

MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2014-2017



**Woningbouwvereniging
Reeuwijk**

Rapport Maatschappelijke visitatie Woningbouwvereniging Reeuwijk



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie:
drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE, voorzitter
ir. drs. J.G.M. (Joke) Bults
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 22 oktober 2018

Voorwoord

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2014 tot en met 2017 uit te voeren.

De visitatie is niet meer weg te denken voor woningcorporaties. Sinds de op 1 juli 2015 in werking getreden nieuwe Woningwet heeft de visitatie een wettelijke verankering gekregen en eens in de vier jaar dient een visitatie plaats te vinden.

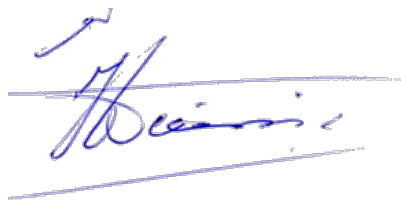
De visitatie is in toenemende mate een goede methode gebleken om de kwaliteit van het toezicht te toetsen en een oordeel te vragen over de maatschappelijke prestaties van bij de corporatie betrokken primaire belanghebbenden, de huurders en de gemeente(n), almede overige stakeholders. Tevens vindt een beoordeling plaats van, bij voorbeeld, de externe legitimatie van de woningcorporatie, anders gezegd hoe kijkt de buitenwereld tegen de corporatie aan en is zij voldoende in staat gebleken zich voldoende te legitimeren als maatschappelijk betrokken volkshuisvester.

Daarnaast geeft de visitatie ook een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie in het algemeen. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode.

Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink

Voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding.....	4
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	8
Recensie	9
Integrale scorekaart.....	13
Samenvatting	14
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen	19
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	20
1.1 De opgaven in het werkgebied.....	20
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	21
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	25
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	27
2 Presteren volgens Belanghebbenden.....	28
2.1 Presteren volgens Belanghebbenden.....	28
2.2 Aandachtspunten volgens belanghebbenden	32
3 Presteren naar Vermogen.....	34
3.1 Financiële continuïteit.....	34
3.2 Doelmatigheid	35
3.3 Vermogensinzet.....	36
3.4 Totaalscore Presteren naar Vermogen.....	37
4 Governance.....	38
4.1 Besturing	38
4.2 Intern toezicht.....	41
4.3 Externe legitimering en verantwoording	46
4.4 Totaalscore voor Governance.....	47
Deel 3 Bijlagen	49
Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties.....	50
Bijlage 2: Positionpaper.....	64
Bijlage 3: Bronnenlijst.....	64
Bijlage 4: Geïnterviewde en geënquêteerde belanghebbenden	68
Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen.....	69

Inleiding

Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst.

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer
- (Des-) investeringen in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten
- Overige/andere prestaties

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie
- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- De mate van invloed op het beleid

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit
- De doelmatigheid
- De vermogensinzet

Governance

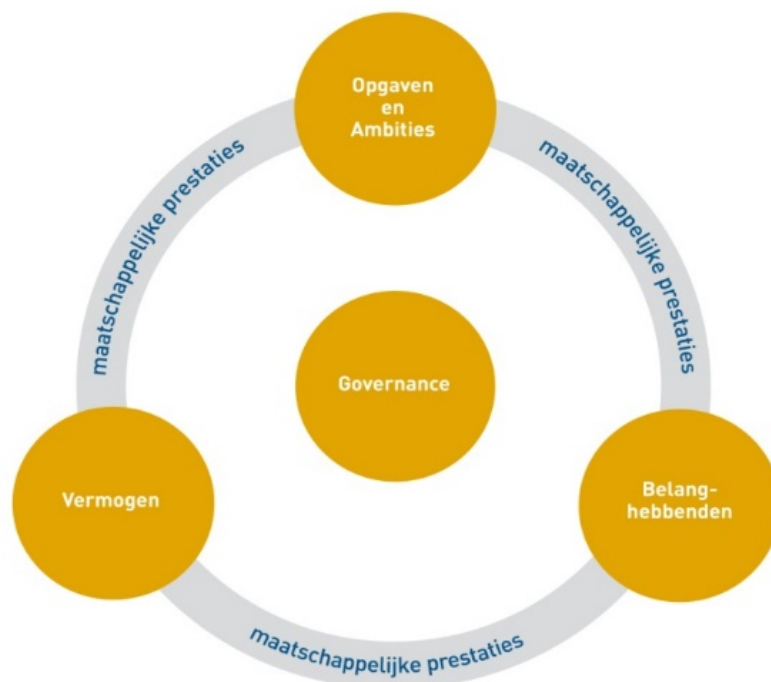
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing
- Het intern toezicht
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

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

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie plus punten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

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

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer.

De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

<i>Cijfer</i>	<i>Benaming</i>	<i>Kwantitatieve prestatie</i>	<i>Afwijking</i>
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	Goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	Meer dan +35%

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen.

In deel 1 zijn opgenomen:

- Recensie
- Scorekaart
- Samenvatting

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Recensie

Maatschappelijke visitatie 2010-2013

Woningbouwvereniging Reeuwijk ontving gemiddeld 'ruim voldoende tot goed' beoordelingen voor de vier prestatieperspectieven van de maatschappelijke visitatie volgens de visitatiemethodiek 5.0.

De commissie gaf de corporatie de volgende verbeteruggesties mee:

- Een punt van zorg vormen de bedrijfslasten. Deze zijn fors hoger dan bij de referentiegroep. De hogere kosten worden veroorzaakt door de ingezette professionalisering van de interne organisatie.
- De visitatiecommissie vindt het verstandig dat Woningbouwvereniging Reeuwijk de mogelijkheden tot samenwerking en/of fusie aan het onderzoeken is.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Woningbouwvereniging Reeuwijk de aandachtspunten uit de vorige visitatie goed heeft opgepakt, zoals dat verder in deze recensie zal blijken.

Resultaten visitatie 2018 over de periode 2014 - 2017

BESCHOUWING OP HET POSITIONPAPER

In het positionpaper zet de directeur-bestuurder een goed beeld van de corporatie neer. Het ondernemingsplan is voor de corporatie haar leidraad voor de dagelijks operaties van de corporatie. Als woningcorporatie staat zij middenin de samenleving. De corporatie weet wat er in de buurten en wijken en ook onder haar bewoners leeft. Woningbouwvereniging Reeuwijk ziet voldoende kansen en mogelijkheden om zich verder te verbeteren. In de eerste ondernemingsplanperiode lag de focus op het opzetten van een goed portefeuilleplan en strategisch voorraadbeheer, de professionalisering van de organisatie en de actualisatie van de governance en de realisatie van de uitbreiding door middel van nieuwbouw. In de periode vanaf 2017 is met het nieuwe ondernemingsplan 'Bouwen aan plezierig wonen' de focus verschoven naar het beter centraal stellen van de huurder en meer aandacht voor een passende woningvoorraad binnen een flexibele met de tijd meegaande organisatie. Voor de komende jaren staat een beperkte nieuwbouwuuitbreiding op het programma, met name omdat de kern Reeuwijk binnen de gemeente weinig uitbreidingsmogelijkheden kent. De corporatie heeft de ambitie om financieel gezond te willen blijven met als doel het hebben van een toekomstbestendige duurzame woningvoorraad en een moderne flexibele organisatie en dienstverlening te zijn. De commissie is van mening dat de benoemde punten de corporatie een stap verder brengen. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat bij complexe vraagstukken de schaal van woningbouwvereniging Reeuwijk tot beperkingen kan leiden.

Woningbouwvereniging Reeuwijk speelt hierop in door:

- samen te werken met andere corporaties voor het uitwisselen van kennis en expertise;
- kennis en expertise in te huren waar nodig en verantwoord;
- grote projecten te faseren;
- een rol van regisseur in te nemen en samen te werken met haar ketenpartners.

Bevindingen van de visitatiecommissie

RIJKSPRIORITEITEN VOLKSHUISVESTING

De minister van BZK heeft de volgende vier prioriteiten voor woningcorporaties benoemd, waarbij de commissie bij ieder onderdeel de situatie bij Woningbouwvereniging Reeuwijk schetst.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

De huurverhogingen worden in overleg met de huurdersorganisatie vastgesteld. Over dit onderwerp wordt inhoudelijk goede discussies gevoerd, die uitmonden in consensus. Scheefwoners en ouderen zijn benaderd om naar een meer passende woning te verhuizen, zodat dit zorgt voor de doorstroming op de woningmarkt.

Voorts biedt de gemeente Bodegraven-Reeuwijk binnen de huisvestingsverordening de mogelijkheid om 50% van het woningaanbod met voorrang aan woningzoekenden vanuit de regio toe te wijzen. Hiervan mag de helft met voorrang aan bewoners van een gemeentelijke kern aangeboden worden. Woningbouwvereniging Reeuwijk maakt van deze regeling gebruik bij het aanbieden van nieuwbouw seniorenwoningen, zodat binnen de gemeentelijke kern de doorstroming vanuit de huurwoningen wordt gestimuleerd. Tenslotte is

Woningbouwvereniging Reeuwijk voornemens om de komende jaren een beperkt percentage duurdere huurwoningen (niet-DAEB) toe te voegen aan het woningbestand, om zo doorstroming te realiseren.

Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad

In 2021 zal volgens de huidige planning het woningbestand gemiddeld minimaal energielabel B halen met uitzondering van het deel van de portefeuille, dat voor sloop en nieuwbouw op de agenda staat. Met de plannen zoals door het kabinet verwoord in het regeerakkoord, staat er op gebied van duurzaamheid nog een stevige ambitie voor de komende jaren. Ook Woningbouwvereniging Reeuwijk werkt aan plannen om bij te dragen aan deze milieudoelen door, waar mogelijk, het woningbestand in 2050 CO2 neutraal te kunnen exploiteren. Aan het woningbezit zijn in 2017 zes energie neutrale levensloopbestendige woningen, de zogenoemde Nul op de Meter-woningen. Bij het projectmatig uitvoeren van de energetische verbeteringen wordt een bewonersvertegenwoordiging samengesteld om de plannen en de uitvoering van deze verbeteringen goed te kunnen stroomlijnen.

Huisvesten van urgente doelgroepen

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft de afgelopen jaren prima haar bijdrage geleverd aan de taakstelling rond het huisvesten van statushouders. Overige opgaven rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen worden volgens de afspraken nagekomen. De corporatie heeft in een verlaten seniorencomplex 'Kerverland' een mix van statushouders en anti-krakers gehuisvest, dat heeft gezorgd voor talrijke initiatieven op het gebied van leefbaarheid tussen de beide groepen en omwonenden; al met al is dit project een groot succes gebleken.

Realiseren van wonen met zorg en ouderhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen

Woningbouwvereniging Reeuwijk maakt zoveel mogelijk daar waar zij kan, levensloopgeschikte woningen. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft in de visitatieperiode een nieuw appartementencomplex met 22 woningen gerealiseerd in Westveen 2. Bij het winkelcentrum Miereakker zijn appartementen gerealiseerd voor de doelgroep 55+. Er zijn een tiental woningen specifiek aangepast voor minder validen. Verder is een huis voor dementerenden – de Herbergier – opgericht.

FINANCIEEL PRIMA IN ORDE

In de visitatieperiode is de financiële situatie en continuïteitsverwachting beoordeeld door de externe toezichthouders WsW en Autoriteit woningcorporaties, die beide een positief oordeel hebben verstrekt en geoordeeld dat de corporatie voldoet aan de toezichteisen. De controlerende accountant heeft steeds de jaarrekening voorzien van een goedkeurende verklaring. Alle financiële ratio's zijn (ruim) boven de daartoe gestelde normen. Wat het ingezet beleid betreft om op het gebied van doelmatigheid de netto bedrijfslasten en personeelskosten te matigen en te beheersen is de corporatie ruimschoots geslaagd. De commissie is dan ook van oordeel dat Woningbouwvereniging Reeuwijk haar financiën prima op orde heeft.

STERKE BETROKKENHEID VAN DE HUURDERSVERTEGENWOORDIGING

De corporatie heeft in de visitatieperiode een versterking van de participatie gekend: een nieuwe huurdersvereniging, drie bewonerscommissies en twee klankbordgroepen. Om de lokale belangen en verankering mede te borgen, werd tijdens fusiebesprekingen gesuggereerd om in ieder geval een lokale huurdersvereniging op te richten. Daarmee is, als "vrucht" van fusieoverwegingen een nieuwe huurdersorganisatie ontstaan: Huurdersvereniging Reeuwijk.

In de afgelopen periode heeft het bestuur, zo laat ook het positionpaper weten, van deze vereniging met kracht, wijsheid maar ook zeker een gezonde nuchterheid haar positie in relatie tot de Woningbouwvereniging Reeuwijk en de gemeente zich meer dan bewezen. Uit de visitatiegesprekken is dit door alle belanghebbenden bevestigd. De huurdersvereniging, opgericht in 2015, heeft in een rap tempo veel kennis vergaard en was actief betrokken bij het monitoren van de prestatieafspraken, adviezen rondom de jaarlijkse huurverhoging en de administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB.

SAMENWERKING

De vraag is of Woningbouwvereniging Reeuwijk met haar schaalgrootte kan voldoen aan de steeds hogere eisen die aan een corporatie worden gesteld mede als gevolg van toenemend complexiteit van wet- en regelgeving, maatschappelijke opgaven en wensen en verwachtingen van de belanghebbenden. Medio 2014 werd door de directeur, ondersteund door de raad van commissarissen, gestart met de verkenning van de meerwaarde van een mogelijke fusie met collega-corporatie Mozaïek Wonen in Gouda. Na een lang proces van afwegingen en onderzoeken, waarvan de mijlpalen steeds met de algemene ledenvergadering werden gedeeld, werd in oktober 2015 door de leden gestemd. Een overgrote meerderheid stemde niet in met een fusie en wilde de nabijheid en lokale binding met de eigen vereniging niet verloren laten gaan. Er is inmiddels een samenwerkingsverkenning gestart met een - qua omvang van de woningportefeuille - gelijkwaardige partner: Groen Wonen Vlist.

Samenwerking, dan wel fusie is wat betreft de commissie een belangrijk vraagstuk voor de komende periode: "Is de schaalgrootte en de organisatie-inrichting optimaal voor wat betreft effectiviteit en doelmatigheid? En worden de financiële en organisatorische risico's, die met deze schaalgrootte samenhangen ook in de toekomst voldoende beheerst?"

Woningbouwvereniging Reeuwijk dient in de zoektocht tussen de kracht en zwakte van haar kleinschaligheid haar keuzes voor de toekomst op een voortvarende wijze te maken.

STERKE PUNTEN

- Focus op Reeuwijkse situatie, proactief, kleinschalig, betrokken en bereikbaar.
- Gezonde financiële positie met relatief lage huren.
- Goed verbonden met de dorpen.
- Effectieve en doelmatige organisatie met ervaren en deskundige medewerkers.
- Een prima functionerende nieuwe huurdersvertegenwoordiging.
- Goede scores op het gebied van *dienstverlening* op het KWH-label en de Aedes-benchmark.
- Samenwerkingsgerichtheid en meewerkend met haar belanghebbenden.
- Sterke aandacht voor duurzaamheid met in acht name van het verouderde woningbezit.
- Externe legitimatie is prima op orde.

AANDACHTSPUNTEN VOOR DE TOEKOMST

- Samenwerking in perspectief plaatsen. Woningbouwvereniging Reeuwijk werkt met verschillende woningcorporaties samen en is vooral praktisch ingestoken. Woningbouwvereniging 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.
- Beleid ontwikkelen hoe samenwerkingsverbanden aan te gaan en te continueren onder welke condities en hoe dat vast te leggen in schriftelijke documenten.
- Voor de prestatieafspraken met de gemeente geldt dat deze niet altijd SMART zijn geformuleerd. Woningbouwvereniging Reeuwijk kan dit in haar jaarlijkse bod aan gemeente en huurders verder concreet maken door aan de prestatieafspraken ook een duidelijke kwantitatieve inhoud met een tijdsbepaling te geven.
- 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 betreft bij diverse ontwikkelingen en daarnaast van de corporatie soms flexibiliteit wordt gemist.

Integrale scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemid- deld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,1	7,0	7,5	7,3	7,5		7,3	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,8	6,4	6,8	6,4	6,6		6,6	50%	
Relatie en communicatie							7,4	25%	7,1
Invloed op beleid							7,6	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							7,0	30%	
Doelmatigheid							7,0	30%	7,0
Vermogensinzet							7,0	40%	
Governance									
Besturing	Plan					7,0	7,0	33%	7,0
	Check					7,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					7,0	7,0	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Gov. code					7,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording					7,0			

De volgende zes prestatievelden worden gehanteerd:

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

Samenvatting

Profiel

Woningbouwvereniging Reeuwijk is een kleine woningcorporatie, werkzaam in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en actief in de kernen Reeuwijk, Driebruggen en Waarder.

Het missiestatement van Woningbouwvereniging Reeuwijk luidt:

"Wij maken plezierig wonen in de kernen van Reeuwijk, Driebruggen en Waarder blijvend mogelijk. Wij hebben speciale aandacht voor mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien: de sociale doelgroep".

Organisatie

Woningbouwvereniging Reeuwijk is een vereniging met een ledenbestand van 300 ultimo 2017. Nieuwe huurders worden bij het afsluiten van de huurovereenkomst erop geattendeerd dat zij lid kunnen worden van de vereniging en op welke gebieden zij invloed kunnen uitoefenen.

De corporatie heeft een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een raad van commissarissen. De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de algemene zaken binnen de corporatie. De raad bestaat uit vier personen - twee vrouwen en twee mannen - van wie er uit de raad twee zijn voorgedragen door Huurdersvereniging Reeuwijk. Per 31 december 2017 waren acht personen in loondienst, één medewerker was ingehuurd. De formatie bedroeg 6.28 voltijds functieplaatsen (fte) van 36 uur.

Vastgoedportefeuille

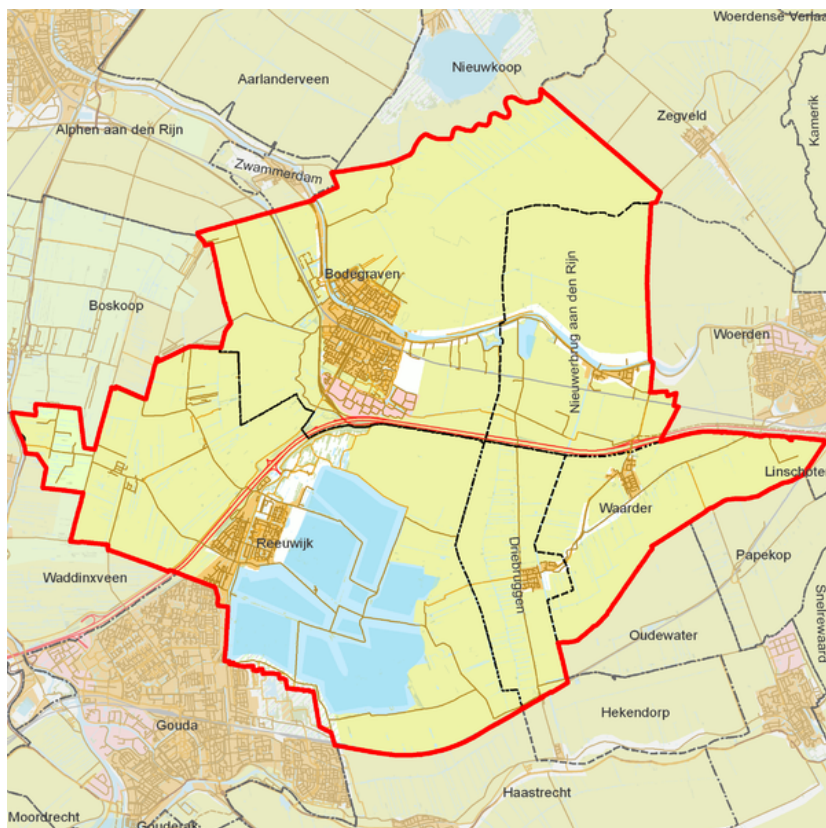
Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft volgens haar jaarverslag 2017 in totaal 1.164 verhuureenheden, waarvan 1.128 woningen, 27 zorgeenheden en 9 bedrijfsgebouwen.

De samenstelling van het woningbezit (Aedes CiP, januari 2016):

Type	Corporatie	Landelijk
Eengezinswoningen	67,3 %	40,8 %
Meergezins etagebouw zonder lift	20,2 %	24,8 %
Meergezins etagebouw met lift	10,3 %	15,5 %
Hoogbouw	0%	12,3 %
Onzelfstandige overige wooneenheden	2,2 %	6,6 %

Werkgebied

Sinds 1961 zet de corporatie zich in voor huisvesting in de kernen Reeuwijk, Driebruggen en Waarder. Ondanks de open woningmarkt en het samengaan van de gemeente Reeuwijk met Bodegraven, zijn de genoemde kernen het gebied waarvoor de corporatie zich inzet.



Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities (7,2)

Woningbouwvereniging Reeuwijk houdt de huurprijs voor bestaande bouw op 80% van wat maximaal gevraagd mag worden, en op 90% daarvan voor nieuwbouw 'jonger' dan vijf jaar. Hiermee komt de kwaliteit van de woning tot uiting in het huurbeleid. Woningbouwvereniging Reeuwijk monitort de verhouding tussen onze huurprijzen en de diverse doelgroepen op basis van leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen. Naast het huisvesten van de primaire doelgroep heeft Woningbouwvereniging Reeuwijk zich tevens ingezet voor het huisvesten van statushouders in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Samen met collega-corporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners biedt Woningbouwvereniging Reeuwijk haar woningaanbod aan via de website van WoningNet. De corporatie heeft goede aandacht voor de bijzondere doelgroep.

Woningbouwvereniging Reeuwijk laat zien dat zij cyclisch en niet-cyclisch onderhoud pleegt aan haar woningen. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft geïnvesteerd in onderhoud. De gemiddelde onderhoudskosten ten laste van de exploitatie sluiten aan op de benchmark. De dienstverlening is prima op orde. In de visitatieperiode heeft de corporatie laten zien dat zij weer aan aantal fraaie nieuwbouwcomplexen aan haar woningportefeuille heeft toegevoegd. De doelstelling in het verkoopprogramma van woningen is ruimschoots behaald. In samenwerking met de gemeente en collega-corporatie Mozaïek Wonen wordt gebruik gemaakt van het project Buurtbemiddeling van Stichting Kwadraad. De ambities op het gebied van nieuwbouw, leefbaarheid en duurzaamheid die realistisch en goed onderbouwd zijn en ook worden gerealiseerd.

Presteren volgens Belanghebbenden (7,1)

Gemiddeld scoort Woningbouwvereniging Reeuwijk een 7,1 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de prestaties op alle prestatievelden met een gemiddelde van een 6,6 met wat lagere scores op de onderdelen *Huisvesting van bijzondere doelgroepen* en *(Des-)investerings in vastgoed* door de huurders. De overige belanghebbenden, de zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties zijn het best te spreken over de prestaties van de corporatie. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie is het grootst bij de huurders, alhoewel de gemeente en overige belanghebbenden ook tevreden zijn. De huurders zijn het meest tevreden over de mate van invloed op het beleid van Woningbouwvereniging Reeuwijk. De belanghebbenden hebben onder meer de volgende aandachtspunten voor de toekomst benoemd:

- Communicatie naar de achterban & leefbaarheid;
- Tijdig de huurders informeren;
- Investeer in kwaliteit bij grote projecten door inhuur van professionals met ervaring;
- Actievere inzet op leefbaarheid;
- Van buiten naar binnen werken in plaats van andersom;
- Nog sneller buurtbemiddeling inschakelen;.
- Vermindering kwetsbaarheid organisatie;
- Nog sneller buurtbemiddeling inschakelen.

Presteren naar Vermogen (7,0)

De kengetallen van Woningbouwvereniging Reeuwijk wijken in ruime mate in positieve zin af van de door Aw en WSW gestelde normen. Woningbouwvereniging Reeuwijk is volledig en transparant in de verantwoording van haar vermogenspositie. In haar jaarverslagen wordt ruim aandacht gegeven aan de kengetallen en de normen ten aanzien van kasstromen en vermogen.

Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan de door de toezichthouders – Aw en WSW - gestelde eisen qua liquiditeit, solvabiliteit en goed bestuur.

Daar waar in 2014 de bedrijfslasten hoger waren dan het gemiddelde, heeft de corporatie deze lasten de jaren daarna als gevolg van een actief beleid flink lager weten te krijgen. Ook op de geharmoniseerde personeelslasten is bezuinigd en liggen lager dan de referentie.

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft op een actieve en passende wijze haar vermogen ingezet. De activiteiten worden daarbij getoetst op consequenties voor de omvang en ontwikkeling van het vermogen. De vermogensinzet is gebaseerd op een actueel portefeuillebeleid, onderhoudsramingen en verkoopprogramma. Woningbouwvereniging Reeuwijk is gedurende de visitatieperiode blijven bouwen voor haar doelgroep op basis van het strategisch voorraadbeleid. De visitatiecommissie constateert dat Woningbouwvereniging Reeuwijk haar investeringsprogramma – met inachtnaam van de prestatieafspraken - in belangrijke mate heeft kunnen realiseren. Ook in de slechte economische tijden gedurende de visitatieperiode is Woningbouwvereniging Reeuwijk doorgegaan met het ontwikkelen, renoveren en bouwen van woningen voor haar doelgroep.

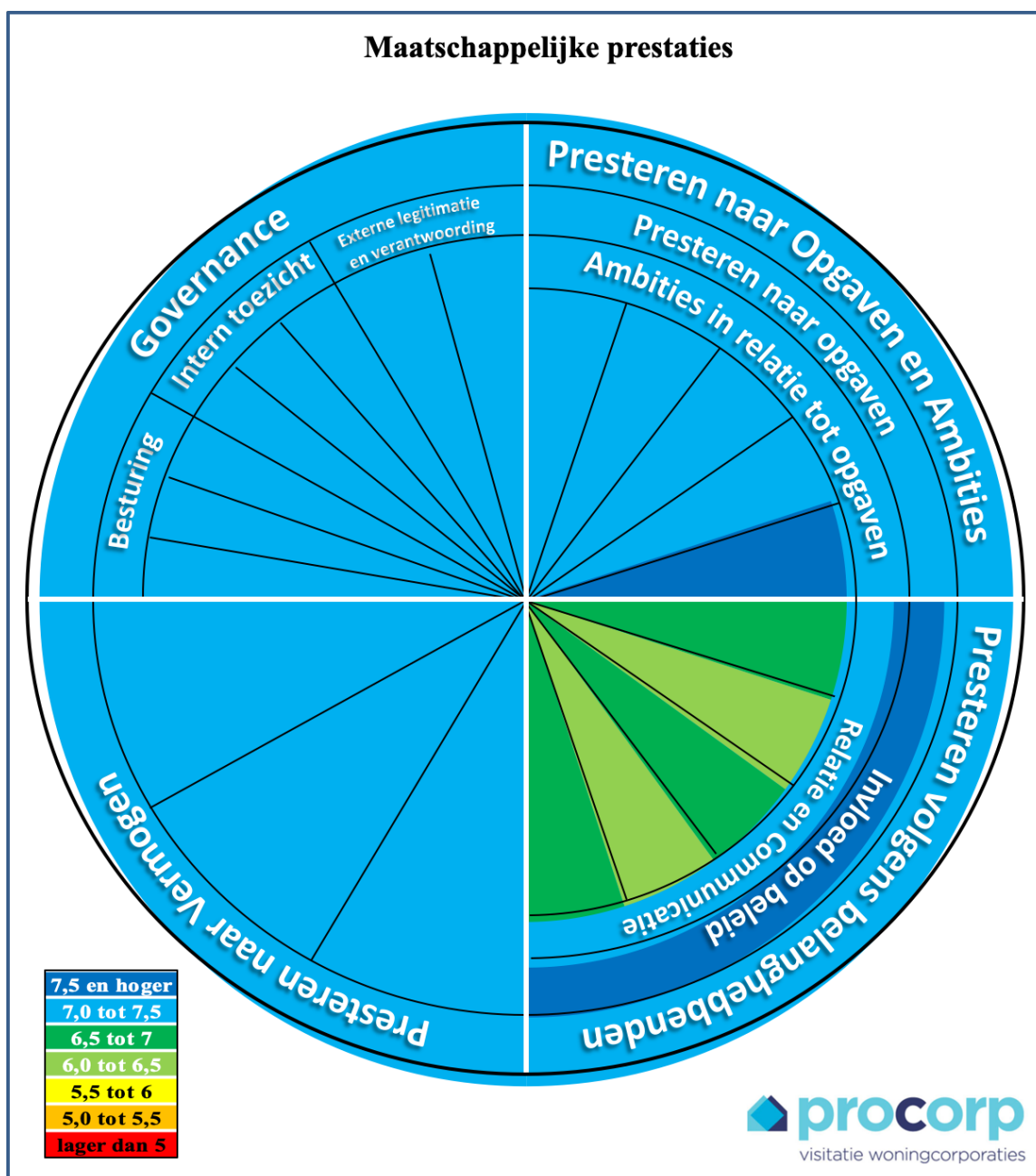
Governance (7,0)

Woningbouwvereniging Reeuwijk past op een goede en transparante wijze haar visie periodiek aan en in voldoende mate geactualiseerd op basis van relevante markt- en maatschappelijke ontwikkelingen en adequaat verankerd in haar organisatie. De geformuleerde doelen in de ondernemingsplannen en de daaraan gekoppelde jaarplannen zijn smart, eenduidig, goed zichtbaar en overzichtelijk uitgewerkt naar concrete activiteiten. 'Act' staat bij Woningbouwvereniging Reeuwijk in het teken van verantwoording afleggen en zij legt dit op een heldere en transparante manier vast.

Woningbouwvereniging Reeuwijk besteedt actief aandacht aan de diversiteit van samenstelling van de raad van commissarissen, herijkt de profielschets wanneer dat nodig is en besteedt voldoende aandacht aan deskundigheidsbevordering en maakt dit ook publiek. De raad vervult haar drie rollen op een professionele en grondige wijze. De raad voert haar zelfevaluatie professioneel en op een doordachte wijze uit en is een wezenlijk onderdeel van het functioneren van de raad. De raad van commissarissen hanteert op een gedegen manier het toetsingskader en actualiseert deze waar nodig. Woningbouwvereniging Reeuwijk leeft de Governancecode na. De volledige en actuele governancestructuur staat op de website. De corporatie is steeds in gesprek met haar belanghebbenden en heeft de externe legitimering verwerkt in haar dagelijkse praktijk. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft haar prestaties helder en in samenhang uitgelegd in onder meer haar jaarverslag.

Beoordeling samenvatting

De maatschappelijke visitatie over de periode 2014 tot en met 2017 levert de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven. Onder externe opgaven worden verstaan: *"alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc."* Ook beoordeelt de visitatiecommissie of de ambities van de woningcorporatie in licht van de deze opgaven passen.

De cijfers die Woningbouwvereniging Reeuwijk scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin Woningbouwvereniging Reeuwijk deze opgaven haalt of zelfs overtreft.

De commissie beoordeelt ook in welke mate de eigen ambities van Woningbouwvereniging Reeuwijk aanvullend zijn op of in overeenstemming zijn met deze externe opgaven.

Pluspunten kunnen door de commissie op diverse onderdelen worden gegeven namelijk:

- De manier waarop Woningbouwvereniging Reeuwijk de ambities heeft opgesteld en beschreven (SMART, afwijking van de opgaven, onderbouwing).
- De actieve wijze waarop de ambities in het beleid worden toegepast.
- De aansluiting op relevante signalen uit de omgeving.
- De mate van bijstelling aan de actualiteit en de toets op de haalbaarheid aan de hand van de eigen mogelijkheden.

1.1 De opgaven in het werkgebied

In de opsommingen hierna zijn alleen de afspraken opgenomen die een directe relatie hebben met de prestatiegebieden van de visitatiemethodiek.

Woonvisie 2015-2020 Bodegraven-Reeuwijk

De op 1 januari 2011 gefuseerde gemeente Bodegraven-Reeuwijk had niet eerder een woonvisie opgesteld.

De vier pijlers van het woonbeleid zijn uitgewerkt uit de hoofddoelstelling *Goed wonen voor alle doelgroepen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk*:

- Vitale dorpen en wijken: kwaliteit en leefbaarheid;
- Wonen met zorg en welzijn: een levensloopvriendelijke gemeente;
- Duurzaamheid: klimaatneutraal in 2035;
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid: goed wonen voor iedereen.

Nota Fonds Volkshuisvesting

De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid in de gemeente en voor de regionale afstemming van het woonbeleid en de woningbouwprojecten. Het eerste uitgangspunt betreft de ambitie op het gebied van sociale woningbouw. De ambitie is neergelegd om zorg te dragen voor voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep van het huurbeleid. Om deze reden is in de woonvisie de norm opgenomen dat nieuw toe te voegen woningbouwprojecten binnen de gemeente uit 20% sociale huurwoningen (qua aantal) moeten bestaan. Het tweede uitgangspunt betreft de bevordering van de doorstroming op de woningmarkt. In de woonvisie is aangegeven dat er op de koopmarkt een belangrijk knelpunt zit bij de doorstromers. Om de

woningmarkt en doorstroming daarbinnen te stimuleren wil de gemeente actief inzetten op maatregelen die bijdragen aan het verminderen van de knelpunten.

Prestatieafspraken 2012-2016 Vaste kaders in roerige tijden

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Mozaïek Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk zien het 'wonen' in de gemeente als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Partijen beseffen dat dit verder reikt dan het stapelen van stenen in de zin van woningbouw en herstructurering van wijken. Het gaat ook om het creëren van een prettige woon- en leefomgeving waar mensen in elke levensfase veiligheid en geborgenheid vinden.

Afspraken zijn gemaakt over diverse aandachtsgroepen van beleid, zoals:

- Bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, woonruimteverdeling;
- Wonen en zorg;
- Participatie.

Prestatieafspraken Bodegraven-Reeuwijk 2016-2020

De basis voor deze afspraken is de woonvisie met de vier pijlers zoals hierboven is aangegeven. Er zijn door partijen afspraken gemaakt op hoofdlijnen voor de lange termijn. Deze hoofdlijnen worden vertaald naar kaderafspraken en dan uitgewerkt in een jaarschijf met concrete activiteiten en investeringen voor het dan betreffende jaar.

Overige documenten

- Convenant bevordering uitstroom uit instellingen maatschappelijke opvang, tijdelijk verblijf en beschermd wonen en voor de huisvesting van ex-gedetineerden;
- Convenant voorkomen huisuitzettingen corporatiewoningen Bodegraven-Reeuwijk;
- Hennepconvenant.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woningbouwvereniging Reeuwijk gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2014 tot en met 2017.

HUISVESTING VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,1.

Woningcorporaties moeten minimaal 80% van de sociale huurwoningen die te huur komen, toewijzen aan huurders met een jaarinkomen van maximaal € 36.165. Maximaal 10% van de woningen mag worden toegewezen aan huurders met een inkomen van € 36.165 tot € 40.349 en 10% van de woningen mag vrij worden toegewezen. De doelstelling van '80% verhuren aan primaire doelgroep' is in de jaren door Woningbouwvereniging Reeuwijk ruimschoots gehaald.

Het huurbeleid van Woningbouwvereniging Reeuwijk, dat is vastgesteld op basis van de kwaliteitskortingsgrens - dan wel de aftoppingsgrens of de maximale huurgrens zoals bepaald in de huurtoeslagregeling - sluit goed aan op de bovenstaande bepalingen.

Woningbouwvereniging Reeuwijk houdt de huurprijs voor bestaande bouw op 80% van wat maximaal gevraagd mag worden, en op 90% daarvan voor nieuwbouw 'jonger' dan vijf jaar. Hiermee komt de kwaliteit van de woning tot uiting in het huurbeleid.

Een belangrijk uitgangspunt is, dat voldoende woningen beschikbaar blijven voor de verschillende doelgroepen. Zeker voor hen die gezien hun inkomen afhankelijk zijn van huurtoeslag. Woningbouwvereniging Reeuwijk monitort de verhouding tussen de huurprijzen en de diverse doelgroepen op basis van leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de prestatieafspraken die gemaakt zijn met de gemeente en de huurdersvereniging. In die afspraken staat dat tenminste 75% van de woningen een huurprijs heeft die lager of gelijk is aan de huurtoeslaggrens. Voor 2017 is dit 80%.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk biedt binnen de huisvestingsverordening de mogelijkheid om 50% van het woningaanbod met voorrang aan woningzoekenden uit de regio toe te wijzen. Hiervan mag de helft met voorrang aan bewoners van een gemeentelijke kern aangeboden worden. Woningbouwvereniging Reeuwijk maakt vooral van deze regeling gebruik bij het aanbieden van nieuwbouw seniorenwoningen, zodat binnen de gemeentelijke kern de doorstroming vanuit de huurwoningen van Woningbouwvereniging Reeuwijk wordt gestimuleerd.

Naast het huisvesten van de primaire doelgroep heeft Woningbouwvereniging Reeuwijk zich tevens ingezet voor het huisvesten van statushouders in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft in de visitatieperiode ruimschoots voldaan aan de taakstelling vanuit de gemeente.

Samen met collega-corporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners biedt Woningbouwvereniging Reeuwijk haar woningaanbod aan via de website van WoningNet. Voordeel is dat voor woningzoekenden het totale woningaanbod in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas in één opslag te zien is.

Bron: Jaarverslagen	2017	2016	2015	2014	NL
Huurachterstand in % jaarhuur	0,19	0.14	0,19	0,36	1,4

Woningbouwvereniging Reeuwijk bewijst met dit dalende jaarpercentage, gemeten over de hele periode dat haar incassobeleid een succesformule is. Zij gaat een persoonlijk gesprek aan en biedt waar nodig betalingsregelingen aan. Dit blijkt goed te werken. Huurders met betalingsproblemen worden hierdoor eerder gesignaleerd en in contact gebracht met schuldhulpverlening of andere hulpverleningsinstellingen.

HUISVESTING VAN BIJZONDERE DOELGROEPEN

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

In Westveen 2 - nieuwbouw voor senioren – zijn 22 appartementen in de visitatieperiode gerealiseerd. Het complex Westveen 2 zijn nultredenappartementen met grotendeels sociale huur en deels middendure huur, dit met het oog op de doorstroming van huurders met middeninkomens. Voorts is in het project winkelcentrum Miereakker opgeleverd met 17 appartementen voor de doelgroep 55+. Van deze 17 appartementen zijn 12 in de sociale huur en 5 in de middendure huur toegewezen.

Daarnaast zijn in de visitatieperiode tweemaal vijf woningen specifiek aangepast voor mindervaliden.

Een onderzoek naar de huisvesting van bijzondere doelgroepen heeft in 2014 geresulteerd in de aankoop van het voormalige gemeentehuis Reeuwijk aan de Raadhuisweg met het oog op de herbestemming van het pand voor de vestiging van een Thomashuis - voor jongeren met een verstandelijke beperking -, en een Herbergier - voor ouderen met geheugenproblemen. De Drie Notenboomen, de bedenker van het concept Thomashuis, is huurder. Er zijn negen cliëntkamers voor mensen met een verstandelijke beperking, zestien cliëntkamers voor mensen met geheugenproblemen en twee zorgondernemerswoningen gerealiseerd.

De corporaties in Bodegraven-Reeuwijk stellen jaarlijks een contingent van woningen beschikbaar ter bevordering van de uitstroom uit instellingen voor Maatschappelijke Opvang en Begeleid en Beschermd wonen en huisvesting van ex-gedetineerden.

Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan de taakstelling. Ook voor mensen, die dringend woonruimte nodig hebben, zoals urgenten, voldoet de corporatie aan de taakstelling.

KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN WONINGBEHEER

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

Woningbouwvereniging Reeuwijk laat zien dat zij cyclisch en niet-cyclisch onderhoud pleegt aan haar woningen. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft geïnvesteerd in onderhoud. De gemiddelde onderhoudskosten ten laste van de exploitatie sluiten aan op de benchmark.

In 2017 scoorde de corporatie met *Dienstverlening* gemiddeld B op de Aedes-benchmark. Deze score was een gevolg van de zeer beperkte meting op het onderdeel vertrekkende huurder, daar slechts zeven van de 61 geënquêteerde huurders de corporatie beoordeeld hebben. In 2016 scoorde Woningbouwvereniging Reeuwijk een A in de Aedesbenchmark.

In 2015 kreeg de corporatie een verlenging van het KWH-Huurlabel met een gemiddelde score van 7,7. Woningbouwvereniging Reeuwijk scoorde in 2014 op het gebied van dienstverlening een A-score op het KWH-label met een gemiddelde score van 7,9. De commissie heeft geconstateerd dat de corporatie op tal van onderwerpen op het gebied van dienstverlening actie heeft ondernomen, zoals spreekuren in de kernen, individuele huisbezoeken en verbetering/vernieuwing van de website. De website is geschikt gemaakt voor smartphones.

In 2013 is gestart met energetische verbetering van woningen met energielabel D of lager die de corporatie aansluitend nog minimaal 20 jaar kan verhuren en die de komende jaren niet binnen het vernieuwingsprogramma vallen. Energetisch zijn in de visitatieperiode zo'n 114 woningen – circa 10% van het woningbezit - verbeterd.

In het nieuwbouwplan De Oude Tol te Reeuwijk-Brug zijn zes energiezuinige (nul-op-de-meter) huurwoningen gerealiseerd. Het project bestaat uit grondgebonden woningen, die door Woningbouwvereniging Reeuwijk in de sociale huur worden toegewezen. De woningen zijn in april 2017 opgeleverd. De NOM-woning heeft geen gasaansluiting en is alleen op het elektriciteitsnet aangesloten.

(DES)INVESTEREN IN VASTGOED

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3

In de visitatieperiode is het complex Westveen II opgeleverd met 22 nultreden-appartementen. Grotendeels sociale huur en gedeeltelijk middeldure huur met het oog op de doorstroming van huurders met middeninkomens. Voorts zijn de volgende projecten aan het bezit toegevoegd: 17 nieuwbouwappartementen Miereakker, 28 nieuwbouwappartementen Maximalocatie en 16 cliëntkamers Herbergier en 9 cliëntkamers Thomashuis, die in het

voormalige gemeentehuis Reeuwijk zijn gerealiseerd. Het project De Oude Tol Reeuwijk is met zes energieneutrale woningen opgeleverd.

In Driebruggen is het nieuwbouwplan 'De Groendijck Oost' ontwikkeld met circa 85 grondgebonden woningen. Woningbouwvereniging Reeuwijk neemt binnen het nieuwbouwplan 12 huurwoningen af.

De renovatie, restauratie en/of sloop/nieuwbouw van de 52 'om-en-om'-woningen in Reeuwijk-Brug, die door de alom geprezen architect Rietveld zijn ontworpen, houdt voorsnog de gemoederen bezig. Voordat er een besluit genomen kan worden over de keuze sloop of renovatie van deze 52 woningen, wordt mede door publiciteit en verzet vanuit externe belangengroepen, nog steeds uitgebreid onderzoek gedaan. Dit leidt tot stagnatie in de planvorming en kost Woningbouwvereniging Reeuwijk veel extra inspanningen.

Sinds 2013 heeft de corporatie een verkoopprogramma van 73 woningen; dit om de transformatie in de woningportefeuille te bevorderen zoals beoogd in het Strategisch Voorraadsbeleidsplan. In het ondernemingsplan is een verkoopambitie vastgesteld op vier woningen of meer per jaar. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft deze doelstelling ruimschoots behaald.

KWALITEIT VAN WIJKEN EN BUURTEN

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

In samenwerking met de gemeente en collega-corporatie Mozaïek Wonen wordt gebruik gemaakt van het project Buurtbemiddeling van Stichting Kwadraad. Getrainde vrijwilligers van Buurtbemiddeling proberen de conflictpartijen samen in gesprek te krijgen om zo een oplossing voor het geschil te vinden dan wel worden handvatten aangereikt om met het conflict om te gaan.

In 2015 heeft de corporatie een gedeelte van het voormalige seniorencomplex 'Kerverland' in beheer gegeven aan Ad Hoc. Gezien de verhoogde instroom van vluchtelingen in Nederland heeft de corporatie in samenspraak met de gemeente ervoor gekozen een deel van het complex voor tijdelijke verhuur beschikbaar te stellen aan statushouders. De mix tussen antirakkers en vergunninghouders bleek op het gebied van leefbaarheid een gouden greep te zijn. Na enige terughoudendheid en reserve van de buurt, omarmde een grote groep omwonenden de nieuwkomers. Er ontstonden mooie initiatieven vanuit de bewoners, zoals een tweedehandswinkel, een fietsreparatiewerkplaats en een moestuin. Ook boden veel vrijwilligers zich als taalcoach aan om de nieuwkomers te helpen bij taallessen en bij de integratie in de Nederlandse samenleving.

Overzicht van de scores op de onderdelen van Presteren naar Opgaven:

Presteren naar Opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	7,2	7,1
Betaalbaarheid	7,0	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	7,0	7,0
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking	7,0	
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	7,0	
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,0	7,5
Kwaliteit dienstverlening	8,0	
Energie en duurzaamheid	7,4	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	7,0	7,3
Sloop, samenvoeging	7,0	
Verbetering bestaand woningbezit	7,0	
Maatschappelijk vastgoed		
Verkoop	8,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	8,0	7,5
Wijk- en buurtbeheer		
Aanpak overlast	7,0	
Presteren naar Opgaven		7,3

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 7.

In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie eigen doelstellingen en ambities heeft voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De visitatiecommissie constateert dat Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege:

De ambities op het gebied van nieuwbouw, leefbaarheid en duurzaamheid die realistisch en goed onderbouwd zijn en ook worden gerealiseerd. De ambities worden consequent gebruikt in de besluitvorming en het handelen van Woningbouwvereniging Reeuwijk.

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer de ondernemingsplannen, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

Het ondernemingsplan 'Werken aan de veranderende woonbehoefte' 2012-2016 is voor een groot deel in de visitatieperiode vigerend is geweest. Vervolgens is met het Ondernemingsplan 'Bouwen aan plezierig wonen' 2017-2020 de strategische visie herijkt.

In het eerste ondernemingsplan heeft Woningbouwvereniging Reeuwijk de volgende drie speerpunten vastgesteld om focus aan te brengen in haar ambities:

- *Passende woningvoorraad voor jong en oud;*
- *Samen aan de slag op leefbaarheid;*
- *Een stabiele organisatie.*

Het tweede beleidsplan is het Ondernemingsplan "Bouwen aan plezierig wonen" 2017-2020. Het plan kent 12 belangrijke ambities, die de corporatie wil realiseren. Deze zijn ingedeeld in drie thema's:

- *Plezierig wonen; meer dan een dak boven het hoofd;*
- *Een passende woningvoorraad: kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid;*
- *Een flexibele en moderne organisatie.*

De belangrijkste doelen samengevat zijn:

1. Blijvend zorgen voor een goede dienstverlening met beheersing van de bedrijfslasten;
2. Versterken van de (directe)woonomgeving in samenwerking met de gemeente/andere partners en bewoners;
3. De digitale dienstverlening en de zichtbaarheid en nabijheid in overleg met de Huurdersvereniging Reeuwijk versterken;
4. Een project starten in samenwerking met de gemeente om eenzaamheid te voorkomen en een thuishuis voor ouderen te realiseren;
5. Vernieuwing sluit aan op planologische toekomstbeeld, dat door de gemeente, in nauwe samenwerking met Woningbouwvereniging Reeuwijk, wordt opgesteld;
6. Uitvoeren van de vernieuwingsplannen van de woningen, op basis van een helder toekomstbeeld van Reeuwijk;
7. Waar mogelijk uitbreiding van het aantal woningen;
8. Voorzetten van de verduurzaming van onze woningen;
9. Bevorderen van doorstroming op basis van wensen van de huurders;
10. Behoeftesonderzoeken huisvesting bijzondere doelgroep;
11. Voldoen aan alle wetten en regels zoals o.a. die op gebied van de privacywet;
12. Zorgen dat de financiële positie op orde blijft

Ook zijn de prestatieafspraken, die jaarlijks worden gemaakt op basis van de woonvisie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk met de Huurdersvereniging Reeuwijk en de gemeente, onderdeel van de gestelde doelen.

BEOORDELING

De ambities van Woningbouwvereniging Reeuwijk en gemeente Bodegraven-Reeuwijk sluiten goed op elkaar aan. De activiteiten die Woningbouwvereniging Reeuwijk binnen de gemeentegrenzen ontplooit, zijn passend bij de opgaven die er in de gemeente liggen. Indien de actualiteit daarom vraagt, worden gemaakte afspraken bijgesteld. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft duidelijk blijkgegeven aan de ambities te voldoen ten aanzien van de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied. Woningbouwvereniging Reeuwijk zet zich in voor het passend huisvesten van de primaire doelgroep in betaalbare sociale huurwoningen. Daarnaast heeft zij oog voor het versterken van de samenwerking van haar huurders en huurdersvertegenwoordiging, maatschappelijke partners en andere belanghebbenden. De nieuwbouwambities van Woningbouwvereniging Reeuwijk sluiten kwalitatief, maar ook kwantitatief goed aan bij de doelstellingen van de gemeente. Qua duurzaamheid voldoet Woningbouwvereniging Reeuwijk al vele jaren aan de landelijke opgaven ten aanzien van 'energielabels'. De opgaven voor woningcorporaties op dit vlak dienen in 2020 te worden

behaald, met dien verstande dat een deel van de woningportefeuille binnen 20 jaar wordt vernieuwd en deze buiten beschouwing wordt gelaten.

1.4 Presteren naar Opgaven en Ambities

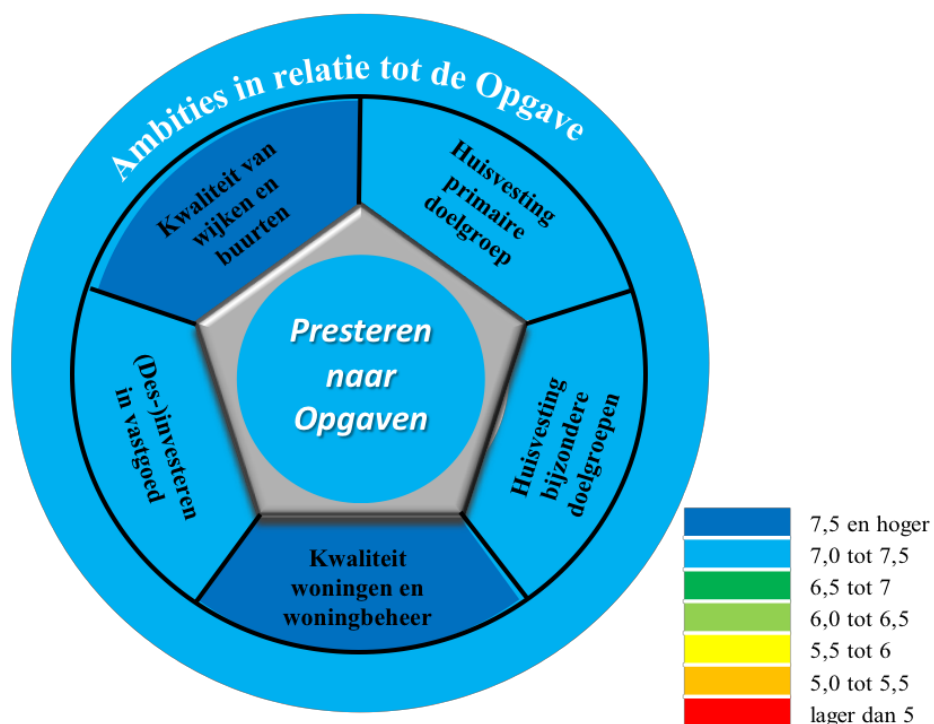
De totaalscore van Presteren naar Opgaven en Ambities komt uit op:

Presteren naar Opgaven

Huisvesting van primaire doelgroep	7,1
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,5
(Des)Investerings in vastgoed	7,3
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
Presteren naar Opgaven	7,3

Ambities in relatie tot de opgaven	7,0
---	------------

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,1	7,0	7,5	7,3	7,5		7,3	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	



2 Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
- Huurdersvereniging Reeuwijk;
- Zorg- en welzijnsinstelling Stichting Kwadraad;
- Collega-corporaties Mozaïek Wonen en Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelden.
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.
- De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

2.1 Presteren volgens Belanghebbenden

HUISVESTING VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,8.

Bewonderingswaardig is de inzet van alle medewerkers van de corporatie, daar waar het gaat om mensen die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, zo laten de huurders weten. Er zijn te weinig sociale huurwoningen; de gemeente werkt niet voldoende mee met het realiseren van nieuwe plannen. Er bestaat onvrede bij de huurders jegens de gemeente vanwege het feit dat er geen locaties aanwezig zijn om het een en ander te realiseren. De huurdersorganisatie hamert erop, dat de gemeente mogelijkheden moet scheppen om nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen aan de kern Reeuwijk, zoals zij dat ook doet voor een andere corporatie in de kern Bodegraven. Voorts vindt de huurdersvertegenwoordiging dat de huidige regelgeving zorgt voor een slecht overbrugbare tegenstelling tussen enerzijds de gewenste doorstroming en anderzijds de initiatieven voor het langer thuis blijven wonen. Als er appartementen in de kernen gebouwd kunnen worden, zal dat volgens de huurders de doorstroming kunnen bevorderen.

Jongeren trekken weg omdat voor hen te weinig mogelijkheden zijn om een huurwoning te bemachtigen. Dit betekent ook dat de differentiatie in de buurt door de leeftijdsopbouw onder druk komt te staan.

De woningen zijn volgens de huurders goed betaalbaar. De gesprekken met de corporatie over de huurverhoging zijn positief en constructief met steeds voor alle partijen een bevredigend resultaat.

De gemeente vindt de doorstroming onvoldoende. Er bestaat een hoog percentage scheefwoningers. Woningen kennen een te lage huur. Als voorbeeld noemt de gemeente de twee-onder-een-kapwoningen aan de Raadhuisweg. De lage huren houden de sloop tegen.

De collega-corporatie vindt ook dat Woningbouwvereniging Reeuwijk een relatief groter aantal goedkope scheefwoningers kent dan gebruikelijk is in de branche. Uitbreiding van aanbod zowel in sociaal als middensegment is lastig, omdat zoals Woningbouwvereniging Reeuwijk ook zelf in het positionpaper aangeeft te weinig geschikte bouwlocaties aanwezig zijn.

HUISVESTING VAN BIJZONDERE DOELGROEPEN

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 6,4.

Ook voor deze doelgroep zijn naar het oordeel van de huurdersvereniging te weinig sociale woningen. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft wel de intenties, maar niet de mogelijkheid, vanwege niet beschikbare bouwgrond om te bouwen. De gemeente biedt geen locaties aan om woningen voor deze doelgroep te realiseren.

De huurders zijn voorts van mening, dat er te weinig levensloopbestendige woningen in het bestand van de corporatie zijn.

Door alle belanghebbenden wordt de doortastende wijze waarop het project de Herbergier en Thomashuis tot stand is gekomen zeer gewaardeerd. Een prachtige uitbreiding van het woningbezit voor de bijzondere doelgroep.

De gemeente is van mening dat Woningbouwvereniging Reeuwijk veel oog heeft voor kwetsbare doelgroepen en de gevolgen van de vergrijzing van de Reeuwijkse samenleving. De corporatie heeft te weinig woningen voor huishoudens, die zorg en of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen, zoals crisisopvang, jongeren uit jeugdhulpverlening.

Daarentegen stelt de collega-corporatie dat Reeuwijk dicht tegen Gouda aan ligt. Gouda fungeert in de regio als een centrumvoorzieningsgemeente, dus ook voor Reeuwijk. In hoeverre Woningbouwvereniging Reeuwijk zelf in lokale behoefte voor deze doelgroep voorziet of zou moeten voorzien is derhalve de vraag.

KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONINGBEHEER

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,8.

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft volgens de gemeente thans een forse opgave bij de vernieuwing van hun woningbezit en dat komt neer op het inlopen van in het verleden ontstane achterstanden. Er had al eerder een deel van de voorraad vernieuwd moeten worden. Woningbouwvereniging Reeuwijk haalt een B-label als de woningen die vernieuwd moeten worden buiten beschouwing gelaten worden. Maar de gemeente vindt, dat die woningen wel degelijk in de beschouwing betrokken moeten worden en dan zijn de energieprestaties een stuk minder.

Voorts is de gemeente van oordeel dat de woningen van onvoldoende kwaliteit zijn, als ook de conditie en onderhoudstoestand. De huurders daarentegen geven op dit onderdeel juist een hoog cijfer.

Ook de dienstverlening kan volgens de gemeente veel beter en zij doelt dan vooral op mensen met urgentie en op het gebied van de schuldhulpverlening. Woningbouwvereniging Reeuwijk reageert op allerlei verzoeken nogal formalistisch. Redenen van weigering zijn vaak niet bekend.

De corporatie heeft wel een goede pro-actieve houding op het gebied van duurzaamheid. De dienstverlening door de huurders en overige belanghebbenden wordt als zeer goed beoordeeld.

(DES-)INVESTEREN IN VASTGOED

Dit prestatieveld wordt beoordeeld met een gemiddelde van 6,3.

Grondposities in Reeuwijk zijn schaars, waar mogelijk wordt er nieuwbouw gerealiseerd. Voor sloop-nieuwbouw en/of renovatie worden gedegen afwegingen gemaakt. De processen duren lang en belanghebbenden zouden graag meer successen zien op nieuwbouw voor de verschillende doelgroepen, zodat er meer doorstroming in het woningbezit van Woningbouwvereniging Reeuwijk ontstaat. Over de afwezigheid van bouwlocaties door de gemeente bestaat bij de huurdersorganisatie onvrede.

Het verkoopbeleid wordt door de huurders als matig beoordeeld. Daarin speelt ook de discussie over de Daeb en niet-Daeb woningen. Er vindt vermogensoverheveling plaats, dat ten goede komt van de middeninkomens.

Volgens de gemeente wordt van renovatie en grootonderhoud inmiddels wel werk gemaakt door Woningbouwvereniging Reeuwijk. Het relatieve verouderde woningbezit wordt nu actief gerenoveerd en geïsoleerd. Twee projecten – 'Rietveld' en Raadhuisweg - die in aanmerking komen voor sloop en nieuwbouw, zijn cultureel erfgoed, waardoor de plannen enorm vertraagd worden.

De gemeente is goed te spreken over het feit dat Woningbouwvereniging Reeuwijk in de crisis wel gebouwd heeft in Westveen.

KWALITEIT VAN WIJKEN EN BUURTEN

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 6,6.

Woningbouwvereniging Reeuwijk kan meer inzetten op betere leefbaarheid en sociale samenhang, zo meent de gemeente. Er is bijvoorbeeld geen budget in de begroting van de corporatie voor de leefbaarheid. Vragen op het terrein worden nu aan de gemeente gesteld. Voorts vindt de gemeente dat er meer kern- en buurtvisies dien te worden opgesteld.

De huurdersvereniging vindt dat de corporatie weinig tot geen bijdrage levert aan de sociale samenhang in de buurt. Zij stelt geen kern- en buurtvisies op. De kerk, het wijkteam, de gemeente en de corporatie gaan alle zelf op onderzoek uit naar het onderwerp leefbaarheid. De huurders vragen zich af of de betrokken partijen, dat niet in samenwerking kunnen doen.

Kwadraad heeft een samenwerkingscontract met de gemeente, politie en corporaties voor de inzet van buurtbemiddeling. Dit wordt door de betrokken partijen gezamenlijk gefinancierd. De buurtbemiddelaars zijn vrijwilligers van Kwadraad, die getraind zijn in gespreksvoering.

De gemeente heeft goede ervaringen met inzet van medewerkers van de corporatie ten aanzien van overlastgevend gedrag. Met de klachtenbehandeling is ook veel contact over de leefbaarheid in wijken. Er wordt altijd door de corporatie meegedacht over klachten die bij de gemeente binnenkomen en wordt gezamenlijk gekeken naar oplossingen.

DE RELATIE EN COMMUNICATIE MET DE CORPORATIE

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,4.

Hier volgen enkele steekwoorden, waarmee Woningbouwvereniging Reeuwijk wordt getypeerd:

- *Een kleine WBV die flexibel is en dicht bij haar huurders staat.*
- *Verbonden met de dorpen, meewerkend.*
- *Van binnen naar buiten werkend.*
- *Open, benaderbaar, betrouwbaar, professioneel en transparant.*
- *Bevlogen en open.*
- *Kleine klantgerichte organisatie, die huurders kent en ook hun wensen. Prettig in omgang en waardering voor al hun prestaties in de afgelopen jaren, zeker gezien de omvang van de organisatie.*
- *Loyaal, vriendelijk, behulpzaam, met voldoende kennis.*
- *Persoonlijk, meewerkend/meedenkend, faciliterend.*

De huurdersvertegenwoordiging is vol lof over de samenwerking met de corporatie. Woningbouwvereniging Reeuwijk is heel goed benaderbaar en afspraken worden nagekomen. Woningbouwvereniging Reeuwijk is open en transparant.

De gemeente vindt dat Woningbouwvereniging Reeuwijk door haar kleinschaligheid dicht bij haar huurders staat. De gemeente merkt vervolgens op dat Woningbouwvereniging Reeuwijk altijd alles zelf helemaal uitgewerkt wil hebben, voordat ze er mee naar buiten treedt. Het zou beter zijn om in een vroeger stadium het gesprek met de buitenwereld aan te gaan.

De collega's merken op dat Woningbouwvereniging Reeuwijk een betrouwbare collega is. Woningbouwvereniging Reeuwijk is een kleine club die sterk verankerd is - oren en ogen en aanspreekbaar - in Reeuwijk. Degelijk, enthousiast en bevlogen en dat geldt zowel voor de organisatie als voor de medewerkers.

Woningbouwvereniging Reeuwijk is niet echt een koploper als het gaat om nieuwe ontwikkelingen in de sector en ook is zij niet echt innovatief. Dat kun je van zo'n kleine club ook niet verwachten, stellen de belanghebbenden. Woningbouwvereniging Reeuwijk doet gewoon wat van ze verwacht mag worden. Woningbouwvereniging Reeuwijk luistert goed naar haar huurders.

Ook de welzijnspartij heeft al jaren een goede relatie op basis van vertrouwen. De lijnen zijn kort en er is een prettig persoonlijk contact. Er wordt een grote mate van laagdrempeligheid bij Woningbouwvereniging Reeuwijk ervaren. De welzijnspartij kan bij de corporatie zo terecht bij de verantwoordelijke persoon. Vaak komt de corporatie op een snelle wijze tot een praktische oplossing.

DE INVLOED OP HET BELEID

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,6.

Er wordt door Woningbouwvereniging Reeuwijk voor de belanghebbenden tot grote tevredenheid ieder jaar een stakeholdersbijeenkomst gehouden.

Woningbouwvereniging Reeuwijk betreft haar belanghebbenden bij beleidsvorming, zo ook bij het nieuwe *Ondernemingsplan 2017-2020 (Ver) Bouwen aan plezierig wonen*.

Belanghebbenden zijn door Woningbouwvereniging Reeuwijk actief betrokken bij de ontwikkeling van dit ondernemingsplan.

De huurdersvereniging geeft de hoogste cijfers op dit prestatieveld *De invloed op het beleid*. De huurders gaven gemiddeld een 8,6, de gemeente een 7,3 en de overige belanghebbenden een 7,0.

De visie van Woningbouwvereniging Reeuwijk op het belanghebbendenbeleid wordt door haar passend en duidelijk uitgedragen, zo menen alle belanghebbenden. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft zich samen met de huurdersvereniging ingespannen om prestatieafspraken te maken met de gemeente tot volle tevredenheid van alle betrokken partijen. Tenslotte zijn de belanghebbenden overtuigd van het feit dat Woningbouwvereniging Reeuwijk op een open en transparante wijze verantwoording aflegt over haar prestaties.

2.2 Aandachtspunten volgens belanghebbenden

Samenvattend benoemen de belanghebbenden een aantal onderwerpen, die Woningbouwvereniging Reeuwijk kan, dan wel moet verbeteren om aan de verwachtingen van de belanghebbenden te voldoen.

HUURDERS

- Doorgaan op de ingeslagen weg(en)!
- Communicatie naar de achterban & leefbaarheid
- Plannen voor renovatie
- Gebrek aan mankracht
- Tijdig de huurders informeren
- Initiatieven op het terrein van leefbaarheid

GEMEENTE

- Investeer in kwaliteit bij grote projecten door inhuur van professionals met ervaring
- Kwaliteit van dienstverlening (empathie)
- Proces- en projectmanagement
- Actievere inzet op leefbaarheid
- Wees minder defensief; niet alles eerst zelf volledig uitdenken, voordat je er met anderen over kan praten
- Wees je bewust van je beperkingen als kleine corporatie en schakel op het goede moment mensen bij. Laat die mensen dan ook de leiding nemen
- Professionaliteit/deskundigheid
- Van buiten naar binnen werken in plaats van andersom

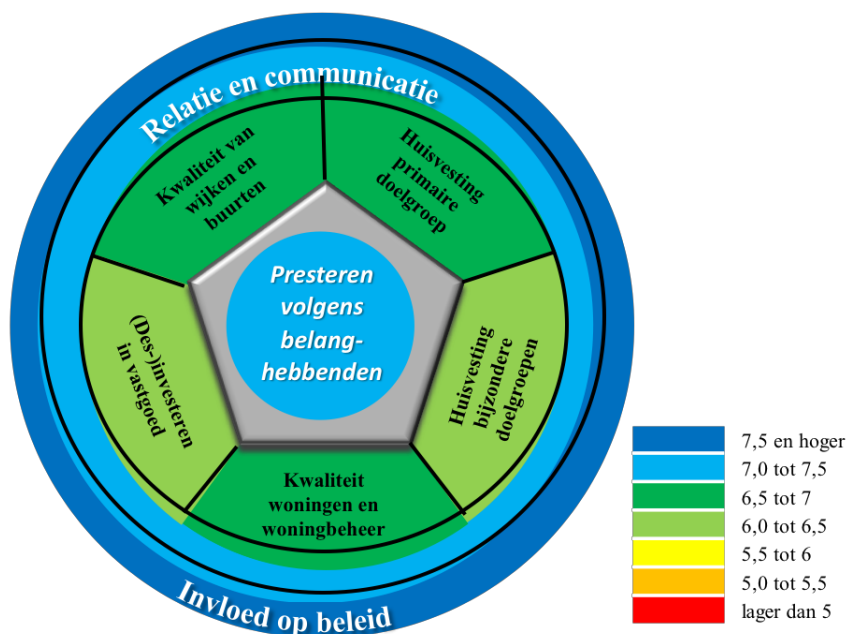
OVERIGE BELANGHEBBENDEN

- Heb oog voor de verandering binnen wijken, met name op het gebied van diversiteit, nu ook huurders uit de omringende plaatsen makkelijker kunnen huren in Reeuwijk.
- Nog sneller buurtbemiddeling inschakelen

- Koester waar men sterk in is (verankering in buurten, warme contacten met huurders etc.) en versterk je waar nodig is (professionalisering uitbreiden, minder kwetsbaar zijn, continuïteit waarborgen)
- Complexiteit van regelgeving en risico's op met name financieel gebied vragen voortdurend aandacht en maken organisatie kwetsbaar. Samenwerking en/of fusie lijkt een noodzakelijkheid om dit voldoende het hoofd te kunnen bieden.
- Vermindering kwetsbaarheid organisatie

Presteren volgens Belanghebbenden

Tevredenheid van belanghebbenden		Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1	Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties				
2.1.1	Huisvesting van primaire doelgroep	6,4	7,1	6,9	6,8
2.1.2	Huisvesting van bijzondere doelgroepen	5,3	6,9	7,0	6,4
2.1.3	Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,9	6,5	7,0	6,8
2.1.4	(Des-)Investerings in vastgoed	5,0	7,2	6,9	6,4
2.1.5	Kwaliteit van wijken en buurten	5,8	6,4	7,7	6,6
Totaal tevredenheid over de prestaties		5,9	6,8	7,1	6,6
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,9	7,2	7,1	7,4
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	8,6	7,3	7,0	7,6
Eindcijfer		7,1	7,0	7,1	7,1



3 Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet.

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor dit onderdeel zoveel mogelijk aangesloten bij de beschikbare gegevens van accountants, Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Centraal Fonds Volkshuisvesting, thans Autoriteit woningcorporaties (Aw).

3.1 Financiële continuïteit

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe Woningbouwvereniging Reeuwijk haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen.

Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Voor de visitatiecommissie is een reden een pluspunt toe te kennen, vanwege:

De kengetallen van Woningbouwvereniging Reeuwijk wijken in ruime mate in positieve zin af van de door Aw en WSW gestelde normen. De corporatie hanteert een actieve wijze van vermogensbeleid, waarbij zij een eigen visie heeft geformuleerd en stuurt zichtbaar op kasstromen.

Woningbouwvereniging Reeuwijk is volledig en transparant in de verantwoording van haar vermogenspositie. In haar jaarverslagen wordt ruim aandacht gegeven aan de kengetallen en de normen ten aanzien van kasstromen en vermogen. Woningbouwvereniging Reeuwijk hanteert een actief vermogensbeleid. De corporatie beschikt over een investeringsstatuut waarin haar visie is vastgelegd over het vastgoedbezit, waarin de corporatie investeert en de daaraan gekoppelde voorwaarden.

Uit de managementrapportages en de jaarrekening blijkt dat Woningbouwvereniging Reeuwijk haar vermogenspositie goed laat aansluiten op integrale kasstromen, risicoanalyses en voorraadbeleid door zichtbare sturing op kasstromen. Uit gesprekken met het managementteam en interne rapportages blijkt dat Woningbouwvereniging Reeuwijk goed stuurt op een voldoende vrije kasstroom.

De visitatiecommissie heeft zich ook gericht op de correspondentie met toezichthouders WSW en Aw. Vanuit de oordeelsbrieven van Aw en de borgingsbrieven van WSW blijkt dat de corporatie haar financiële zaken goed op orde heeft.

Financiële ratio's	2017	2016	2015	2014	Norm
<i>Interest Coverage Ratio</i>	3,57	3,91	2,97	3,82	>1,4
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	2,94	3,24	2,27	2,17	>1,0
<i>Solvabiliteit</i>	77,4	77,0	77,5	76,9	>25%
<i>Loan to Value (bedrijfswaarde)</i>	0,25	0,22	0,24	0,48	<0,75

Bron: Jaarverslagen

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Woningbouwvereniging Reeuwijk een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan het ijkpunt van het cijfer 6. Voor de visitatiecommissie is een reden een pluspunt toe te kennen, vanwege:

De kengetallen van Woningbouwvereniging Reeuwijk wijken in ruime mate in positieve zin af van de referentie.

Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan de door de toezichthouders – Aw en WSW - gestelde eisen qua liquiditeit, solvabiliteit en goed bestuur. Daar waar in 2014 de bedrijfslasten hoger waren dan het gemiddelde, heeft de corporatie deze lasten de jaren daarna als gevolg van een actief beleid flink lager weten te krijgen. Ook op de geharmoniseerde personeelslasten is bezuinigd en liggen lager dan de referentie. De corporatie heeft in de visitatieperiode de uitdrukkelijke ambitie gehad en uitgebreide aandacht besteed aan het verlagen van de bedrijfslasten en de personeelslasten.

Woningbouwvereniging Reeuwijk	2014	2015	2016	2017	Referentie 2015	Referentie 2016
Aantal vhe per fte	125	156	180	173	112	115
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	901	812	846	757	790	854
Geharmoniseerd personeelslasten	290	280	284	250	432	331

Bron: Aedes CiP en jaarverslagen

Per 1 januari 2017 is de administratieve scheiding van DAEB-activiteiten (verhuur van sociale huurwoningen) en niet DAEB-activiteiten (verhuur van bedrijfsonroerend goed en woningen met een huurprijs boven € 710 per maand) doorgevoerd. Woningbouwvereniging Reeuwijk wil de komende jaren een beperkt percentage duurdere huurwoningen (niet DAEB) toevoegen

aan het woningbestand om de doorstroming te realiseren. Het scheidingsvoorstel is in 2017 door de Aw goedgekeurd.

3.3 Vermogensinzet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren.

Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent een pluspunt toe vanwege:

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft op een actieve en passende wijze haar vermogen ingezet. De activiteiten worden daarbij getoetst op consequenties voor de omvang en ontwikkeling van het vermogen. De vermogensinzet is gebaseerd op een actueel portefeuillebeleid, onderhoudsramingen en verkoopprogramma.

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft de ambitie de financiële continuïteit te waarborgen en maakt deze ambitie ook waar. De financiële middelen zijn beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. Woningbouwvereniging Reeuwijk houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie voldoende in beeld. Gestuurd wordt op beschikbaarheid van liquiditeit. Tevens voert Woningbouwvereniging Reeuwijk het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) deels te borgen via WSW om daarmee externe financiering aan te trekken.

Woningbouwvereniging Reeuwijk voert jaarlijks niet de maximale huurverhoging door. Het actuele huurprijsniveau van Woningbouwvereniging Reeuwijk blijft gedurende de visitatieperiode achter bij het landelijk gemiddelde percentage van het maximaal toegestane huurprijsniveau.

Daarnaast is Woningbouwvereniging Reeuwijk gedurende de visitatieperiode blijven bouwen voor haar doelgroep op basis van het strategisch voorraadbeleid, zoals het project Oude Tol, Westveen 2, Miereakker, Maximalocatie en het project Herbergier en Thomashuis.

De visitatiecommissie constateert dat Woningbouwvereniging Reeuwijk haar investeringsprogramma – met inachtnaam van de prestatieafspraken – in belangrijke mate heeft kunnen realiseren. Ook in de slechte economische tijden gedurende de visitatieperiode is Woningbouwvereniging Reeuwijk doorgegaan met het ontwikkelen, renoveren en bouwen van woningen voor haar doelgroep. Wel ziet de visitatiecommissie een enorme nieuwbouw-opgave voor de komende periode opkomen.

De voorgenomen vernieuwing van bestaande woningen kent twee fases:

Fase 1 in de periode 2018-2025:

- 62 woningen - 10 woningen Raadhuisweg en 52 om-en-om woningen in Reeuwijk Brug;
- 7 woningen in Waarder;

Fase 2 in de periode 2025-2035: 111 woningen in Reeuwijk Brug West;

- 56 woningen in Reeuwijk Brug Oost;
- 26 woningen in Driebruggen.

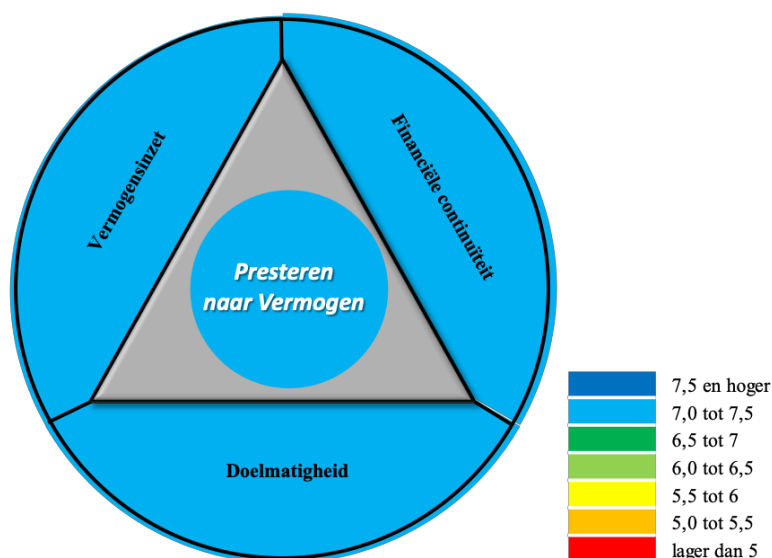
Tot 2025 zijn per saldo ruim 260 nieuwe woningen nodig in de verschillende kernen van de voormalige gemeente Reeuwijk. Daarbij is een goede samenwerking met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en veel van haar belanghebbenden van belang om deze opgave te halen. Woningbouwvereniging Reeuwijk geeft blijk van een heldere visie op haar vastgestelde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten. De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met het bestuur en de raad van commissarissen kunnen vaststellen dat Woningbouwvereniging Reeuwijk haar vermogen doelmatig inzet en daarover regelmatig en structureel evalueert met de diverse geledingen binnen de organisatie. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft naar de mening van de commissie voldoende gedaan het vermogen voor haar maatschappelijke, volkshuisvestelijke taken naar behoren in te zetten.

Het bestuur van Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft in de ondernemingsplannen tijdens de visitatieperiode en in het positionpaper overduidelijk laten weten, waarvoor de corporatie staat.

Totaalscore Presteren naar Vermogen

De totaalscore voor het Presteren naar Vermogen is als volgt:

Presteren naar Vermogen			
Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	7,0	30%	2,1
Doelmatigheid	7,0	30%	2,1
Vermogensinzet	7,0	40%	2,8
Presteren naar Vermogen			7,0



4 Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode en de Overlegwet. De visitatiecommissie beoordeelt in het bijzonder ook hoe de Governancecode verankerd is in de organisatie en hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

Eind 2017 heeft bij Woningbouwvereniging Reeuwijk een governance-inspectie plaatsgevonden door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en concludeert dat Woningbouwvereniging Reeuwijk op hoofdlijnen voldoet aan de criteria van 'good governance' op de onderzochte en besproken onderwerpen. De resultaten van het onderzoek met de daaruit voortvloeiende opmerkingen en aanbevelingen, zullen waar nodig in dit hoofdstuk worden aangehaald.

4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht en beoordeeld. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie.

Op basis van de beschrijving in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 7.

4.1.1 Plan

Onder 'Plan' wordt verstaan dat de corporatie een goed in de organisatie en de omgeving verankerd professioneel planningsproces heeft. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op het vastleggen van een actuele visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren en op de vertaling van de visie naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden.

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7,0.

Plan	Beoordelingscijfer	Weging	Totaal
Visie	7.0	50%	7.0
Vertaling doelen	7.0		

VISIE

De commissie beoordeelt het onderdeel Visie met een 7,0.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De visitatiecommissie constateert dat Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege:

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft op een goede en transparante wijze haar visie periodiek aangepast en in voldoende mate geactualiseerd op basis van relevante markt- en maatschappelijke ontwikkelingen en adequaat verankerd in haar organisatie.

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft haar beleidscyclus duidelijk beschreven. In de periode 2014-2017 zijn twee plannen van kracht geweest. Allereerst het Ondernemingsplan 'Werken aan de veranderende woonbehoefte' 2012-2016, dat voor een groot deel in de visitatieperiode vigerend is geweest. Vervolgens is met het Ondernemingsplan "Bouwen aan plezierig wonen" 2017-2020 de strategische visie herijkt.

Beide ondernemingsplannen zijn tot stand gekomen in dialoog met de belanghebbenden, waaronder de primaire stakeholders Huurdersvereniging Reeuwijk en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk

In het eerste ondernemingsplan heeft Woningbouwvereniging Reeuwijk de volgende drie speerpunten vastgesteld om focus aan te brengen in haar ambities:

- Passende woningvoorraad voor jong en oud;
- Samen aan de slag op leefbaarheid;
- Een stabiele organisatie.

Deze speerpunten zijn vervolgens in het ondernemingsplan verder geconcretiseerd in doelstellingen voor de periode 2012-2016.

Het tweede beleidsplan is het Ondernemingsplan "Bouwen aan plezierig wonen" 2017-2020. Het plan kent twaalf belangrijke doelen, die de corporatie in voornoemde periode wil realiseren. Deze zijn ingedeeld in drie thema's:

- Plezierig wonen; meer dan een dak boven het hoofd;
- Een passende woningvoorraad: kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Een flexibele en moderne organisatie.

In de ondernemingsplannen beschrijft het bestuur uitgebreid haar visie op de ontwikkelingen en opgaven waar zij in de komende jaren voor komt te staan. De raad van commissarissen heeft de ondernemingsplannen goedgekeurd en deelt de visie van het bestuur.

De visitatiecommissie heeft op basis van documenten en gevoerde gesprekken vastgesteld, dat het beleid en strategie voldoende zijn verankerd in de organisatie en dat een en ander feitelijk adequaat wordt uitgevoerd.

VERTALING DOELEN

De commissie beoordeelt het onderdeel Vertaling doelen met een 7.

In visitatiemethodiek voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege:

De geformuleerde doelen in de ondernemingsplannen en de daaraan gekoppelde jaarplannen zijn smart, eenduidig, goed zichtbaar en overzichtelijk uitgewerkt naar concrete activiteiten.

De doelstellingen uit de thema's van de ondernemingsplannen zijn goed en duidelijk beschreven. De doelen uit de meerjarenplannen zijn ruim voldoende SMART vertaald naar jaarplannen en in de (meerjaren-)begroting financieel verwerkt. Hierin worden de verschillende activiteiten in de tijd uitgezet.

De in de jaarplannen opgenomen operationele doelen hebben een brede scope en dekken in voldoende mate de activiteiten van Woningbouwvereniging Reeuwijk. Er is sprake van een gestructureerde weergave die ook weer aansluit op de indeling van het jaarverslag. De kwartaal- en later de tertiaalrapportages van Woningbouwvereniging Reeuwijk sluiten aan op de van de strategische doelen afgeleide jaarplannen en operationele doelstellingen.

Tijdens de interviews is duidelijk geworden, dat de PDCA-cyclus naar behoren werkt en de opgaven die voortvloeien uit jaarplannen, woonvisie en de prestatieafspraken goed te monitoren zijn.

4.1.2 Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7.

In de visitatiemethodiek voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties vorderen. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege:

Het in onderlinge samenhang goed, inzichtelijk en controleerbaar kunnen volgen van financiële en volkshuisvestelijke prestaties een en ander gebaseerd op een adequaat werkend rapportage- en monitoringssysteem.

In de kwartaal/tertiaalrapportages verantwoordt Woningbouwvereniging Reeuwijk zich op detailniveau ten aanzien van de doelstellingen van de beleidsthema's uit het ondernemingsplan. De voortgang van haar presteren is, naar het oordeel van de visitatiecommissie, met deze rapportages goed te monitoren en te volgen. Er wordt regelmatig geëvalueerd of de prestaties nog op koers liggen en waar nodig wordt bijgestuurd. De rapportages maken gebruik van een 'stoplichtmodel'. De visitatiecommissie heeft aan de hand van de kwartaalrapportages vastgesteld dat de monitoring op relevante onderwerpen plaatsvindt en ook voldoende diepgang heeft. Zo worden naast financiële onderwerpen, ook volkshuisvestelijke onderwerpen gerapporteerd. Bij afwijkingen ten opzichte van de geplande prestaties of begroting wordt een toelichting opgenomen in de rapportage. In het jaarverslag wordt verantwoording afgelegd over de realisatie van de verschillende prestaties. In de verslaglegging wordt aangesloten bij de structuur van het ondernemingsplan. De jaarstukken sluiten qua indeling aan op de jaarplannen en de managementrapportages. Al met al, geeft het rapportagesysteem een goede verankering binnen de organisatie en

maakt het mogelijk om de uitvoering van visie en realisatie van bedrijfsdoelstellingen prima te bewaken.

4.1.3 Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 7.

Volgens de visitatiemethodiek voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd door in eerste instantie actie te ondernemen om doelen alsnog te realiseren en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen. De visitatiecommissie constateert dat Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege:

'Act' staat bij Woningbouwvereniging Reeuwijk in het teken van verantwoording afleggen en de corporatie legt dit op een heldere en transparante manier vast.

De corporatie steekt veel tijd en energie in het verzamelen van informatie en legt dat in verantwoordingsdocumenten vast. De ondernemingsplannen van Woningbouwvereniging Reeuwijk wordt door middel van jaarplannen geactualiseerd naar aanleiding van actuele ontwikkelingen. Hierdoor kan Woningbouwvereniging Reeuwijk tijdig haar doelen aanpassen aan gewijzigde omstandigheden. Aan de hand van de jaarplannen en de kwartaalrapportages heeft de visitatiecommissie vastgesteld dat doelen tijdig bijgesteld worden, indien afwijkingen zijn geconstateerd.

De commissie is van mening dat Woningbouwvereniging Reeuwijk haar vastgoedactiviteiten waaronder nieuwbouw, renovatie en onderhoud ruim voldoende monitort, aanstuurt en waar nodig aanpast. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft gedurende de visitatieperiode haar investeringsdoelstellingen bijgesteld door te focussen op het woningbezit met verbetering van de duurzaamheid.

De commissie is van mening dat "Act" bij Woningbouwvereniging Reeuwijk in het teken staat van het doorvoeren van veranderingen om haar (aangepaste) doelen alsnog te realiseren, dan wel haar doelen herformuleren aan de hand van actuele ontwikkelingen. Woningbouwvereniging Reeuwijk voert dit niet alleen doortastend uit, maar legt dit ook op een heldere en transparante manier vast in haar beleidsdocumenten.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de raad van commissarissen aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van commissarissen haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de Raad van Commissarissen een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

HET FUNCTIONEREN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Bij het functioneren van de raad beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de raad van commissarissen, de rolopvatting van de raad en de wijze van zelfreflectie.

De commissie waardeert 'Het functioneren van de raad van commissarissen met het cijfer 7,0.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Het onderdeel 'Samenstelling van de raad van commissarissen' heeft betrekking op de profielschets, werving van nieuwe leden en deskundigheidsbevordering.

Volgens de commissie voldoet Woningbouwvereniging Reeuwijk aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie de volgende pluspunt toe vanwege:

Woningbouwvereniging Reeuwijk besteedt actief aandacht aan de diversiteit van samenstelling van de raad van commissarissen, herijkt de profielschets wanneer dat nodig is en besteedt voldoende aandacht aan deskundigheidsbevordering en maakt dit ook publiek.

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft de samenstelling, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen beschreven in de reglementen, de jaarverslagen en in alle relevante documenten, die alle ook op de website zijn te vinden.

De beginselen van de Governancecode Woningcorporaties zijn toegepast. De raad van commissarissen bestaat ultimo 2017 uit vierleden. De leden van de raad van commissarissen kunnen voor een periode van vier jaar worden benoemd. Herbenoeming is één keer mogelijk voor een periode van vier jaar. Twee leden zijn voorgedragen door Huurdersvereniging Reeuwijk. De raad van commissarissen kent geen auditcommissie en wel een selectie- en remuneratiecommissie.

De samenwerking binnen de raad in termen van collegialiteit, vertrouwen en inzet verloopt plezierig en goed. Besluitvorming geschiedt op basis van consensus.

De raad heeft kennis en ervaring op de volgende de aandachtsgebieden:

volkshuisvestelijk/vastgoedontwikkeling, betrokkenheid bij de doelgroep, zorg en welzijn en ruimtelijke ordening, personeel en organisatie, financieel-economisch, juridisch/bestuurlijk en marketing en communicatie.

De Autoriteit Woningcorporaties is van mening dat de raad voldoende diversiteit kent in types, competenties en vakgebieden. De leden vullen elkaar goed aan. De visitatiecommissie onderschrijft deze mening.

De werving van nieuwe leden gebeurt openbaar op basis van een profielschets, waarbij rekening wordt gehouden met de gewenste expertise binnen de raad van commissarissen. Aan het behouden en bevorderen van de geschiktheid van de raad wordt inhoud gegeven door bij iedere nieuwe werving te kijken of het functieprofiel nog voldoet, door een jaarlijkse zelfevaluatie toe te passen het verplichten van permanente educatie. De raad maakt ten aanzien van de kennis en ervaring ook gebruik van de *Geschiktheidsmatrix Autoriteit Woningcorporaties*.

Alle leden van de raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Binnen de raad van commissarissen wordt aan deskundigheidsbevordering gewerkt door deel te nemen aan workshops en bijeenkomsten van de VTW.

ROLOPVATTING TOEZICHTHOUDER, WERKGEVER EN KLANKBORD

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de raad van commissarissen zich bewust is van de verschillende rollen die ze in de organisatie heeft als toezichthouder, werkgever en als klankbord.

Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie een pluspunt toe, vanwege:

De professionele en grondige wijze, waarop de raad haar drie rollen vervult. In het verslag van de raad van commissarissen, in de zelfreflectieverslagen worden de drie rollen helder besproken en toegelicht.

De raad van commissarissen heeft zijn taak en werkwijze vastgelegd in het *Reglement Raad van Commissarissen*. De jaaragenda is gekoppeld aan de beleids- en bedrijfscyclus.

De relatie met de bestuurder is open met voldoende dynamiek, zoals de Autoriteit Woningcorporaties dit in haar inspectierapport heeft uitgedrukt. Dat kan de visitatiecommissie bevestigen; de relatie kan als buitengewoon goed, integer en betrokken worden beschouwd met ten opzichte van elkaar een goed tegenwicht. In de samenwerking is sprake van een kritische houding om een tunnelvisie te voorkomen. Pittige discussies worden gevoerd. De contacten tussen de raad zijn zakelijk met wederzijdse belangstelling en een persoonlijke tint. De raad geeft blijk voldoende zelfkritisch te zijn en actief invulling te geven aan het versterken van hun rol.

De raad van commissarissen pakt zijn toezichtrol serieus op, bereidt de vergaderingen goed voor en de agenda wordt tijdig ter beschikking gesteld. De raad vergadert gestructureerd volgens een vast jaarschema. De raad wordt geïnformeerd met aanvankelijk kwartaalrapportages en inmiddels met tertiaalrapportages. De raad is van mening dat zij goed wordt geïnformeerd. Van alle raadsvergaderingen worden verslagen gemaakt.

In de gesprekken met zowel de raad van commissarissen als met de directeur-bestuurder heeft de visitatiecommissie kunnen vaststellen dat de raad grote betrokkenheid toont bij de organisatie. Drie van de vier leden hebben binding in het werkgebied Reeuwijk en zijn woonachtig in Reeuwijk. Het 'adviserend sparren' is volgens de raad goed ontwikkeld.

De raad van commissarissen besteedt ruime aandacht aan de uitoefening van haar rol als werkgever. De raad kent een selectie- en remuneratiecommissie. De jaarlijkse beoordeling en het functioneren van de directeur-bestuurder wordt binnen de raad voorbesproken, waarna het gesprek met de bestuurder plaatsvindt. De leden van de raad vinden deze procedure goed werken. De raad van commissarissen heeft vastgesteld dat de directeur-bestuurder voldoende onafhankelijk binnen de organisatie werkt. De bestuurder vervult geen relevante bezoldigde of onbezoldigde nevenfuncties.

ZELFREFLECTIE

De commissie beoordeelt het onderdeel Zelfreflectie met een 7.

In de methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de raad van commissarissen ten minste eenmaal per jaar buiten de aanwezigheid van de bestuurder zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de raad en de daaraan verbonden conclusies bespreekt. De raad voldoet aan het ijkpunt van een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie een pluspunt toe, vanwege:

De professionele en goed doordachte wijze, waarop de raad haar zelfevaluatie uitvoert en dit is een wezenlijk onderdeel is van het functioneren van de raad.

De raad van toezicht komt ieder jaar eenmaal zonder directeur-bestuurder bijeen om het eigen functioneren te bespreken en te evalueren. De evaluatie geldt ten aanzien van de individuele leden, de voorzitter van de raad, alsmede de evaluatie van de raad als geheel en de beoordeling van de bestuurder. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt. In de jaarverslagen worden deze zelfreflecties besproken. Iedere twee jaar wordt de visitatie uitgevoerd onder leiding van een externe deskundige.

Vaste onderwerpen die in de zelfreflectie in de visitatieperiode aan de orde kwamen zijn: het functioneren van de raad, besluitvorming, communicatie, risicobeheersing, verkrijgen van informatie, kennis en ervaring van de leden, invulling van de drie rollen en de wettelijke taken van de corporatie. In de laatste jaar van de visitatieperiode is in de evaluatie van gedachten gewisseld over de vraag of de raad na het aftreden van de voorzitter per 2018 met de vier overblijvende leden voldoende competenties heeft om haar toezichthoudende rol goed te blijven invullen. De conclusie uit de zelfreflectie was om gevierden verder te gaan.

De commissie heeft kunnen constateren dat uit de verslagen van de zelfreflectie gebleken is dat in afgelopen jaren kritisch en constructief is uitgevoerd.

TOETSINGSKADER

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 7.

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de raad van commissarissen een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. De visitatiecommissie constateert dat Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege:

De actieve wijze waarop de raad van commissarissen het toetsingskader hanteert en waar nodig actualiseert.

De raad beschikt over een actueel toetsingskader, dat in het laatste jaar van de visitatieperiode weer verder ontwikkeld is en vastgelegd. Het toetsingskader geeft richting aan het handelen van de raad van commissarissen en het effectief houden van toezicht. Via het toetsingskader maakt de raad inzichtelijk waar de focus van het toezicht ligt en welke prioriteiten daarbij worden gesteld. Het kader wordt regelmatig geëvalueerd en zo nodig aangepast aan nieuwe omstandigheden en ontwikkelingen die van invloed zijn op het uitoefenen van toezicht van de raad.

In het toetsingskader zijn de criteria opgenomen die de raad bij de drie toezichtthema's – *volkshuisvestelijke visie, koers langs strategische thema's en effectiviteit bedrijfsvoering en governance* en bijbehorende aspecten hanteert. Tevens is opgenomen op welke wijze daarover wordt gerapporteerd. Dit betreft in principe bestaande momenten van verantwoording en monitoring en de daaraan gekoppelde verantwoordingsdocumenten en rapportages.

De visitatiecommissie constateert op basis van de verslagen van de raad en het gesprek met

de raad dat het toetsingskader binnen de raad van toezicht op een actieve wijze gehanteerd wordt.

4.2.1 4.2.3 Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

De wijze waarop en de mate waarin Woningbouwvereniging Reeuwijk de Governancecode naleeft. De volledige en actuele governancestructuur staat op de website. Bij wijzigingen van de code wordt voortvarend actie ondernomen.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen en waarden met betrekking tot goed bestuur. Met de code wordt mede beoogd het bewustzijn over deze normatieve achtergrond te bevorderen.

De corporatie leeft de bepalingen van de Governancecode woningcorporaties na. Bij wijziging van de Code neemt de corporatie actie en voert de wijzigingen door. De code is voor Woningbouwvereniging Reeuwijk leidend voor de inrichting van het ondernemingsbestuur. Alle principes en uitwerkingen zijn besproken en de beantwoording is vastgelegd.

Woningbouwvereniging Reeuwijk beschikt over de volgende documenten, die ook op de website zijn geplaatst.

- Governance;
- Statuten;
- Ondernemingsplan 2017-2020 ('Ver)Bouwen aan Plezierig wonen';
- Bestuursreglement;
- Honorering en nevenfuncties Bestuur;
- Reglement Raad van Commissarissen;
- Selectie- en remuneratiereglement;
- Samenstelling en aftreedrooster;
- Visie op toezicht en bestuur;
- Reglement financieel beleid en beheer;
- Profielschetsen raad van commissarissen;
- Toetsingskader Raad van Commissarissen;
- Honorering Raad van Commissarissen;
- Reglement Geschillencommissie;
- Sloopreglement;
- Gedrags- en Integriteitscode;
- Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending
- Klokkenluiderregeling;
- Privacybeleid;
- Huisregels;
- Protocol ongewenst gedrag;
- Visitatierapport 2014.

De nieuwe Woningwet is, waar nodig, geïmplementeerd; statuten en beleidsdocumenten zijn aangepast.

Eind 2017 heeft een governance-inspectie door de Autoriteit Woningcorporaties plaatsgevonden met een positieve beoordeling.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 7.

4.3.1 Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 7.

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

De actieve wijze, waarop zij steeds in gesprek is met haar belanghebbenden en de wijze waarop Woningbouwvereniging Reeuwijk de externe legitimering heeft verwerkt in haar dagelijkse praktijk.

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft duidelijk voor ogen wie haar relevante belanghebbenden zijn. Zij treedt met hen open en constructief in overleg.

De belanghebbenden worden op verschillende manieren bij de beleidsvorming betrokken. Het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan is geschied in een open dialoog met de primaire belanghebbenden van Woningbouwvereniging Reeuwijk: de Huurdersvereniging Reeuwijk en de gemeente. Met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de huurdersvertegenwoordiging wordt opgetrokken in het gezamenlijk vaststellen van de maatschappelijke opgaven en het opstellen en vastleggen van de prestatieafspraken. Voor het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan is ook voor andere stakeholders een bijeenkomst georganiseerd, waarvoor de beleidsagenda door de corporatie bij hen werd 'opgehaald'.

Woningbouwvereniging Reeuwijk kent een actieve huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Reeuwijk genaamd en opgericht midden 2015, waarmee regulier overleg wordt gevoerd over tal van onderwerpen, zoals huurbeleid, jaaractiviteitenplan volgend uit de prestatieafspraken en de duurzaamheidsagenda. De vereniging kent, teneinde specifieke kennis te bundelen, een aantal werkgroepen, te weten: Vastgoed, Wonen en Participatie & Communicatie. De twee leden van de raad, die benoemd zijn namens de huurders wonen periodiek de vergadering bij van de huurdersvertegenwoordiging. Ook de voltallige raad spreekt eenmaal per jaar met de huurdersvereniging.

Ieder jaar in juni wordt een Algemene Ledenvergadering gehouden, waarbij de raad van commissarissen aanwezig was. De Algemene Ledenvergadering heeft in het laatste visitatiejaar ingestemd met de afspraak dat zij bij de begrotingsbehandeling advies mag geven op de in de begroting opgenomen activiteiten, investeringen en beleidskeuzes die het bestuur aan de raad zal voorleggen.

4.3.2 Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 7.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie de volgende pluspunten toe, vanwege:

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft haar prestaties helder en in samenhang uitgelegd in haar jaarverslag, als ook op de website en via diverse nieuwsuitingen.

Woningbouwvereniging Reeuwijk legt openbaar verantwoording af over haar presteren door het publiceren van het ondernemingsplan en het jaarverslag op de website. In het jaarverslag wordt inzicht gegeven in de prestaties die het in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd en worden gemaakte keuzes toegelicht in het bestuursverslag.

Woningbouwvereniging Reeuwijk is open in haar communicatie, goed benaderbaar voor haar huurders, en legt ruim voldoende verantwoording over haar prestaties af. De huurders en andere belanghebbenden worden geïnformeerd met nieuwsbrieven over allerlei onderwerpen. Woningbouwvereniging Reeuwijk geeft enkele malen per jaar het magazine 'Onderdak' uit, dat bij al haar huurders wordt bezorgd; tevens krijgt ook een groot aantal relaties dit blad toegezonden.

4.4 Totaalscore voor Governance

De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.

De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.

Meetpunt		Beoordeling cijfer	Gemid- deld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing					
Plan		7,0	7,0	33%	2,33
Check		7,0			
Act		7,0			
Intern toezicht					
Functioneren RvC	Samenstelling RvC	7,0	7,0	33%	2,33
	Rolopvatting Toezicht, klankbord etc	7,0			
	Zelfreflectie	7,0			
Toetsingskader		7,0	7,0	33%	2,33
Toepassing Governancecode		7,0			
Externe legitimering en verantwoording					
Externe legitimatie		7,0	7,0	33%	2,33
Openbare verantwoording		7,0			
Governance					7,0

Deel 3 Bijlagen



Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties

1. Huisvesting primaire doelgroep		
Opgaven	Prestaties	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		7,2
De woningcorporaties verlenen de EU- doelgroep (inkomen tot 36.165, prijspeil 2017) maximaal toegang tot de sociale huurwoningvoorraad. De woningcorporaties wijzen de vrijkomende woningen toe aan de EU-doelgroep en zullen hierbij voor maximaal 5% gebruik maken van de in de regelgeving vastgestelde uitzonderingen.	WBV heeft woningen toegewezen aan de primaire doelgroep: In 2017 zijn 8 DAEB-woningen toegewezen aan kandidaten met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349. Ten opzichte van 69 nieuwe DAEB-verhuringen is dit 88,4% van de toewijzingen. Hiermee blijft de corporatie ruimschoots binnen de 80-10-10% wettelijke regeling. JV 2017 In 2016 zijn 2 DAEB-woningen toegewezen aan kandidaten met een inkomen boven € 35.739. Ten opzichte van 84 nieuwe DAEB-verhuringen is dit 97,6% van de toewijzingen. JV 2016 In 2015 zijn 7 woningen toegewezen aan kandidaten met een inkomen boven € 34.911. Hiermee komt het aantal op 6 ten opzichte van 95 nieuwe verhuringen, oftewel 93,7% van de toewijzingen. De corporatie blijft daarmee binnen de 80-10-10% wettelijke regeling. JV 2015 In 2014 hebben wij een eengezinswoning toegewezen aan een huishouden van 5 personen met een inkomen boven deze grens en komen wij uit op 98% van de totale toewijzing. JV 2014	7
Sociale huurwoningen worden door Woningbouwvereniging Reeuwijk 'passend toegewezen'. Dat houdt in dat minimaal 95% van de woningen die worden aangeboden aan huurtoeslagontvangers, een huurprijs heeft onder de zogenoemde hoogste aftoppingsgrens. (Prestatieafspraken 2017)	2017: Van de 69 nieuwe DAEB-verhuringen zijn 42 in de doelgroep huurtoeslagontvangers. Hiervan zijn er 41 passend toegewezen. Hiermee blijft de corporatie binnen de 95%-regeling. 2016: Van de 84 nieuwe DAEB-verhuringen (72+12 tijdelijke huurovereenkomsten vergunninghouders Kerverland) vallen er 64 in de doelgroep huurtoeslagontvangers. Hiervan zijn er 62 passend toegewezen. Dit past binnen de 95%-regeling.	7

De totaal minimale omvang van de sociale huurvoorraad woningen met een huur lager dan de huurtoeslaggrens bedraagt voor Woningbouwvereniging Reeuwijk: 1.040 huurwoningen. PA 2026-2020 Jaar 2016 Tenminste 75% van het aantal woningen onder toeslaggrens dient een huur te hebben onder de tweede aftoppingsgrens. In de woonvisie is berekend dat het gewenst is de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente in de periode 2015-2024 uit te breiden met 275 woningen. Woonvisie 2015-2020 Partijen spreken af de sociale huurwoningvoorraad (voorraad tot DAEB-grens) de komende vijf jaar minimaal gelijk te houden. PA 2012-2016	Woningbezit in 2014 t/m 2017 <table><tr><th>Woningbezit</th><th>2017</th><th>2016</th><th>2015</th><th>2014</th></tr><tr><td>Totaal</td><td>1.128</td><td>1.131</td><td>1.115</td><td>1.091</td></tr></table> Behoud van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Aan de prestatieafpraak om voldoende sociale huurwoningen te behouden is volledig voldaan. Er zijn vijf woningen verkocht en 22 toegevoegd. De prestatieafpraak dat 75% van de sociale huurvoorraad een huurprijs heeft waarmee huurtoeslag bereikbaar is, is ruimschoots gerealiseerd. JV 2016 Het overig onroerend goed in het bezit is: – een buitenschoolse opvang van 'Kindercentrum Waarder' in Waarder – een fysiotherapieruimte aan 't Kerkestuk in Reeuwijk Brug – een medisch centrum van circa 900 m2 aan de Kaarde in Reeuwijk-Brug – de 'dorpswinkel' aan de Kerkweg in Driebruggen – ons kantoor aan het Koningin Wilhelminahof 6 in Reeuwijk-Brug – de gemeenschappelijke ruimte 'Huiskamer van Waarder' in de Maximalocatie (deelplan 2) in Waarder – Fysiotherapie en Fitness Maxima in de plint van de Maximalocatie (deelplan 2) in Waarder – de kantoorruimte Schakel Advies in de plint van de Maximalocatie (deelplan 2) in Waarder	Woningbezit	2017	2016	2015	2014	Totaal	1.128	1.131	1.115	1.091	7
Woningbezit	2017	2016	2015	2014								
Totaal	1.128	1.131	1.115	1.091								
De huisvestingsverordening van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk	Alle woningen moet bereikbaar zijn voor alle woningzoekenden ouder dan achttien jaar en ingeschreven in de Basis Registratie Personen van een gemeente in Nederland. Voor de regio houdt dit in dat iedereen die geregistreerd staat in WoningNet regio Midden-Holland mag reageren op het woningaanbod. De toewijzing gebeurt op basis van B/L score, oftewel Bewoningsduurpunten (wie een zelfstandige woning achterlaat krijgt één punt voor elke maand ingeschreven te zijn op het huidige adres) of Leeftijdspunten (wie geen zelfstandige woning achterlaat krijgt één punt voor elke maand na de achttiende verjaardag). De gemeente Bodegraven-Reeuwijk biedt binnen de verordening de mogelijkheid om 50% van het woningaanbod met voorrang aan woningzoekenden vanuit de regio toe te wijzen. Hiervan mag de helft met voorrang aan bewoners van een gemeentelijke kern aangeboden worden. De corporatie maakt vooral van deze regeling gebruik bij het aanbieden van nieuwbouw seniorenwoningen, zodat binnen de gemeentelijke kern de doorstroming vanuit de huurwoningen wordt gestimuleerd. Van alle reguliere verhuringen is 43% toegewezen aan inwoners van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, de overige nieuwe huurders zijn afkomstig van buiten de gemeente of regio.	7										

Bijdrage leveren aan het huisvesten van statushouders. PA 2016-2020	De definitieve taakstelling voor 2017 is vastgesteld op 46 voor de gehele gemeente. Het aandeel van Woningbouwvereniging Reeuwijk is het huisvesten van 18 personen. In totaal is de huisvesting van 26 personen gerealiseerd. In samenwerking met Mozaïek Wonen is de taakstelling van 46 personen met een voorstand van vijf personen gerealiseerd. De definitieve taakstelling voor 2016 is vastgesteld op 84 voor de gehele gemeente. Het aandeel van Woningbouwvereniging Reeuwijk hierin is 40%. Dat is 34, en komt minus een voorstand van vier personen (uit het jaar 2015) uit op 30 personen. In 2016 zijn 36 personen gehuisvest. In 2015 zijn 3 eengezinswoningen en 10 tweekamerwoningen (op basis van tijdelijke verhuur onder de leegstandswet) via het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers verhuurd aan statushouders. In 2014 zijn 6 woningen via het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers verhuurd aan statushouders.	8
Partijen zijn het er over eens dat het de voorkeur heeft om alle sociale huurwoningen binnen de gemeente op gelijkwaardige wijze aan te bieden aan potentiële huurders. Momenteel biedt Mozaïek Wonen vrijkomende sociale huurwoningen aan via WoningNet. Woningbouwvereniging Reeuwijk hanteert hiervoor nog een eigen woonruimte-verdeelsysteem. Afgesproken wordt dat Woningbouwvereniging Reeuwijk de mogelijkheden voor aansluiting bij WoningNet onderzoekt. PA 2012-2016	Samen met Mozaïek Wonen en Woonpartners biedt Woningbouwvereniging Reeuwijk haar woningaanbod aan via de website van WoningNet. Voordeel is dat voor woningzoekenden het totale woningaanbod in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas in één opslag te zien is. Woningzoekenden kunnen reageren op het woningaanbod als ze zich via de website van WoningNet hebben geregistreerd als woningzoekende. Iedere vrijgekomen woning kan dagelijks worden aangeboden. Na een publicatietermijn van minimaal één week wordt de kandidatenlijst uitgedraaid en worden de kandidaten benaderd om de benodigde gegevens aan te leveren. Zij kunnen dan de woning gaan bekijken en krijgen - als de gegevens juist blijken - de woning aangeboden.	7

Betaalbaarheid		7
De huurder in een passende woning: Woningcorporaties moeten minimaal 80% van de sociale huurwoningen die te huur komen, toewijzen aan huurders met een jaarinkomen van maximaal € 35.739. Maximaal 10% van de woningen mag worden toegewezen aan huurders met een inkomen van € 35.740 tot € 39.874 en 10% van de woningen mag vrij worden toegewezen. Passend toewijzen doelgroep met recht op huurtoeslag Van de doelgroep met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, moet tenminste 95% een woning toegewezen krijgen met een huurprijs die valt onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.	Het huurbeleid van de corporatie, dat is vastgesteld op basis van de kwaliteitskortingsgrens - dan wel de aftoppingsgrens of de maximale huurgrens zoals bepaald in de huurtoeslagregeling - sluit goed aan op de nevenstaande bepalingen. Een belangrijk uitgangspunt is, dat voldoende woningen beschikbaar blijven voor de verschillende doelgroepen. Zeker voor hen die gezien hun inkomen afhankelijk zijn van huurtoeslag. Niettemin is in 2016 nogmaals aandachtig gekeken naar de verhouding tussen de huurprijzen van de corporatie en de diverse doelgroepen op basis van leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen. Op basis daarvan is de huur van een aantal typen woningen afgetopt binnen de grenzen van de huurtoeslagtabel en zijn enkele typen woningen juist in het segment net boven de grenzen van de huurtoeslagtabel gebracht.	7
Voorschriften en richtlijnen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.	In gezamenlijk overleg is in 2017 de volgende huurverhoging vastgesteld: - 2,0% voor woningen met een huur onder de 50% van de maximale huurprijs - 1,0% voor woningen met een huur vanaf 51% tot en met 60% van de maximale huurprijs 0,5% voor woningen met een huur vanaf 61% tot en met 70% van de maximale huurprijs 0,3% voor woningen met een huur vanaf 71% van de maximale huurprijs - 4,6% voor huishoudens met een inkomen boven de € 40.439. Naast de inflatie is in 2016 een inkomensafhankelijke toeslag op de huurverhoging doorgevoerd. Het kabinet en corporatie willen hiermee het zogenoemde 'scheefwonen' bestrijden en de doorstroming bevorderen. - 1,0% voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.678 - 1,0% voor huishoudens met een inkomen tussen de € 34.678 en € 44.360 - 4,6% voor huishoudens met een inkomen boven de € 44.360; JV 2016 De gemiddelde huurverhoging in 2015 was 2,4%. In het huurbeleid wordt de huur bij energetische verbetering verhoogd met circa 50% van de beoogde	7

	energiebesparing tot maximaal € 20 per maand en waar van toepassing afgetopt op de streefhuur. De huurverhoging inclusief 1% inflatie over 2015 is vastgesteld op: – 2% voor huishoudinkomens met een inkomen tot en met € 34.229 – 2% voor huishoudinkomens met een inkomen vanaf € 34.230 tot en met € 43.786 – 5% voor huishoudinkomen met een inkomen hoger dan € 43.786; JV 2015. De huurverhoging is toegepast op basis van de inflatie over 2014 die is vastgesteld op 2,5% met een extra opslag op bovengenoemde inflatie, afhankelijk van het huishoudinkomen: – van 1,5% voor huishoudinkomens tot en met € 34.085 = totaal 4,0% – van 2,0% voor huishoudinkomens tussen de € 34.086 en € 43.602 = totaal 4,5% – van 4,0% voor huishoudinkomen boven € 43.602 = totaal 6,5%; JV 2014																					
Huurachterstanden en, huurderving onder de begroting/norm.	Bij huurachterstand of bij overlast blijkt er vaak sprake te zijn van meervoudige problematiek. Om problemen in een vroeg stadium te signaleren en door te kunnen verwijzen naar de juiste instantie, neemt de corporatie deel aan het tweemaandelijks signaleringsoverleg, samen met de gemeente, het sociaal team van de gemeente, de wijkagenten, maatschappelijk werk, de GGD (meldpunt zorg en overlast) en collega-corporatie Mozaïek Wonen. <table><tr><th></th><th>2017</th><th>2016</th><th>2015</th><th>2014</th></tr><tr><td>Huurachterstand in % jaarhuur</td><td>0,19</td><td>0,14</td><td>0,19</td><td>0,36</td></tr></table> Woningbouwvereniging Reeuwijk bewijst met dit dalende jaarpercentage dat haar incassobeleid een succesformule is. Zij gaat snel een persoonlijk gesprek aan en biedt waar nodig betalingsregelingen aan en merken dat dit goed werkt. Huurders met betalingsproblemen worden hierdoor eerder gesignaleerd en in contact gebracht met schuld-hulpverlening of andere hulpverleningsinstellingen. <table><tr><th></th><th>2017</th><th>2016</th><th>2015</th><th>2014</th></tr><tr><td>Huurderving in % jaarhuur</td><td>2,2</td><td>1,57</td><td>1,57</td><td>1,02</td></tr></table>		2017	2016	2015	2014	Huurachterstand in % jaarhuur	0,19	0,14	0,19	0,36		2017	2016	2015	2014	Huurderving in % jaarhuur	2,2	1,57	1,57	1,02	
	2017	2016	2015	2014																		
Huurachterstand in % jaarhuur	0,19	0,14	0,19	0,36																		
	2017	2016	2015	2014																		
Huurderving in % jaarhuur	2,2	1,57	1,57	1,02																		
Gemiddelde beoordeling		7,1																				

2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Nieuwbouw/verbetering van bestaande huurwoningen om deze meer geschikt te maken voor senioren. PA 2016-2020 Inventariseren mogelijkheden complexgewijze aanpak levensloopgeschikt maken van huurwoningen. PA 2016-2020 Naast nieuwbouw gaan corporaties een deel van het bestaande voorraad zodanig aanpassen dat de woning geschikt is voor ouderen met een beperking. Voor Woningbouwvereniging Reeuwijk werkt in haar nieuwe strategisch voorraadbeheer uit welke complexen in aanmerking komen om opgeplust te worden. PA 2012-2016	Westveen 2 - nieuwbouw voor senioren - 22 appartementen Van Heuven Goedhartstraat opgeleverd. Een appartement is verkocht aan een ouderpaar dat zorg verleent aan hun mindervalide zoon die het naastgelegen appartement huurt. Het complex Westveen 2 zijn nultreden-appartementen. Grotendeels sociale huur en deels middeldure huur met het oog op de doorstroming van huurders met middeninkomens. Vijf woningen zijn specifiek aangepast voor mindervaliden. JV 2015 Vijf woningen zijn specifiek aangepast voor mindervaliden. JV 2014. Het onderzoek naar de huisvesting van bijzondere doelgroepen heeft in 2014 geresulteerd in de aankoop van het voormalige gemeentehuis Reeuwijk aan de Raadhuisweg ten behoeve van de herbestemming voor de vestiging van een Thomashuis - voor jongeren met een verstandelijke beperking -, en een Herbergier - voor ouderen met geheugenproblemen. De Drie Notenboomen, de bedenker van het concept Thomashuis, is huurder. Er zijn 9 cliëntkamers voor mensen met een verstandelijke beperking, 16 cliëntkamers voor mensen met geheugenproblemen en 2 zorgondernemerswoningen gerealiseerd. In augustus 2014 is het project winkelcentrum Miereakker opgeleverd. Hiervan zijn 17 appartementen voor de doelgroep 55+. Van deze 17 appartementen zijn 12 in de sociale huur en 5 in de middeldure toegewezen.	7
Partijen zorgen voor een doelmatige benutting van de voorraad aangepaste woningen. Op verzoek van de gemeente stellen woningcorporaties geschikte woningen beschikbaar voor mensen, zoals urgenten, die dringend andere woonruimte nodig hebben. PA 2012-2016	Tijdens een intakegesprek wordt aan de hand van de huisvestingsverordening en het urgentiebeleid van de gemeente getoetst of een kandidaat in aanmerking komt voor een urgentieverklaring. Na het intakegesprek besluit de woningzoekende of hij/zij de aanvraag in wil dienen. Bij een complexe sociale urgentieaanvraag vindt beoordeling door de Stichting Kwadraad plaats. Alle medische urgentieaanvragen worden beoordeeld door de GGD Midden-Holland. In 2016 zijn drie woningen toegewezen op basis van een sociale urgentie en één op basis van een medische urgentie. In 2015 hebben twee urgenten een woning betrokken in het Zorgcentrum De Reehorst betrokken.	7

De corporaties in Bodegraven-Reeuwijk stellen in 2017 een contingent van 8 woningen , in 2016 5 woningen beschikbaar ter bevordering van de uitstroom uit instellingen voor Maatschappelijke Opvang en Begeleid en Beschermd wonen en huisvesting van ex-gedetineerden. De verdeling van het contingent tussen de corporaties wordt door henzelf geregeld. PA 2016-2020	Voor de gemeente Bodegraven- Reeuwijk betekent dit voor 2017 dat acht woningen beschikbaar moeten komen voor deze doelgroep. Het aandeel van Woningbouwvereniging Reeuwijk hierin is 40%: drie woningen. Mozaïek Wonen levert vijf woningen. In 2017 zijn drie appartementen toegewezen op basis van dit convenant, waarvoor een huurovereenkomst met een zorg-dakconstructie werd opgesteld. Dit houdt o.a. in dat er met regelmaat contact is met een maatschappelijke begeleider. JV 2017 In 2016 is een overeenkomst met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk getekend, als afgeleide van een regionale afspraak. In 2016 waren 2 woningen nodig. JV 2016 In 2016 is één vierkamer appartement toegewezen op basis van dit convenant, waarvoor een huurovereenkomst met een zorg-dakconstructie werd opgesteld. Voor een eventuele tweede woning is geen aanvraag ontvangen.	
Gemiddelde beoordeling		7,0

3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Opgaven	Prestaties	Cijfer													
Woningkwaliteit		7													
De corporaties investeren in een goede kwaliteit van hun woningbezit, gericht op een goede verhuurbaarheid, aansluitend bij hedendaagse en toekomstige woonwensen. PA 2012-2016	De corporatie pleegt cyclisch en niet-cyclisch onderhoud aan woningen. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft geïnvesteerd in onderhoud	7													
	<table><tr><th></th><th>2017</th><th>2016</th><th>2015</th><th>2014</th></tr><tr><td>Onderhoudskosten per woning</td><td>1.513</td><td>1.215</td><td>1.543</td><td>1.216</td></tr></table>			2017	2016	2015	2014	Onderhoudskosten per woning	1.513	1.215	1.543	1.216			
			2017	2016	2015	2014									
	Onderhoudskosten per woning		1.513	1.215	1.543	1.216									
	2015: De gemiddelde begrote onderhoudskosten ten laste van de exploitatie bedroegen € 1.415 per woning. Dat sluit aan op de benchmark (€ 1.425 per woning).														
<table><tr><th></th><th>2017</th><th>2016</th><th>2015</th><th>2014</th></tr><tr><td>Gem. woning-waardering in punten</td><td>162</td><td>164</td><td>162</td><td>149</td></tr><tr><td>Gem. huurprijs per punt in €</td><td>3,3</td><td>3,1</td><td>3,0</td><td>3,1</td></tr></table>		2017	2016	2015	2014	Gem. woning-waardering in punten	162	164	162	149	Gem. huurprijs per punt in €	3,3	3,1	3,0	3,1
	2017	2016	2015	2014											
Gem. woning-waardering in punten	162	164	162	149											
Gem. huurprijs per punt in €	3,3	3,1	3,0	3,1											

Kwaliteit dienstverlening		8
Woningbouwvereniging Reeuwijk stelt de klant centraal en dat wordt de komende jaren gedaan door: De dienstverlening verder te verbeteren en uit te breiden. Voor prestaties op het terrein van de dienstverlening wordt gemeten en vergeleken met het KWH/Aedes Benchmark.	In 2017 scoorde de corporatie gemiddeld B. Deze lage score heeft ongetwijfeld een oorzaak in de beleving van de huurder over de dienstverlening, maar ook door de zeer beperkte meting op het onderdeel vertrekkende huurder, waar slechts zeven van de 61 geënquêteerde huurders hebben gereageerd. In 2017 werd het cijfer een 8,1. In 2016 was dat een A-benchmark. In 2015 kreeg de corporatie een verlenging van het KWH-Huurlabel met een gemiddelde score van 7,7. Woningbouwvereniging Reeuwijk scoorde hoog op het gebied van dienstverlening (A score) JV 2014. Het officiële KWH-label werd uitgereikt met een gemiddelde score van 7,9.	8
Energie en duurzaamheid		
Gemiddeld label B 2020. Landelijk Energieconvenant	In 2013 is gestart met energetische verbetering van woningen met energielabel D of lager die de corporatie aansluitend nog minimaal 20 jaar kan verhuren en die de komende jaren niet binnen het vernieuwingsprogramma vallen.	7
Wel geldt dat Woningbouwvereniging Reeuwijk het streven naar gemiddeld energielabel C over 95% van de voorraad meeneemt als ambitie in het SVB-traject. PA 2012-2016	Gemiddeld heeft de woningvoorraad per 31-12-2017 energielabel C. Dit vooral vanwege de oudere woningen met energielabel E of lager, waarbij 23% van de woningvoorraad na 2020 in het kader van de vernieuwing van de woningvoorraad wordt aangepakt.	7
Energetisch verbeteren van bestaande woningen naar minimaal B bij complexen Lange Krag, Poelruit, Burg. Doormanstaat, Dourus Rijkersstraat en Ravensbergseweg. PA 2016-2020 De corporaties voeren energiebesparende maatregelen. Concreet wordt door Woningbouwvereniging Reeuwijk de volgende maatregel uitgevoerd: Verbeteren van circa 55 woningen naar minimaal B.	In 2017 heeft de corporatie 45 woningen technisch en energetisch verbeterd naar minimaal label B. De bewoners zijn erg tevreden over de uitvoering van de maatregelen en het verkregen wooncomfort. De doelstelling om minimaal 75% van de sociale huurwoningen bereikbaar te houden voor mensen die recht hebben op huurslag is ruimschoots gerealiseerd: 80% heeft een huurprijs die dit mogelijk maakt. 34 van de 45 energetisch verbeterde woningen hebben recht gegeven op de STEP-subsidie. JV 2017 In 2016 heeft zij 47 woningen energetisch verbeterd. Ze zijn naar energielabel A gebracht, wat een besparing oplevert op de woonlasten en het woongenot vergroot. Gemiddeld maken alle woningen door extra dakisolatie, plaatsing van HR++ glas in de gevel en isolatie van de kruipruimte (met PS korrels) 3 labelsprongen, van Energielabel D/E naar Energielabel B/A. JV 2016	8

	Energetisch zijn in 2015 22 eengezinswoningen binnen aan de Lange Krag, Rietgors en Snippedrift in Reeuwijk verbeterd . HR++ dubbelglas is geplaatst, het dak (de zolder) is geïsoleerd en de kruipruimte is met isolerende polystyreen parels gevuld. Het energielabel is van gemiddeld D gestegen naar energielabel B. JV 2015 Bij breuk of beschadiging van (enkel)glas wordt dit vervangen door hoogrendementsglas HR++(indien niet technisch mogelijk: HR+). Bij mutatie wordt, in de woningen die daarvoor in aanmerking komen, de gehele woning voorzien van HR++ glas. Daarnaast stimuleren we de huurders om enkelglas te laten vervangen door HR(++) glas. Hiervoor geldt wel een huurverhoging. In 2015 hebben we 25 woningen voorzien van dubbelglas. JV 2015	
Uitvoeren van 6 grondgebonden woningen in Oude Tol als nul-op-de-meterwoningen. PA 2016-2020	Binnen het nieuwbouwplan De Oude Tol te Reeuwijk-Brug zijn 6 energiezuinige huurwoningen gerealiseerd. Het project bestaat uit 6 grondgebonden huurwoningen, die door Woningbouwvereniging Reeuwijk onder de sociale huurgrens worden verhuurd. De woningen zijn in april 2017 opgeleverd. De NOM-woning heeft geen gasaansluiting en is alleen op het elektriciteitsnet aangesloten. De huurder betaalt aan de verhuurder een EnergiePrestatieVergoeding (EPV). Hier staat de verplichting tegenover dat de verhuurder garandeert dat de opgewekte energie (door zonnepanelen) gelijk is aan de door de huurder te verbruiken energie.	8
Stimuleren aanschaf zonnepanelen voor huurders met collectieve of individuele leaseconstructies. PA 2016-2020	Begin 2016 zijn de appartementen in Westveen 2 opgeleverd. De bouw is voorspoedig verlopen, doordat het een 'kopie' is van de 23 in 2013 opgeleverde appartementen Westveen 1. De appartementen zijn duurzaam gebouwd. Onnodig energieverlies is, door aandacht tijdens de bouw op de aansluitdetails, uitgesloten. De 20 stuks zonnepanelen zorgen voor energieopwekking voor de lift en de verlichting in de algemene ruimten.	7
Gemiddelde beoordeling		7,5

4. (Des)investeringen in vastgoed

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Nieuwbouw		7
Nieuwbouwplannen op te leveren of te starten in 2016 en 2017: Oude Tol 6 grondgebonden woningen, huurprijs tussen de 2^e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens, nul-op-de-meter en de Groendijck-Oost 6 grondgebonden woningen. Op te leveren complex Westveen 11: 22 appartementen, waaronder 16 sociale huur, 1 koop en 5 middeldure huur. PA 2016-2020	Het project Oude Tol Reeuwijk is in 2017 opgeleverd. In Driebruggen wordt het nieuwbouwplan 'De Groendijck Oost' ontwikkeld met circa 85 grondgebonden woningen. Woningbouwvereniging Reeuwijk neemt binnen het nieuwbouwplan 12 huurwoningen af. De bouw is in 2018 gestart. In 2016 is het complex Westveen II opgeleverd met 22 nultredenappartementen. Grotendeels sociale huur en deels middeldure huur met het oog op de doorstroming van huurders met middeninkomens. In 2015 zijn de volgende projecten aan het bezit toegevoegd: – 5 nieuwbouwappartementen Miereakker – 28 nieuwbouwappartementen Maximalocatie , waarvan 4 vrije sector – 2 zorgondernemerswoningen bij de 16 cliëntkamers Herbergier en 9 cliëntkamers Thomashuis, die in het voormalige gemeentehuis Reeuwijk zijn gerealiseerd. In 2014 zijn de eerste 12 huurwoningen boven het nieuwe winkelcentrum Miereakker afgenomen. Zeven woningen in de sociale klasse en vijf (incl. één met MIVA aanpassingen) in de vrije sector huur. Eind 2014 zijn nog eens vijf woningen afgenomen voor verhuur met een sociale huurprijs. Voor twee huurders is de 10% regeling (voor middeninkomens toe te wijzen woningen in de sociale huur) toegepast.	7
Sloop, samenvoeging		7
Uitwerken van het plan van aanpak voor circa 175 huurwoningen van Woningbouwvereniging Reeuwijk in Reeuwijk-Brug West en overleggen over deze uitwerking met bewoners, huurdersvereniging Reeuwijk en gemeente. PA 2016-2020	Renovatie, restauratie en/of sloop nieuwbouw van 52 om-en-om woningen in Reeuwijk Brug Voordat een besluit genomen is over sloop of renovatie van deze 52 woningen is uitgebreid onderzoek gedaan en overlegd met gemeente, bewoners en huurdersorganisatie. Omdat de om-en-om woningen ontworpen zijn door Rietveld is bovendien gesproken met de Stichting Erven van Rietveld en andere erfgoedinstanties. Uit het onderzoek bleek dat sloop en nieuwbouw zowel volkshuisvestelijk als financieel veruit de beste optie was. Toch wil de corporatie zich hard maken om één blokje van acht woningen te restaureren als eerbetoon aan Rietveld.	7

Verbetering bestaand woningbezit		7
Verbeteren bestaande woningvoorraad door dakrenovatie en isolatie Douwes Dekkerstraat en Burg. Doormansstraat PA 2016-2020	In 2017 is voor € 300.000,- aan groot onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan de 30 appartementen aan de Douwes Dekkerstraat en Doormanstraat. Naast de technisch noodzakelijk uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan met name de buitenschil is de binnentuin tussen de appartementsgebouwen heringericht, hetgeen een aanzienlijke verbetering is van de leefbaarheid rondom de 3 appartementsgebouwen. Per woning is € 10.000,- aan het groot onderhoud besteed. Dit onderhoud is in nauw overleg met de bewoners voorbereid en uitgevoerd. Bewoners die een nieuwe keuken of badkamer wilden, konden daar zelf voor kiezen.	7
Bij projectmatige (ingrijpende) woningverbetering stellen de woningcorporaties hun huurders in de gelegenheid het huis te laten beveiligen. Hierbij streven zij de normen van het certificaat Politiekeurmerk Veilig Wonen of een gelijkwaardig certificaat na.. PA 2012-2016	Inbraakwerend hang- en sluitwerk. Standaard wordt bij mutatie inbraakwerend hang- en sluitwerk aangebracht. Dit kan ook op verzoek van de huurder in al verhuurde woningen tegen een geringe huurverhoging.	7
Maatschappelijk vastgoed		-
<i>Geen prestatieafspraken gemaakt.</i>		-
Verkoop		8
Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft woningen in de voormalige gemeente Reeuwijk aangewezen voor verkoop. Zij gaat hierbij uit van een gemiddeld verkooptempo van 4 woningen per jaar. PA 2012-2016	Sinds 2013 heeft de corporatie een verkoopprogramma van 73 woningen. Dit om de transformatie in de woningportefeuille te bevorderen zoals beoogd in het Strategisch Voorraadsbeleidsplan. In het ondernemingsplan is een verkoopambitie vastgesteld op vier woningen of meer per jaar. De aangewezen woningen worden aangeboden aan de zittende huurders. Als de huurders afzien van koop, worden de woningen bij mutatie te koop aangeboden op de vrije markt. Onderstaand is overzicht van	8

	verkochte woningen. Ook worden erfpachtgronden aan de eigenaren van de bijbehorende woningen verkocht. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Woningverkoop</th><th>Gerealiseerd</th><th>Doel</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td><td>10</td><td>>4</td></tr> <tr> <td>2016</td><td>6</td><td>>4</td></tr> <tr> <td>2015</td><td>5</td><td>>4</td></tr> <tr> <td>2014</td><td>5</td><td>>4</td></tr> </tbody> </table> In 2017 en in voorgaande jaren heeft de corporatie bij verkoop zowel het product Koopgoedkoop als Koopgarant toegepast.	Woningverkoop	Gerealiseerd	Doel	2017	10	>4	2016	6	>4	2015	5	>4	2014	5	>4	
Woningverkoop	Gerealiseerd	Doel															
2017	10	>4															
2016	6	>4															
2015	5	>4															
2014	5	>4															
Gemiddelde beoordeling		7,3															

5. Kwaliteit van wijken en buurten

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Leefbaarheid		8
Bijdragen aan leefbaarheidsmaatregelen door deel te nemen aan het project buurtbemiddeling van Kwadraad PA 2016-2020	In samenwerking met de gemeente en collega-corporatie Mozaïek Wonen wordt gebruik gemaakt van het project Buurtbemiddeling van Stichting Kwadraad. Getrainde vrijwilligers van Buurtbemiddeling proberen de conflictpartijen samen in gesprek te krijgen om zo een oplossing voor het geschil te vinden. Of er worden handvatten aangereikt om met het conflict om te gaan en beheersbaar te houden. In totaal zijn in 2017 voor zes huurwoningen in de kernen Reeuwijk, Driebruggen en Waarder dossiers bij Buurtbemiddeling aangemeld en opgelost. Het budget leefbaarheid, dat vanwege de nieuwe Woningwet zeer beperkt is, wordt ingezet voor diverse activiteiten die bijdragen aan een prettige woonomgeving. De corporatie faciliteert met dit budget bijvoorbeeld buurtbemiddeling. Ook inspanningen in het kader van het signaleringsoverleg komen ten laste van het leefbaarheidsbudget, net als de inzet gericht op problematiek 'achter de voordeur'.	7
Op uitnodiging van en de toestemming van de gemeente initiatiefgenomen om in een voormalig seniorencomplex	In 2015 heeft de corporatie een gedeelte van het voormalige seniorencomplex 'Kerverland' in beheer gegeven aan Ad Hoc, nadat de vorige bewoners zijn verhuisd naar vervangende	9

krakers en statushouders in een gebouw te huisvesten.	nieuwbouw. Eind 2015 heeft de corporatie gezien de verhoogde instroom van vluchtelingen in Nederland een deel van het complex voor tijdelijke verhuur beschikbaar gesteld aan vergunninghouders. De mix tussen antikrakers en vergunninghouders bleek een gouden greep te zijn. Na enige terughoudendheid en reserve van de buurt, omarmde een grote groep omwonenden de nieuwkomers. Er ontstonden mooie initiatieven vanuit de bewoners, zoals een tweedehandswinkel, een fietsreparatiewerkplaats en een moestuin. Ook boden veel vrijwilligers zich als taalcoach aan om de nieuwkomers te helpen bij taallessen en bij de integratie in de Nederlandse samenleving. Dit is zo'n mooi project, dat de corporatie de kans aangreep om minister Blok bij zijn werkbezoek aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk rond te leiden in dit complex. JV 2016.	
Wijk- en buurtbeheer		
Geen opgaven	Elk jaar ontvangen de corporatie positieve reacties als zij met haar koffietentje de buurt intrekt om in gesprek te gaan met de huurders.	--
Aanpak overlast		7,0
Afsluiten Convenant Voorkomen Huisuitzettingen. PA 2016-2020	In 2016 is in de regio gewerkt aan een convenant voorkomen huisuitzettingen. Begin 2017 is het convenant ondertekend. De betrokken partijen zijn: gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Mozaïek Wonen, Woningbouwvereniging Reeuwijk, GGD Midden-Holland, Kwadraad, Ferm Werk en Vota. Doelstelling is om het aantal huisuitzettingen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk te verminderen en huurders in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren en aan te melden bij Meldpunt Zorg en Overlast.	7
Bij overlast blijkt er vaak sprake te zijn van meervoudige problematiek. Om problemen in een vroeg stadium te signaleren en door te kunnen verwijzen wordt verwezen naar de juiste instantie, nemen en deel genomen aan het 2-maandelijks signaleringsoverleg. Dit samen met de gemeente en het sociaal team van de gemeente, de wijkagenten, maatschappelijk werk, de GGD (meldpunt zorg en overlast) en collega-corporatie Mozaïek Wonen.	Bij overlast wordt afhankelijk van de aard van het probleem een bepaalde externe partij ingeschakeld. Bijvoorbeeld als bij grote psychische nood professionele hulpverlening nodig is. Dan wordt doorverwezen naar gespecialiseerde instanties. Om tijdig signalen op te kunnen vangen en ondersteuning te bieden waar nodig, vindt Woningbouwvereniging Reeuwijk het persoonlijk contact met haar huurders van groot belang. Bij ongepast gedrag zoals vandalisme, criminaliteit of ongeoorloofd gebruik van een woning (bijvoorbeeld hennepsteelt), wordt de politie in geschakeld en wordt direct de huurovereenkomst beëindigd.	7

In samenwerking met woningcorporaties, gemeenten en andere instanties is het Hennepconvenant ondertekend, waarin afspraken gemaakt zijn over het voorkomen en handhaven van drugscriminaliteit.	Met alle gemeenten in de regio Hollands-Midden, het Openbaar Ministerie, de Politie Hollands-Midden, Stedin, Liander N.V., de woningcorporaties en -verhuurders is in 2010 een hennepconvenant opgesteld.	7
Gemiddelde beoordeling		7,5

Bijlage 2: Positionpaper



Datum: 23 mei 2018

De positie van Woningbouwvereniging Reeuwijk, voorjaar 2018

Klein maar fijn

Woningbouwvereniging Reeuwijk is met ca. 1.100 woningen actief in Reeuwijk, Driebruggen en Waarder en laat zich, los dat dit ook conform de Woningwet inmiddels verplicht is, graag visiteren. Vanuit de resultaten van deze visitatie willen wij, op basis van de mening van al de betrokken belanghouders, graag horen waar mogelijke verbeterpunten zijn aan te brengen.

Als relatief wat kleinere woningcorporatie staan we middenin de samenleving. We weten wat er in de buurten en wijken en dus onder onze bewoners leeft. Een zeer betrokken team medewerkers werkt dagelijks hard om met hart voor de huurders een goede dienstverlening te waarborgen en de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden en waar nodig en mogelijk, te vernieuwen en uit te breiden.

Het ondernemingsplan is onze leidraad

Vanaf 2012 is voor het eerst een integraal ondernemingsplan opgesteld met als titel “werken aan een veranderende woningvoorraad”. Halverwege de vierjaars periode is aan de groep betrokken belanghouders de tussenstand gepresenteerd en aan het eind van deze periode het totaal resultaat. Een ambitieus plan, maar met de nodige inspanning werden nagenoeg alle doelen op gebied van de woningvoorraad, de leefbaarheid en de professionalisering gerealiseerd. Begin 2017 is, op basis van de actualiteiten en opnieuw met input van de belanghouders, het plan voor de komende 4 jaar vastgesteld; “bouwen aan plezierig wonen”.

Klein maar fijn? II

Medio 2014 werd door de directeur, ondersteund door de Raad van Commissarissen, gestart met de verkenning van de meerwaarde van een mogelijke fusie met collega Mozaïek Wonen in Gouda. De belangrijkste drijfveren daartoe waren de omvang van de organisatie in verhouding tot de behoorlijk ingrijpende vernieuwingsplannen voor de komende jaren, de steeds veranderende wetgeving (o.a. de nieuwe Woningwet in 2015) en de stabiliteit van de organisatie.

Na een lang proces van afwegingen en onderzoeken, waarvan de mijlpalen steeds met de Algemene ledenvergadering werd gedeeld, werd in oktober 2015 door de leden gestemd. Een overgrote meerderheid stemde niet in met een fusie en wilde de nabijheid en lokale binding met de eigen vereniging niet verloren laten gaan.

Vervolgens is als eerste met Mozaïek Wonen verkent of een intensieve samenwerking kon leiden tot het terugdringen van de genoemde knelpunten. Gezien het schaalverschil is ook een samenwerkingsverkenning gestart met een gelijkwaardige partner: Groen Wonen Vlist. De conclusie dat deze samenwerking zijn vruchten af kan werpen werd door beide directies en RVC's gedeeld. Begin 2018 is, als eerste stap, gestart met de verdere uitwerking van de samenwerking op gebied van alle financieel administratieve zaken en het milieubeleid.

Versterking participatie: een nieuwe huurdersvereniging, drie bewonerscommissies en twee klankbordgroepen

Om de lokale belangen en verankering mede te borgen, werd tijdens de fusieoverwegingen gesuggereerd om in ieder geval een lokale huurdersvereniging op te richten. Daarmee is, als “vrucht” uit de fusieoverwegingen een nieuwe huurdersorganisatie ontstaan: Huurdersvereniging Reeuwijk. In de afgelopen periode heeft het bestuur van deze vereniging met kracht, wijsheid maar ook zeker een gezonde nuchterheid haar positie in relatie tot de Woningbouwvereniging en de gemeente (met name m.b.t. de prestatieafspraken) meer dan bewezen. De relatie is goed, met op zijn tijd een terechte kritische noot. Het ledenaantal overstijgt inmiddels die van Woningbouwvereniging Reeuwijk zelf.

Met de realisatie van enkele hoogbouw complexen (Westveen I en II, Miereakker, winkel en woningen Driebruggen en de Maximalocatie) werden ook de eerste VVE's en een drietal bewonerscommissies opgericht.

Voor de vernieuwingscomplexen Raadhuisweg, de Om en om woningen en bij het complex Douwes Dekkerstraat e.o. zijn ook zogenoemde klankbordgroepen opgericht waarin een afvaardiging van de bewoners is verenigd om de vernieuwingsplannen goed af te stemmen.

Ook bij het projectmatig uitvoeren van de energetische verbeteringen wordt een kleine bewonersvertegenwoordiging samengesteld om de plannen en uitvoering op dit gebied goed te stroomlijnen.

Met deze participatievormen is de afgelopen periode de band met onze huurders versterkt.

Accentverschuiving:

Lag in de eerstgenoemde ondernemingsplanperiode het accent op het opzetten van een goed portefeuilleplan, de professionalisering van de organisatie/ governance en de realisatie van de uitbreiding door middel van nieuwbouw, in de periode vanaf 2017 is het accent verschoven naar de bestaande woningvoorraad.

Op basis van het woningportefeuillebeleid, geactualiseerd in 2015, staat er een behoorlijk vernieuwingsprogramma op de agenda. De eerste projecten werden in 2017 voorbereid. Twee van de drie daarvan vragen vanwege de cultuurhistorische aspecten veel aandacht van diverse erfgoedpartijen, de gemeente en uiteraard de bewoners.

Voor deze jaren staat een beperkte nieuwbouuitbreiding op het programma, met name omdat Reeuwijk weinig uitbreidingsmogelijkheden kent.

In 2021 zal volgens de huidige planning het woningbestand, behoudens daar waar de vernieuwing de komende jaren voor deze verbetering zorgt, gemiddeld minimaal energielabel B halen. Met de plannen zoals door het kabinet verwoord in het regeerakkoord, staat er op gebied van duurzaamheid nog een stevige ambitie voor de komende jaren. Ook Woningbouwvereniging Reeuwijk werkt aan plannen om bij te dragen aan deze milieudoelen door, waar mogelijk, het woningbestand in 2050 Co2 neutraal te kunnen exploiteren.

De blik naar voren: financieel gezond met als doel een toekomstbestendige duurzame woningvoorraad en een moderne flexibele organisatie en dienstverlening

Het is meerdere malen in bovenstaande tekst aangegeven; de vernieuwing van onze woningvoorraad staat hoog in het vaandel. Dat geldt voor de renovatie en/of sloop-nieuwbouw, de beperkte uitbreiding en de investeringen in duurzaamheid. Alle plannen zijn doorgerekend en zoals het er nu voorstaat is het financieel haalbaar. Qua organisatie bouwen we door op de versterking door samenwerking.

De prima samenwerking met de gemeente, de huurdersvereniging en de overige belanghouders zetten wij voort om zo in ons werkgebied het “(ver)bouwen aan plezierig wonen” mogelijk te blijven maken.

Vincent van Luit

Directeur-bestuurder Woningbouwvereniging Reeuwijk

Bijlage 3: Bronnenlijst

Algemeen

- Positionpaper
- Account voor databank Corporatie Benchmark Centrum

Presteren naar opgaven en ambities

- Jaarplannen 2014-2017
- Ondernemingsplan 2012-2016
- Ondernemingsplan 2017-2020
- Woonvisie 2015-2020
- Strategische visie, zie ondernemingsplan
- Afdelingsplannen
- Bod van aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
- Prestatieafspraken 2016-2020 met de gemeente
- Verslagen bestuurlijk en ambtelijk overleg over de prestatieafspraken
- Verslagen stuurgroep/monitoring
- Woonvisie Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
- Jaarverslagen 2014-2017 en volkshuisvestingsverslagen
- Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)
- Eigen wijkvisies
- Huurbeleid
- Notitie armoede beleid
- Duurzaamheidsbeleid
- Strategisch voorraadbeleid
- Verkoopbeleid
- Hennepcovenant
- Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten

Presteren volgens belanghebbenden

- Samenwerkingsovereenkomst Huurdersvereniging Reeuwijk
- Diverse zienswijzen van gemeente en huurdersorganisaties
- Documenten met opvattingen van overige belanghebbenden, zoals zorg- en welzijnsinstellingen
- Verslagen van overleg met de huurdersorganisatie
- Verslagen van overleg met bewonerscommissies
- Verslagen van overleg met overige belanghebbenden
- Verslagen uitkomsten onderzoek (huurders en overige belanghebbenden)
- Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden

Presteren naar vermogen

- Publicaties CFV: continuïteitsbrief en solvabiliteitsbrief
- Autoriteit woningcorporaties Toezichtbrieven
- CiP 2014- 2017
- Corporatiebenchmarkcentrum: overzicht kengetallen en verloop daarin
- WSW: beoordelingen, cijfermatig perspectief en de uitslagbrief jaarrekeningen en jaarverslag
- Jaarrekeningen en jaarverslagen
- Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen

- Cashflowoverzichten
- Kwartaalrapportages (zie tussentijdse rapportages)
- Kasstroomberekeningen
- Managementdocumenten financiële risico's en scenario's en visie op vermogensinzet
- Interne presentaties
- Risicoanalyses
- Van accountant; managementletters, verslagen en brieven
- Eigen stukken betreffende investeringsbesluiten, financiële sturing en efficiency
- Treasurystatuut
- Treasury werkplannen
- Investeringsstatuut

Governance

- Documenten over alle opgaven
- Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties
- Toezicht- en toetsingskader
- Visie op toezicht en besturen
- Bestuursreglement
- Reglement financieel beleid en beheer
- Investeringsstatuut
- Aw Governance inspectie
- Documenten over toezicht, inclusief agenda
- Notulen vergaderingen raad van commissarissen
- Documenten met betrekking tot het
- Profielschets van de raad van commissarissen
- Statuten, overige reglementen,
- Zelfevaluatie
- Integriteitscode
- Klokkenluidersreglement

Bijlage 4: Geïnterviewde en geënquêteerde belanghebbenden

Directeur-bestuurder

V. van Luit

Raad van Commissarissen

Mw. C. Heij

Mw. E. Bezemer

Managementteam

Mw. E. Huisman

G.J. v.d. Aast a.i.

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

D.J. Knol, wethouder

J. van den Heuvel, wethouder

P. Van Haeften, beleidsmedewerker

Huurdersvereniging Reeuwijk

P. Capelle, voorzitter

Mw. M. Vennik, secretaris

Collega-corporaties

J. Reniers, directeur Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist

R. de Haas, directeur Mozaïek Wonen

Mw. E. Smitsaert, senior medewerker strategie en beleid

Zorg- en welzijnsinstellingen

Mw. M. Waagmeester, Kwadraad

Mw. J. Fennema, gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

Gérard van Onna studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en woningcorporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoed- gerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij woningcorporaties uitgevoerd.

Thans werkt hij naast als zelfstandig adviseur tevens voor een zelfstandig bestuursorgaan van een Ministerie om de transitie te begeleiden en de governance vorm te geven.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



ir. drs. J.G.M (Joke) Bults

Joke Bults werkt als zelfstandig interimmanager en adviseur voor woningcorporaties, zorg en overheid, met haar achtergrondkennis Bouwkunde (TUE) en Organisatiepsychologie (UU). Zij heeft ruime ervaring op het gebied van Vastgoed, Bedrijfsvoering, Organisatieveranderingen en Wonen. Joke werkt als projectleider bij het innovatiecentrum Pioneering en is LEAN-adviseur bij Accent Organisatieadvies. De afgelopen jaren heeft zij diverse verandertrajecten bij woningcorporaties begeleid.

Daarvoor was zij eindverantwoordelijk voor Vastgoed, Financiën en Stafdiensten bij de landelijke woningcorporatie De Woonplaats in Enschede.

Door haar werkervaring binnen de corporatiesector en de commerciële dienstverlening kan zij bij visitaties snel tot de kern komen en schakelen tussen interne en externe belangen en ambities. Als visitator wil Joke een eerlijk en realistisch beeld van de woningcorporatie geven en de eventuele verbeterpunten helder maken. Met de visitaties wil zij bereiken dat woningcorporaties nog meer inzicht krijgen in hun functioneren en gemotiveerd worden om zich steeds verder te verbeteren en succesvol te worden.



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals huurwoningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed, waaronder veel huurwoningbouwprojecten, voor institutionele en particuliere beleggers.

Uitgebreide ervaring heeft hij in de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.

Tevens trad hij op als secretaris van diverse visitatiecommissies.

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING

Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 26 april 2018

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

WONINGBOUWVERENIGING REEUWIJK

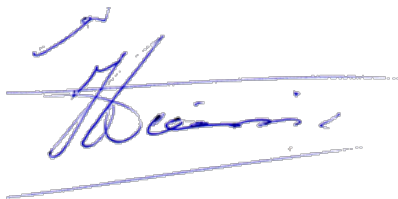
in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



mr. H. Wilbrink

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING VISITATOREN

Plaats: Zeist

Datum: 26 april 2018

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

WONINGBOUWVERENIGING REEUWIJK

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie

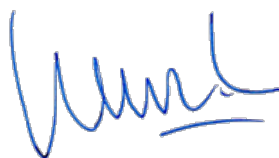


drs. G.B.J. van Onna MRE



ir. drs. J.G.M. Bults

Secretaris van de visitatiecommissie



mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl