerking tussen Wbv. Reeuwijk en Mozaïek Wonen is geruisloos gegaan voor de huurders. De huurders hebben hier geen last van ondervonden en hebben hetzelfde aanspreekpunt behouden. Dit wordt gewaardeerd.

2.4.2 Leer- en verbeterpunten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

- Wbv. Reeuwijk zou de communicatie in projecten kunnen verbeteren. Met name de communicatie rond projecten zoals die van de Rietveld woningen en het verduurzamen van het oude bezit.
- Wbv. Reeuwijk zou, in het kader van het vergroten van de beschikbaarheid in Reeuwijk, op meer plekken moeten gaan bouwen.
- Wbv. Reeuwijk zou meer aandacht kunnen schenken aan het portefeuillemanagement, bijvoorbeeld hoe ze de duurzaamheids- en onderhoudsopgave gaan oppakken. Wbv. Reeuwijk zou sneller buren kunnen doorverwijzen naar buurtbemiddeling om zodoende verdere escalatie van problemen in een vroeg stadium te voorkomen.
- Wbv. Reeuwijk zou het besluitvormingsproces kunnen verbeteren op strategisch niveau en de aansturing van technische medewerkers verder kunnen professionaliseren
- Wbv. Reeuwijk zou meer initiatief kunnen nemen met het initiëren van nieuwbouwplannen. Ze is op dit gebied te afwachtend om te zien met welke plannen de gemeente komt.
- Wbv. Reeuwijk zou meer maatwerk kunnen toepassen bij het huisvesten van statushouders en spoedzoekers (mensen met urgentie). Door de lage doorstroom moeten deze groepen soms maandenlang wachten op gepaste huisvesting, hetgeen vraagt om maatwerk.

- Wbv. Reeuwijk zou intensiever processen kunnen oppakken in samenwerking met inwoners en stakeholders. Wat speelt er, welke problemen doen zich voor en hoe kan dit in samenwerking worden opgepakt? Hier liggen nog kansen die verzilverd kunnen worden

2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Het zou prettig zijn als Wbv. Reeuwijk in de toekomst blijft werken met lokale aannemers. Hiermee wordt de betrokkenheid bij projecten gewaarborgd en het stimuleert de lokale economie.
- Wbv. Reeuwijk zou erop moeten letten dat zij communicatie uitingen namens Wbv. Reeuwijk verrichten in plaats van Mozaïek Wonen. Het kan tot weerstand onder huurders leiden als communicatie uitingen namens Mozaïek Wonen worden gedaan.
-

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

Proces tot het komen van de prestatieafspraken & kwaliteit van de prestatieafspraken

Huurdersvereniging

De Huurdersvereniging Reeuwijk ervaart dat het bepalen van de prestatieafspraken voornamelijk een eenzijdig proces is tussen de gemeente en de woningbouwvereniging. Hoewel de huurdersvereniging betrokken wordt, ziet ze dat weinig suggesties van haar opgenomen worden in de prestatieafspraken. Een voorbeeld is dat ze al jaren initieert om in samenwerking met de woningbouwvereniging, de gemeente en de politie preventief de leefbaarheid op orde te houden in de wijken. Een ander punt van aandacht is dat het realiseren van de prestatieafspraken verbetering behoeft.

Gemeente

De gemeente is tevreden over het proces tot het komen van de prestatieafspraken met Wbv. Reeuwijk. Er zijn meerjarige afspraken gemaakt en er is een nieuwe woonvisie opgesteld die leidend is voor de prestatieafspraken. Dit leidt ertoe dat meerjarige afspraken concreter (kwalitatief beter) worden in de jaarlijkse biedingen. Dat werkt zeer stimulerend. De gemeente is hier zeer tevreden over.

Overige belanghebbenden

Mozaïek Wonen heeft veel contact gehad met Wbv. Reeuwijk en de gemeente in het kader van de prestatieafspraken de afgelopen jaren. Nu er een formele samenwerking is, kan Mozaïek Wonen ook meer invloed uitoefenen op en bijdragen aan de prestatieafspraken.

2.6 Huurderspanel

Aanleiding

In aanvulling op de gevoerde gesprekken met de belanghebbenden door de visitatiecommissie heeft Wbv. Reeuwijk ook gebruik gemaakt van een eigen huurderspanel. Het panel geeft inzicht in de mening van huurders over het algemene beeld jegens de corporatie, de betrokkenheid en de betrouwbaarheid van de corporatie. Wbv. Reeuwijk geeft de volgende toelichting op het panel:

“Corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen. Zij waarborgen de maatschappelijke bestemming van hun vermogen door effectief toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, een voortdurende dialoog met belanghouders in hun lokale omgeving en met een zorgvuldige omgang met hun klanten. Corporaties verantwoorden zich hierover actief.

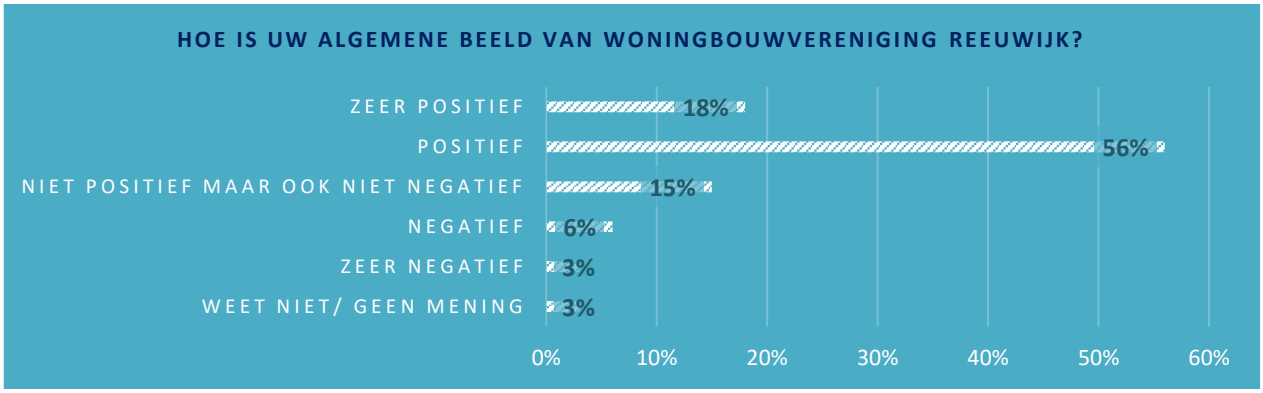
Dit jaar vindt de visitatie van Woningbouwvereniging Reeuwijk (Wbv. Reeuwijk) plaats. WBV.R wil graag de (maatschappelijke) prestaties toetsen bij de huurders. Daarom wil ze via het digitale huurderspanel onderzoeken hoe zij aankijken tegen de prestaties van WBV.R. Als kapstok hebben we hierbij de kernwaarden uit het Koersplan (maatschappelijk betrokken, transparant, betrouwbaar en professioneel) gebruikt. Er zijn steeds per kernwaarde een aantal stellingen geformuleerd”.

Resultaten

De enquête is verstuurd naar de 49 huurders van WBV.R die onderdeel uitmaken van het digitale huurderspanel. 32 huurders hebben de enquête afgerond. De respons is hiermee 65,3%.

Algemeen

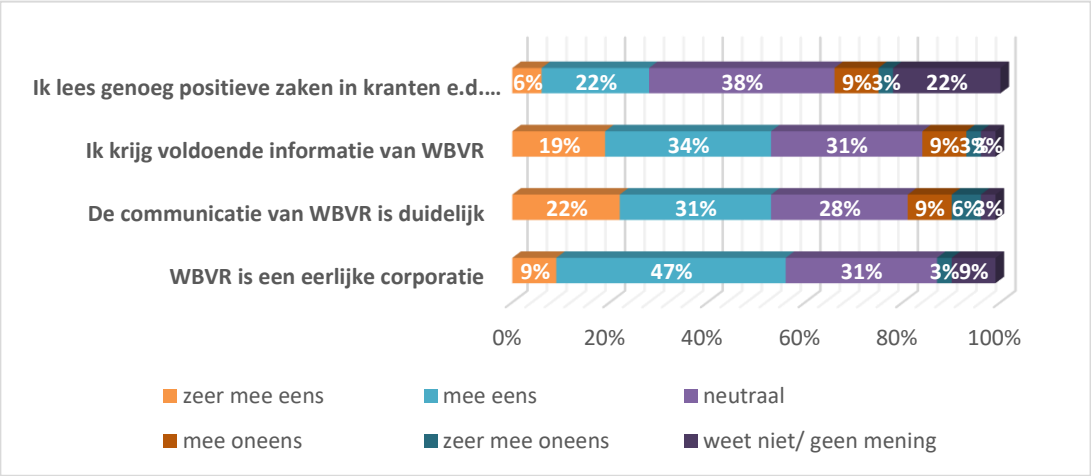
In eerste instantie is getoetst hoe het algemene beeld van WBV.R onder het digitale huurderspanel is.



74% van de respondenten geeft aan een (zeer) positief beeld te hebben van WBV.R. Slechts 9% geeft aan een (zeer) negatief beeld te hebben.

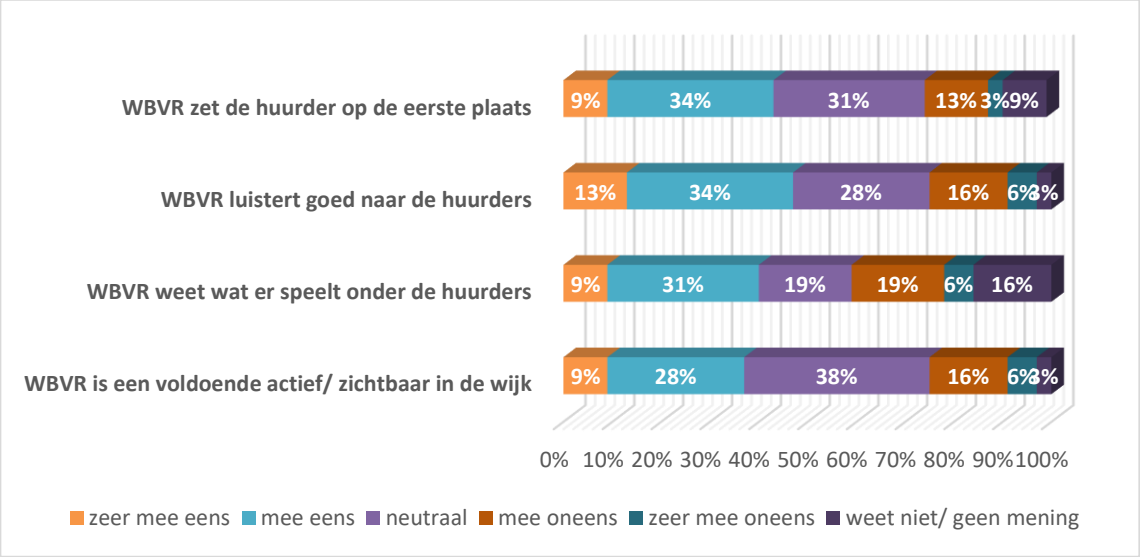
Maatschappelijk betrokken

De huurders is gevraagd om aan te geven in hoeverre WBV.R voldoet aan een de kernwaarde ‘maatschappelijk betrokken’ door hen een aantal stellingen voor te leggen.



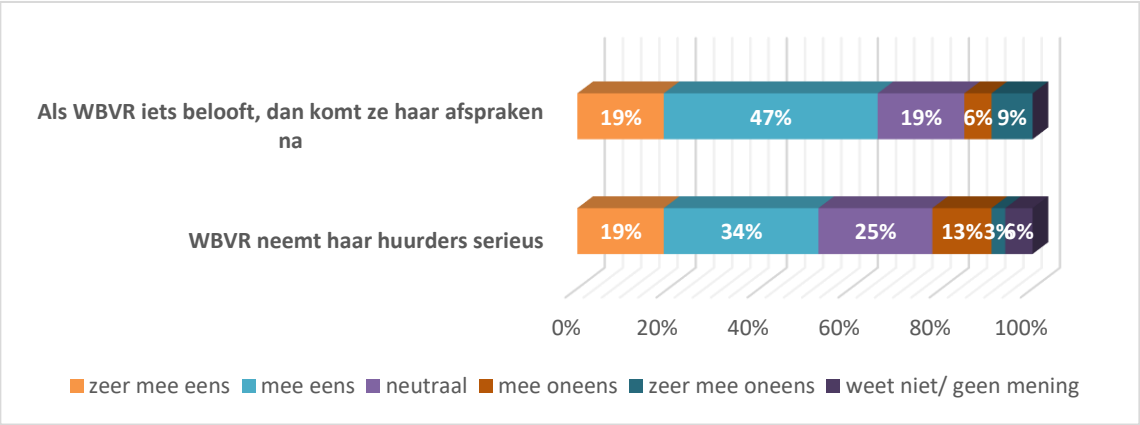
Transparant

De huurders is gevraagd om aan te geven in hoeverre WBV.R voldoet aan een de kernwaarde 'transparant' door hen een aantal stellingen voor te leggen.



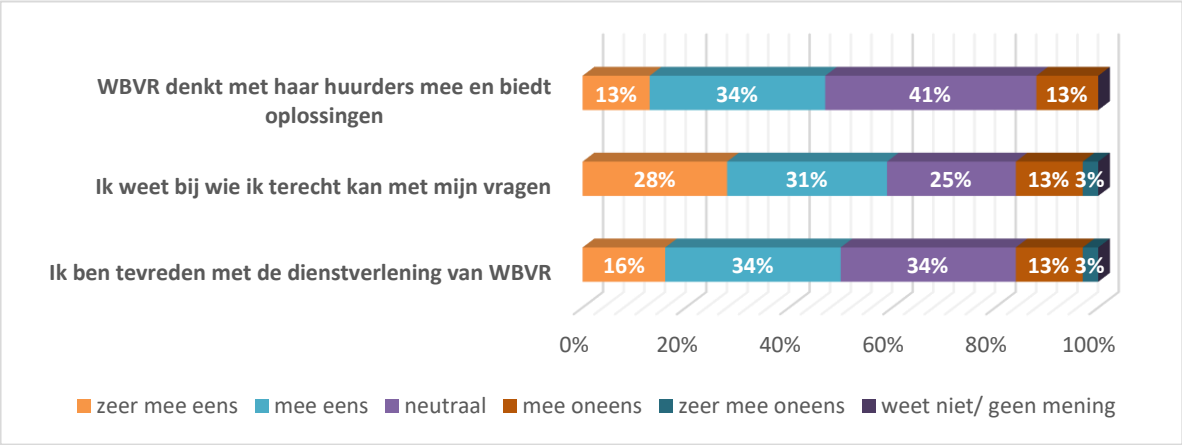
Betrouwbaar

De huurders is gevraagd om aan te geven in hoeverre WBV.R voldoet aan een de kernwaarde 'betrouwbaar' door hen een aantal stellingen voor te leggen.



Professioneel

De huurders is gevraagd om aan te geven in hoeverre WBV.R voldoet aan een de kernwaarde 'professioneel' door hen een aantal stellingen voor te leggen.



Conclusie vanuit Wbv. Reeuwijk

Zonder vergelijkingsmateriaal of Benchmark is het lastig om het oordeel van de respondenten van het digitale huurderspanel over WBV.R op waarde te schatten. Vanzelfsprekend is WBV.R blij met het algemene beeld waarbij 74% van de respondenten aangeeft een (zeer) positief beeld te hebben van WBV.R.

Ook zijn we trots op een aantal andere resultaten. 66% van de respondenten vindt dat WBV.R haar afspraken nakomt als ze iets belooft. Verder is het bijzonder dat 56% van de respondenten WBV.R een eerlijke corporatie vindt, slechts 3% (één respondent) vindt WBV.R geen eerlijke corporatie.

Er zijn een paar stellingen waar we minder goed op scoren. 25% van de respondenten is het (zeer) oneens met de stellingen dat WBV.R weet wat er speelt onder de huurders en dat WBV.R voldoende actief/ zichtbaar is in de wijk. Verder geeft slechts 28% aan dat ze genoeg positieve zaken in de kranten lezen over WBV.R. Deze stelling kreeg in vergelijking met de andere stellingen de minste bevestiging.

Op basis van deze digitale enquête is er niet één specifieke kernwaarde die meer of mindere aandacht en profilering behoeft. Wel is het belangrijk om ons nog meer te verdiepen in wat er speelt onder de huurders. Hierdoor kunnen we onze dienstverlening ook beter aan laten sluiten op de wensen van de huurders. Ook kunnen we ons nog beter extern profileren en meer communiceren over ‘waar WBV.R voor staat’.

3 Presteren naar Vermogen

3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van Wbv. Reeuwijk wordt beoordeeld is ‘Presteren naar Vermogen’. De visitatiecommissie beoordeelt de ‘vermogensinzet’, dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief ‘Presteren naar Vermogen’ weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen				
Vermogensinzet		8,0	100%	8,0

3.3 Vermogensinzet

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide aandacht die Wbv. Reeuwijk geeft aan het beargumenteren van haar vermogenskeuzen vanuit de opgaven. De corporatie geeft hierbij maatschappelijke overwegingen een duidelijke plek in de interne discussies. Er is bovendien een goed oog voor het inzetten van vermogensruimte.

Wbv. Reeuwijk heeft begrotingen die aansluiten op haar ondernemingsplan en de in de prestatieafspraken opgenomen opgaven

Wbv. Reeuwijk heeft voor ieder jaar van de visitatieperiode een begroting met daarin opgenomen een jaarplan en een meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar opgesteld. In de begroting wordt een duidelijke relatie gelegd met het ondernemingsplan van Wbv. Reeuwijk en de maatschappelijke opgaven zoals deze in de prestatieafspraken zijn benoemd. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven ten aanzien van betaalbaarheid aangegeven dat wordt ingezet op een gematigd huurbeleid (gemiddeld inflatievolgend) en gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook wordt benoemd dat de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gebruikt voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid; of anders na overleg met huurdersvereniging.

De visitatiecommissie constateert dat in het vervolg van de begroting gestructureerd wordt ingegaan op de opgave per prestatieveld, zoals herstructurering, nieuwbouw, duurzaamheid en

leefbaarheid, en het vermogen dat Wbv. Reeuwijk daarvoor wil inzetten. Door de beschreven opzet ontstaat een goed beeld van de mogelijkheden die Wbv. Reeuwijk heeft voor haar vermogensinzet op de genoemde prestatievelden.

Wbv. Reeuwijk heeft verschillende toetsen vastgelegd in het investeringsstatuut

Het investeringsstatuut geeft gestructureerd aan op welke wijze investeringen en desinvesteringen door Wbv. Reeuwijk worden voorbereid, beoordeeld en uitgevoerd. In het statuut wordt aangegeven dat er verschillende checks worden uitgevoerd om te bepalen of een investering passend is. Deze checks zien onder meer toe op passendheid van de investering bij de opgaven, strategie en financiële doelen.

Wbv. Reeuwijk kan de keuze van haar vermogensinzet goed onderbouwen

Wbv. Reeuwijk heeft voor de komende jaren duidelijke keuzen gemaakt over de maatschappelijke opgaven waar zij haar vermogen voor wil inzetten. Het betreft onder meer een voor een corporatie van deze omvang ambitieus investeringsprogramma. Mocht bijstelling noodzakelijk blijken, dan prioriteert men als volgt: betaalbaarheid staat voorop, direct daarna volgt beschikbaarheid en achtereenvolgens duurzaamheid.

Uit de door de visitatiecommissie bestudeerde investeringsbesluiten en opleggers, blijkt dat ieder project duidelijk wordt voorafgegaan door een analyse van de situatie ter plekke en de benodigde en verwachte inzet van Wbv. Reeuwijk. Hierdoor wordt het goed duidelijk wat de opgave is en op welke wijze het project gaat bijdragen aan het invullen van de opgave.

Door intern goed de diverse belangen en afwegingen te bespreken, bewaakt Wbv. Reeuwijk dat er een goede en verantwoorde mix is tussen enerzijds de ‘belangen’ van de belanghebbenden en de eigen vermogenspositie. Een goed voorbeeld daarvan is de gehanteerde werkwijze rondom de Rietveldwoningen. Daar was ooit een sloop-nieuwbouw scenario opgesteld, dat ook helemaal was doorgerekend op haalbaarheid. Vanwege forse weerstand vanuit met name de bewoners is dit plan echter heroverwogen en is Wbv. Reeuwijk op zoek gegaan naar alternatieven waarbij de maatschappelijke en volkshuisvestelijke overwegingen duidelijk de overhand hadden. Bij het project is immers van een ‘gezond’ rendement afgezien en is men op een nullijn gaan zitten. Vanuit die basislijn is vervolgens onderzocht wat de mogelijkheden waren. Als gevolg daarvan is gekozen voor ingrijpende renovatie, waarbij de woningen en kenmerkende bouwelementen behouden zijn gebleven óf zelfs in ere zijn hersteld.

Wbv. Reeuwijk monitort de vrije bestedingsruimte

Wbv. Reeuwijk monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages.
Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Wbv. Reeuwijk aan het einde van 2021 gebruiken we de volgende ratio’s:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 35,2% (norm Aw ≤ 85%)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 2 (norm Aw ≥ 1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 83,7% (norm Aw ≥ 20%)

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen op eigen beleid te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder hoge leningen kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score beter op dit onderdeel. De ICR is een maatstaf om te bepalen hoe makkelijk de corporatie in staat is de rentelasten te betalen uit de operationele kasstroom. Het is daarmee een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score is beter bij dit kengetal. De solvabiliteit geeft

aan of de corporatie op de middellange tot lange termijn haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter.

Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat Wbv. Reeuwijk op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit. Verder is er de komende jaren sprake van een situatie waarbij de kengetallen zich aan de ‘goede kant’ van de normen blijven bevinden, maar wel iets dichter naar de norm bewegen. Dit komt door de ingerekende investeringen in sloop, nieuwbouw en verduurzaming.

Uit het voorgaande blijkt dat Wbv. Reeuwijk goed inzet op het verruimen van haar vermogen en ook reeds heeft nagedacht over een prioritering daarvan. De ingerekende plannen voor sloop en nieuwbouw zijn daar een goed voorbeeld van.

Wbv. Reeuwijk heeft geen opmerkingen ontvangen over de financiële continuïteit en scoort goed op doelmatigheid

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in de oordeelsbrieven de financiële continuïteit van Wbv. Reeuwijk beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen gemaakt over de financiële continuïteit. De risico inschatting die Aw maakt is voor Wbv. Reeuwijk laag op alle onderdelen van het beoordelingskader dat Aw hanteert.

Wbv. Reeuwijk scoort in de Aedes-benchmark op het onderdeel Bedrijfslasten voor de jaren 2018, 2020 en 2021 een B-score. Over het jaar 2019 is een C-score behaald. Een C-score is de laagste klassering, een A-score de hoogst haalbare. De lasten zijn gestegen van ongeveer 757 euro per vhe in 2018 naar 898 euro per vhe in 2021. Deze stijging is in lijn met het gemiddelde van de sector.

Ondanks de stijging, is de visitatiecommissie van mening dat Wbv. Reeuwijk een goed kostenbewustzijn heeft. Zeker voor een kleine corporatie drukken de in de sector toegenomen administratieve kosten zwaarder op het kengetal omdat deze over een minder groot aantal woningen worden omgeslagen.

4 Governance van maatschappelijk presteren

4.1 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief ‘Governance van maatschappelijk presteren’ weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief			Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8,0	7,5	33%	7,7
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen			8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

4.2 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Wbv. Reeuwijk wordt beoordeeld is ‘Governance van maatschappelijk presteren’. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

4.3.1 Strategievorming

8,0 **In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de duidelijke cyclus welke wordt gehanteerd op de ‘hoog over’ strategie uit de ondernemingsplannen door te vertalen naar concrete acties en activiteiten in jaar- en activiteitenplannen. Wbv. Reeuwijk laat tevens deze strategische documenten doorwerken in de begroting.**

Wbv. Reeuwijk heeft haar lange termijn strategie bepaald in ondernemingsplannen

Wbv. Reeuwijk heeft gedurende de visitatieperiode haar langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in twee ondernemingsplannen. In de periode 2017 tot en met 2020 maakte Wbv. Reeuwijk gebruik van het ondernemingsplan '(Ver)Bouwen aan plezierig Wonen'. In de periode 2021 tot en met 2025 heeft Wbv. Reeuwijk het Koersplan 'Op weg naar 2025, samen oog voor plezierig wonen in leefbare wijken' opgesteld. De ondernemingsplannen zijn opgesteld in samenwerking met verkregen inzichten vanuit gesprekken met huurders en samenwerkingspartners. Op deze wijze is de lokale inbreng en zijn lokale ontwikkelingen geborgd.

Figuur 4.1: Vier pijlers uit Koersplan 2021 - 2025.

In het momenteel van kracht zijnde Koersplan beschrijft Wbv. Reeuwijk vanuit haar missie en visie de koers voor de komende jaren aan de hand van vier pijlers. Deze pijlers zijn volgens Wbv. Reeuwijk veranderlijk aangezien maatschappelijke ontwikkelingen zich blijven voortdoen. Plannen zullen dus regelmatig en waar nodig worden bijgesteld. De vier pijlers waar Wbv. Reeuwijk zich op richt luiden: Vastgoed, Dienstverlening, Organisatie en Leefbare wijken.

Met pijlers gaat Wbv. Reeuwijk in het Koersplan vervolgens in op de te volgen strategie om de ambities te behalen. Wbv. Reeuwijk stelt hierbij per pijler diverse doelstellingen op die moeten lijden tot behaalde ambities. Deze doelstellingen zijn waar mogelijk al concreet geformuleerd, waardoor de corporatie op heldere wijze laat zien hoe zij haar ambities wenst te behalen. In tabelvorm heeft Wbv. Reeuwijk daarnaast per pijler in het Koersplan opgenomen welke strategische activiteiten er jaarlijks uitgevoerd dienen te worden. Deze jaartallen en activiteiten zijn richtinggevend en kunnen afhankelijk van diverse omstandigheden over genoemde tijdvakken verschuiven.

VASTGOED				
Thema	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Nieuwbouw	36 woningen	15 woningen	36 woningen	6 woningen
Renovatie		26 woningen	26 woningen	
Verduurzaming	51 woningen	Voorbereidingsjaar	19 woningen	17 woningen
Betaalbaarheid	75% van de voorraad bereikbaar voor huurtoeslaginkomens			
Langer zelfstandig thuis wonen	Circa 20 woningen (vraaggestuurd en bij mutatie)			
Specifieke woonvormen	Circa 8 woningen (bij nieuwbouw en renovatie)			
Grondposities	Proactief mogelijkheden onderzoeken en kansen benutten			
Taakstelling	Huisvesting van statushouders en uitstroom maatschappelijke opvang			

Figuur 4.2: Jaarlijkse strategische activiteiten voor de pijler Vastgoed.

Wbv. Reeuwijk maakt gebruik van jaar- en activiteitenplannen

Om de ambities en doelstellingen uit het koersplan verder te concretiseren naar specifieke, jaarlijkse activiteiten maakt Wbv. Reeuwijk gebruik van jaarplannen. Deze jaarplannen zijn een directe afgeleide van het ondernemingsplan en worden tevens ingezet om de koers te actualiseren. In het jaarplan worden per pijler de activiteiten voor het betreffende jaar toegelicht, waarna deze activiteiten worden vertaald naar een actie. Deze acties sluiten in grote mate aan op de benoemde strategische activiteiten in figuur 4.3. In het jaarplan neemt Wbv. Reeuwijk naast de doelstellingen uit het ondernemingsplan ook enkele actuele ontwikkelingen mee die invloed kunnen hebben op de doelen activiteiten.

Wbv. Reeuwijk laat de doelstellingen doorwerken in de begroting

Wbv. Reeuwijk borgt de doorwerking van de doelstellingen uit de ondernemingsplannen en jaarplannen in de (meerjaren)begrotingen. In de begroting van Wbv. Reeuwijk wordt uitgebreid ingegaan op de ambities uit het Koersplan en de activiteiten uit het jaarplan. Ook worden nadrukkelijk het geactualiseerde Portefeuillebeleid en het duurzaamheidsbeleid aangehaald als grondleggers voor de begroting.

4.3.2 *Sturing op prestaties*

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de passende wijze waarop Wbv. Reeuwijk aan de hand van diverse periodieke rapportages de voortgang van prestaties en het jaarplan monitort.

Sturing aan de hand van tertiaal- en maandrapportages

Wbv. Reeuwijk monitort de voortgang van de voorgenomen prestaties aan de hand van tertiaal- en maandrapportages. Ook bevindt er zich in het activiteitenjaarplan een monitoringsinstrument van de voortgang.

De tertiaalrapportages starten met een bestuur samenvatting over de resultaten en ontwikkelingen. Vervolgens lopen de rapportages over in een stand van zaken van de speerpunten uit het Jaarplan van het betreffende jaar. Deze stand van zaken wordt gegeven aan de hand van een tabel waarin per speerpunt uit het ondernemingsplan de stand van zaken wordt toegelicht.

Deze stand van zaken wordt geduid aan de hand van een kleurensystematiek. Aan de hand van deze kleur wordt door Wbv. Reeuwijk aangegeven of een opgave op schema loopt, of het achterloopt of dat het niet behaald gaat worden. Waar een opgave niet behaald lijkt te gaan worden kan Wbv. Reeuwijk bijsturen

Verloopt conform planning en akties genomen	Nog geen aktie noodzakelijk	Loopt achter	Attentiepunt samen-werking	Wordt niet gehaald/belangrijke afwijking
Onderwerp	**Doelstelling**	**Resultaat**	**Datum gereed**	**Stand van zaken**
Vervolg speerpunt 2: passende woningvoorraad				
Passende herhuisvesting	Gedragen vernieuwing	Tijdige herhuisvesting	Waarder geslaagd. Raadhuisweg 2e halfjaar sociaal plan	Waarder geraliseerd; Soc. Plan Raadhuisweg gereed
Faciliteren nieuwe woonvisie	Aansluiting portefeuillebeleid	Met gemeente overeengekomen visie	Medio 2020	Nieuwe woonvisie is vastgesteld
Betaalbare woningvoorraad	75% bereikbaar voor huurtoeslag	Nakomen prestatieafspraak	Jaarlijks (huurbeleid)	Huurbeleid : 75% met huurverhoging 2020 geborgd

Wbv. Reeuwijk maakt daarnaast vanaf 2021 gebruik van maandrapportages. In deze maandrapportage wordt op hoofdlijnen gerapporteerd over de financiële voortgang van het dagelijks, contract en planmatig onderhoud. Tevens is in het activiteitenjaarplan een monitoringsinstrument ingebouwd door de corporatie. Elke vier maanden wordt door Wbv. Reeuwijk het jaarplan geëvalueerd en wordt inzichtelijk gemaakt of ergens op bijgestuurd dient te worden.

Een mooi voorbeeld van bijsturing is bijvoorbeeld de voortgang op gebied van duurzaamheid. Wbv. Reeuwijk was van mening dat het duurzaamheidsbeleid uit 2018 alweer achterhaald was en is geactualiseerd. Ook is bij het energetisch verbeteren van twee complexen bijgestuurd, toen in eerste instantie geen draagvlak werd gekregen om de plannen tot uitvoering te brengen. De corporatie is echter van mening dat er toch iets dient te gebeuren en richt er op om in 2022 een nieuwe poging te gaan doen.

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

8,0 **In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de passende wijze waarop de RvC betrokken is bij de strategievorming van Wbv. Reeuwijk en invulling geeft aan haar maatschappelijke rol. De RvC beschikt over een toezichtvisie en -kader en is zichtbaar in het lokale netwerk.**

Beweegredenen om commissaris bij een woningcorporatie te worden sluiten aan op maatschappelijke oriëntatie

Alle gesproken commissarissen laten blijken een duidelijke maatschappelijke drijfveer te hebben om commissaris bij een woningcorporatie te willen zijn en deze ook in hun toezicht terug te willen laten komen. Ze willen zo in de functie van commissaris een bijdrage leveren aan het oppakken van thema's die spelen in het dorp. Daarnaast zijn de commissarissen ook inhoudelijk gedreven. De leden willen graag meedenken over de sturing van de woningbouwvereniging waarbij ze hun kennis, vanuit hun werkachtergrond, kunnen toepassen.

De voltallige RvC geeft verder aan dat hun achtergronden complementair aan elkaar zijn. Ze versterken elkaar met de kennis die ze in pacht hebben. Ze hanteren de 80/20 regel: 80% van het werk wordt gezamenlijk gedaan en 20% individueel. ''Je kijkt vanuit je eigen invalshoek naar zaken die voorbij komen, maar we voeren over het algemeen samen het gesprek''.

De RvC beschikt over een toezichtvisie en toezichtkader

De RvC beschikt over zowel een visie op het houden van toezicht als een toezichtkader, waarin de maatschappelijke rol ook een duidelijke plaats heeft. De toezichtvisie van de RvC luidt als volgt:

> "De Raad van Commissarissen (RvC) vervult de rol van toezichthouder, werkgever en klankbord van het bestuur. De RvC houdt toezicht op het goed en betaalbaar huisvesten van de doelgroep van Wbv. Reeuwijk, de efficiënte besteding van middelen en de continuïteit van de organisatie op de lange termijn. Daarbij heeft de RvC aandacht voor de brede maatschappelijke rol die Wbv. Reeuwijk heeft bij het ontwikkelen van vitale gemeenschappen in het werkgebied. De RvC stimuleert dat Wbv. Reeuwijk daarin een actieve rol vervult en samenwerkt met betrokken partijen".

De visie is vervolgens concreter gemaakt in de vorm van een toezichtkader. In het toezichtkader zijn de uitgangspunten benoemd als het gaat om de wijze waarop de RvC toezicht houdt.
Om haar maatschappelijke rol beter te vervullen, benoemt de RvC als verbeterpunt dat haar visie aangescherpt en vernieuwd kan worden zodat deze beter aansluit bij de ontwikkeling in de opgaven en de wijze waarop de RvC inmiddels haar werkwijze heeft aangepast hieraan. De RvC is hier momenteel mee bezig.

De RvC is op passende wijze betrokken bij het strategisch beleid

De visitatiecommissie constateert dat de RvC op passende wijze is betrokken bij het strategisch beleid. Onder meer om dit vorm te geven heeft de RvC drie thema's gedefinieerd waarop toezicht wordt gehouden. Van alle thema's die in het kader van toezicht kunnen worden geformuleerd, zijn dit de drie thema's waar de huidige RvC prioriteit aan geeft. De RvC houdt toezicht op:

- De volkshuisvestelijke visie van Wbv. Reeuwijk;
- De koers van Wbv. Reeuwijk langs strategische thema's;
- De effectiviteit van de bedrijfsvoering en de governance van Wbv. Reeuwijk.

Met name het eerste punt over de volkshuisvestelijke visie vraagt om het doen van investeringen en daardoor om het maken van afwegingen. De RvC voert daardoor verkennende gesprekken met het bestuur over het vormgeven van de langetermijnstrategie op basis van actuele onderwerpen, zoals duurzaamheid & innovatie, zorg & welzijn en regionale en demografische ontwikkelingen.

De RvC houdt daarnaast toezicht op het bereiken van de doelstellingen zoals opgenomen in het ondernemingsplan en de prestatieafspraken en monitort de uitvoering ervan. Daarbij heeft de RvC aandacht voor de consistentie van het beleid en de doorvertaling van het ondernemingsplan in de (meerjaren)begroting, het jaarplan en uiteindelijk de speerpunten voor het bestuur.

Wijze waarop de RvC haar maatschappelijke rol invult

De RvC geeft invulling aan haar maatschappelijke rol door kritisch mee te denken over onder andere de prestatieafspraken. Ze is van mening de samenwerking met de gemeente hierover geïntensiveerd mag worden. Vanuit de gemeente zijn bijvoorbeeld de doorlooptijden lang en is er weinig slagkracht. De gemeente heeft de neiging maatschappelijke opgaven op de tafel van de corporaties neer te leggen. De RvC adviseert aan het bestuur dat ze daarom meer kan sturen op het vastpinnen van wethouders op afspraken, zoals het beschikbaar stellen van bouwlocaties en het opstellen van een visie voor gebiedsontwikkeling. Daarnaast vult de RvC haar maatschappelijke rol in door jaarlijks een gesprek met de wethouder en andere belangrijke stakeholders te voeren om dit te agenderen (waarbij ze niet op de stoel van de bestuurder gaat zitten).

Met betrekking tot de samenwerking met Mozaïek Wonen vult de RvC haar rol in door als initiator aan tafel te zitten, betrokken te zijn bij de samenwerkingsopstelling en zichtbaar te zijn voor stakeholders (zoals tijdens ALV-bijeenkomsten). Een grote uitdaging was om culturen van beide corporaties samen te brengen en de kwaliteit en continuïteit van het bedrijfsproces te waarborgen. In het strategisch vergezicht beziet de RvC hoe de samenwerking continue verbeterdkan worden.

Zichtbaarheid en toegankelijkheid in het lokale netwerk

De RvC is zichtbaar in het lokale netwerk door onder meer overleggen te voeren met het bestuur van de huurdersvereniging, aanwezig te zijn bij de jaarvergadering met de leden van de huurdersvereniging en door de afgelopen jaren meermaals aanwezig te zijn geweest bij de halfjaarlijkse bijeenkomsten van de Algemene Ledenvergadering. De RvC is ook lid van de VTW en Aedes waar ze thema- of trainingsbijeenkomsten bijwoont. Om een beeld te vormen van het beleid van Wbv. Reeuwijk, de bereikte resultaten en relevante ontwikkelingen, wendt de RvC onder

andere haar netwerk aan om informatie op te halen. Zo haalt ze informatie op bij de bestuurder, bij de Aw en het WSW, de huurdersvereniging, de accountant, bij de ALV en informatie vanuit seminars.

Daarnaast wonen twee RvC leden in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, waardoor zij goed op de hoogte zijn van de lokale en politieke ontwikkelingen. Mede hierdoor zijn het bestuur en de RvC tijdig op de hoogte van ontwikkelingen die de corporatie kunnen raken.

De RvC is ook goed aangehaakt bij de ontwikkelingen in de opgaven en benoemt een aantal uitdagingen en opgaven voor de komende jaren waarmee aan de slag moet worden gegaan. Een uitdaging is om jonge mensen uit het eigen dorp te huisvesten in deze woningmarkt, in combinatie met het huisvesten van urgente woningzoekenden (statushouders etc.). Het is een uitdaging om voor deze combinatie draagvlak in dorp te creëren en de cohesie te bewaren. Een tweede grote uitdaging is de verduurzamingsopgave. Wbv. Reeuwijk heeft relatief veel oud bezit. Het gaat veel geld kosten om dit bezit te verduurzamen. Een derde opgave is om doorstroming te creëren bij starters en landers (senioren): Zij hebben dezelfde woonvraag en er is in deze categorie weinig aanbod. Daarbovenop komt dat er weinig bouwlocaties in de gemeente zijn die de realisering van nieuwbouwwoningen bemoeilijkt.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betrekt bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie geeft inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

8,0 **In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de inzichtelijke wijze waarop Wbv. Reeuwijk haar samenwerkingspartners in kaart heeft gebracht en de uitgebreide wijze waarop contact met de huurders wordt onderhouden.**

In het jaarverslag gaat Wbv. Reeuwijk in op de belangrijkste samenwerkingspartners. De belangrijkste partners betreffen de Huurdersvereniging en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Daarnaast werkt de corporatie samen met diverse maatschappelijke organisaties.

Samen met Mozaïek Wonen, de gemeente en de huurdersverenigingen worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. Tweemaal per jaar bespreken de betrokken partijen op bestuurlijk niveau de voortgang op dat vlak. Op ambtelijk niveau wordt meerdere malen overlegd.

Wbv. Reeuwijk onderhoudt divers contact met haar huurders

Wbv. Reeuwijk heeft op verschillende manieren contact met haar huurders. Dit betreft contact aan de hand van de Algemene Ledenvergadering, de Huurdersvereniging Reeuwijk, Bewonerscommissies en het huurderspanel.

Jaarlijks worden twee ALV's gehouden. in de ALV's wordt door de corporatie goedkeuring gevraagd over de jaarrekening, begroting, Aedes-benchmark en worden andere zaken besproken. Dit betreft bijvoorbeeld het huurbeleid, nieuwbouwprojecten en grootonderhoud/ renovatie. Ook is bijvoorbeeld in 2021 stilgestaan bij het eerste halfjaar waarin Mozaïek Wonen middels een samenwerkingsovereenkomst verantwoordelijk is voor het beheer van de bedrijfsvoering van Wbv. Reeuwijk.

Naast de ALV bestaat er een informele en een formele overlegstructuur tussen de bestuurder, de werkorganisatie en de Huurdersvereniging Reeuwijk. De huurdersvereniging bestaat uit zes leden en heeft daarnaast twee werkgroepen, die zij kan raadplegen op het moment dat relevante vraagstukken aan de orde zijn. Jaarlijks vinden er ongeveer 6 overleggen plaats tussen het bestuur van de corporatie en de huurdersvereniging. De huurdersvereniging is onder meer betrokken geweest bij de prestatieafspraken en is om meerdere adviezen gevraagd, bijvoorbeeld ten aanzien van de voorgenomen huurverhoging. Ook is naar de mening gevraagd over de samenwerking met Mozaïek Wonen.

Wbv. Reeuwijk onderhoudt tot slot ook contact met drie bewonerscommissies (Westveen, De Wiekslag en Miereakker). Met de bewonerscommissies vinden jaarlijks onder meer schouwen plaats en worden relevante ontwikkelingen in en om de complexen besproken.

Wbv. Reeuwijk zet tot slot een digitaal huurderspanel in om zo nu en dan de mening van haar huurders op diverse onderwerpen te peilen. Het ingezette panel uit paragraaf 2.6 is hier een voorbeeld van.

Wbv. Reeuwijk heeft contact met overige belanghebbenden

Wbv. Reeuwijk is daarnaast lid van of onderhoudt contact met de verschillende organisaties. Deze betreffen:

- Aedes, branchevereniging van woningcorporaties;
- Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW);
- MKW, een platform voor kleine en middelgrote woningcorporaties;
- Directeurenkring kleine corporaties Zuid-Holland;
- Nederlandse Vereniging van Bestuurders van Woningcorporaties (NVBW);
- Regionale Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland.

Wbv. Reeuwijk werkt daarnaast samen met diverse (maatschappelijke) organisaties. Voorbeelden hiervan zijn:

- Kindercentrum Waarder, huurder van de buitenschoolse opvang in de Maximalocatie;
- VVE Maximalocatie, als eigenaar van dertien woningen en een BSO in dit pand is Wbv. Reeuwijk vertegenwoordigd in het bestuur;
- VVE Paviljoen Miereakker, als eigenaar van zeventien van de in totaal dertig woningen is Wbv. Reeuwijk vertegenwoordigd in het bestuur;
- VVE De Wiekslag, als eigenaar van alle woningen op één na is RBV Reeuwijk vertegenwoordigd in het bestuur;
- De Drie Notenboomen, exploitant van Het Thomashuis en De Herbergier.
- Indien noodzakelijk onderhoudt Wbv. Reeuwijk contact met zorgpartijen als Zorgpartners Midden Holland, Buurtzorg en De Drie Notenboomen (Thomashuis en Herbergier).

In het kader van regionale uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang werkt Wbv. Reeuwijk samen met maatschappelijke partners. Met de regiogemeenten, woningcorporaties in de regio Midden-Holland en instellingen zoals GGZ, Kwintes, Exodus, Leger des Heils en Siriz, zijn in 2019 namelijk nieuwe gezamenlijke afspraken gemaakt over uitstroom vanuit maatschappelijke opvang.

Deze afspraken moeten ervoor zorgen dat mensen die vanuit een vorm van maatschappelijke opvang naar een zelfstandige huurwoning gaan, zo goed en veilig mogelijk kunnen landen en zo een nieuwe kans in de samenleving krijgen. Belangrijk hierbij is zorgvuldige begeleiding en communicatie.

Wbv. Reeuwijk koppelt contactmomenten terug in reguliere contacten

De contactmomenten met belanghebbenden worden op gepaste wijze teruggekoppeld naar de betrokkenen. Dit gebeurt veelal als onderdeel van de reguliere overleggen, of als onderdeel van een specifiek project. De formele verantwoordingsinformatie is daarnaast ook goed toegankelijk (zie ook openbare verantwoording). De visitatiecommissie acht deze wijze van terugkoppeling goed passend bij de schaal en context van de corporatie.

Stakeholderanalyse

Wbv. Reeuwijk is tot slot momenteel bezig met het opstellen van een stakeholderanalyse. Een eerste versie hiervan is eind 2021 opgesteld. in dit voorlopig document worden de belanghouders ingedeeld in vier klassen, te weten: ‘dialoog/betrekken’, ‘informeren’, ‘blijven volgen’ en ‘monitoren/betrekken’. Later dit jaar worden verdere inventarisaties gemaakt om de analyse definitief op te stellen,

4.5.2 Openbare verantwoording

7,0 **In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de informatie die Wbv. Reeuwijk op de website biedt in de vorm van informatiefolders en nieuwsbrieven. Daarnaast communiceert de corporatie op heldere wijze in het jaarverslag de voortgang op de voorgenomen activiteiten uit het jaarplan.**

De openbare verantwoording van Wbv. Reeuwijk vindt voornamelijk plaats aan de hand van het jaarverslag en de website.

De website geeft inzicht in het laatste nieuws vanuit Wbv. Reeuwijk voor huurders, woningzoekenden en andere belanghebbenden. Op de website wordt informatie verstrekt over nieuwbouw en onderhoud en worden tevens nieuwsbrieven en persberichten gepubliceerd. Daarnaast bevinden zich op de website circa 12 informatie folders voor de huurders van de corporatie. Deze folders bieden huurders informatie over verhuizen, onderhoud & reparatie, diverse renovaties, tuinonderhoud, en algemene huurvoorwaarden.

Het jaarverslag van Wbv. Reeuwijk is een duidelijk leesbaar document, waarin de corporatie eerst ingaat op de context, de ambities, het speelveld en de prestatieafspraken. Vervolgens worden de maatschappelijke prestaties benoemd en wordt ingegaan op de eigen organisatie. De visitatiecommissie vindt het een goede ontwikkeling dat Wbv. Reeuwijk vanaf 2021 het jaarverslag start met het inzichtelijk maken van de resultaten over de activiteiten uit het jaarplan. Wbv. Reeuwijk maakt voor de lezer op deze wijze direct duidelijk of de doelstellingen en prestaties over 2021 zijn behaald of niet. Na het korte opsommen van de voorgenomen activiteiten de geleverde prestaties gaat Wbv. Reeuwijk in het jaarverslag verder met de volkshuisvestelijke informatie. Het jaarverslag kan verder worden aangescherpt door de eigen ambities te koppelen aan de maatschappelijke prestaties. Zo kan worden aangegeven in welke mate een bepaalde prestatie bijdraagt aan de ambitie.

Andere communicatie vindt onder meer projectgebonden plaats. Hierbij kan gedacht worden aan nieuwsbrieven met betrekking tot de planning en informatie over installaties. Ook worden zo nu en dan informele aangelegenheden georganiseerd. Een voorbeeld hiervan betreft het feestje bij het 60-jarig jubileum van de corporatie. In het kader van herkenbaarheid is in het Ondernemingsplan afgesproken om spreekuren te houden in de kernen. Sinds 2018 houdt Wbv. Reeuwijk elke maand een spreek(half)uurtje in het Huis van Alles.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper

Position paper Woningbouwvereniging Reeuwijk en terugblik visitatie (2018-2021)

Woningbouwvereniging Reeuwijk is een lokaal sterk verankerde, sociale verhuurder die zich inzet voor kwalitatief goede en betaalbare woningen in leefbare wijken in Reeuwijk, Driebruggen en Waarder, aldus onze missie.

Het 60-jarig jubileum in 2021 getuigt van de verankering en de duurzame relatie met de leden en huurders van de Woningbouwvereniging in het algemeen en de huurdersvereniging in het bijzonder.

Woningbouwvereniging Reeuwijk (hierna te noemen: WBV.R) verhuurt en beheert 1099 verhuureenheden woningen, 27 zorgeenheden en 7 bedrijfsgebouwen (peildatum eind 2021). WBV.R verhuurt een beperkt aantal vrije sector woningen. Op basis van de herziene Woningwet is WBV.R ingedeeld in de woning-marktregio Haaglanden/ Midden-Holland/Rotterdam.

Relevant voor de visitatie is dat de COVID-pandemie het werk en de dienstverlening van WBV.R vanaf maart 2020 aanzienlijk heeft beïnvloed omdat het voor WBV.R kenmerkende directe (face to face) contact met de huurders niet altijd mogelijk bleek. Zo is bijvoorbeeld het onderhoud in enkele periodes beperkt gebleven tot spoedwerkzaamheden. In algemene zin slaagden wij er toch in om een groot deel van onze dienstverlening voort te zetten, met inachtneming van de vereiste voorzorgsmaatregelen.

1. Presteren naar Opgaven en Ambities

Begin 2017 is het vierjarig ondernemingsplan 'Bouwen aan plezierig wonen' ontwikkeld. Dit op basis van de (lokale) context en de inbreng van belanghouders. Vanaf 2021 staat het beleid en de uitvoering van WBV.R in het teken van 'Koersplan op weg naar 2025'. WBV.R heeft in beide een stevige vernieuwings- en uitbreidingsopgave gedefinieerd. Tot 2035 breiden we uit tot circa 1.200 woningen. Dit is een toename van bijna 10%.

De inzet daarbij is differentiatie van woningaanbod en meer aanbod voor specifieke groepen zoals starters en senioren. Het vierde aandachtspunt van het Visitatierapport 2014-2017 vraagt nadrukkelijk aandacht voor differentiatie (meer gestapeld), één- en tweepersoonshuishoudens en energiezuinige woningen. Hieronder is helder beschreven hoe we hiervan werk hebben gemaakt.

Beschikbaarheid en vernieuwing vastgoed

In 2018 zijn er vijf projecten gestart waarvan er drie om vernieuwing van het woningbezit gingen.

- In januari 2021 zijn 12 nieuwbouwwoningen, waaronder 2 niet-DAEB in Waarder opgeleverd, gebouwd na sloop in 2019. Het betreft sociale beneden- en bovenwoningen en 8 eengezinswoningen.
- In 2021 zijn er 5 sociale eengezinswoningen en 4 sociale grondgebonden seniorenwoningen opgeleverd van het project Reesvelt 2 in Reeuwijk-Dorp.
- Het Rietveld-complex (groot onderhoud aan de 52 om-en-om-woningen in Reeuwijk) is onderwerp van kritisch gesprek geweest met de projectgroep van bewoners en andere stakeholders. Sloop/nieuwbouw ging uiteindelijk in 2019 van de baan. Dat had flinke impact op de duurzaamheidsdoelstelling van gemiddeld label B (of < 1,4 EIX) in 2021. Het groot onderhoud is in 2021 gestart.

- Het plan om aan de Raadhuisweg in Reeuwijk-Brug 10 woningen te slopen en daarvoor 30 appartementen terug te bouwen, vordert gestaag.
- Een goede gedifferentieerde toevoeging vindt plaats via het nieuwbouwplan 'Voor de brug' in Driebruggen. In 2022 nemen we in april 3 niet-DAEB nieuwbouw seniorenwoningen en 12 gestapelde nieuwbouw sociale huurwoningen voor éénpersoonshuishoudens en senioren af.
- Sinds 2019 werken we aan de ontwikkeling van complex Zoutmansweg in Reeuwijk-Brug met 15 starterswoningen, waaronder 3 beschut wonen-eenheden.

Vermeldenswaardig is dat we met het gerealiseerde nieuwbouwaanbod, zoveel als mogelijk doorstroming genereren via sturende toewijzingsregels. Zeer relevant in deze krappe woningmarkt.

Betaalbaarheid

Wij zijn er voor de primaire doelgroep. Conform beleidsdoelstellingen is minimaal 75% van de woningvoorraad bereikbaar voor lage inkomens. WBV.R heeft een gematigd huurbeleid en een gematigd inkomensafhankelijke huurverhoging gehanteerd.

Kwalitatief op orde houden en verbeteren woningvoorraad

Sinds begin 2021 is de samenwerking met lokale aannemers verankerd in Raamovereenkomsten. Dit komt de professionalisering en de geleverde kwaliteit ten goede.

De eerste fase van het Duurzaamheidsbeleid is afgerond op twee energetische projecten in 2021 na. Deels houdt dit relatie met onvoldoende draagvlak en instemming van bewoners. In 2022 hopen we mét draagvlak de eerste fase van het Duurzaamheidsbeleid af te ronden.

Wij hebben in 2018-2021 in totaal circa € 4,5 miljoen uitgegeven aan verbeter-maatregelen. Dit exclusief de uitgaven aan het groot onderhoud aan de om-en-om-woningen.

2. Presteren volgens Belanghouders en Samenwerking

Samenwerking

Er waren twee belangrijke aandachtspunten voor de toekomst in het Visitatierapport 2014-2017 WBV.R. Deze hadden betrekking op een strategische visie op samenwerking en beleid over condities van samenwerking. Helder was dat WBV.R, met de schaalgrootte en kwetsbaarheid van toen, steeds lastiger kon voldoen aan de complexere wet- en regelgeving en de hogere eisen die aan een corporatie worden gesteld. Pogingen tot samenwerking werden in die periode pragmatisch ingezet en kwamen niet tot volledige wasdom.

WBV.R heeft deze twee aandachtspunten ter harte genomen en heeft met resultaat werk gemaakt van samenwerking in de periode 2018-2021.

In 2020 is de visie van de bestuurder op samenwerking geconcretiseerd in een intentieovereenkomst met Mozaïek Wonen. Dit is de voorloper van de Overeenkomst tot Ondersteuning die op 1 januari 2021 van kracht is. Sinds die datum zijn de volledige dienstverlening van WBV.R en de voormalige medewerkers ondergebracht bij collega-corporatie Mozaïek Wonen.

Als enige medewerker van WBV.R fungeert de bestuurder als eindverantwoordelijke voor de vereniging met de Raad van Commissarissen als toezichthouder.

Het eerste jaar van de samenwerking met Mozaïek Wonen heeft zijn beslag gekregen. We zijn positief gestemd over dit kalender-leerjaar. De dienstverlening wordt gewaardeerd als vanouds. Wel zijn er verbetertrajecten om de samenwerking verder te verstevigen en de efficiency en kwaliteit beter te borgen.

Relatie gemeente

In het Visitatierapport 2014 — 2017 worden twee aandachtspunten met betrekking tot de samenwerking met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk genoemd. Deze twee punten gaan over de versterking van de relatie met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Deels op inhoud (SMARTafspraken) en deels op proces. Dit laatste gaat vooral om meer inzicht in verwachtingen ten aanzien van rollen, zoals de regierol bij planontwikkelingen.

Als nieuwe bestuurder heb ik de kennismaking met B&W en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk als prettig, open en constructief ervaren. Er is vaak contact met wethouders en ambtelijke ondersteuning. Drempels zijn laag. De overlegcyclus voor het opmaken van de jaarlijkse prestatieafspraken leent zich goed voor het definiëren van wat WBV.R en gemeente Bodegraven-Reeuwijk van elkaar verwachten. Rollen en prestaties komen daarbij nadrukkelijk aan bod. Deze prestatieafspraken hebben in de tijd gewonnen aan kwantificering en planning.

Graag benadruk ik dat de relaties met belanghouders in de afgelopen vier jaar stabiel zijn gebleven of meer verdieping hebben gekregen. Dat was niet makkelijk, omdat de COVID-pandemie het verstevigen of intensiveren van contacten en relaties tegenwerkte.

In de visitatieperiode zijn de contacten met de klankbordgroep Raadhuisweg en die van de om-en-omwoningen intensief geweest. In 2021 is nieuw beleid geïnitieerd om bewonersinitiatieven en leefbaarheid te stimuleren.

Samenwerking met huurdersvereniging

Een sterke samenwerking vinden we terug in ons contact met de huurdersvereniging. De relatie met de vereniging is goed te noemen. Ze zorgen ervoor dat, mede door hun kritische blik, ons werk voor de huurders nog beter wordt. WBV.R gaat dan ook geregeld het gesprek aan met deze groep van geïnteresseerde huurders. Ook voor de toekomst verwachten we positieve en kritische bijdragen van de huurdersvereniging.

3. Presteren naar Vermogen

WBV.R staat er financieel goed voor. Ook relatief in vergelijking met woningcorporaties van Midden Holland, is dit het geval. Dat blijkt uit de resultaten van het traject 'Opgaven en Middelen Midden Holland'. Weloverwogen en naar beste kunnen is gebruik gemaakt van de financiële middelen bij het uitvoeren van maatschappelijke opgaven.

We handelen vanuit een onderbouwde visie en borgen daarbij dat onze financiële continuïteit naar de toekomst is gewaarborgd. WBV.R voldoet aan de normering van de sectorinstituten. Zo kunnen we blijven doen waar we goed in zijn: onze doelgroepen voorzien van goede en betaalbare woningen. De samenwerking met Mozaïek Wonen vanaf 2021 is daarin een betekenisvolle stap.

Zowel in grote als kleinere investeringen maken we relevante, weloverwogen en transparante keuzes. Nieuwbouw wordt veelal turnkey afgenomen Zo realiseren we efficiënt goede nieuwbouwwoningen en beperken we de risico's voor een kleine organisatie als WBV.R. In de

kleine investeringen is zichtbaar dat WBV.R meer inzet pleegt op leefbaarheid, onder andere door de in 2021 aangestelde junior medewerker sociaal beheer.

4. Governance

Zowel het bestuur als de Raad van Commissarissen zijn zich bewust van hun verantwoordelijkheid richting leden en huurders, stakeholders, (voormalige) medewerkers en samenleving. De samenwerking met Mozaïek, met meer inzet en expertise op het gebied van onder andere control, faciliteert de Raad in haar rol.

Vanwege de samenwerking met Mozaïek Wonen en de organisatie-aanpassing van WBV.R, heeft de Raad van Commissarissen in 2020 besloten om af te schalen van vier naar drie personen met complementaire aandachtsvelden.

Slot

Tot zover dit tekenende en tevens onvolledige beeld van de positionering van WBV.R. De kleur en het gevoel over ons en wat we presteren, wordt de komende maanden nader in kaart gebracht. Ik ben benieuwd naar en sta open voor constructieve lessen vanuit het visitatietraject.

5 april 2022

Esther van Beelen
Bestuurder Woningbouwvereniging Reeuwijk

Woningbouwvereniging Reeuwijk in de lift!

Het is zover. De visitatie van Woningbouwvereniging Reeuwijk over de periode 2018-2021 is klaar. Visitatie is een belangrijk instrument om het maatschappelijk presteren van een corporatie te beoordelen en te verbeteren. Het gaat er vooral om of de vereniging of corporatie volgens haar belanghouders de juiste dingen doet en of zij deze dingen ook goed doet. Deze periode beslaat een bestuurswisseling begin 2021 en laat een consistent beeld zien van de prestaties van Woningbouwvereniging Reeuwijk.

Een 7,9, een meer dan goed resultaat!

We zijn erg blij met het cijfer dat onze belanghouders ons geven. In de gesprekken is gebleken dat men zeer tevreden is over de relatie met Woningbouwvereniging Reeuwijk en onze inzet op volkshuisvestelijke thema's. In de periode 2018 t/m 2021 is door ons veel geïnvesteerd in nieuwbouw, onderhoud en kwaliteitsverbeteringen in de bestaande woningvoorraad. Het is ook de periode waarin de samenwerking met Mozaïek Wonen tot stand kwam. Vanaf 1 januari 2021 is alleen de (directeur) bestuurder in de lead bij Woningbouwvereniging Reeuwijk en laat zij zich ondersteunen door Mozaïek Wonen voor de volledige dienstverlening. De huurders ervaren de dienstverlening als vanouds. Dat is na dit eerste intensieve samenwerkingsjaar een groot compliment.
Via ons digitale huurderspanel ontvingen we begin 2022 bevestigende inzichten; 74% van de respondenten geeft aan een (zeer) positief beeld te hebben van WBVR. Slechts 9% geeft aan een (zeer) negatief beeld te hebben.

Drie perspectieven in de lift

Woningbouwvereniging Reeuwijk werkt gestaag aan verbetering van prestaties. Als we de cijfers van de huidige visitatie met het Visitatierapport 2014-2017 vergelijken, dan is een mooie stijging zichtbaar. Op de perspectieven Presteren naar Opgaven en Ambities, naar Belanghouders en naar Vermogen stijgen we van gemiddeld een 7,1 naar gemiddeld een 7,8.
Het vierde perspectief over Governance is in opzet veranderd en daarom niet meer vergelijkbaar.

De visitatiecommissie geeft ons daarnaast ook nog een drietal concrete aandachtspunten voor de komende jaren, te weten:

- *Blijf je bewust van een mogelijk negatief beeld bij belanghebbenden over de verdergaande samenwerking. Blijf actief communiceren wat je wil betekenen voor de inwoners van het werkgebied.*

Een relevant aandachtspunt dat we graag ter harte nemen. In het strategische communicatieplan van Woningbouwvereniging Reeuwijk dat binnenkort wordt opgeleverd besteden we expliciet aandacht aan dit aandachtspunt.

- *Zet in op het verbeteren van de communicatie rondom renovatieprojecten.*

Aanscherping van het communicatieplan in het werkproces Renovatie is op zijn plaats. Rollen duidelijk innemen, naleving van afspraken en monitoring zijn hierbij belangrijk. Maar bovenal gaat het om betrokkenheid, empathie en contact met huurders, juist ook als een renovatieproject weerbarstig is.

- *Zet in op het verbeteren van het (vastleggen van het) portefeuillemanagement, zodat duidelijk wordt hoe de duurzaamheids- en onderhoudsopgave wordt opgepakt. Probeer de samenwerking met belanghebbenden verder te brengen door meer het beleid af te stemmen. Hierdoor gaat de samenwerking verder dan het helpen bij opspelende problemen.*

Aan dit aandachtspunt wordt in 2022 veel aandacht besteed. Dit jaar wordt het Portefeuilleplan herzien. Het Transitieplan CO2 neutrale woningvoorraad in 2050 is inmiddels uitgewerkt en de huurdersvereniging heeft hierin een belangrijke adviserende rol. Beide worden in 2022 vastgesteld. Verder werken we momenteel intensief samen met gemeente, Mozaïek Wonen en de huurdersvereniging in het Traject Kaderafspraken Prestatieafspraken 2023 – 2027. Hierin wordt afgesproken welke bijdrage WBVR de komende 4 jaar zal doen aan het lokale woonbeleid.

De Covid maatregelen zijn afgebouwd. Dit biedt de bestuurder en de raad de ruimte om meer dan voorheen een actieve rol in te nemen naar belanghouders en dialoog te zoeken met belanghouders, de huurdersvereniging en de bewoners.

Visitatie 2018 t/m 2021

Woningbouwvereniging Reeuwijk kijkt met veel plezier terug op het visitatietraject, niet in de laatste plaats omdat het haar goede gespreksstof en leerpunten levert op basis van het (waarde)oordeel van de interne en externe belanghouders.

Bewust is gekozen voor een visitatietraject, waarbij het jaar 2021, de start van de samenwerking met Mozaïek Wonen, zorgvuldig is bekeken. ‘Ontzorgd worden’ was ook relevant. Om -zoals wij gewoon zijn- de focus en inzet vooral op ons werk en de dienstverlening aan de huurders te houden, hebben we gekozen voor een bureau dat ons in de visitatie heeft ontzorgd.
Verder is objectivering van de waardering van de huurders voor de onze dienstverlening gezocht via een aanvullend en innovatief element in het visitatietraject. Middels het recent opgerichte digitaal huurderspanel is getoetst of de kernwaarden van Woningbouwvereniging Reeuwijk zichtbaar zijn in de dienstverlening en prestaties.

Koersplan 2021-2024

Het Koersplan werkt goed als leidraad. Voor de verrijking ervan kunnen we putten uit de aanbevelingen. Het visitatierapport biedt ons veel waardevolle informatie en aanbevelingen over hoe onze stakeholders naar ons kijken, hoe ze onze prestaties waarderen en waar het beter kan of moet. Wij nemen deze aanbevelingen zeker ter harte. De kwaliteit van communicatie en participatie en een voortvarende implementatie van Transitiebeleid voor een CO neutrale woningvoorraad in 2050 zien we daarbij als speerpunt.

Onze belanghouders bedanken wij voor hun waardevolle bijdrage aan deze visitatie. Het visitatierapport is te vinden op onze website.

Esther van Beelen
bestuurder

Teo van Craaikamp
voorzitter RvC

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Tabel 4.2: Wbv. Reeuwijk

Naam	Functie
T. van Craaikamp	RvC lid
H. Remmelzwaan	RvC lid
M. den Ouden	RvC lid
E. Huisman	Teamleider frontoffice Wbv. Reeuwijk

Tabel 4.3: Belanghebbenden

Organisatie	Belanghebbende	Functie
Gemeente Bodegraven Reeuwijk		
	D.J. Knol	Wethouder
	J. Ruis	Adviseur Wonen & Volkshuisvesting
Huurdersvertegenwoordiging		
	P. Capelle	Voorzitter Huurdersvereniging Reeuwijk
	R. van Geenen	Secretaris Huurdersvereniging Reeuwijk
	L. Gerts	Voorzitter bewonerscommissie Westveen
Overige belanghebbenden		
	R. de Haas	Bestuurder Mozaïek Wonen
	H. Brückmann	Adjunct-directeur Mozaïek Wonen
	M. van Veen	Directeur SAM welzijnsorganisatie
	P. Crone	Manager Buurtbemiddeling Kwadraad

Bijlage 4: Onafhankelijkheidverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Wbv. Reeuwijk in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Wbv. Reeuwijk hebben.

Rotterdam, 1 maart 2022

Maarten Nieland
Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Wbv. Reeuwijk in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Maarten Nieland heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Maarten Nieland geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Maarten Nieland geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wbv. Reeuwijk.

Rotterdam, 1 maart 2022

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Frank de Gouw verklaart hierbij dat de visitatie van Wbv. Reeuwijk in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Frank de Gouw heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Frank de Gouw geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Frank de Gouw geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wbv. Reeuwijk.

Rotterdam, 1 maart 2022

Frank de Gouw

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Vincent de Kwaasteniet verklaart hierbij dat de visitatie van Wbv. Reeuwijk in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Vincent de Kwaasteniet heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Vincent de Kwaasteniet geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Vincent de Kwaasteniet geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wbv. Reeuwijk.

Rotterdam, 1 maart 2022

Vincent de Kwaasteniet

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter
Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:
Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:
Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:
Principal Consultant

Onderwijs:

1994 – 1998	Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam
1990 - 1994	Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

Sinds april 2017	Principal Consultant Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties
2012 – 2016	Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties
2011 - 2011	Senior Manager Deloitte Real Estate
1994 - 2011	Principal Manager PwC

Profielschets:
Na zijn afstuderen aan de faculteit Bedrijfseconomie is Maarten gaan werken bij PricewaterhouseCoopers (PwC). Daar heeft hij ook de postdoctorale opleiding tot Registeraccountant voltooid. In 1998 is Maarten overgestapt naar de adviespraktijk van PwC en heeft zich daar gericht op met adviesopdracht bij instellingen in de gehandicaptensector. Hij was betrokken bij een aantal landelijke benchmarks die in de gezondheidszorgsector en woningcorporatiesector die door PwC werden uitgevoerd.

Sinds 2005 is Maarten betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Inmiddels heeft hij ongeveer 70 visitaties uitgevoerd. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor de door PwC uit te voeren visitaties. In 2012 heeft hij deze rol bij EY ook op zich genomen en daar ongeveer 30 visitaties begeleid. Sinds april 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich ook op de maatschappelijke visitaties richt.

Bij Ecorys werkt Maarten als Principal Consultant op de afdeling Location Development. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

Kernvaardigheden waarover Maarten beschikt zijn onder andere het procesmatig begeleiden van complexe processen, het optreden als facilitator bij verandertrajecten, het functioneren als klankbord en sparringpartner voor Raden van Bestuur en Raden van Toezicht.

Secretaris
Frank de Gouw

Naam, titel, voorletters:
de Gouw, ing./MSc, F.A.

Geboorteplaats en –datum:
’s-Hertogenbosch, 22-06-1993

Huidige functie:
Consultant

Onderwijs:

2016 – 2018	Radboud Universiteit, Nijmegen – Master Urban Geography
2015 – 2016	Radboud Universiteit, Nijmegen – Premaster Geography and Spatial Planning
2011 – 2015	HAS Hogeschool, ’s-Hertogenbosch – Urban and Rural Development
2005 – 2011	d’Oultremontcollege, Drunen – Atheneum

Loopbaan:

2018 – Heden	Consultant Regions & Cities, ECORYS
2017 – 2018	Graduate Intern, ARCADIS BV

Profielschets:
Frank de Gouw is commissielid. Frank is na zijn studies aan de HAS Hogeschool in ’s-Hertogenbosch en de Radboud Universiteit in Nijmegen als adviseur bij Ecorys, in de sector Regions & Cities, aan de slag gegaan. Frank heeft in zijn studies ervaring opgedaan met volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en ruimtelijke economie.

Als consultant houdt Frank zich voornamelijk bezig met beleidsvraagstukken en effectenstudies ten aanzien van volkshuisvestelijke opgaven, woningmarktvraagstukken en gebiedsontwikkeling. Deze opdrachten worden met name uitgevoerd voor gemeenten, woningcorporaties en Rijksoverheid. Hierbij heeft Frank ervaring opgedaan in trajecten waarbij verschillende belangen spelen.

Frank is daarnaast sinds zijn komst bij Ecorys betrokken bij het maatschappelijk visiteren. In de visitaties zet Frank zijn enthousiasme, kritische blik en sociale vaardigheden in om voor de betrokken partijen tot een passend eindproduct te komen. Frank is inmiddels betrokken geweest bij circa 20 visitaties waaronder de visitaties van Centrada, Wonen Zuid, Samenwerking Vlaardingen, Compaen, De Zaligheden, LekstedeWonen, SallandWonen, Poort6, Intermaris en Sint Trudo.

Commissielid

Vincent de Kwaasteniet

Naam, titel, voorletters:

de Kwaasteniet, MSc, V.J.

Geboorteplaats en –datum:

Alphen aan den Rijn, 15 februari 1994

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2017 - 2018	Master Public Administration (Governance & Management van Complexe Systemen), Erasmus Universiteit Rotterdam
2016 - 2017	Pre-master Bestuurskunde, Erasmus Universiteit Rotterdam
2012 - 2016	Bachelor Bestuurskunde, De Haagse Hogeschool

Loopbaan:

2022 – heden	Consultant Regions & Cities, Ecorys
2019 - 2021	Promovendus Bestuurskunde (PhD candidate), Erasmus Universiteit Rotterdam
2018	Onderzoeker, ProRail (stage)
2015 – 2016	Beleidsondersteuner directie Woningmarkt, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
2015 – 2016	Beleidsondersteuner afdeling Sociaal en Economisch Beleid, gemeente Leiden

Profiel:

Vincent is werkzaam bij Ecorys op de afdeling Regions & Cities en houdt zich bezig met het visiteren van woningcorporaties. Naast visitaties is Vincent betrokken bij onderzoeks- en adviesopdrachten op de thema's volkshuisvesting en het sociaal domein, in lijn met zijn ervaring en affiniteit. Voorafgaand aan zijn positie bij Ecorys is Vincent werkzaam geweest aan de Erasmus Universiteit Rotterdam als promovendus. Hier heeft hij zich onder andere verdiept in de complexiteit van beleids- en besluitvormingsprocessen en onderzoek verricht naar de overheidsaanpak ten aanzien van multiproblematiek van gezinnen. In het kader hiervan heeft Vincent een praktijkrapportage geschreven over de werking ''maatwerkbudgetten'' die meerdere gemeenten hanteren om de multiproblematiek van gezinnen te verhelpen. Zijn onderzoekbenadering is kwalitatief van aard.

Voor zijn werkzame periode aan de universiteit is Vincent in verschillende periodes werkzaam geweest voor ProRail, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de gemeente Leiden.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Tabel 4.4: Bronnenlijst

	Geraadpleegde documentatie
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Jaarverslagen en Jaarrekeningen 2018 t/m 2021 Prestatieafspraken 2018 t/m 2021 Jaarlijks bod 2018 t/m 2021 Monitor activiteiten jaarplan 2021 Woonvisie gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2021 – 2025 Ondernemingsplan 2017 – 2020 Koersplan 2021 – 2024 Tertiaalrapportages 2018 t/m 2021 Maandrapportages 2021 Begroting 2018 t/m 2021 Huurbeleid 2018 Convenant aanpak drugscriminaliteit Convenant uitstroom opvang en zorg
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Verslagen van overleg met belanghebbenden Huurderspanel 2022
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW 2018 t/m 2021 Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Accountantsverslag 2018 t/m 2021 Controleverklaring 2018 t/m 2021 Investeringsbesluiten divers Managemetletter 2018 t/m 2021 Treasuryjaarplan 2018 t/m 2021 Bestuursverklaring 2018 t/m 2021 Jaarverslagen en Jaarrekeningen 2018 t/m 2021 Tertiaalrapportages 2018 t/m 2021 Maandrapportages 2021 Begroting 2018 t/m 2021
Governance van maatschappelijk presteren	Jaarverslagen en Jaarrekeningen 2018 t/m 2021 Tertiaalrapportages 2018 t/m 2021 Maandrapportages 2021 Begroting 2018 t/m 2021 Jaarplannen 2018 t/m 2021 Bestuursverklaring 2018 t/m 2021 Visie op besturen RvC 2018 Toetsingskader RvC 2018 Notulen RvC vergaderingen 2018 t/m 2021 Zelfevaluatie RvC 2018 t/m 2021

Bijlage 7: Prestatietabel Wbv. Reeuwijk 2018 – 2021

Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Woningvoorraad: Wbv. Reeuwijk heeft de opgave om een minimale voorraad DAEB bezit (woningen en eenheden) aan te houden voor de sociale doelgroep. Deze aantallen betreffen jaarlijks (per 1/1): 2018: 1135 woningen (Bod 2018, p.2) 2019: 1.128 woningen (toelichting Wbv. Reeuwijk) 2020: 1120 woningen (Bod 2020, p.3) 2021: 1133 woningen (Bod 2021, p.4)	Om aan de opgave te voldoen heeft Wbv. Reeuwijk in het werkgebied jaarlijks de volgende DAEB-eenheden voor de primaire doelgroep aangehouden: 2018: 1135 woningen (Jaarverslag 2018, p.24) 2019: 1084 woningen (Jaarverslag 2019, p.29) 2020: 1079 woningen (Jaarverslag 2020, p.30) 2021: 1.099 woningen (toelichting Wbv. Reeuwijk)	6
Nieuwbouw: Wbv. Reeuwijk heeft de opgave om in het werkgebied nieuwbouwwoningen te realiseren. Dit betreft jaarlijks: 2018: 7 woningen (Bod 2018, p.2) 2019: 6 woningen (Bod 2019, p.2) 2020: 40 woningen (Bod, 2020, p.2) 2021: 36 woningen (Bod 2021, p.3)	Wbv. Reeuwijk heeft gedurende de visitatieperiode jaarlijks de volgende aantallen nieuwbouwwoningen gerealiseerd: 2018: 0 woningen (Jaarverslag 2018, p.25) 2019: 0 woningen (toelichting Wbv. Reeuwijk) 2020: 0 woningen (Jaarverslag 2020, p.32) 2021: 21 woningen, 2 niet-DEAB. In 2022 worden er 15 woningen opgeleverd in april. Deze woningen zijn onderdeel van de in totaal 36 woningen die oorspronkelijk in 2021 zouden worden opgeleverd. Het betreffen zowel DEAB als niet-DEAB woningen.	8
Sloop: Wbv. Reeuwijk heeft voorgenomen om jaarlijks te slopen aan woningen: 2018: 31 woningen (Bod 2018, p.2) 2019: 7 woningen (Bod 2019, p.2) 2020: 7 woningen (Bod 2020, p.2) 2021: 0 woningen (Bod 2021, p.3)	Wbv. Reeuwijk heeft gedurende de visitatieperiode jaarlijks de volgende aantallen woningen gesloopt: 2018: 31 woningen in Kerverland ten behoeve van nieuwbouw (Jaarverslag 2018, p.26) 2019: 7 woningen (Jaarverslag 2019, p.32) 2020: 0 woningen (Jaarverslag 2020, p.111) 2021: 0 woningen (toelichting Wbv. Reeuwijk)	7
Verkoop: Wbv. Reeuwijk voorgenomen om jaarlijks te verkopen aan woningen: 2018: 4 woningen (Bod 2018, p.2) 2019: 5 woningen (Bod 2019, p.2) 2020: 3 woningen (Bod 2020, p.3) 2021: 2 woningen (Bod 2021, p.3)	Wbv. Reeuwijk heeft jaarlijks de volgende aantallen aan woningen verkocht: 2018: 5 woningen (Jaarverslag 2018, p.24 & p.45) 2019: 1 woning (Jaarverslag 2019, p.29) 2020: 6 woningen (Jaarverslag 2020, p.30) 2021: 1 woning uit de woningvoorraad en 1 koopgarant woning (in 2020 teruggekocht en in 2021 verkocht) (toelichting Wbv. Reeuwijk) Alle voor verkoop aangewezen woningen zijn door Wbv. Reeuwijk aangeboden aan de zittende huurders. Als huurders de woning niet zelf kopen, wordt de woning pas verkocht als de zittende huurder de huur opzegt. Om de doorstroom binnen het woningbezit te bevorderen en huurders een kans te geven op de koopmarkt, geeft Wbv. Reeuwijk de zittende huurder voorrang bij verkoop.	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Aankoop: Wbv. Reeuwijk heeft voorgenomen jaarlijks aan woningen te kopen: 2018: 0 (toelichting Wbv. Reeuwijk) 2019: 0 (toelichting Wbv. Reeuwijk) 2020: 1 woning (Begroting 2020, p.12) 2021: 1 woning (Begroting 2021, p.8)	Wbv. Reeuwijk heeft jaarlijks de volgende aantallen aan woningen aangekocht: 2018: 0 (toelichting Wbv. Reeuwijk) 2019: 0 (toelichting Wbv. Reeuwijk) 2020: 1 woning (Jaarverslag 2020, p.30) 2021: 0 (toelichting Wbv. Reeuwijk) Het betreft een terugkoopwoning onder koopgarantregeling. Dit was de laatste in bezit die mogelijk kon worden teruggekocht. Daarmee het koopgarant beëindigd. Begin 2021 is deze woning verkocht.	7
Beoordeling visitatiecommissie Hoewel de sociale huurwoningvoorraad is gedaald in de visitatieperiode, heeft Wbv. Reeuwijk zich ingezet om een aanzienlijk deel nieuwbouwwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De sloop en verkoop van woningen is ten behoeve van het verbeteren van de beschikbaarheid. Tevens voert Wbv. Reeuwijk een sociaal verkoopbeleid door woningen aan huurders te verkopen om het eigen woningbezit te stimuleren.		
Gemiddelde beoordeling		**7,2**

Thema 2: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Huurverhoging Wbv. Reeuwijk hanteert in 2018, 2019, 2020 en 2021 een gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging. De totale huurverhoging in een jaar mag +1% bedragen. (Begroting 2021, p.9 & 20; Bod 2021, p.4; Bod 2020, p.3; Bod 2019, p.2; Bod 2018, p.1 & p.2)	De gemiddelde doorgevoerde huurverhoging door Wbv. Reeuwijk betreft: 2018: gemiddeld 1,43% (Jaarverslag 2018, p.38) 2019: gemiddeld 1,45% (Jaarverslag 2019, p.46) 2020: gemiddeld 2,33% (Jaarverslag 2020, p.46) 2021: 0% bij DEAB bezit. gemiddeld 1,4% buiten de DEAB. (toelichting Wbv. Reeuwijk) Wbv. Reeuwijk heeft daarnaast een inkomens afhankelijke huurbeleid gevoerd. Zo is in 2020 bijvoorbeeld de huurverhoging vastgesteld op basis van een staffel van de huidige huurprijs: • 5,2% voor woningen met een huur onder de € 500,-; • 5,2% voor woningen met een huur tussen € 500,- en € 600,-; • 2,6% voor woningen met een huur boven € 601,-.	8
Huurbeleid Wbv. Reeuwijk heeft de opgave dat minimaal 75% van de woningvoorraad bereikbaar is en blijft voor de lage inkomens. Circa 75% van de voorraad heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrens huurtoeslag (Bod 2021, p.2; Bod 2020, p.1; Bod 2019, p.1; Begroting 2021, p.7; Begroting 2020, p.11)	Wbv. Reeuwijk heeft gedurende de visitatieperiode de volgende percentages aan beschikbare woningen die lager of gelijk zijn aan de 2e aftoppingsgrens: 2018: 78% (Jaarverslag 2018, p.37) 2019: 77% (Jaarverslag 2019, p.44) 2020: 77% (Jaarverslag 2020, p.46) 2021: 75% (Volkshuisvestingsverslag 2021, p.10)	7
Incassobeleid en huurachterstanden Wbv. Reeuwijk heeft de opgave om de huurachterstanden te beperken en een incassobeleid te voeren.	Om betalingsachterstanden tegen te gaan en de gemiddelde huurachterstand te laten dalen hanteert Wbv. Reeuwijk een incassobeleid waarbij in vroeg stadium een persoonlijk gesprek wordt gevoerd en betalingsregelingen worden aangeboden. Huurders met betalingsproblematiek komen hierdoor snel in contact met schuldhulpverlening of	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	andere hulpverleningsinstellingen. Wbv. Reeuwijk zet zich sterk in om ontruiming te voorkomen en passende hulp te bieden. De gemiddelde huurachterstand bedraagt: 2018: gemiddeld 0,25% (Jaarverslag 2020, p.52) 2019: gemiddeld 0,27% (Jaarverslag 2020, p.52) 2020: gemiddeld 0,17% (Jaarverslag 2020, p.52) 2021: gemiddeld 0,30% (Volkshuisvestingsverslag 2021, p.21) Om problematiek met betrekking tot huurachterstanden in een vroeg stadium te signaleren en door te verwijzen naar de juiste instanties, neemt Wbv. Reeuwijk deel aan het tweemaandelijks signaleringsoverleg. Daar zitten alle betrokken instanties aan tafel: de gemeente, het sociaal team van de gemeente, de wijkagenten, de GGD (meldpunt zorg en overlast), Mozaïek Wonen en Plicare (wijkverpleegkundige). Wanneer nodig schuiven incidenteel andere partijen aan.	
Beoordeling visitatiecommissie Wbv. Reeuwijk voert een sociaal huurbeleid waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met lage inkomens. Tevens kent Wbv. Reeuwijk een laag percentage aan huurachterstanden door zelf actief in te zetten op preventie en vroegsignalering.		
Gemiddelde beoordeling		**7,6**

Thema 3: Duurzaamheid & onderhoud

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Energielabel / Energie index Wbv. Reeuwijk streeft in 2050 naar een energie neutrale woningvoorraad (Bod 2021, p.5; Bod 2020, p.5; Bod 2019, p.3) Om dit te realiseren is de opgave voor Wbv. Reeuwijk om gemiddeld Energielabel B (of een Energie Index (EIX) van < 1.4,) van haar woningbezit in 2021 te hebben (Bod 2021, p.5; Bod 2020, p.5; Bod 2019, p.1 & 4).	De gemiddelde energie-index van de woningvoorraad van Wbv. Reeuwijk betreft (per 31/12): • 2018: gemiddelde EIX tussen 1,81 – 2,10 (gemiddeld energie label D) (Jaarverslag 2018, p.26) • 2019: gemiddelde EIX van 1,52 (Jaarverslag 2019, p.32) • 2020: gemiddelde EIX van 1,55 (Jaarverslag 2020, p.34) • 2021: Sinds 1 januari 2021 is de methode om de Energie-Index van de woningen te bepalen aangepast. Uit metingen blijkt volgens Wbv. Reeuwijk dat eind 2021 83% van de woning een groen energielabel heeft. Op basis van het aandeel A en B labels stelt de corporatie dat zij daarmee gemiddeld het 'oude' label B benadert (Volkshuisvestelijkverslag 2021, p.17)	8
Onderhoud & woningverbetering (verduurzaming) In het kader van het verduurzamen van de woningvoorraad wil Wbv. Reeuwijk jaarlijks 55 a 60 energetisch woningen verbeteren en daarmee verduurzamen (Bod 2020, p.5; Bod 2018, p.2) In 2020 worden 113 woningen verduurzaamd (Bod 2020, p.6).	Het aantal woningen dat Wbv. Reeuwijk jaarlijks energetisch heeft verbeterd: • 2018: 75 woningen van label C & D naar label A (Jaarverslag 2018, p.26) • 2019: 55 woningen van label C naar A (Jaarverslag 2020, p.18; Jaarverslag 2019, p.32)	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	• 2020: 62 woningen van label C naar A (Jaarverslag 2020, p.34) • 2021: Rietveldproject: 52 woningen van label E naar B brengen. Het project is momenteel in uitvoering, maar nog niet opgeleverd. Gestart in oktober 2021 (toelichting Wbv. Reeuwijk)	
Kwaliteit woningvoorraad Wbv. Reeuwijk heeft gedurende de visitatieperiode de opgave om de woningvoorraad kwalitatief op orde te houden of te verbeteren.	Wbv. Reeuwijk heeft zich gedurende de visitatieperiode ingezet om de woningvoorraad kwalitatief op orde te houden of te verbeteren. Deze verbeteren hebben met name betrekking op asbestsanering, de vervangen van cv-installaties, schilderwerk en badkamer-, keuken- en toiletrenovaties. Specifieke aantallen betreffen: 2018: - Badkamer- (25 keer), keuken- (26 keer) en toiletrenovatie (10 keer), - 28 cv-installaties vervangen - Buitenschilderwerk bij 195 woningen - 30 woningen asbest gesaneerd 2019: - Badkamer- (22 keer), keuken- (28 keer) en toiletrenovatie (6 keer), - 4 cv-installaties vervangen - Buitenschilderwerk bij 135 woningen - 22 woningen asbest gesaneerd 2020: - Badkamer- (23 keer), keuken- (34 keer) en toiletrenovatie (18 keer), - 13 cv-installaties vervangen - Buitenschilderwerk bij 76 woningen - 28 woningen asbest gesaneerd 2021: - Badkamer- (26 keer), keuken- (31 keer) en toiletrenovatie (33 keer), - Cv-installaties vervangen 41 keer - Buitenschilderwerk bij 64 woningen - Asbest gesaneerd bij 28 woningen - Mechanische ventilatie aangebracht bij 25 woningen	7
Nieuwbouw is BENG Nieuwbouw is BENG, NOM of gasloos (Bod 2021, p.5; Bod 2020, p.5; Bod 2019, p.4; Bod 2018, p.2)	De 21 nieuwbouw woningen zijn BENG opgeleverd. De 15 woningen die in april worden opgeleverd zijn ook Beng.	7
Beoordeling visitatiecommissie Wbv. Reeuwijk voldoet aan haar prestatieafspraken en werkt gestaag door aan het behalen van haar lange termijndoelstellingen.		
Gemiddelde beoordeling		**7.3**

Thema 4: Bijzondere doelgroepen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Statushouders: Wbv. Reeuwijk heeft de opgave verblijfsgerechtigden te huisvesten. Ze draagt naar rato bij aan de taakstelling van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De gemeente draagt zorg voor de begeleiding (Bod 2021, p.2; Bod 2020, p.2; Bod 2019, p.1; Begroting 2021, p.7; Begroting 2020, p.11)	Wbv. Reeuwijk zorgt in samenwerking met Mozaïek Wonen voor de huisvesting van vluchtelingen. Wbv. Reeuwijk heeft jaarlijks aan verblijfsgerechtigde gehuisvest: 2018: 10 personen / 3 woningen (Jaarverslag 2018, p.36) 2019: 8 personen / 4 woningen (Jaarverslag 2019, p.43) 2020: 9 personen / 3 woningen (Jaarverslag 2020, p.45). 2021: 18 personen / 6 woningen (inclusief nareizigers) (toelichting Wbv. Reeuwijk) De totale taakstelling voor 2020 was nog niet gerealiseerd: 11 personen wachten nog op huisvesting. Dit zijn vrijwel uitsluitend alleenstaanden waarvoor in de gemeente te weinig woonruimte beschikbaar is. De provincie Zuid-Holland heeft - als toezichthouder - de gemeente op de achterstand aangesproken. De betrokken partijen zijn met elkaar in gesprek om mogelijke oplossingen te zoeken. Gedacht wordt aan transformatie van leegstaande kantoorpanden of huisvesting van meerdere alleenstaanden in één woning. In 2021 contact gehad met de ontwikkelaar over transformatie van lege kantoorpanden. Dit heeft nog niet tot resultaat geleid. Starters als hoofddoelgroep, maar ok ruimte voor statushouders.	7
Uitstroom In 2016 hebben de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas een convenant getekend om de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang, tijdelijk verblijf, beschermd wonen en die van ex-gedetineerden te bevorderen (Convenant samenwerking Maatschappelijke Zorg Midden-Holland 2017-2020). Voor deze uitstromers is huisvesting nodig. Vroeger ving vooral de gemeente Gouda deze groep op. Nu is met de omringende gemeenten een verdeelsleutel afgesproken. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk betekende dit, dat in 2020 acht woningen beschikbaar moesten komen voor deze doelgroep. Jaarlijks heeft Wbv. Reeuwijk de opgave om drie woningen beschikbaar te stellen.	In 2019 en in 2020 zijn jaarlijks slechts twee woningen door Wbv. Reeuwijk toegewezen. Wbv. Reeuwijk geeftaan dat voldoen aan de taakstelling lastig is, doordat passend woningaanbod nauwelijks beschikbaar is en weinig geschikte woningen vrijkomen. Bovendien zijn niet alle locaties geschikt om uitstromers een kansrijke (her)start te bieden. Ook vraagt de begeleiding van uitstroomkandidaten veel aandacht. Wbv. Reeuwijk zet zich met de begeleidende instanties zo goed mogelijk is om kandidaten een kans van slagen te geven in en met de nieuwe buurt. 2021: Maatschappelijke uitstroom 2 woningen en 2 personen.	7
Spoedzoekers Door de toenemende druk op de woningmarkt wordt de groep mensen die op korte termijn een woning nodig heeft, maar er geen kan vinden, steeds groter. Bij deze groep 'spoedzoekers' gaat het bijvoorbeeld om gescheiden mensen of jongeren die niet meer thuis kunnen wonen. Deze groepen komen niet in	In 2020 is één woning op basis van dit experiment toegekend. Deze huurder heeft een huurcontract voor een bepaalde tijd.	6

Opgaven	Prestaties	Cijfer
aanmerking voor een urgentieverklaring. In het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de corporaties Mozaïek Wonen en Wbv. Reeuwijk is in 2019 besloten om als experiment voor deze groep een speciaal aanbod te creëren. Hiervoor worden zeven woningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ter beschikking gesteld, waarvan Wbv. Reeuwijk er twee voor haar rekening neemt.		
Beoordeling visitatiecommissie Wbv. Reeuwijk werkt samen met ketenpartners en toont inzet om huisvesting van bijzondere doelgroepen te realiseren. Er dienen desondanks een aantal opgaven overwonnen te worden om de huisvesting van bijzondere doelgroepen te verbeteren.		
Gemiddelde beoordeling		**6.7**

Thema 5: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Leefbaarheidsbudget: Wbv. Reeuwijk heeft de opgave om bij te dragen aan de leefbaarheid in haar buurten en wijken. Ze volgt hierin de lijn van de Woningwet op dit gebied. Wbv. Reeuwijk wendt geen specifiek fonds aan voor leefbaarheid (geoormerkt geld), maar staat open om - waar samen met de gemeente kansen worden gezien tot verbetering - een bijdrage te leveren (Bod 2021, p.8; Bod 2020, p.8; Bod 2018, p.3).	Ten behoeve van de leefbaarheid zet Wbv. Reeuwijk haar budget in voor diverse activiteiten die bijdragen aan een prettige woonomgeving. Ze faciliteren met dit leefbaarheidsbudget bijvoorbeeld buurtbemiddeling, het signaleringsoverleg en inzet op problematiek 'achter de voordeur'. In de jaren 2018, 2019, 2020 en 2021 is ook een deel van het leefbaarheidsbudget besteed aan de bewonerscommissies, wat indirect de leefbaarheid ten goede laat komen van de complexen waarin deze commissies actief zijn. (Jaarverslag 2020, p.38; Jaarverslag 2019, p.36; Jaarverslag 2018, p.31) Samen met de buurt een leefbaarheid budget: Sinds 2021 kunnen beheren bewoners samen een budget voor de leefbaarheid. Dit kan uitgegeven worden als er aan een aantal criteria worden voldaan. Project ''Samen met de buurt'' (toelichting Wbv. Reeuwijk). Sinds 2021 is er ook een medewerker sociaal beheer in dienst. Deze functionarissen voert taken uit in het kader van de leefbaarheid uit en bevordert maatschappelijke acties van bewoners. Sinds 2022 is dit een fulltimer (toelichting Wbv. Reeuwijk).	7
Convenant huisuitzettingen Wbv. Reeuwijk heeft de opgave om te participeren in het convenant voorkomen huisuitzettingen uit 2017.	Sinds 2017 werkt Wbv. Reeuwijk regionaal samen binnen het convenant huisuitzettingen. Dit convenant bekrachtigt een werkwijze die eerder is ingezet. In 2020 is een start gemaakt met het evalueren en actualiseren van dit convenant. Wbv. Reeuwijk werkt binnen dit convenant samen met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Mozaïek Wonen, Midden-Holland (meldpunt Zorg en Overlast), Kwadraad, Ferm Werk en Vota. Doelstelling is om het aantal huisuitzettingen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk te verminderen door zo vroeg mogelijk te signaleren of er bij huurders sprake is van huurachterstanden, woonoverlast en/of zogenaamde 'meervoudige problematiek'. Mocht dit het geval zijn, dan	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	worden deze huurders aangemeld bij Meldpunt Zorg en Overlast. Waar nodig schakelt Meldpunt Zorg en Overlast overige partijen in om oplossingen te zoeken en structurele afspraken te maken ter voorkoming van huisuitzetting.	
Beoordeling visitatiecommissie Wbv. Reeuwijk werkt aan het leefbaar houden van haar buurten en wijken door budget aan te wenden, bewoners te stimuleren te participeren en actief inzet pleegt op het voorkomen van escalatie van problemen onder bewoners, waaronder huisuitzettingen.		
Gemiddelde beoordeling		**7,5**

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO_2-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO_2-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas