



# Visitatierapport

Reggewoon

2018-2021



**19 januari 2023**

**Visitatiecommissie**

Jan Haagsma, voorzitter

Hans Schönfeld, visitor

Gemma Oosterman, secretaris

## Voorwoord

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

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities in de visitatieperiode af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de Governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Reggewoon over de periode 2018 tot en met 2021.

**Inhoud**

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord</b>                                                                             | <b>2</b>  |
| <b>Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties</b>                                   | <b>5</b>  |
| 1.1 Reggewoon                                                                                | 5         |
| 1.2 Terugblik op de vorige visitatie                                                         | 5         |
| 1.3 Recensie                                                                                 | 6         |
| 1.4 Integrale scorekaart                                                                     | 8         |
| 1.5 Samenvatting                                                                             | 9         |
| 1.6 SWOT                                                                                     | 11        |
| <b>Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief</b>                                | <b>12</b> |
| <b>2 Presteren naar Opgaven en Ambities</b>                                                  | <b>13</b> |
| 2.1 Beschrijving van de prestatieafspraken                                                   | 13        |
| 2.2 Relevante ontwikkelingen                                                                 | 14        |
| 2.3 Beschouwing van de visitatiecommissie over kwaliteit en proces van de prestatieafspraken | 14        |
| 2.4 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden                    | 15        |
| 2.5 Beoordeling feitelijke prestaties                                                        | 17        |
| 2.6 Beoordeling van de ambities                                                              | 19        |
| 2.7 Bewonderpunten en verwonderpunten                                                        | 21        |
| 2.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties                                                 | 21        |
| <b>3 Presteren volgens Belanghebbenden</b>                                                   | <b>22</b> |
| 3.1 Werkwijze                                                                                | 22        |
| 3.2 Belanghebbenden in het werkgebied                                                        | 22        |
| 3.3 Belanghebbenden over Reggewoon                                                           | 24        |
| 3.4 De reputatie van Reggewoon                                                               | 29        |
| 3.5 Bewonderpunten en verwonderpunten                                                        | 31        |
| <b>4 Presteren naar vermogen</b>                                                             | <b>32</b> |
| 4.1 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders                              | 32        |
| 4.2 De ontwikkeling en de inzet van het beschikbare vermogen                                 | 33        |
| 4.3 De motivering en verantwoording van de inzet van het vermogen                            | 34        |
| 4.4 Bewonder- en verwonderpunten                                                             | 34        |
| <b>5 Governance</b>                                                                          | <b>36</b> |
| 5.1 Beoordelingskader                                                                        | 36        |
| 5.2 Korte beschrijving governance-structuur                                                  | 36        |
| 5.3 Relevante ontwikkelingen                                                                 | 36        |
| 5.4 Strategievorming en sturing op prestaties                                                | 36        |
| 5.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen                                              | 39        |
| 5.6 Externe legitimering en verantwoording                                                   | 40        |
| 5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten                                                        | 41        |
| 5.8 Totale beoordeling Governance                                                            | 41        |
| <b>6 Bijlagen</b>                                                                            | <b>42</b> |

## **Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties**

# 1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

## 1.1 Reggewoon

Reggewoon is ontstaan door de fusie van Woningstichting Hellendoorn (WSTH) en Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE) op 1 april 2017. Stichting Reggewoon is actief in de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Zij bezit ruim 4.800 woningen waarvan ruim 67% in de gemeente Hellendoorn en bijna 33% in de gemeente Wierden.

De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Er is een onafhankelijke concerncontroller en de raad van commissarissen bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurdersorganisatie. De huidige bestuurder trad vlak voor de fusiedatum aan en is de eerste medewerker van Reggewoon. Het MT bestaat uit een manager Vastgoed, een manager Wonen en een manager Bedrijfsvoering en Financiën. De gemiddelde formatie is een kleine 50 fte vast en 1 á 2 fte inhuur. Reggewoon heeft een OR en wordt van advies voorzien door de vereniging Huurdersplatform Hellendoorn (HPF) en stichting Huurdersbelang Wierden Enter (SHWE). Vanaf de fusie zijn beide huurdersorganisaties zelfstandig en inmiddels functioneren zij in toenemende mate als 1 orgaan; de adviezen worden gezamenlijk gegeven en eind 2022 komt er ook een gezamenlijk samenwerkingsconvenant met Reggewoon. Bij de prestatieafspraken is er nog de verdeling naar gemeentegrens. Reggewoon maakt prestatieafspraken met de gemeenten Hellendoorn en Wierden. HPF is partij bij Hellendoorn, SHWE bij Wierden. Naast huurders en gemeente zijn de maatschappelijke organisaties op het vlak van zorg en welzijn belangrijke stakeholders voor Reggewoon.

In het ondernemingsplan “Samen verder 2018-2022” is de missie van Reggewoon als volgt beschreven: “Wij bieden betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die voldoen aan de kaders van de Woningwet en die aangewezen zijn op Reggewoon”. De kernwaarden van Reggewoon zijn Doen, Dichtbij, Duurzaam en Samen. In het koersplan 2022-2026, “Samen op koers”, zijn missie en visie aangescherpt en kernwaarden onveranderd. De strategie heeft de volgende accenten: lokale verbinder en samenwerkingspartner in de regio. In het werkgebied is Reggewoon de enige corporatie en zij maakt deel uit van het samenwerkingsverband van alle Twentse woningcorporaties. Het werkgebied van Reggewoon in het noordwesten van Twente grenst aan gemeente Twenterand aan de noordkant en gemeente Rijssen aan de zuidkant. Aan de oostkant liggen gemeente en stad Almelo, geografisch afgescheiden door het Twentekanaal. In het westen grenst het werkgebied van Reggewoon aan de gemeente Raalte.

## 1.2 Terugblik op de vorige visitatie

Het vorige visitatierapport verscheen op 31 januari 2019 en betrof de periode 2014 tot en met 2017. De toenmalige visitatiecommissie constateerde dat Reggewoon een soepel en succesvol fusieproces had doorlopen. “Het is alsof Reggewoon al jaren bestaat”. Een ambitieuze, financieel meer dan gezonde, betrouwbare corporatie die haar afspraken nakomt. Beleidsmatig en qua sturing was de bedrijfsvoering op orde evenals de governance.

De toenmalige visitatiecommissie gaf een aantal verbeter suggesties mee:

- Houdt de blik vooruit, de visie en strategie geven richting aan de ontwikkeling en werkwijze; de commissie gaf mee dit vooral zo te blijven doen;
- Realisme en ambitie, beide kenmerken Reggewoon. De commissie juicht dit toe en geeft aan hoe belangrijk de balans in deze is;
- Huurdersvertegenwoordigers werk meer samen;
- Hecht de laatste eindjes van de fusie af.

Reggewoon is actief met deze verbeteruggesties aan de gang gegaan. Er is verder gewerkt aan de doelmatige inzet van middelen en de strategievorming, onder meer hoe de rol in de regio nader vorm te geven. Ook is gewerkt aan het verder naar elkaar toe groeien van de huurdersorganisaties. Er is actief ingezet op de samenwerking binnen WoON Twente en de directeur-bestuurder van Reggewoon is bestuurslid geworden van WoON Twente. De ambitie met name op het terrein van duurzaamheid is onverminderd hoog en waar het in 2019 nog om energieneutraal bezit in 2040 ging, heeft Reggewoon ook gekozen CO2-neutraal in 2040. Hierbij is aangegeven dat dit alleen in samenwerking met andere partijen te realiseren is. De laatste organisatie-draadjes na de fusie zijn afgehecht, denk hierbij bijvoorbeeld aan het samengaan naar het kantoor in Nijverdal.

### 1.3 Recensie

Reggewoon is een betrokken en gedreven corporatie die zich met hart en ziel inzet voor haar huurders en daarbij ook de duurzaamheid hoog in het vaandel heeft. Dit alles vanuit een stevige basis in de vorm van een degelijke bedrijfsvoering en governance.

#### Hart voor de volkshuisvesting

In de gesprekken werd benoemd dat Reggewoon volkshuisvesting op "Champions League niveau" speelt. De commissie herkent dit en ziet in de visitatie een corporatie die zich volop inzet ten behoeve van de volkshuisvesting en dat op een zeer hoog niveau van betrokkenheid, gedrevenheid en met doordachte acties doet. Niet alleen hard werken, maar juist ook nadenken en slim en doelgericht werken.

Veel respect heeft de visitatiecommissie voor de keuze van Reggewoon om zich niet alleen tot haar eigen werkgebied te beperken, maar ook aandacht te hebben voor de volkshuisvestelijke vraagstukken elders in de regio en de bereidheid te hebben om te investeren in het bezit van een collega corporatie. Dit vanuit de overtuiging dat de geïnvesteerde euro's daar een noodzakelijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van wonen en leven en niet ten koste gaan van de volkshuisvesting in het eigen werkgebied. Een opvallende, maar ook goed doordachte stap, passend in de strategie van Reggewoon.

Deze stap van Reggewoon is in de ogen van de visitatiecommissie een voorbeeld voor andere corporaties.

De prognoses voor de woningmarkt waarin Reggewoon werkzaam is, laten zien dat er tot 2030 een toename van het aantal huishoudens wordt verwacht. Daarbij speelt ook de vergrijzing nadrukkelijk een rol, een verwachte toename met bijna 50% van het aantal bewoners van 75 jaar of ouder. Dit stelt eisen aan de volkshuisvesting. Er moet extra woonruimte worden gerealiseerd, maar tegelijkertijd moet er rekening worden gehouden met juist een afname van het aantal huishoudens na 2030 zoals de prognoses ook laten zien. Reggewoon laat in de visitatie zien daar heel bewust mee bezig te zijn en actief in te spelen op de omstandigheden. Reggewoon breidt geleidelijk haar voorraad uit, maar blijft daarbij steeds de woningmarkt in de gaten houden, Reggewoon maakt woningen zoveel als mogelijk levensloopbestendig en maakt gebruik van flexwoningen.

#### Hart voor de huurders

Reggewoon besteedt veel aandacht aan haar huurders en heeft ook veel aandacht voor het welbevinden van de huurders. Met het stimuleren van contacten tussen de huurders of aankomende huurders bij nieuwbouwprojecten en het jaarlijks uitreiken van de Beste Buur Bokaal, geeft Reggewoon hier invulling aan. Een bijzondere stap vindt de visitatiecommissie het besluit van Reggewoon om de eigen onderhoudsdienst uit te breiden. Na de fusie is de onderhoudsdienst van SWWE conform de gemaakte afspraak met de huurdersvertegenwoordiging SHWE voor de duur van 5 jaar in stand gehouden. In die periode is gebleken dat juist bij een eigen onderhoudsdienst het contact met de huurders in de eigen woning veel intensiever is en ook van grote meerwaarde voor de leefbaarheid en het welbevinden van de huurders. De visitatiecommissie heeft veel waardering voor deze stap, die ook laat zien dat Reggewoon niet star vasthoudt aan eerdere besluiten, maar steeds haar ogen openhoudt en daar ook naar acteert.

### Hart voor duurzaamheid

Reggewoon is niet alleen bezig met de woningen en huurders, maar heeft ook oog voor de klimaatvraagstukken. De aanzienlijke taakstelling die Reggewoon zichzelf heeft opgelegd in 2018 om in 2040 het volledige bezit energieneutraal te laten zijn, ligt op koers om deze ook daadwerkelijk te realiseren. Daarnaast heeft Reggewoon deze duurzaamheidstaakstelling aangescherpt door ook te streven naar CO2 neutraal in 2040. Reggewoon laat zien dat ze hier weloverwogen mee bezig is. Er wordt aan diverse experimenten deelgenomen, zoals warmtelussen en niet alle inzet wordt op één kaart gezet. Reggewoon blijft in staat om mee te bewegen met de (technische) ontwikkelingen, een van de overwegingen om niet sneller te willen gaan bij het realiseren van deze doelstellingen. De visitatiecommissie vindt het mooi om te zien hoe weloverwogen en doelbewust Reggewoon in deze handelt.

### Fundament: Degelijke bedrijfsvoering, degelijke governance

Het fundament voor alle activiteiten voor de volkshuisvesting, de huurders en de duurzaamheid ligt in een degelijke bedrijfsvoering. Reggewoon neemt geen ondoordachte besluiten. Voorstellen worden beoordeeld op haalbaarheid en op passendheid bij de (financiële) mogelijkheden van Reggewoon. Hierbij worden meerdere scenario's afgewogen. Reggewoon investeert in systemen om de data nog beter op orde te hebben en daardoor nog betere analyses uit te kunnen voeren. Ook hier zit Reggewoon niet stil. Er is in de organisatie een breed bewustzijn dat de bedrijfsvoering op orde moet zijn om de gewenste prestaties ook daadwerkelijk te kunnen leveren. De verdere professionalisering in de organisatie in de visitatieperiode heeft hier een positieve bijdrage aan geleverd.

Hierbij past ook een degelijke governance en daarvan is sprake bij Reggewoon. Er is sprake van voldoende kracht en tegenkracht en aandacht voor de vragen uit de samenleving. Dit zorgt voor afgewogen besluitvorming en een situatie waarin iedereen scherp blijft. Mooi om te zien vindt de commissie dat dit niet alleen speelt tussen bestuurder en raad van commissarissen, maar ook op de andere niveaus in de organisatie, zoals in het MT en het overleg met de OR en de huurdersvertegenwoordiging.

Het besluitvormingsproces rond het beschikbaar stellen van middelen voor de volkshuisvesting in de regio was voor huurders, bestuurder, MT en RvC een gevoelig en intensief proces. De commissie beveelt aan om de opgedane ervaringen te gebruiken om ervan te leren voor de toekomst.

### Betere samenwerking huurdersorganisaties

De visitatiecommissie vindt het mooi om te zien dat de huurdersorganisaties van Hellendoorn en Wierden op een betere manier samenwerken dan tijdens de vorige visitatieperiode naar voren kwam. Er zijn wegen gevonden om standpunten beter af te stemmen en daardoor te meer gezamenlijke standpunten te komen. Het realiseren van één samenwerkingsconvenant met beide huurdersorganisaties ondersteunt dit proces. Opvallend vindt de commissie wel het verschil tussen de "glas halfvol"-benadering van de ene vertegenwoordiging (SHWE) en de meer negatieve "glas halfleeg"- benadering van HPF.

### Grote waardering van de belanghebbenden

Reggewoon heeft samenwerking hoog in het vaandel en laat dat ook steeds blijken. De samenwerking met beide gemeenten is geïntensiveerd zoals de bestuurder ook aangeeft in zijn Position paper. Maar ook de samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen is geïntensiveerd. Reggewoon investeert ook sterk in de samenwerking met andere corporaties door zeer actief te participeren in WoON Twente, waar de bestuurder van Reggewoon is toegetreden tot het bestuur. Ook is de bestuurder van Reggewoon lid geworden van het algemeen bestuur van Aedes.

De belanghebbenden waarderen dit zeer zoals uit zowel de beoordeling als de gesprekken blijkt. Ook de score voor de reputatie van Reggewoon is in de visitatieperiode op alle punten verbeterd.

Men waardeert dat Reggewoon altijd openstaat voor suggesties en bereid is het goede gesprek aan te gaan. Ook praktisch zet Reggewoon zich in voor de samenwerking, de wijze waarop de prestatieafspraken worden voorbereid met een spel waardoor er beter zicht en begrip is voor elkaars prioriteiten is daar een voorbeeld van.

De visitatiecommissie ziet wel dat de betrokkenheid van de zorg- en welzijnspartners bij de prestatieafspraken loopt via de bilaterale contacten tussen bestuurders en de wethouders en niet in een gestructureerde vorm bij de voorbereiding en uitwerking van de prestatieafspraken. De visitatiecommissie ziet hier ruimte voor verbetering door de zorg- en welzijnspartners nadrukkelijk deel uit te laten maken van het proces en ook partner in de prestatieafspraken te laten zijn.

#### Aandachtspunten

- Houd de grote aandacht voor volkshuisvesting, huurders en duurzaamheid in stand en in balans met een gezonde bedrijfsvoering en gezonde governance
- Benoem en benut actief de lessen uit het intensieve besluitvormingsproces rond het aandacht hebben voor de volkshuisvestelijke vraagstukken elders in de regio en het daadwerkelijk investeren in volkshuisvestelijke vraagstukken buiten het eigen werkgebied
- Betrek de zorg- en welzijnspartners nadrukkelijker bij de prestatieafspraken, zowel in de voorbereiding, maar ook in wederkerige afspraken. Hoewel de zorg- en welzijnspartners formeel niet participeren in het tripartite overleg rond de prestatieafspraken, is de commissie van mening dat het betrekken van de zorg- en welzijnspartners tot betere prestatieafspraken kan leiden.

#### 1.4 Integrale scorekaart

| Presteren naar opgaven en ambities     |                  |     |     |     |     |            |        |            |
|----------------------------------------|------------------|-----|-----|-----|-----|------------|--------|------------|
|                                        | Thema            |     |     |     |     | Gemiddelde | Weging | Eindcijfer |
|                                        | 1                | 2   | 3   | 4   | 5   |            |        |            |
| Prestaties in het licht van de opgaven | 8                | 7   | 8   | 7   | 8   | 7,6        | 75%    | 7,7        |
| Ambities in relatie tot de opgaven     |                  |     |     |     |     | 8          | 25%    |            |
| Presteren volgens belanghebbenden      |                  |     |     |     |     |            |        |            |
|                                        | Thema            |     |     |     |     | Gemiddelde | Weging | Eindcijfer |
|                                        | 1                | 2   | 3   | 4   | 5   |            |        |            |
| Maatschappelijke prestaties            | 7,5              | 7,3 | 8,2 | 7,5 | 8,1 | 7,7        | 50%    | 8,0        |
| Relatie en communicatie                |                  |     |     |     |     | 8,4        | 25%    |            |
| Invloed op beleid                      |                  |     |     |     |     | 8,1        | 25%    |            |
| Presteren naar vermogen                |                  |     |     |     |     |            |        |            |
|                                        |                  |     |     |     |     |            |        | Eindcijfer |
| Vermogensinzet                         |                  |     |     |     |     | 9          |        | 9          |
| Governance                             |                  |     |     |     |     |            |        |            |
|                                        |                  |     |     |     |     | Gemiddelde | Weging | Eindcijfer |
| Strategievorming en prestatiesturing   | Strategievorming |     |     |     | 8   | 8,0        | 33%    | 8,0        |
|                                        | Prestatiesturing |     |     |     | 8   |            |        |            |
| Maatschappelijke oriëntatie RvC        |                  |     |     |     |     | 8          | 33%    |            |
| Externe legitimering en verantwoording |                  |     |     |     | 8   | 8,0        | 33%    |            |
|                                        |                  |     |     |     | 8   |            |        |            |

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Betaalbare en beschikbare woningen
2. Wonen & zorg; huisvesten van specifieke doelgroepen
3. Kwaliteit & duurzaamheid
4. Nieuwbouw, liberalisatie, verkoop en aankoop
5. Leefbaarheid

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

Aan het ijkpunt (norm = 6) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt in ruime mate voldaan.

## **1.5 Samenvatting**

De visitatie van Reggewoon over de periode 2018 tot en met 2021 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne- en externe belanghebbenden vonden plaats in oktober 2022.

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

### **Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,7**

Reggewoon is een corporatie die de gemaakte prestatieafspraken meer dan nakomt. Naast de gemaakte prestatieafspraken levert Reggewoon extra inspanningen op diverse terreinen, zoals extra investeringen in leefbaarheid (o.a. de jaarlijkse Beste Buur Bokaal en uitbreiden van de eigen onderhoudsdienst) en investeringen in duurzaamheid. De visitatiecommissie geeft dan ook gemiddeld een 7,6 voor de prestaties. De ambities van Reggewoon sluiten goed aan bij de vraagstukken die in het werkgebied spelen en Reggewoon kijkt vanuit haar ambities ook verder dan alleen het eigen werkgebied. De commissie waardeert dit met een 8. Dit leidt tot een eindscore van 7,7 voor presteren naar Opgaven en ambities. Aandacht vraagt de commissie voor het nadrukkelijker betrekken van de zorg- en welzijnsinstellingen bij de prestatieafspraken, zowel in de voorbereiding maar ook als partner in wederkerige prestatieafspraken. Dit is geen formele verplichting, maar de visitatiecommissie is van mening dat dit zal leiden tot betere prestatieafspraken.

### **Presteren volgens Belanghebbenden: 8,0**

De belanghebbenden beoordelen de maatschappelijke prestaties van Reggewoon in de visitatieperiode met een 8,0 gemiddeld. Het meest tevreden zijn de belanghebbenden over leefbaarheid (8,1) en kwaliteit en duurzaamheid van woningen (8,2). Voor het thema en betaalbaarheid en bereikbaarheid geven de belanghebbenden gemiddeld een 7,5. Dit geldt ook voor nieuwbouw, liberalisatie en aan- en verkoop (7,5). De belanghebbenden geven een iets minder hoge score, maar zijn alsnog duidelijk tevreden over de wonen & zorg: huisvesting specifieke doelgroepen (7,3). De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van Reggewoon (8,1) kan voor wat betreft de huurders (en dan met namen het Huurdersplatform Hellendoorn) nog wel iets beter (7,3). Opvallend is de hoge waardering voor de relatie en wijze van communicatie met de corporatie bij alle belanghebbenden (8,4).

### **Presteren naar Vermogen: 9**

De visitatiecommissie constateert dat Reggewoon in de visitatieperiode een erg gezonde financiële positie kende, met ook op de lange termijn een zeer sterke kasstroom en toenemende leen capaciteit. Uit de visitatie is gebleken dat Reggewoon zich sterk bewust is van de (toename van) overmaat. Nadat gebleken was dat nog verdere versnelling van de verduurzaming binnen het eigen werkgebied niet mogelijk was, heeft Reggewoon besloten extern advies in te winnen met betrekking tot het volkshuisvestelijk aanwenden van de middelen buiten het huidige werkgebied. Daarnaast heeft Reggewoon besloten een deel van het bezit van Habion over te nemen en te participeren in de lening ruil met Vestia. De interne beheersing en organisatie zijn goed op orde. Bij besluitvorming over investeringen is er bijvoorbeeld de projectaanpak in drie fasen die enerzijds zorgdraagt voor vastigheid in werkwijze, anderzijds zorgdraagt voor voldoende flexibiliteit en tenslotte het langjarig leren en inzicht op basis van ervaring mogelijk maakt. Het risicomanagement is doorontwikkeld met aandacht voor soft controls en interne bewustwording en heeft een volwassen niveau. Positieve punten zijn verder dat het beschikbare vermogen is verhoogd als gevolg van de doorontwikkeling van de organisatie na de fusie en dat verbeteringsuggesties door de externe toezichthouders zeer goed worden opgepakt.

De commissie vindt het met name erg knap dat de visie op de inzet van het vermogen actief, zorgvuldig en fundamenteel is herijkt ten opzichte van de vorige periode met een sterke inbreng van belanghebbenden. Ook waardeert de commissie de keuzes voor investeren in de duurzaamheid met NOM in het bestaande bezit, gasloos in de nieuwbouw en het streven naar energie-neutraliteit in 2040.

#### **Governance: 8,0**

Reggewoon heeft de strategievorming (8) en prestatiesturing (8) meer dan op orde. Er is een zeer adequaat systeem van planning gedegen opbouw en samenhang tussen Ondernemingsstrategie, doelenkaart, jaarplannen, rapportages en jaarverslag. Medewerkers worden door het managementteam betrokken door het bespreken van waarden en doelstellingen tijdens bijeenkomsten. Het aanvullen van de portefeuillestrategie met een haalbare portefeuille is onderhanden en voorzien voor eind 2022. Reggewoon is in de ogen van de commissie goed in staat gebleken de (voorgenomen en gerealiseerde) prestaties actief te monitoren en indien nodig vanwege in- of externe redenen actief bij te sturen.

De maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen wordt beoordeeld met een 8. De raad blijft bijvoorbeeld op de hoogte van maatschappelijke ontwikkelingen door te sturen op diversiteit. Meerdere leden van de raad hebben professionele contacten met (lokale) maatschappelijke organisaties. De kennis van de lokale en regionale situatie wordt ingebracht en meegewogen in de besluitvorming. De raad vervulde een actieve, kritisch stimulerende rol bij de ondernemingsstrategie. Zij bewaakt zorgvuldig de balans tussen de maatschappelijke opgave en de (on-)mogelijkheden van de organisatie.

De externe legitimatie (8) van Reggewoon is in de visitatieperiode versterkt door actief relaties te onderhouden met belanghebbenden, ze te betrekken bij beleids- en planvorming tot op wijk- en complexniveau en door begrijpelijk te communiceren.

Openbare verantwoording (7) gebeurt op de website en in diverse publicaties. Reggewoon neemt daarbij de moeite om complexe en uitgebreide informatie ook te vertalen in beknopte, relevante en visueel toegankelijke publicaties.

## 1.6 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

| Sterke punten                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Verbeterpunten                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hart voor volkshuisvesting en huurders</li><li>• Gedegen reputatie</li><li>• Hart voor duurzaamheid</li><li>• Sterk in samenwerking</li><li>• Maatschappelijke verbondenheid organisatie en raad van commissarissen</li></ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verdere ontwikkeling interne organisatie</li></ul>                                                            |
| Kansen                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bedreigingen                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Betrekken zorg- en welzijnspartners bij de prestatieafspraken</li><li>• Nieuwe proces rond ontwikkeling van de prestatieafspraken met voorbereidend "spel"</li><li>• Eigen onderhoudsdienst</li><li>• Opgave in regio en stad in samenhang beschouwen</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Opeenstapeling van volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied door samenloop beleidsinitiatieven</li></ul> |

## **Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief**

## 2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het (tripartite) overleg met de gemeente(n) en huurdersorganisaties in het werkgebied. Aanvullend daarom kunnen, wanneer deze relevant zijn, afspraken met de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, worden meegenomen in de beoordeling.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0, in de bijlage treft u de bij deze methodiek behorende meetschaal aan.

De opgaven en de geleverde prestatie(s) zijn weergegeven in de prestatiemonitor, die eveneens als bijlage is bijgevoegd. Deze prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

### 2.1 Beschrijving van de prestatieafspraken

Reggewoon heeft prestatieafspraken met de:

- Gemeente Hellendoorn
- Gemeente Wierden

Met deze gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Betaalbare en beschikbare woningen
2. Leefbaarheid
3. Wonen & zorg; huisvesten van specifieke doelgroepen
4. Kwaliteit & duurzaamheid van woningen
5. Nieuwbouw, liberalisatie, verkoop en aankoop

Voor corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd die corporaties in hun bod op de woonvisie en dus in de prestatieafspraken verplicht in overweging moeten nemen. Corporaties kunnen, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor één of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode t/m 2020 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister bij brief aan de Tweede Kamer d.d. 30 november 2020 vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwopgave (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Deze prioriteiten overlappen deels de eerder vastgestelde prioriteiten. De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen.

Ook functioneert Reggewoon nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sectorafspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO2 neutraal in 2050 en het Klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst over het functioneren door Reggewoon binnen kaders toe gevoegd.

Daarnaast is er een regionaal woonconvenant van toepassing op de prestaties van Reggewoon. Ook deze afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken.

## **2.2 Relevante ontwikkelingen**

De meest invloedrijke ontwikkelingen bij Reggewoon zijn vrijwel dezelfde als bij andere corporaties. Zo heeft de pandemie tot andere methoden van werken geleid om huurders zo optimaal mogelijk van dienst te zijn. In de visitatieperiode heeft Reggewoon een nieuw ondernemingsplan ontwikkeld: "Koersplan 2022-2025, "Samen op Koers", een vervolg op het ondernemingsplan 2018-2022. De missie, visie en doelstellingen uit het ondernemingsplan 2018-2022 zijn in het Koersplan nog onverminderd van kracht.

## **2.3 Beschouwing van de visitatiecommissie over kwaliteit en proces van de prestatieafspraken**

Reggewoon maakte prestatieafspraken in beide gemeenten waarin zij bezit heeft. De visitatiecommissie beschouwt onder andere de wederkerigheid van de gemaakte afspraken; hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken? Ook heeft de visitatiecommissie vastgesteld of alle relevante en essentiële onderwerpen zijn opgenomen in de prestatieafspraken en of deze vervolgens concreet en onderbouwd zijn. In andere woorden: zijn de prestatieafspraken SMART? Daarnaast is gekeken of de prestatieafspraken actueel zijn en of ze tijdig worden geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd. Ook kijkt de visitatiecommissie naar de betrokkenheid van de partijen; waren er nog andere partijen dan de gemeente(n), corporatie(s) en huurdersvertegenwoordiging vertegenwoordigd? Ook keek de visitatiecommissie naar de inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen; bijvoorbeeld welke initiatieven de corporatie heeft genomen bij de totstandkoming van een woonvisie?

In het oog springend vond de visitatiecommissie het proces dat bij de totstandkoming van de prestatieafspraken wordt gevolgd. Hierbij wordt gestart met een spel onder leiding van Platform31: Visie op wonen en wijken. Het spel brengt rollen en belangen in kaart en helpt bij het samen stellen van prioriteiten. Hierdoor kunnen in de prestatieafspraken met een beter begrip voor elkaars standpunten en posities betere afspraken worden gemaakt. Partijen tonen zich in de gesprekken zeer enthousiast over deze benadering die voor de komende prestatieafspraken gevolgd wordt.

In zowel de gemeente Hellendoorn als de gemeente Wierden wordt er naast de prestatieafspraken ook een Excel-bestand gebruikt, waarin de prestatieafspraken nader worden gedetailleerd en meer meetbaar worden gemaakt en die vervolgens wordt gebruikt om de voortgang te monitoren en periodiek te bespreken met de partijen van het tripartite overleg. In deze combinatie van prestatieafspraken en het Excel-bestand zijn de afspraken compleet en concreet. De afspraken zijn dan ook wederkerig, omdat bij het uitwerken in het Excel-bestand ook vastgelegd wordt wie welke bijdrage moet leveren om de afspraak daadwerkelijk te realiseren.

Reggewoon levert veel inspanningen om tot goede afspraken te komen. De organisatie stopt veel energie in de voorbereiding en afstemming. Reggewoon verdiept zich vooraf in de wensen van gemeente en andere partners en zet dit af tegen de (financiële) mogelijkheden. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van

scenarioanalyses. Deze voorbereiding werpt zijn vruchten af en vormt een goede basis voor "het goede gesprek" tussen alle partners. In de voorbereiding zijn veel partijen betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. De feitelijke prestatieafspraken zijn echter nog steeds afspraken tussen de gemeente, de huurdersvertegenwoordiging en de corporatie. Gegeven de vraagstukken op het gebied van wonen en zorg zou het in de ogen van de commissie een goede zaak zijn om de zorg- en welzijnsinstellingen meer en nadrukkelijker te betrekken in de prestatieafspraken.

## 2.4 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden

Na de beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken, wordt in deze paragraaf ingegaan op de eigen beoordeling van de bij prestatieafspraken betrokken partijen: de gemeente(n), huurdersorganisatie(s) en eventueel collega corporaties. De visitatiecommissie heeft in de gesprekken met de betrokken partijen gevraagd naar hoe zij aankijken tegen enerzijds de kwaliteit van de prestatieafspraken en anderzijds het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken. In aanvulling hierop is in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) aan partijen gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze laatste, cijfermatige, beoordeling maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek, maar is toegevoegd om extra inzicht te krijgen en verstrekken in de opvattingen van de betrokken partijen. In de opzet van de enquête is onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'<sup>1</sup>. Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken, de uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

Allereerst heeft de visitatiecommissie aan de partners in het overleg gevraagd de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken te typeren. Dit leverde de volgende woordwolk op:



Vervolgens is de betrokken partijen gevraagd hoe zij de kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken vinden. Het oordeel van de betrokken partijen is in onderstaande tabel weergegeven.

|                   | Oordeel    |
|-------------------|------------|
| Gemeente          | 8,0        |
| Huurders          | 7,5        |
| Reggewoon         | 7,7        |
| <b>Eindtotaal</b> | <b>7,6</b> |

#### De gemeente(n)

De gemeenten geven aan dat zij zien dat de afspraken jaarlijks inhoudelijk beter (krachtiger) worden en dat ook het proces om tot afspraken te komen, toegankelijker en effectiever wordt.

Als verbetering geven de gemeenten aan dat er (nog) integraler en resultaatgerichter gewerkt kan worden. De gemeenten willen ook graag met meerjarige prestatieafspraken gaan werken.

#### De huurders

De huurdersvertegenwoordigers geven aan dat zij de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken zien als een gelijkwaardig proces, waarbij in gezamenlijkheid en openheid afspraken over de prestaties tot stand worden gebracht.

Het Huurdersplatform Helendoorn zou graag zien dat ze beter en tijdiger geïnformeerd worden.

#### Reggewoon

Reggewoon spreekt van meerwaarde en een verbeterd proces leidend tot wederkerige afspraken. Een compleet en volledig proces, dat in samenwerking leidt tot duidelijke afspraken.

Reggewoon heeft ook de wens om te komen tot meerjarige prestatieafspraken. Reggewoon wil ook graag meer wederkerigheid in de prestatieafspraken. Ook geeft Reggewoon aan dat ze graag compactere afspraken wil maken en dat ze betere monitoring gedurende het jaar zou willen.

#### De cijfermatige beoordeling van de drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. Dit oordeel is zoals al aangegeven geen onderdeel volgens de visitatiemethodiek, maar geeft wel een helder beeld over het oordeel van de betrokken partijen op de diverse fasen en condities. In de onderstaande tabel zijn de scores per partij en per zogenaamde resultaatconditie weergegeven.

- Hierbij staan de initiële condities voor de aanwezigheid van een 'gezamenlijk willen' en de niveaubepalende condities voor een 'gezamenlijk handelen'.
- De effectuerende condities gaan over de loyaliteit en de verbinding tussen de betrokken partijen.
- De faciliterende condities tenslotte gaan over het beschikbaar stellen van voldoende middelen.

Een meer uitgebreide uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

|                           | Gemeente   | Huurdersorganisatie | Reggewoon  | Gemiddelde |
|---------------------------|------------|---------------------|------------|------------|
| Initiële condities        | 8,7        | 7,2                 | 7,2        | 7,7        |
| Niveaubepalende condities | 8,8        | 7,3                 | 7,0        | 7,7        |
| Effectuerende condities   | 8,0        | 7,4                 | 7,0        | 7,5        |
| Faciliterende condities   | 8,0        | 7,3                 | 6,0        | 7,1        |
| <b>Gemiddelde</b>         | <b>8,4</b> | <b>7,3</b>          | <b>6,8</b> | <b>7,5</b> |

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,5. Dat is een goede score. Over de hele linie is te zien dat de gemeenten de hoogste score geven, terwijl de corporatie de laagste score geven. Dit laatste laat zich verklaren door de hoge ambities. Reggewoon wil meer wederkerigheid, ook van andere partijen dan de deelnemers aan het tripartite overleg en willen meer monitoring en sturing op de prestatieafspraken, in samenwerking met de andere partijen.

## 2.5 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld. Het ijkpunt is een 6 als de feitelijke prestaties de prestatieafspraken in belangrijke mate evenaren. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren en overtreffen, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken niet niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of wel vindingrijk is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om pluspunten boven het ijkpunt van een 6 te geven, dit is dan bij het betreffende thema toegelicht.

Om het rapport leesbaar en toegankelijk te houden is bij de bespreking en beoordeling per thema volstaan met een samenvattend overzicht van de gemaakte afspraken. In bijgevoegde prestatie-monitor zijn de afspraken gedetailleerd en per gemeente weergegeven.

### Thema 1: Betaalbare en beschikbare woningen

#### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.**

Het eerste thema van de prestatieafspraken gaat over twee kernbegrippen; betaalbaarheid en beschikbaarheid. Voor woningcorporaties kenmerken deze begrippen de hoofdtaak, namelijk het huisvesten van de primaire doelgroepen. Uit de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de woonvisies van de gemeente Hellendoorn en de gemeente Wierden blijkt dat er tot 2030 sprake is van toename van het aantal huishoudens, waarbij de toenemende vergrijzing naar verwachting tot kwalitatieve tekorten zal leiden. Reggewoon speelt hierop in door de voorraad geleidelijk uit te breiden, maar houdt ook rekening met de periode na 2030 door flexibele woningen te plaatsen.

De prestatieafspraken gaan ook over de huurprijzen; het bezit moet betaalbaar blijven voor de primaire doelgroep. Zo zou minstens driekwart van het bezit een huurprijs moeten hebben onder de tweede aftoppingsgrens, waar Reggewoon ruimschoots aan voldoet in alle jaren (2018: 80%, 2019: 80%, 2020: 79%, 2021: 87%). Ook is het huurbeleid herijkt in 2021 en is in 2021 een woningmarktonderzoek uitgevoerd binnen de gemeente Wierden. In de Position paper geeft de bestuurder aan dat door de aanschaf van nieuwe software voor woonruimteverdeling er een mismatch is ontdekt tussen de vraag van woningzoekenden en het aanbod en dat per kern. Reggewoon heeft hierop haar huurbeleid aangepast het aanbod in de verschillende huurprijssegmenten door de vraag van woningzoekenden te laten bepalen en dat per kern. In de gemeente Wierden zou een pilot Voorzieningenwijzer uitgerold worden, maar uiteindelijk bleek er geen draagvlak binnen de gemeente.

De visitatiecommissie beoordeelt dit thema met een 8 op grond van de volgende overwegingen: Reggewoon komt de gemaakte prestatieafspraken volledig na. Daarenboven onderneemt Reggewoon extra activiteiten om de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de vraag. Het aangepaste huurbeleid is daarvan het duidelijkste voorbeeld. Ook met het plaatsen van flexibele woningen speelt Reggewoon in op de thans hogere vraag, waarvan verwacht wordt dat deze zal afnemen na 2030.

## Thema 2: Wonen & zorg; huisvesten van specifieke doelgroepen

### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Wonen en zorg en het huisvesten van specifieke doelgroepen is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een steeds belangrijker thema binnen de sector. Ook in het werkgebied van Reggewoon blijkt uit de woonvisies van de beide gemeenten dat wonen en zorg als een belangrijk thema wordt gezien. De verwachting is dat het aandeel ouderen in de komende jaren aanzienlijk zal stijgen, terwijl daarnaast het langer thuis wonen ook een extra druk op de woningvoorraad legt. Gemeenten geven daarom in hun woonvisies aan dat ze inzetten op levensloopbestendig maken van woningen en het stimuleren van de doorstroom. Reggewoon speelt hierop in door bij nieuwbouw en renovatie rekening te houden met de levensloopbestendigheid van woningen.

Conform de gemaakte prestatieafspraken heeft Reggewoon een visie over woonwageneigenaren opgesteld in 2021 en heeft gepoogd statushouders te huisvesten conform de taakstelling. Dit is grotendeels gelukt, maar waar dat niet is gebeurd, heeft dit niet zozeer te maken met haar inspanningen of die van de gemeente Hellendoorn, maar vanuit het achterblijven van passende koppelingen vanuit het COA en is dit Reggewoon niet aan te merken. Ook zouden de gemeente Wierden en Reggewoon meedoen aan een pilot Leefstijlmonitoring van een zorgorganisatie om inzicht te krijgen in leefgewoonten van cliënten van zorgpartijen, maar deze is niet uitgevoerd vanwege COVID-19.

De visitatiecommissie is van mening dat Reggewoon de gemaakte prestatieafspraken is nagekomen en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

## Thema 3: Kwaliteit & duurzaamheid van woningen

### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol, zeker in het licht van de huidige energiecrisis. Binnen dit thema zijn dan ook de meeste afspraken gemaakt, maar niet allemaal conform afspraak uitgevoerd. De geplande duurzaamheidsprojecten zijn uitgevoerd waardoor de gemiddelde EI-index op dit moment 1,275 bedraagt (bijna gemiddeld label A). Beleidsmatige afspraken, zoals het ontwikkelen van een duurzaamheidsplan in 2018 en de vertaling van de regionale energiestrategie naar warmteplannen op wijkniveau zijn respectievelijk vertraagd en niet uitgevoerd. Hiervoor lag het initiatief bij de gemeenten, maar die hebben daar onvoldoende vervolg aan gegeven.

De visitatiecommissie beoordeelt dit thema met een 8. De visitatiecommissie is van mening dat Reggewoon de prestatieafspraken die zij moest realiseren, is nagekomen. De niet nagekomen afspraken dienden door de gemeenten te worden uitgevoerd.

Daarnaast constateert de visitatiecommissie dat Reggewoon aanzienlijke extra inspanningen levert op het gebied van duurzaamheid. Reggewoon ligt op koers met haar plan om in 2040 volledig energieneutraal woningbezit te hebben en neemt daarnaast deel aan diverse experimenten, zoals kleinschalige warmtenetten met een bodembron voor een relatief beperkt complex woningen (zogenaamde warmtelus). Daarnaast werkt Reggewoon gestaag aan het aanleggen van zonnepanelen op aanvraag. De bewoner betaalt 2 euro huur per zonnepaneel en bepaalt dus zelf of deze op zijn woning komen. In de achterliggende periode is de vraag hiernaar sterk gestegen.

#### Thema 4: Nieuwbouw, liberalisatie, verkoop en aankoop

##### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

Dit thema gaat over mutaties in het woningbezit. Reggewoon heeft woningen opgeleverd waar afgesproken voor eigen verhuur en voor verhuur via zorginstellingen, en heeft, zoals afgesproken, geen woningen verkocht. Het woningbezit neemt netto alleen maar toe, wat ook past bij de groeiende vraag naar woningen. Dit is conform afspraak. De enige afspraak die niet is gehaald, is een afspraak waarbij Reggewoon 14 sociale huurwoningen zou aankopen van Beter Wonen Almelo. Beide partijen konden het niet eens worden over de koopprijs. Wel heeft de gemeente bedongen dat de woningen nog steeds voor de sociale huur beschikbaar blijven, dus in werkelijkheid is er weinig verschil voor de woningzoekenden.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

#### Thema 5: Leefbaarheid

##### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.**

Leefbaarheid is ook een belangrijk thema voor woningcorporaties en slaat voornamelijk op de woonomgeving, zoals bijvoorbeeld een gevoel van veiligheid en netheid. Binnen dit thema voert Reggewoon al haar afspraken uit zoals is afgesproken. Elk jaar wordt er budget beschikbaar gesteld om de leefbaarheid te bevorderen in haar wijken en buurten.

De visitatiecommissie beoordeelt dit thema met een 8. Reggewoon heeft de afgesproken prestaties in alle jaren geleverd zoals was afgesproken. Daarnaast onderneemt Reggewoon meerdere activiteiten gericht op de leefbaarheid in de wijken: contact tussen huurders wordt gestimuleerd: bij nieuwbouwprojecten wordt ontmoeting mogelijk gemaakt en gefaciliteerd, Reggewoon zet zich in voor koffiemomenten in de verschillende complexen. Ook organiseerde Reggewoon al voor de vijfde keer de Beste Buur Bokaal. Ook heeft Reggewoon besloten tot het uitbreiden van de eigen onderhoudsdienst. Door het dagelijks onderhoud in eigen beheer uit te voeren en daarbij ook leefbaarheidszaken te signaleren, komt Reggewoon dichtbij haar huurders.

## 2.6 Beoordeling van de ambities

### Beschrijving van de ambities

De hoofdlijnen van de ambities zijn (uit ondernemingsplan 2018-2022):

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

- Onze woningen hebben een huurprijs van maximaal € 710,68 (prijspeil 2018)
- In voorkomende gevallen verhuren we aan zorgorganisaties, waarbij zelfstandig wonen van de betrokken cliënten de voorwaarde is.

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

- We zoeken actief samenwerking in het netwerk van wonen, zorg en welzijn en doen dat samen met de bewoners.
- We handelen vanuit een integrale blik. Samenwerken is geven en nemen. Dat verwachten we ook van onze samenwerkingspartners.
- We willen voorzien in specifieke huisvestingsvraagstukken van onze samenwerkingspartners.

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

- We herijken bestaande samenwerkingsrelaties en zoeken naar nieuwe aanvullende partners.
- We werken samen met collega-corporaties om ons heen om schaalvoordelen te realiseren.

- We streven naar duidelijkheid in de samenwerking met de gemeenten, huurders en collega-corporaties en vinden dat de aanwezige corporaties in de gemeenten Hellendoorn en Wierden daar een rol in moeten pakken.

De kernwaarden van Reggewoon:

- We hebben een ambitieuze koers ingezet. Het blijft niet bij mooie plannen. We zetten woorden om in daden.  
*Reggewoon gaat het DOEN.*
- We voelen ons verbonden met de regio en weten voor wie we het doen. We willen een bijdrage leveren aan het leven van onze huurders.  
*Reggewoon is altijd DICHTBIJ.*
- We gaan verantwoordelijk om met mens en milieu.  
*Reggewoon is DUURZAAM.*
- Resultaten behalen, kunnen we niet alleen. We werken daarin samen met huurders, woningzoekenden en diverse samenwerkingspartners.  
*Reggewoon doet het SAMEN.*

### Beoordeling van de ambities

#### De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Reggewoon met een 8.

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

Reggewoon is een kleine corporatie met grote ambities. Het doel is om al haar woningen beschikbaar te maken voor de primaire doelgroep en daarnaast richt zij zich ook op samenwerking met andere maatschappelijke partijen waar mogelijk, zoals huisvesting via zorginstellingen. Ook heeft zij duidelijk in beeld waar het woningtekort het grootst is en daar wil ze op inspelen door de woningvoorraad te laten groeien. Uit de prestatieafspraken en de prestaties blijkt dat zij deze ambities ook werkelijk realiseert – de betaalbaarheid en het aantal woningen zijn toegenomen tijdens de visitatieperiode en er is regelmatig overleg met zorgorganisaties.

Reggewoon speelt nadrukkelijk in op de vragen die spelen in de volkshuisvesting. Ze kijkt daarbij verder dan alleen haar eigen werkgebied. In de visitatieperiode heeft Reggewoon een ontwikkeling in gang gezet waarbij zij wil investeren in de volkshuisvesting in de regio, passend in de strategie uit het Koersplan waar de grenzen van het eigen werkgebied bewust zijn losgelaten. In de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd werd hiernaar verwezen als "*Reggewoon speelt in de Champions League van de volkshuisvesting*". De ambities van Reggewoon en de wijze waarop zij daar invulling aan geeft maken dat ze als vanzelfsprekend op Champions League niveau deelneemt.

De commissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen. Reggewoon heeft de ambities gedetailleerd uitgewerkt in portefeuillestrategie, vastgoedsturing, duurzaamheidsbeleid en convenanten. Steeds hebben daarbij scenarioanalyses ten grondslag gelegen aan de gemaakte keuzes, zodat er ook een degelijke relatie is met de financiële mogelijkheden van Reggewoon. Vanuit haar gezonde financiële positie heeft Reggewoon de stap gezet om, in goed overleg met collega corporaties, of zij kan bijdragen aan de volkshuisvesting ook buiten het eigen werkgebied. De woonvraagstukken gaan verder dan de grenzen van het eigen werkgebied. De inzet van Reggewoon en de samenwerking in het verband van WoON Twente komen ook in de ambities van Reggewoon tot uiting. Hiermee komt de visitatiecommissie tot een oordeel van een 8.

## 2.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

### Bewonderpunten

- Reggewoon presteert erg goed op de Aedes Benchmark, wat duidt op hoge waardering onder huurders. De ervaren woningkwaliteit is A in alle jaren en het huurdersoordeel is A of B, met minimaal een 7,5 voor alle deelscores.
- Reggewoon heeft de stap gezet om ook te investeren in de volkshuisvesting buiten het eigen werkgebied.

## 2.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

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

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

| Presteren naar opgaven en ambities                           | Oordeel visitatiecommissie |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|
|                                                              | Beoordeling prestaties     | Beoordeling ambities |
| Thema 1: Betaalbare en beschikbare woningen                  | 8                          | 8                    |
| Thema 2: Leefbaarheid                                        | 8                          |                      |
| Thema 3: Wonen & zorg; huisvesten van specifieke doelgroepen | 7                          |                      |
| Thema 4: Kwaliteit & duurzaamheid van woningen               | 8                          |                      |
| Thema 5: Nieuwbouw, liberalisatie, verkoop en aankoop        | 7                          |                      |
| <b>Oordeel</b>                                               | <b>7,6</b>                 | <b>8</b>             |
| <b>Gewogen oordeel</b>                                       | <b>7,7</b>                 |                      |

### 3 Presteren volgens Belanghebbenden

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

- De mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken met de gemeente waarin de corporatie het grootste gedeelte van het bezit heeft.
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen, of die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst met aantal verbeterpunten per categorie belanghebbenden.

Onderdeel van de visitatiemethodiek 6.0 is ook dat de huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) hun opvattingen delen over de kwaliteit van de prestatieafspraken en de kwaliteit van het proces dat leidt tot het maken van de prestatieafspraken. Voor de leesbaarheid van het rapport hebben wij er echter voor gekozen dit onderdeel al te benoemen in hoofdstuk 2, paragraaf 2.4, waar ook de beoordeling van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces is opgenomen.

#### 3.1 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen, collega corporaties en ketenpartners). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg tussen de corporatie en de visitatiecommissie is vervolgens afgesproken met welke partijen een gesprek zal plaatsvinden. Ook is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevraagd worden. De belanghebbenden die een gesprek voeren met de visitatiecommissie, ontvangen ook een digitale enquête. In de bijlage is een exact overzicht opgenomen waarin is weergegeven met welke personen de visitatiecommissie heeft gesproken en welke personen alleen een digitale enquête hebben ingevuld.

Alle belanghebbenden die de digitale enquête hebben ontvangen, hebben hierbij een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

#### 3.2 Belanghebbenden in het werkgebied

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

##### Gemeente Hellendoorn

Gemeente Hellendoorn ligt in Twente op de grens van Salland (Overijssel) en heeft ongeveer 36.000 inwoners. Het dorp Nijverdal is veruit de grootste kern, naast de kleinere kernen Hellendoorn, Haarle, Daarle, Daarlerveen en enkele buurtschappen. Gemeente Hellendoorn en Reggewoon werken samen op basis van de Woonvisie. Gemeente Hellendoorn, Reggewoon en het Huurdersplatform maken jaarlijks prestatieafspraken. In 2022 is in Hellendoorn voor het eerst de WoonZorgVisie beschreven. Deze vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van woon-zorg projecten en voor verdere samenwerkingsafspraken op het gebied van wonen en zorg en zullen daarmee indirect ook ten grondslag aan de prestatieafspraken op het gebied van wonen liggen.

### Gemeente Wierden

Gemeente Wierden ligt in het westen van Twente, provincie Overijssel. Er wonen ongeveer 25.000 mensen. Het is een forensendorp bij Almelo. Wierden kent naast de hoofdkern het dorp Enter (7200 inwoners) en enkele buurtschappen. Gemeente Wierden, Reggewoon en Stichting Huurdersbelang Wierden Enter maken prestatieafspraken vanuit een gezamenlijke visie op wonen en wijken.

### De huurders(vertegenwoordiging)

Stichting Huurdersbelang Wierden Enter (SHWE) en Vereniging Huurdersplatform Hellendoorn (HPF) zijn de officiële gesprekspartners van Reggewoon. Ondanks de fusie naar één corporatie, Reggewoon, in 2017, bestaan deze vertegenwoordigingen nog apart. De Hellendoornse huurdersorganisatie HPF heeft deelgenomen aan het tripartite overleg bij het opstellen van de prestatieafspraken van de gemeente Hellendoorn; de SHWE heeft deelgenomen aan het tripartite overleg van de gemeente Wierden. Eind 2022 wordt één samenwerkingsovereenkomst ondertekend, waarin formeel vastgelegd is, hoe de samenwerking tussen Reggewoon en de huurdersvertegenwoordiging werkt. Er wordt gewerkt aan verdergaande onderlinge samenwerking, bijvoorbeeld bij het uitbrengen van adviezen.

### Overige belanghebbenden

#### **Zorg- en welzijnspartijen:**

**ZorgAccent** biedt (ouderen)zorg in haar werkgebied Noord West Twente en Salland. Dag en nacht verzorging, verpleging en begeleiding bij de mensen thuis en op woonzorg locaties. ZorgAccent is huurder van Reggewoon en werkt samen met Reggewoon aan wonen en zorg in het gebied.

**CarintReggeland is huurder van Reggewoon en** biedt brede (thuis)zorg- en welzijnsorganisatie, voor onder meer wijkverpleging, dag voorzieningen en tijdelijke opname, maar ook verpleeghuiszorg, fysiotherapie en dagactiviteiten voor ouderen.

**RIBW** is een regionale instelling voor beschermd en begeleid wonen met woonvoorzieningen in de hele regio. RIBW is onder meer huurder van een nieuw complex met 26 appartementen op de locatie van het oude Spoortheater in Nijverdal.

**De Welle** is een brede welzijnsorganisatie in de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Naast jongerenwerk, ouderenwerk, vrijwilligerswerk en sport- en buurtwerk is zij in de gemeente Wierden ook verantwoordelijk voor het peuterwerk en in de gemeente Hellendoorn voor vluchtelingenwerk.

#### **WoON Twente**

Rondom de thema's regionale woningmarkt, woonruimteverdeling, sociaal domein, klantinvloed, duurzaamheid en sinds kort ook organisatieontwikkeling werken de 16 Twentse woningcorporaties in dorp en stad samen. Deze netwerkorganisatie beoogt ook de gezamenlijke belangen te behartigen: een goede Twentse woningmarkt, met name in het sociale segment.

### 3.3 Belanghebbenden over Reggewoon

#### Typering van Reggewoon

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



#### De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Reggewoon

##### **Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,8**

De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de maatschappelijke prestaties van Reggewoon. Het meest tevreden zijn de belanghebbenden over de prestaties op het gebied van kwaliteit en energiezuinigheid (8,2). In het oog springende scores zijn daarnaast voor leefbaarheid: een 9,0 van de gemeenten en een 8,9 van de overige belanghebbenden. De huurderorganisaties geven een 6,3 waarmee het thema leefbaarheid uitkomt op gemiddeld een 8,1.

Er zijn geen slechte scores of onvoldoendes. Het laagste cijfer is een 7,2 gemiddeld voor het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid.

De overige belanghebbenden, bestaande uit collega-corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties scoren relatief hoog voor alle thema's (8,8 gemiddeld). Stel we laten deze categorie buiten beschouwing, dan is nog steeds het beeld dat Reggewoon gemiddeld ruim voldoende presteert ten opzichte van alle maatschappelijke opgaven en thema's. De prestaties worden immers door de huurders en gemeenten gemiddeld beoordeeld tussen de 6,9 en 7,6.

### *Thema 1: Betaalbaarheid en Beschikbaarheid voor de doelgroep (7,5)*

Het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep wordt beoordeeld met een 7,5 gemiddeld.

De gemeenten geven gemiddeld een 6,5. Gemeente Hellendoorn geeft hier echter een beduidend lagere score dan de gemeente Wierden. Gemeente Hellendoorn vindt dat er meer gedaan moet worden in de sociale huur. Rondom flexwoningen hebben gemeente Hellendoorn en Reggewoon elkaar nog niet goed gevonden. De gemeente heeft het gevoel dat ze te veel geduwd wordt naar het model van Reggewoon dat in Wierden toegepast wordt. Gemeente Wierden geeft weliswaar een hogere score maar is ook kritisch op het tempo van nieuwbouw. “De afgelopen jaren is er niet zoveel gedaan, wat sloop-nieuwbouw en pas in 2023 sleuteluitgifte van de flexwoningen”.

De scores van de huurdersorganisaties zijn vergelijkbaar met die van de gemeenten en lopen ook net zo uiteen. In Hellendoorn scoort Reggewoon gemiddeld lager dan in Wierden. Voor wat betreft betaalbaarheid heeft Reggewoon een open oor als de huurderorganisaties dit onderwerp op de agenda zetten.

De overige belanghebbenden geven gemiddeld een 8,3. Collega corporaties zijn buitengewoon positief, de zorg- en welzijnsinstellingen zijn unaniem tevreden over de prestaties van Reggewoon ten aanzien van het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.

### *Thema 2: Wonen & zorg: huisvesten van specifieke doelgroepen (7,3).*

De belanghebbenden beoordelen het thema Wonen & Zorg met een 7,3 gemiddeld.

De gemeenten geven gemiddeld een 6,8. De gemeente Hellendoorn geeft aan dat ze zelf wat doortastender mag optreden waar het gaat om het huisvesten van urgente doelgroepen. Zij dienen zelf ook locaties beschikbaar te stellen om bijvoorbeeld statushouders te huisvesten. Gemeente Wierden geeft aan dat de samenwerking met Reggewoon voor urgente doelgroepen zoals statushouders en woonwagens coöperatief is geweest. Wél zou soms meer ‘out-of-the-box’ gewerkt mogen worden. “Bijvoorbeeld nu de druk zo groot is op de woningmarkt kamerverhuur toestaan/organiseren:”. Wat betreft het wonen met zorg en de ouderenhuisvesting verklaart de gemeente Wierden de wat matige resultaten deels uit Covid maar is ook kritisch vanwege het niet van de grond komen van het nieuwbouwproject voor psychosomatische zorg aan de Wilhelminastraat: “Hier had Reggewoon naar onze mening adequater kunnen optreden; dan had dit complex er nu waarschijnlijk al gestaan en was het project niet afgeblazen als gevolg van gestegen bouwkosten (en daarmee gestegen verhuurprijzen) en gedaalde toekomstige wonen- en zorginkomsten van de zorgorganisatie”. In Hellendoorn is de eerder voor zorg bestemde locatie Spoorwegtheater in de visitatieperiode prachtig bebouwd met 3 blokjes Nul-op-de-meter-woningen, waar JP van den Bent-stichting en RIBW-verhuurders zijn naast Reggewoon zelf.

Vanuit de overige belanghebbenden geeft de welzijnsinstelling mee dat het steeds weer een uitdaging is om voldoende woningen te vinden voor vluchtelingen en is blij dat het gelukt is een eerste opvang voor Oekraïners te creëren. Een zorginstelling zegt: “Samen met Reggewoon denken wij na over de invulling van de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroep ouderen, dit gebeurt op een constructieve wijze waarbij we vanuit visie vooruit willen kijken.”

Vanuit de huurdersorganisaties wordt aangegeven dat zij relatief positief zijn, maar zich wel zorgen maken over de huisvesting van de statushouders, zeker nu de huisvesting van Oekraïners prioriteit krijgt.

### *Thema 3: Kwaliteit en Duurzaamheid (8,2)*

Het overall beeld is dat Reggewoon goed presteert.

De gemeenten vinden zelfs dat Reggewoon *zeer* goed gepresteerd heeft ten aanzien van het thema kwaliteit en energiezuinigheid (9,0). De gemeenten vinden het erg prettig hoe Reggewoon aan de (ambitieuze) doelstellingen op het gebied van kwaliteit en energiezuinigheid werkt: “Het is prettig dat er een speciale medewerker/specialist op dit terrein werkzaam is bij Reggewoon die dit traject trekt”. En: “Deze corporatie is wel de witte raaf in corporatieland genoemd. Goed dat het terecht komt bij de huurders. Geen schrijnende gevallen van energiearmoede. Zeker in deze tijd is dat fantastisch”.

Huurderorganisaties (7,0) en overige belanghebbenden (9,0) zijn ook positief in hun oordeel. Verduurzamen heeft prioriteit. “De kwaliteit duurzaamheid/energiezuinigheid is zeer goed (ten opzichte van andere corporaties in de regio)”.

#### *Thema 4: Nieuwbouw, Liberalisatie, Aan- en verkoop (7,5)*

Het thema Nieuwbouw, liberalisatie en aan-en verkoop scoort verhoudingsgewijs het laagst bij gemeenten en huurdersorganisaties (een 6,5 respectievelijk een 6,0) en wordt opgetrokken door het hoge cijfer van de overige belanghebbenden (9,5) tot gemiddeld een 7,3.

Gemeente Wierden is ontevreden over het gebrek aan voortvarendheid waarmee het plan de Klomphof gerealiseerd wordt. En zij is teleurgesteld in Reggewoon over het niet van de grond komen van de nieuwbouw aan de Wilhelminastraat. Men is tevreden over de keuze dat woningen van Reggewoon eerst door zittende huurders gekocht mogen worden, dan door iemand uit de gemeente. De overige belanghebbenden, waaronder de collega corporaties uit Twente en een van de zorginstellingen, zijn heel blij met de toevoeging van levensloopbestendige (zorg) woningen aan de voorraad. De samenwerking rondom de nieuwbouwlocatie Spoortheater is, naar mening van de zorgpartners, prettig en constructief verlopen. De huurders geven aan, dat er best een tandje bij gezet had kunnen worden voor wat betreft de nieuwbouw maar realiseert zich ook dat Reggewoon en gemeente elkaar hiervoor nodig hebben.

#### *Thema 5: Leefbaarheid (8,1)*

Gemeenten en overige belanghebbenden geven leefbaarheid gemiddeld (bijna) een 9.

De gemeenten zijn enthousiast over de inzet van wijkbeheerders/sociaal consulenten (preventieve aanpak). Wanneer spanningen ontstaan, wordt -binnen de kaders en mogelijkheden- snel en adequaat opgetreden. Zorg- en welzijnspartijen geven aan dat er door Reggewoon actief geacteerd wordt op leefbaarheid.

Deelname aan diverse werkgroepen, netwerkgroepen en themabijeenkomsten. Daarnaast worden er ook acties zoals De Beste Buur Bokaal georganiseerd en hebben de medewerkers echt oog voor het welzijn van de huurders. Bij problemen of uit oogpunt van verbeteringen worden de verbindingen gelegd met zorg- en welzijn. De collega-corporaties vinden de opvatting van Reggewoon dat homogeniteit niet bijdraagt aan leefbaarheid aansprekend en hebben respect voor de manier waarop Reggewoon hier vanuit beleid en in samenwerking invulling aangeeft. De huurdersorganisaties benadrukken het belang om hier samen met bewonerscommissies naar kansen en mogelijkheden te zoeken.

#### ***Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,4***

De belanghebbenden zijn over het algemeen zeer tevreden over de relatie met Reggewoon en haar communicatie en geven dit een gemiddelde waardering van 8,4. De gemeenten geven een 8,0 voor communicatie en zelfs een 9,0 voor de relatie. Gemeente Hellendoorn benoemt dat de relatie zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau goed is: open, transparant en laagdrempelig. Er mag zelfs nog wel iets sneller naar bestuurlijk niveau geschakeld worden. Gemeente Wierden geeft aan dat op diverse organisatieniveaus (geplande) overleggen zijn. "Als een situatie om directe actie vraagt, staat Reggewoon altijd klaar om met ons in gesprek te gaan".

De huurderorganisaties geven een 6,8 voor communicatie en een 8,0 voor de relatie. Over het algemeen is men wel tevreden over de communicatie, hoewel er natuurlijk ook wel eens wat misgaat. De proactieve houding in de communicatie vindt met name de HPF voor verbetering vatbaar. Voor wat betreft de relatie is de oproep "gewoon zo doorgaan".

De overige belanghebbenden geven de allerhoogste cijfers voor de relatie (9,7) en communicatie (9,1).

Vooral zo doorgaan is ook hier het motto. "De mensen zijn toegankelijk, goed te bereiken en een genoegen om mee samen te werken". Zeer positieve waardering bij zorg- en welzijnspartners zowel als bij de collega-corporaties in het samenwerkingsverband WoON Twente.

De visitatiecommissie heeft aan de belanghebbenden gevraagd op welke manier de relatie met Reggewoon verbeterd zou kunnen worden. Uit de antwoorden is vervolgens de onderstaande woordwolk ontstaan:

maatschappelijke/volkshuisvestelijke meerwaarde (sub)regionaal versterken



Vervolgens heeft de visitatiecommissie gevraagd op welke wijze de communicatie met Reggewoon verbeterd zou kunnen worden. De antwoorden zijn weergegeven in onderstaande woordwolk.



#### ***Tevredenheid over de invloed op beleid: 8,1***

Over de mate van invloed op het beleid zijn de belanghebbenden over het algemeen tevreden, zoals het gemiddelde cijfer van een 8,1 aangeeft.

De gemeenten geven een 8,0. Mooie voorbeelden van samenwerking zijn de ontwikkeling van het woonwagengebeleid met de gemeente Wierden of de samenwerkingsafspraken rondom huisvesting statushouders met beide gemeenten. Deze zijn echt in co-creatie ontstaan. Bij andere beleidsstukken zoals het verkoopbeleid en huurbeleid van Reggewoon worden de gemeenten meegenomen en wordt hen om input gevraagd. De gemeente Hellendoorn is van mening dat de invloed van Reggewoon groter zou kunnen zijn, maar steekt daarbij ook de hand in eigen boezem. De samenwerking kan desondanks resultaatgerichter en beter op elkaar afgestemd, waarbij in de ogen van de gemeente de stijgende lijn gelukkig wel gevonden is.

De huurdersorganisaties geven gemiddeld een 7,3. De huurdersorganisatie werkzaam in de gemeente Wierden geeft aan dat alles bespreekbaar is. De huurdersorganisatie werkzaam in de gemeente Hellendoorn geeft aan dat er meer invloed gewenst is ten aanzien van servicekosten.

De overige belanghebbenden geven gemiddeld en individueel erg hoge cijfers, wat het gemiddelde brengt op een 8,7. Uit de toelichting blijkt dat hier sprake is van een goede samenwerking en open communicatie bij zorg- en welzijnsinstellingen, en in het bijzonder op bestuurlijk niveau nauwe contacten zijn waarin over

en weer informatie wordt uitgewisseld en issues besproken. WoON Twente geeft aan dat zij, gelet op hun rol, minder betrokken zijn bij het beleid van Reggewoon, maar er wel inspiratie uit halen.

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd aan te geven op welke zaken zij gedurende de visitatieperiode invloed hebben gehad op het beleid van Reggewoon. De antwoorden zijn in onderstaande woordwolk weergegeven.



Vervolgens heeft de visitatiecommissie ook gevraagd waar de belanghebbenden invloed op zouden willen hebben. De antwoorden op deze vraag zijn weergegeven in onderstaande woordwolk.



#### Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

Reggewoon scoort gemiddeld een 8,0 op het onderdeel presteren volgens belanghebbenden. Deze score bestaat voor 50% uit de score op de maatschappelijke prestaties (7,8), voor 25% uit de score op de

tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie (8,4) en voor 25% uit de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (8,1).

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zoals al aangegeven, ontleend aan zowel de gesprekken als aan de digitale enquête.

| Thema's                                                                     |                                                     | Huurders | Gemeenten | Overige belanghebbenden | Gemiddelde cijfer |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|-----------|-------------------------|-------------------|
| De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties                         | Betaalbaarheid en Beschikbaarheid                   | 6,8      | 6,5       | 8,3                     | <b>7,2</b>        |
|                                                                             | Wonen & zorg: huisvesten van specifieke doelgroepen | 7,3      | 6,8       | 8,2                     | <b>7,4</b>        |
|                                                                             | Kwaliteit en duurzaamheid van woningen              | 7,0      | 9,0       | 9,0                     | <b>8,3</b>        |
|                                                                             | Nieuwbouw, Liberalisatie, Aan- en verkoop           | 6,0      | 6,5       | 9,5                     | <b>7,3</b>        |
|                                                                             | Leefbaarheid                                        | 6,3      | 9,0       | 8,9                     | <b>8,1</b>        |
|                                                                             | Gemiddelde                                          | 6,9      | 7,6       | 8,8                     | <b>7,8</b>        |
| De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie |                                                     | 7,4      | 8,5       | 9,4                     | <b>8,4</b>        |
| De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie    |                                                     | 7,3      | 8,0       | 8,7                     | <b>8,1</b>        |

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel.

### Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Reggewoon. Een deel van deze verbeterpunten zijn op het gebied van invloed op beleid en de relatie en wijze van communicatie met Reggewoon al weergegeven in de bovenstaande woordwolken. Naast deze verbeterpunten worden hieronder nog aanvullende verbeterpunten benoemd. Deze punten zijn gebundeld en worden per categorie belanghebbende hieronder weergegeven:

#### Gemeenten

- “Middenhuur en woningen waarvan je niet kan zien dat het sociale huur is.”
- “Hellendoorn en Wierden zijn verschillend; dan is het soms lastig dat Reggewoon van Wierden en Hellendoorn is. Beleid is dan universeel maar dat past niet precies”.

#### Huurders

- “Transparanter naar de huurders zijn”.
- “Jongerenhuisvesting om de jongeren vast te houden”.

#### Overige belanghebbenden

- Er is een heel groot verschil in de regio in de mogelijkheden van de corporaties. Dit verschil in vermogen zou er niet mogen zijn”

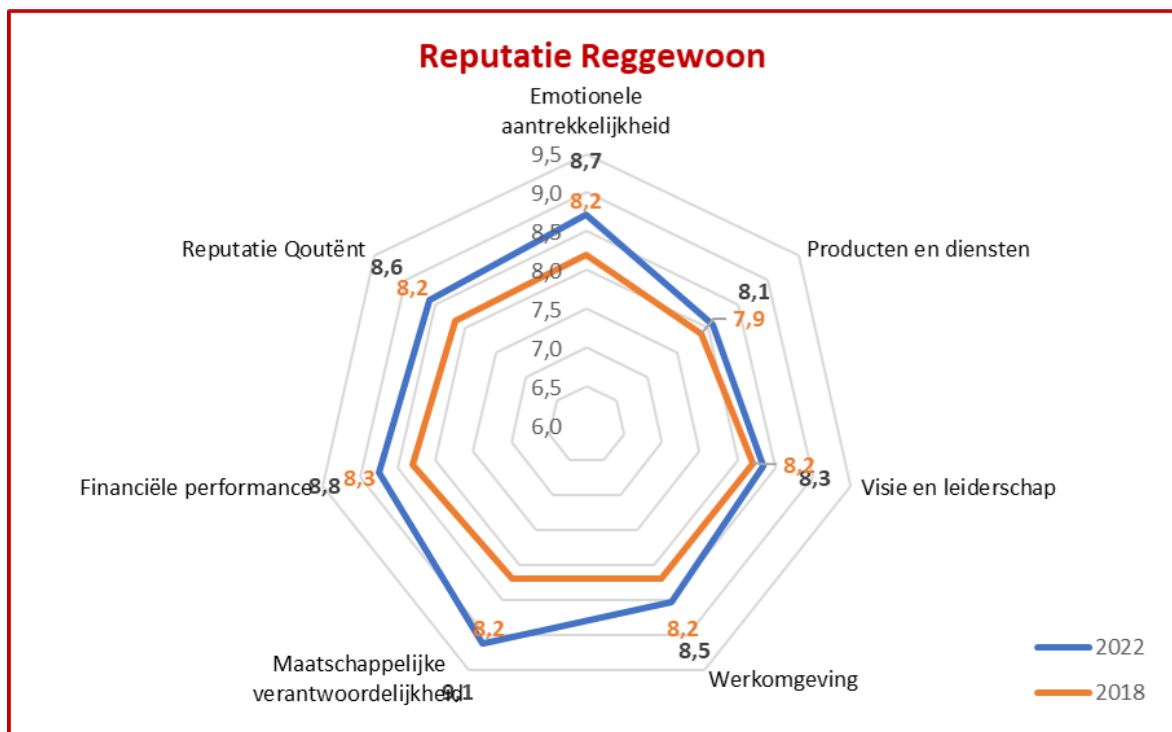
### 3.4 De reputatie van Reggewoon

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

In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Reggewoon. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Reggewoon scoort gemiddeld een 8,6 voor haar reputatie. Een hoog cijfer, opgebouwd uit allemaal hoge deelcijfers: de dimensies Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (9,1), Financiële performance (8,8), Emotionele aantrekkelijkheid (8,7) en Werkomgeving (8,5) afgerond een 9. Visie en Leiderschap (8,3) en Producten en diensten (8,1) iets lager, maar nog steeds boven de 8 (!).

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



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

### 3.5 Bewonderpunten en verwonderpunten

#### Bewonderpunten

- Het feit dat de huurdersorganisaties in deze visitatieperiode naar elkaar toegegroeid zijn. Er is 1 samenwerkingsconvenant met Reggewoon en adviezen worden afgestemd.
- De hoge reputatiescores uit 2018 zijn op *alle* meetpunten nog verder verhoogd, dit is in de ogen van de commissie een buitengewoon knappe prestatie.

#### Verwonderpunten

- De toonzetting in beide huurdersorganisaties verschilt onderling sterk; de huurdersorganisatie van Wierden komt positiever, misschien ook wel wat berustender en tevredener over terwijl de huurdersorganisatie van Hellendoorn zich meer ontevreden en erg kritisch opstelt. Dit komt slecht gedeeltelijk terug in de cijfers, echter in de gesprekken was het verschil in opstelling opvallend.
- De commissie heeft overigens ook bij de beide gemeenten inhoudelijke verschillen in het oordeel over Reggewoon opgetekend.
- De zorg- en welzijnspartijen (en collega-corporaties) geven aanmerkelijk hogere cijfers dan de gemeenten en huurdersorganisaties.
- Beide gemeenten geven aan dat Reggewoon wel wat meer en sneller had mogen (sloop)nieuwbouwen omdat de markt daarom vroeg.

## 4 Presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of en hoe Reggewoon voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Reggewoon verantwoordt en motiveert in (meer dan) voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet Reggewoon aan het ijkpunt voor een 6, maar de visitatiecommissie ziet -in dit hoofdstuk opgenomen- redenen om drie extra punten toe te kennen.

**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 9.**

### 4.1 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders

#### Algemene ontwikkelingen

Deze visitatieperiode werd gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten van Reggewoon en andere corporaties door de Verhuurderheffing en een aangepast, verzwaard, belastingregime (vennootschapsbelasting en saneringsbijdragen).

Indien de door het kabinet aangekondigde geleidelijke afschaffing van de Verhuurderheffing in 2022 en 2023 daadwerkelijk is doorgevoerd, zou de investeringsruimte van Reggewoon en andere corporaties na 2023 relatief toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Maar aan de andere kant kunnen de door het kabinet aangekondigde verplichte huurverlaging voor bepaalde woningen, alsmede de stijgende rente en explosief stijgende inflatie, van negatieve uitwerking zijn op het investeringsvermogen van corporaties.

#### De Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit zag in de visitatieperiode geen aanleiding Reggewoon integraal te onderzoeken. Men constateerde dat Reggewoon in 2019 een bijna exclusief Daeb profiel gerealiseerd heeft en zich daarmee nagenoeg volledig op de doelgroep richt. De uitvoering van risicomanagement en de uitwerking van de vastgoedsturing op tactisch en operationeel niveau vroeg naar het oordeel om een verdere optimalisatie van de data-kwaliteit.

#### Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) constateerde in 2018 dat de herijkte Portefeuillestrategie een heldere beschrijving geeft van de wensportefeuille 2025 en de omvangrijke transitieopgave (horizon van 7 jaar). Het WSW vroeg zich af, of er niet gerekend moest worden met krimp op de lange termijn. Om daar inzicht te krijgen, adviseerde men een langere horizon naar 2030 en verder te hanteren (horizon van 20 jaar). De conditiemetingen van het bezit werden in 2018 uitgebreid naar het vroegere bezit van Woningstichting Hellendoorn. De verduurzaming richtte zich op het energielabel B in 2021 en de energie- en CO<sub>2</sub>-neutraliteit in respectievelijk 2040 en 2050. Alle nieuwbouw wordt sinds 2018 gasloos uitgevoerd terwijl Reggewoon streeft naar Nul Op de Meter in het bestaand bezit. Het zorgvastgoed vraagt geen extra beheersmaatregelen, mede gelet op de ruime financiële ratio's. In de jaren 2019 en 2020 concludeerde het WSW dat er bij Reggewoon sprake is van een laag risicoprofiel, ondanks de forse groei in de leningenportefeuille en vroeg opnieuw oog voor mogelijke krimp op de lange termijn. Men constateerde dat de energiestrategie door Reggewoon wordt onderbouwd door complexbeheersplannen en dat Reggewoon in 2020 actueel inzicht heeft in de onderhoudsstaat van het gehele bezit; op basis waarvan de wensportefeuille werd geactualiseerd. In 2021 is het risicoprofiel volgens het WSW verder verbeterd in de laagste risicoklasse. De financiële positie is zeer gezond met een beperkte opgave in het werkgebied. Daarmee lag de vraag op tafel hoe Reggewoon haar vermogen beter maatschappelijk kan laten renderen.

#### De accountant

De accountant heeft Reggewoon in 2018 getypeerd als een lerende, professionele, informele organisatie, waar weloverwogen beslissingen in samenspraak worden genomen en de organisatie transparant acteert. De directeur-bestuurder is een betrokken en deskundige bestuurder, die zich ten volle inzet voor de corporatie.

Samengevat ziet de accountant een organisatie, die aan het optimaliseren is in een zeer uitdagende omgeving.

De accountant constateerde onder meer, dat er nog geen sprake is van een geformaliseerd integraal risicomanagement systeem, inclusief bijbehorende soft controls. De accountant adviseert integrale risicoanalyses op te zetten en deze jaarlijks af te stemmen met de RvC.

In de management letter 2021 vraagt de accountant met name aandacht voor de toepassing van soft controls. De financiële impact van de coronacrisis is zeer beperkt en verschillen in de kasstromen zijn veroorzaakt door uitstel van onderhouds- en nieuwbouwprojecten en de VPB.

#### Aedes

De jaarlijkse Aedes benchmark geeft onder meer vergelijkend inzicht in de bedrijfs- en onderhoudslasten van corporaties en de voortgang op het gebied van de duurzaamheid van het bezit. Reggewoon is door Aedes ingedeeld in grootteklasse M (middel): 5.001 - 10.000 verhuur-eenheden. Bij de bedrijfslasten werd in 2020 een score C toegekend, wat betekent dat deze lasten (iets) hoger waren dan het gemiddelde van de referentiegroep. Voor onderhoud/verbetering werd een score B toegekend (binnen het gemiddelde van vergelijkbare corporaties) en voor de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid werd in de jaren 2018/2020 een score A toegekend (beter dan gemiddeld) met in 2019 de energie-index EI = 1,36.

#### **4.2 De ontwikkeling en de inzet van het beschikbare vermogen**

Nader inzicht in de (ontwikkeling van de) financiële positie is verkregen door het verloop van enkele financiële ratio's gedurende de visitatieperiode met elkaar te vergelijken. De ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van Aw en WSW. De normen zijn in 2020 geactualiseerd: enkele continuïteitsratio's zijn toegevoegd en de normen voor de solvabiliteit en Loan to Value (LTV) zijn verruimd.

| Prestatievelden                         | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------------------|------|------|------|------|
| Solvabiliteit (norm WSW > 20/15) in %   | 59,8 | 68,4 | 58,5 | 56,1 |
| Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4) | 5    | 1,4  | 5,9  | 4    |
| Loan to value (norm WSW < 75/85) in %   | 37,1 | 29,0 | 37,9 | 36,8 |

*Bron: het jaarverslag 2021, geconsolideerd. Ratio's op beleidswaarde. De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en het vreemd vermogen, de ICR geeft aan of de kasstromen voldoende zijn om de leningen te betalen en de LTV het totale leenbedrag gedeeld door de achterliggende waarde.*

Dit zijn zeer sterke financiële ratio's. Volgens de Begroting 2021 komt in de meerjarenplanning in 2025 de solvabiliteit op 46%, de ICR op 5,7 en de LTV op 52%. In die meerjarenbegroting (waarbij de horizon conform de eerder vermelde wensen van de Aw sterk is verruimd) komen deze in 2041 respectievelijk uit op 48%, 3,6 en 74%. Daarbij moet dan in ogenschouw worden genomen dat in de Begrotingen 2021 en 2022 (nog) geen rekening is gehouden met de geleidelijke afschaffing van de Verhuurdersheffing, de sterke stijging van de inflatie, de toenemende rente alsmede de aangekondigde opgelegde huurverlaging voor bepaalde woningen.

De Indicatieve Bestedingsruimte is een instrument op de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor gemeenten en huurderorganisaties ten behoeve van het overleg over de wederzijdse prestaties. De IBW bestaat uit drie componenten, de ruimte voor nieuwbouw, de ruimte voor verbetering/duurzaamheid en de ruimte voor huurmatiging. Uit de dPi-tabellen komt naar voren dat de corporatie voornemens was in de jaren 2019/2021 een sterk toenemende inzet te realiseren in de nieuwbouw en de verbetering/duurzaamheid. Deze inzet is gerealiseerd. Meerdere nieuwgebouwde en aangepaste woningen zijn door de visitatiecommissie bezocht. De visitatiecommissie bewondert de opgeleverde kwaliteit, in relatie tot de huurprijs alsmede de lage bijdrage in de zonnepanelen (die in de

praktijk leidt tot energiewinst door terug levering op jaarbasis). Uit de IBW-tabel blijkt desondanks een sterk(e en toenemende) bestedingsruimte; zowel waar het betreft mogelijkheden tot investeringen in nieuwbouw als betreft de mogelijkheid tot verbetering van bezit (wat slechts ten dele samenhangt met de verruiming van de normen die zijn doorgevoerd in de ratio's van het IBW).

Gelet op de fusie in 2017 en de onzekerheid die het 'voegen' van het bezit en de administraties met zich meebracht vindt de visitatiecommissie een zekere "onderbesteding van het vermogen" gedurende de eerste jaren van de visitatieperiode te billijken. Daarbij komt dat uit de visitatie is gebleken dat Reggewoon zich na voeging sterk bewust is van de (toename van de) overmaat. Nadat gebleken was dat verdere versnelling van de verduurzaming binnen het eigen werkgebied (personeel gezien en aannemings-technisch gezien) niet mogelijk was, heeft Reggewoon in de tweede helft van 2021 besloten een extern bureau te belasten met onderzoek en advies betreffende 5 varianten om overmatig vermogen, buiten het huidige werkgebied, volkshuisvestelijk aan te wenden. Daarnaast heeft Reggewoon besloten een deel van het bezit van Habion over te nemen en te participeren in de lening ruil met Vestia. De corporatie rekent haar projecten door aan de hand van de IRR.

#### **4.3 De motivering en verantwoording van de inzet van het vermogen**

De visitatiecommissie komt op basis van de beschikbare gegevens en de gesprekken tot de conclusie dat Reggewoon een financieel zeer gezonde corporatie is, met ook op de lange termijn een zeer sterke kasstroom en een oplopende lening portefeuille. Reggewoon heeft gedurende de visitatieperiode een ambitieus investeringsprogramma opgezet (dat doorloopt tot ver na deze visitatieperiode) en ook uitgevoerd voor de renovatie, verduurzaming en uitbreiding van haar bezit. Reggewoon heeft besloten de overmaat aan vermogen te investeren voor de doelgroep buiten haar huidige werkgebied en heeft haar keuzes voor (het onderzoek naar en maatregelen inzake) vermogensinzet zorgvuldig onderbouwd. Reggewoon pakt aangedragen verbeterpunten van toezichthouders adequaat op. Het Jaarverslag 2021 bevestigt de enorme prijsstijging in de bouw, evenals de gematigde huurverhoging en het afzien van de verkoop van de begrote 10 woningen.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Reggewoon voldoet aan alle ijkpunten om een 6 toe te kennen, maar geeft drie pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De actieve wijze waarop de visie op de volkshuisvestelijke inzet is herijkt na de fusie in 2017 met een sterke inbreng van de belanghebbenden;
- De mate van verhogen van het beschikbare vermogen door de doorontwikkeling van de interne organisatie na de fusie in 2017 en de verkoop van woningen;
- De adequate wijze waarop suggesties tot verbetering van toezichthouders worden verwerkt;
- De keuze voor investeren in de duurzaamheid met NOM in het bestaande bezit, gasloos in de nieuwbouw en het streven naar energie-neutraliteit in 2040;
- De doorontwikkeling van het risicomanagement en projectaanpak in drie fasen die enerzijds zorgdraagt voor vastigheid in werkwijze, anderzijds zorgdraagt voor voldoende flexibiliteit en tenslotte het langjarig leren en inzicht op basis van ervaring mogelijk maakt.

#### **4.4 Bewonder- en verwonderpunten**

##### **Bewonderpunten**

- De ijzersterke financiële situatie;
- Verdere verbeteringen in de systematiek van planning, financiën, risicomanagement en control;
- Betrokkenheid van gemeenten en huurders bij de planning alsmede het monitoren van de uitvoering;
- Gelet op de fusie 2017 is een zekere "onderbesteding van het vermogen" gedurende de visitatieperiode te billijken, mede omdat er in 2021, door meerdere bovengenoemde besluiten, invulling wordt gegeven aan een voornemen om een (flink) deel van het opgebouwde vermogen in de regio aan te wenden.

**Aandachtspunt**

- De gestarte doorrekening van de sterk toenemende inflatie, de stijgende rente en in fasen wegvallen van de verhuurdersheffing zouden afgerond moeten worden om een goed zicht te krijgen op een te bepalen, ook op langere termijn, verantwoord volume van inzet van vermogen buiten het huidige werkgebied.

## 5 Governance

### 5.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen;
- Externe legitimatie en verantwoording.

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

### 5.2 Korte beschrijving governance-structuur

Reggewoon wordt geleid door één bestuurder die wordt geadviseerd door een managementteam van bestaande uit de drie managers en een business controller.

Er wordt toezicht gehouden door een raad van commissarissen met 5 leden. De raad werkt met twee commissies; te weten de Audit- en de Renumeratiecommissie.

De huurders zijn formeel vertegenwoordigd in het Huurdersplatform Hellendoorn en de Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter (de HPF en SHWE) en laten zich ondersteunen door de Woonbond.

Er is een ondernemingsraad met 5 leden die zich laat ondersteunen door een klankbordgroep vanuit de organisatie.

Als lid van Aedes en de VTW is en voelt Reggewoon zich verbonden aan de Governance Code. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Reggewoon deze ook uitvoert.

### 5.3 Relevante ontwikkelingen

Reggewoon is in 2017 ontstaan uit een fusie tussen de Woningstichting Hellendoorn en de Stichting Wonen Wierden-Enter. Een nieuwe directeur-bestuurder en RvC werden aangesteld. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Reggewoon zich in de eerste jaren (2017 tot en met 2019), als vanzelfsprekend, heeft geconcentreerd op de feitelijke vervlechting, haar nieuwe ondernemingsplan, een herijkte sociaal volkshuisvestelijke beleid en de daarop gebaseerde meerjarenbegrotingen.

Zoals gebruikelijk bij een fusie waren er ook personeelsleden die met de nodige scepsis naar de fusie keken.

Uit de interviews is de visitatiecommissie gebleken dat die scepsis is verdwenen; geïnterviewde medewerkers gaven (zonder uitzondering) aan dat de mogelijkheden- en invloed van het personeel zijn verruimd, terwijl de volkshuisvestelijke taken beter en sneller konden worden- en zijn aangepakt.

Er was en is -naar de mening van de visitatiecommissie- sprake van een meer dan degelijke ambitie voor nieuwbouw, verduurzaming, uitbreiden van de voorraad en besteding van de overmaat (die desondanks de investeringen) overbleef buiten het huidige werkgebied.

### 5.4 Strategievorming en sturing op prestaties

#### Strategievorming

Reggewoon heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Reggewoon heeft de lange termijnvisie doorvertaald naar doelen en activiteiten die goed worden gemonitord.

## **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.**

In aansluiting op de fusie is het ondernemingsplan 2018/2022 “Samen verder” opgesteld. Het plan beschrijft kort en bondig (en uitstekend leesbaar), op hoofdlijnen en waar nodig concreet, de kernwaarden en ambities van deze sociale huisvester/maatschappelijke onderneming. Reggewoon gaat het DOEN, is altijd DICHTBIJ, is DUURZAAM en doet het SAMEN. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de corporatie het inderdaad heeft gedaan, nabij was en is, enorm heeft geïnvesteerd in duurzaamheid (wat de huurders zeker nu de energieprijzen zo zijn gestegen veel woonlasten scheelt) en dit zoveel als mogelijk samen doet (per woning wordt bij sloop of groot onderhoud, samen met de huurder, een sociaal plan opgesteld).

Een voorgenomen governance-inspectie werd uitgesteld en is, in de vorm van een nulmeting, uitgevoerd in september 2019. De Aw concludeerde dat de corporatie voldoet aan de eisen, met enkele positieve uitschieters. De visitatiecommissie sluit zich daarbij aan. De Aw waardeerde de “tone at the top”. Ook daar sluit de visitatiecommissie zich bij aan voor wat betreft de “tone” naar externe belanghebbenden. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat er een gedegen en gedragen visie ligt voor het beschikbaar stellen van middelen voor de volkshuisvesting in de regio. De visitatiecommissie constateert op basis van de gesprekken met meerdere gesprekspartners ook dat het interne besluitvormingsproces rond de bijdrage aan de volkshuisvesting in de regio complex was en gevoelig lag. Meerdere gesprekspartners gaven aan dit proces als onprettig te hebben ervaren. De raad van commissarissen, bestuurder en MT hebben hierin elk een eigen aandeel en verantwoordelijkheid in gehad. De commissie adviseert hieraan de komende periode nadrukkelijk aandacht te besteden.

Het herijkte koersplan 2022/2026 “Samen op koers” bouwt voort op het vorige. Het eerdere plan heeft intern zijn waarde bewezen in het leren en durven loslaten van oude rituelen en systemen. De kernwaarden zullen de komende jaren nog steviger worden neergezet, de mening van de klanten doet ertoe en de organisatie blijft gericht op doen en leren. Reggewoon ziet voor zichzelf een belangrijke rol in de huidige wooncrisis en het realiseren van de betaalbaarheids- en duurzaamheidsdoelen, niet alleen meer binnen het huidige werkgebied maar ook daarbuiten.

De opgaven/ondernemingsplan zijn uitgewerkt in de jaarlijkse begroting, het strategisch vastgoedbeleid 2018/2025 en in verschillende thematische beleidsplannen, zoals het Duurzaamheidsplan 2020. In het SVB is, op basis van woningmarkt onderzoeken, de wensportefeuille 2025 uitgewerkt. In 2020 zijn gebiedsvisies met per gebied een wensportefeuille opgesteld en in 2021 Complexbeheersplannen. In het Duurzaamheidsbeleid wordt de concrete aanpak uit gewerkt op de thema's energie, materiaal gebruik en gedrag, mede op basis van de Trias Energetica, een versnelde CO2-neutraliteit en energie-scenario's per complex. De investeringen worden deels doorbelast in de servicekosten van de huurder. De meeste huurders leveren na de aanpak van hun huidige woning of het betrekken van een nieuwe woning energie terug, waardoor de woonlasten in die gevallen netto lager zijn dan de brutohuur.

In de begrotingen werd de koers voor komende jaren (ook langjarig) financieel vertaald. Er wordt tegelijkertijd fors geïnvesteerd in het huidige werkgebied en ook buiten het huidige werkgebied waarbij de financiële gezondheid op de lange termijn sterk blijft.

De corporatie werkt met het Duurzaam Business Model. Uit dit model (verwerkt in de begroting 2021) kwam naar voren dat de toename van de lening portefeuille sterker is dan die van de operationele kasstroom. Maar die toename blijft tot op de zeer lange termijn (het model is na evaluatie uitgebreid naar de lange termijn) goed binnen de normen van het WSW. Ten tijde van de visitatie werden de herijkte prognoses voor de inflatie- en renteontwikkeling, alsmede extra investeringen in het model verwerkt. De eerste prognose is dat ook dan de uitkomsten op lange termijn binnen de normen van de WSW blijven.

De visitatiecommissie is van mening dat de wijze van strategievorming meer dan voldoet aan het ijkpunt en geeft (overigens rekening houdende met het verbeterpunt waar het betreft de communicatie en met name de klankbordfunctie door de RVC) twee pluspunten op grond van de bovenstaande beschrijving en de volgende overwegingen:

- Het op basis van goede basisdata regelmatig herijken en actualiseren van de vastgoedstrategie alsmede de (financiële) uitwerking ervan in (meerjaren-) begrotingen;
- De uitstekende onderlinge aansluiting van strategie en de doorvertaling naar enerzijds thematisch beleid en anderzijds naar opgaven en realistische plannen tot op complexniveau, wat maakt dat Reggewoon doorgaans (exogene omstandigheden leiden soms tot afwijking) doet wat men zich voorgenomen heeft en uitermate snel (en financieel verantwoord) werkt aan verduurzaming, wat juist in een periode zoals nu rechtstreeks ten goede komt aan zowel het milieu als aan de woonlasten van de huurders;
- Scenario-analyses die in de begrotingen worden gehanteerd om de kans en effect van onzekerheden in beeld te brengen, alsmede de uitstekende (in drie fasen met tevoren bepaalde afwegingscriteria) wijze van planning en relatief snelle uitvoering van projecten.

### Prestatiesturing

Reggewoon volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Reggewoon beschikt naar de mening van de visitatiecommissie over een zeer adequaat systeem van planning en gebruikt dat voor het plannen en meten van zowel de volkshuisvestelijke-, bedrijfsvoerings- en financiële doelen. Het rapportagesysteem bestaat uit 4-maandelijke tertiaalrapportages alsmede uit maandrapportages. Deze leveren een integraal beeld van het functioneren van Reggewoon. De tertiaalrapportages zijn gestructureerd en bevatten een inleiding als samenvatting van de belangrijkste successen en knelpunten, met hun beheersmaatregelen. Dit beeld wordt gevolgd door een overzicht van de kengetallen. Het overzicht levert een confrontatie op van de actualiteit met de begroting. De maandrapportages en dashboards richten zich op de operationele sturing door leidinggevenden en MT. Bij besluitvorming over investeringen worden projecten (in drie vaste fasen met tevoren vastgelegde beoordelingscriteria) beoordeeld aan de hand van voorafgaande strategische, organisatorische, technische en financiële toetsen. In het statuut is ook de rolverdeling van de verschillende besturings- en managementorganen opgenomen. Zo worden (soms tegenstrijdige) belangen tussen opgaven, beschikbare middelen binnen de organisatie en de (niet) beschikbaarheid van de benodigde resources, meegenomen in de strategievorming. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat conform het advies van de accountant in de visitatieperiode een geformaliseerd integraal risicomanagement systeem is vastgesteld, vanaf 2021 uitgebreid met de eerste soft controls (waaraan in 2022 wordt verder gewerkt). Overzichten voor (bij) sturing worden zowel per maand als per 4 maanden opgemaakt en besproken. Risico's worden per 4 maanden, aan de hand van de actualiteit, besproken en indien nodig de mitigerende maatregelen herijkt door bestuurder en managementteam.

Rapportages zijn input voor bespreking met de bestuurder, het MT en met de raad van commissarissen, waar ze standaard op de agenda staan. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de verschillende rapportages zowel de RVC, de bestuurder, het managementteam in staat stellen zich een beeld te vormen van de ontwikkeling en indien nodig tijdig bij te sturen. Zo werd, toen bleek dat de financiële overmaat nog verder zou groeien, een onderzoek opgesteld naar 5 varianten om hierin verandering te brengen. Ook was sprake van bijsturen als doelen door exogene omstandigheden onhaalbaar bleken, zoals bijvoorbeeld tijdens de covidpandemie, door doelen naar een realistisch niveau bij te stellen. Ondanks Covid zijn

nagenoeg alle betrokkenen maar ook de externe belanghebbende ronduit tevreden over de kwaliteit van overleg en informatie, ook in die tijd. Wat daarbij heeft geholpen is dat vertalingen van de tertiaalrapportages, in vast gestructureerde overzichten, worden gebruikt om zowel gemeenten als huurders tussentijds bij te spreken over de feitelijke ontwikkeling ten opzichte van de afspraken.

Uit de verslagen, maar ook uit de gesprekken blijkt dat Reggewoon bijstuurt door bij afwijkingen van de planning andere of extra activiteiten te ondernemen om de gestelde doelen alsnog te bereiken.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van het bovenstaande en de volgende overwegingen:

- Reggewoon heeft complete tertiaalrapportages. Deze volgen de voornemens en bewegen daar bij wijzigingen daarvan in mee. De rapportages zijn integraal gestructureerd. De bijsturing vindt actief plaats.
- Op deze basis is ook sprake van rapportages die integraal gestructureerd worden gebruikt in het overleg naar gemeenten en huurdersvertegenwoordigers
- Daarnaast hanteren bestuurder en managementteam maandrappportages die het snel en flexibel inspelen op situaties mogelijk maken.
- De rapportages zijn input voor tijdige bespreking in het management, het bestuur en in de raad van commissarissen, waar ze standaard op de agenda staan.

#### Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

**De visitatiecommissie beoordeelt Strategievorming en sturing op prestaties met een 8.**

| Strategievorming en sturing op prestaties                      | Oordeel visitatiecommissie |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Strategievorming                                               | 8                          |
| Sturing op prestaties                                          | 8                          |
| <b>Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties</b> | <b>8</b>                   |

### 5.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen

#### Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe vervult de raad van commissarissen zijn maatschappelijke rol? Heeft de raad van commissarissen een visie op zijn maatschappelijke rol en hoe betreft de raad van commissarissen het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk? De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst, worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Het oordeel van de Aw betreft de visitatiecommissie wel in haar oordeelvorming.

#### Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.**

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt. Op basis van de hieronder beschreven waarnemingen voegt de commissie daaraan 2 pluspunten toe.

De raad van commissarissen is zich in de ogen van de visitatiecommissie aantoonbaar bewust van het belang van maatschappelijke oriëntatie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een regionaal en lokaal netwerk. Dit blijkt enerzijds uit de verslagen, anderzijds uit de brede agenda van de

raadsleden 'buiten' Reggewoon en tenslotte uit gesprekken die de commissie met de RVC voerde. Daarbij kwamen zowel algemene volkshuisvestelijke aspecten, regionale aspecten en de lokale uitwerking daarvan aan de orde. De raad haalt bij externe belanghebbenden op wat er in het werkgebied (en via WoON Twente in de regio) speelt. De raad ziet die netwerkfunctie als een grote meerwaarde en vindt het van belang dat zijn rol helder is bij belanghouders, niet als partij met wie zaken wordt gedaan, maar als maatschappelijk oriënterende volkshuisvestelijke toezichthouder.

De raad kent een brede samenstelling. De bewust uiteenlopende maatschappelijke rollen die de leden vervullen, zorgen enerzijds voor een goede en brede worteling op deskundigheidsgebieden en anderzijds op wat er op die vlakken speelt. Bij personele wisselingen in de raad wordt een externe partij betrokken en kijkt men naast deskundigheid, ervaring, lokale kennis, gender en leeftijd ook naar de persoonlijkheidsprofielen van zowel de zittende als gekandideerde leden met behulp van een test.

De raad is alert en bevraagt de bestuurder voluit, zo blijkt uit de verslagen. Niet alleen bij zijn toezicht op de strategievorming, maar bijvoorbeeld ook bij zijn toezicht op de besluitvorming en verantwoording. De visitatiecommissie heeft via de verslagen, gesprekken en interviews met medewerkers vastgesteld dat er sprake is van echte en fundamentele debatten binnen de raad over hoe specifieke inzichten te vertalen in de opgaven. Zowel de raad, de bestuurder, het managementteam, de wethouders, de gemeentelijke ambtenaren en bestuurders van de zorgpartijen hebben de visitatiecommissie aangegeven dat het hen een goed plan lijkt om met ingang van de prestatieafspraken 2024, zorgpartijen te betrekken; een verdere uitbreiding van de maatschappelijke oriëntatie binnen de prestatieafspraken.

## **5.6 Externe legitimering en verantwoording**

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

### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.**

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt. Op basis van de hieronder beschreven waarnemingen voegt de visitatiecommissie daaraan 2 pluspunten toe.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat het oordeel van belanghebbenden over de wijze waarop Reggewoon hen betreft bij beleidsvorming en dialoog voert over de uitvoering van het beleid, ten opzichte van de vorige visitatie (met al een hoge score) verder is verbeterd en beoordeelt dat als bijzonder positief. Niet alleen de betrokkenheid bij de prestatieafspraken maar eveneens de terugkoppeling van de resultaten vindt periodiek, gestructureerd plaats naar zowel de gemeente als de huurders. Gemeenten en nagenoeg alle overige belanghebbenden waarderen dit aspect hoog evenals de betrokkenheid, de openheid en toegankelijkheid. Nagenoeg alle belanghebbenden zien de meerwaarde die Reggewoon op volkshuisvestelijk terrein levert, waarmee de legitimatie wordt versterkt. Het Huurdersplatform Hellendoorn vormt (in tegenstelling tot de vertegenwoordiging uit Wierden) een opvallende dissonant waar het betreft de communicatie in het overigens zo positieve beeld over de legitimatie. De commissie heeft vastgesteld dat beide huurdersorganisaties zowel bij de beleidsvaststelling als de monitoring daarvan op een uitgebreide en gelijke wijze zijn betrokken.

Reggewoon verantwoordt en motiveert periodiek en gestructureerd naar belanghebbenden en naar de buitenwereld onder meer via jaarverslagen en geeft inzichtelijke informatie over de organisatie, de doelen en projecten via haar website. Die verantwoording is breed, zowel over de aanpak van de volkshuisvestelijke opgaven als de financiële impact daarvan.

| Externe legitimering en verantwoording | Oordeel visitatiecommissie |
|----------------------------------------|----------------------------|
| Externe legitimatie                    | 8                          |
| Openbare verantwoording                | 8                          |
| <b>Totaaloordeel</b>                   | <b>8,0</b>                 |

## 5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

### Bewonderpunten

- De koers heeft na de fusie van 2017 in relatief korte tijd tot concrete, aantoonbare resultaten geleid.
- De raad van commissarissen is maatschappelijk sterk verbonden met het werkgebied en de regio.
- De raad ziet zijn netwerkfunctie als een grote meerwaarde en vindt het van belang dat zijn rol helder is bij belanghouders, niet als partij met wie zaken wordt gedaan, maar zich maatschappelijk oriënterende volkshuisvestelijke toezichthouder.
- Het oordeel van belanghebbenden over de wijze waarop Reggewoon hen betreft bij beleidsvorming en dialoog voert over de uitvoering van het beleid is ten opzichte van de vorige visitatie (met al een hoge score) verder verbeterd.
- De terugkoppeling van de resultaten vindt periodiek en gestructureerd plaats naar zowel de gemeente als de huurders.

### Verwonderpunten

- Het proces rond de wijze waarop Reggewoon wil bijdragen aan de volkshuisvesting in de regio was complex en lag gevoelig. Meerdere gesprekspartners gaven aan dit proces als onprettig te hebben ervaren. De raad van commissarissen, bestuurder en MT hebben hierin elk een eigen verantwoordelijkheid en aandeel in gehad. De commissie adviseert hieraan de komende periode nadrukkelijk aandacht te besteden.

## 5.8 Totale beoordeling Governance

| Governance                                   | Oordeel visitatiecommissie |
|----------------------------------------------|----------------------------|
| Strategievorming en sturing op prestaties    | 8                          |
| Maatschappelijke rol raad van commissarissen | 8                          |
| Externe legitimatie en verantwoording        | 8                          |
| <b>Totaaloordeel governance</b>              | <b>8</b>                   |

## 6 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's van de visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Waardering netwerk
- Reputatie-Quotiënt
- Definiëring netwerken Pieterjan van Delden
- Prestatiemonitor

## Positionpaper



# Position paper Visitatie 2018 - 2021

September 2022

## **Beste mensen,**

Met deze position paper geef ik een aftrap voor de visitatie van Reggewoon. Het vertrekpunt van de vorige visitatie uit 2018 was het ontstaan van Reggewoon. Nadien is Reggewoon 'gegroeid'. Niet alleen in grootte, meer verhuureenheden, maar zeker ook in haar maatschappelijke rol en de positie die Reggewoon inneemt op de woningmarkt.

In deze position paper neem ik jullie mee in de ontwikkelingen van de afgelopen vier jaar, waar we nu staan en wat onze verwachtingen zijn voor de toekomst. Wij zijn benieuwd naar jullie oordeel over Reggewoon en horen graag jullie ervaringen.

## **Wie zijn wij**

Op 1 april 2017 fuseerden Woningstichting Hellendoorn (WstH) en Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE) tot Reggewoon. Reggewoon heeft ruim 5100 verhuureenheden en is actief in de gemeente Hellendoorn en in de gemeente Wierden. In gemeente Hellendoorn staat circa 67% van ons bezit en in gemeente Wierden 33%. Wij zijn de grootste aanbieder van sociale huurwoningen in beide gemeenten.

## **Waar staan wij voor**

Na het ontstaan van Reggewoon hebben we onze missie, visie en strategie vastgelegd in het ondernemingsplan "Samen verder". In 2021 hebben we dit plan herijkt in een nieuw Koersplan "Samen op koers 2022-2026". Zoals de titel aangeeft, kwamen we het afgelopen jaar tot de conclusie dat we onze missie, visie en strategie nog steeds onderschrijven. Wij blijven werken aan Reggewoon als sociale huisvester die met beide benen in de samenleving staat en ziet wat nodig is in haar werkgebied en in de regio. Onze kernwaarden doen, dichtbij, duurzaam en samen hebben de afgelopen jaren inhoud gekregen. De komende jaren gaan we deze nog steviger neerzetten.

### **Onze missie**

Wij bieden betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die aangewezen zijn op een huurwoning.

## **Waar staan we nu**

We werken in een wereld die snel verandert en die ervoor zorgt dat we wendbaar moeten zijn. Inspelen op een snel veranderende (politieke) omgeving, daarbij op koers blijven, ambities realiseren en niet te snel reageren, zie ik als een uitdaging. Ik zie ook dat we de afgelopen vier jaar met veel inzet gewerkt hebben aan de realisatie van onze ambities.

### **Leefbaarheid**

Leefbaarheid en ontmoeting hebben de afgelopen jaren onze aandacht gehad. Contact tussen huurders stimuleren wij. Bij nieuwbouwprojecten maken we ontmoeting mogelijk. Ook organiseerden we voor de vijfde keer de Beste Buur Bokaal. En zetten ons in voor koffiemomenten in verschillende complexen.

We zien in ons dagelijks werk vaker mensen die meer aandacht nodig hebben. Huurders die verward zijn of tussen wal en schip raken. Waar het kan en mogelijk is leveren wij maatwerk. Vanuit onze rol (de zorg voor een goed dak) zoeken we hierin de samenwerking met onze partners; de gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties.

Binnenkort gaan we onze onderhoudsdienst uitbreiden. Door het dagelijks onderhoud in eigen beheer uit te voeren en daarbij ook leefbaarheidszaken te signaleren, staan wij dichtbij onze huurders. We kiezen er daarom ook voor om met ons kantoor aanwezig te blijven in zowel Wierden als Nijverdal. In Wierden verhuizen we naar een ander (kleinere) kantoor op een centrale locatie.

In de 'Landelijke prestatieafspraken' wordt leefbaarheid gekoppeld met kwalitatief goede woningen in veilige, gemengde en leefbare wijken en buurten. Een omschrijving waarin wij ons herkennen. Kwalitatief is onze woningvoorraad goed en op orde. Aan gemengde en leefbare wijken willen we samen met onze stakeholders werken omdat we dit niet alleen kunnen. Dit doen wij vanuit de gedachte "wij zorgen voor een goed dak boven je hoofd". Wij denken dat homogeniteit niet bijdraagt aan leefbaarheid. We zeggen niet voor niets in ons Koersplan "voor iedereen is er een thuis". Wij bieden en bouwen woningen voor verschillende groepen waaronder urgente woningzoekenden, statushouders en kwetsbare groepen.

### **Betaalbare woningen**

We vinden het belangrijk dat onze huurders betaalbaar kunnen wonen. We sturen daarom op woonlasten (huur- en energielasten). Investerings die woningen duurzamer maken en energielasten verminderen, dragen immers bij aan betaalbaar wonen. Samen met de huurdersorganisaties pasten we ons huurbeleid aan. De vraag van woningzoekenden en hun financiële mogelijkheden is bepalend geweest voor ons streefhuurbeleid en daarbij de verdeling van de woningen over de verschillende huurprijssegmenten.

Bij de jaarlijkse huurverhoging worden de huurprijzen van woningen met de slechte energielabels (DEFG) met een gering percentage verhoogd. Duurzaamheidsmaatregelen in onderhoudsprojecten voeren we al enkele jaren uit zonder hiervoor een huurverhoging te vragen.

Sinds 2018 is het mogelijk voor huurders om zonnepanelen aan te vragen. Zij betalen hier een klein bedrag voor. Op 1.276 woningen liggen al zonnepanelen op het dak.

Energiearmoede is momenteel een onderwerp dat sterk in de belangstelling staat. Ook bij ons. We gaan ons hier meer in verdiepen en gaan op zoek naar oplossingen. Energiearmoede gekoppeld aan koopkrachtverbetering vinden we wel een collectief vraagstuk waarin Reggewoon slechts een beperkte rol kan spelen.

### **Beschikbaarheid**

De druk op de woningmarkt is toegenomen. Er is meer vraag naar sociale huurwoningen dan aanbod, ook in ons werkgebied. Door de aanschaf van nieuwe software voor woonruimteverdeling ontdekten we een mismatch tussen de vraag van onze woningzoekenden en ons aanbod en dat per kern. Ons huurbeleid hebben wij hierop aangepast door de vraag van woningzoekenden het aanbod in de verschillende huurprijssegmenten te laten bepalen en dat per kern. We vinden namelijk belangrijk dat alle woningzoekenden evenveel kans maken op een passende woning in elke kern van ons werkgebied.

We zien een toename in het aantal reacties op beschikbare woningen. Woningzoekenden die voorheen een koopwoning konden betalen, zijn nu actief op de huurmarkt. Hierdoor ontstaat meer vraag naar huurwoningen. Nieuwbouw lijkt een logische stap, maar de bevolkingsgroeiprognozes in ons werkgebied wijzen op een geringe groei of zelfs krimp. Het bouwen van flexibele woningen biedt kansen. Eind 2022 staan in Wierden 25 flexibele woningen, voor een periode van 25 jaar. Hierin trekken we nauw op met de gemeente Wierden. Deze flexibele woningen zijn volwaardige woningen en zijn beschikbaar voor reguliere woningzoekenden en spoedzoekers. Voor de toekomst zie ik kansen voor meer flexibele woningen. Dit betekent wel dat we locaties nodig hebben. Hier zijn we met beide gemeenten over in gesprek.

De doelgroep woningzoekende met middeninkomens reageren steeds vaker op beschikbare woningen. We onderzoeken en zijn in gesprek met de gemeenten hoe wij deze middeninkomens kunnen bedienen.

Om goed zicht te houden op het aansluiten van onze wensportefeuille bij de doelgroep van nu en in de toekomst, zetten we in op vastgoedsturing. We verbinden het strategische, tactische en operationele niveau in onze organisatie om nog beter in control te zijn.

### **Duurzaamheid**

Onze ambitie is om in 2040 een energieneutrale woningvoorraad te hebben. In de vorige visitatieperiode is deze ambitie uitgesproken. Sindsdien zijn we hier volop mee bezig geweest. We combineren onze onderhoudsprojecten met duurzaamheidsmaatregelen vanuit een zogenaamde one step strategie. Eind 2022 staat de teller op ongeveer 475 gasloze en energieneutrale woningen.

Het aantal woningen met een EFG energielabel is laag. Ik verwacht dat eind 2022 ongeveer 3% van onze woningen een dergelijk label heeft. Onze gemiddelde EI-index bedraagt op dit moment 1,275 (bijna gemiddeld label A). Voor de CO2-reductie zoeken we de samenwerking met de gemeenten en sluiten zoveel als mogelijk aan bij de aanwezige warmtevisies.

We staan open voor innovatie. Zo werken we samen met Cogas en de gemeente Wierden aan een bodembron bij een tweetal complexen.

Ik durf te stellen dat we op de goede weg zitten om onze ambitie te realiseren.

### **Terugblik**

De vorige visitatie had als vertrekpunt het ontstaan van Reggewoon als organisatie. Inmiddels zijn we een aantal jaren verder. De organisatie is gegroeid in verschillende opzichten. Op een natuurlijke manier maken we meer verbinding met de buitenwereld. We werken steeds meer vanuit de kernwaarde 'Dichtbij'. Ook spelen we beter in op de signalen van onze huurders en gaan we vaker op huisbezoek.

We zijn een organisatie van 'doeners' die professioneler zijn geworden. We weten elkaar steeds beter te vinden. Er is hard gewerkt aan beleid, vastgoedsturing en het inbedden van prestatieafspraken. De snelheid waarmee we ontwikkelen, de grootte van de opgaven en de sociale problematiek vraagt veel van ons. Dit zie ik terug bij onze medewerkers. Er wordt veel van ze gevraagd. Dit kan een risico zijn.

### **Vastgoed**

Sinds 2018 (na de fusie) is onze woningvoorraad gestegen van 4.870 naar 5.101. Nieuwbouw- en sloopplannen die gepland waren, zijn versneld aangepakt en gerealiseerd. We bouwden toekomstbestendig en veelal levensloopgeschikte woningen.

Onlangs leverden we nieuwbouw op in Nijverdal waar ook mensen wonen die begeleid worden bij het zelfstandig wonen. De plattegrond van de woningen maakt het mogelijk deze woningen in de toekomst eventueel te verhuren binnen ons reguliere woningaanbod.

Er is veel gedaan aan duurzaamheid. Veel grootschalige onderhoudsprojecten zijn uitgevoerd. En er staan nog meer nieuwbouw- en onderhoudsprojecten op de planning. Zo verwachten we binnen vijf jaar ongeveer 200 woningen te bouwen. Onze focus ligt op levensloopgeschikte woningen.

### **Samenwerking**

Onze samenwerking met de gemeenten is steviger geworden. We zien dat we elkaar nodig hebben en weten elkaar te vinden. We zitten met enige regelmaat samen aan tafel voor allerlei thema's. Zo ook voor de prestatieafspraken. Deze maken we samen met de huurdersorganisaties en gemeenten. We zijn blij dat tijdens de coronaperiode wij samen in gesprek bleven, ook digitaal.

Onze huurdersorganisaties hebben, onder begeleiding van de Woonbond, ook een ontwikkeling doorgemaakt. We werken op dit moment samen aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. De huurdersorganisaties zoeken elkaar steeds vaker op en treden gezamenlijk op in reacties op onze adviesaanvragen. We zijn blij met deze ontwikkeling. Zelf hebben we ook geleerd door onze huurdersorganisaties tijdig te betrekken bij een project en niet pas in de eindfase een adviesaanvraag op te sturen.

De samenwerking binnen WoON Twente vinden we waardevol. Vanuit kennisontwikkeling en kennisdeling. Maar zeker ook vanuit gezamenlijke projecten. Denk hierbij aan het regionaal woonvindsysteem of de campagne “Scheef”. We nemen vaker actief deel aan WoON op verschillende thema’s.

## **Vooruitblik**

Reggewoon pakt de volkshuisvestelijke opgaven op vanuit een zeer gezonde financiële basis. We beschikken over voldoende vermogen om de opgaven in ons werkgebied op te pakken. Onze ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn, gaan we realiseren. We hebben daarnaast de financiële ruimte om die in te zetten in de regio. We kunnen en willen een bredere rol van betekenis spelen in de regio omdat we zien dat er in de regio volkshuisvestelijke opgaven zijn. Goede huisvesting en het daarmee bijdragen aan welzijn van mensen houdt niet op bij de grenzen van ons werkgebied.

Het afgelopen jaar hebben we onderzocht hoe en waar wij onze financiële middelen effectief kunnen inzetten in Twente. Dit is een proces waar veel bij kijken komt en ook emotie een rol heeft. Zo ervaren we gevoeligheden als ‘ons’ geld, problemen van anderen oplossen en de relatie grote stad versus regio. Wij willen daarom een goed en afgewogen keuze maken. We verwachten in de tweede helft van 2022 meer duidelijk te hebben over vorm en proces bij het inzetten van die financiële ruimte.

We zien dat de overheid de regie herneemt op volkshuisvesting. De taakopvatting en beelden worden weer breder. Denk hierbij aan actuele thema’s zoals de middeninkomens die moeilijk een passende woning kunnen vinden. Meer regie op groepen mensen die in Nederland een veilig onderkomen zoeken. Of de ontwikkelingen op gebied van wonen en zorg. De vraag is in hoeverre wij hiervoor aan de lat staan. Ook de verdeling van sociale huurwoningen tussen stad en platteland. De overheid stelt dat 30% van de woningvoorraad per gemeente bestaat uit sociale huurwoningen. Dit vraagt volgens ons om meer (sub)regionale sturing en intensievere samenwerking.

Al deze ontwikkelingen maken dat wij met onze huurdersorganisaties en stakeholders in gesprek moeten blijven en samenwerken vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid.

## **Tot slot**

Voor de toekomst blijven we net als de afgelopen jaren ons uiterste best doen om onze opgaven en ambities te realiseren. In ons huidig werkgebied en in de regio. Weloverwogen zetten we onze middelen in daar waar het nodig is en voor onze doelgroep, de huurders.

Ik hoor graag hoe jullie hier tegenaan kijken en nodig jullie uit om feedback te geven. Alvast bedankt.

John Olde Olthof  
Directeur-bestuurder



*Locatie Nijverdal*  
Storkstraat 11  
0548 631 616

*Locatie Wierden*  
Nijverdalsestraat 83  
0546 577 440

*E-mail*  
[info@reggewoon.nl](mailto:info@reggewoon.nl)

*Postadres*  
Postbus 325  
7440 AH Nijverdal

[www.reggewoon.nl](http://www.reggewoon.nl)

## Factsheet maatschappelijke prestaties



# **Factsheet maatschappelijke prestaties**

**2018 t/m 2021**

# Overzicht van onze prestaties

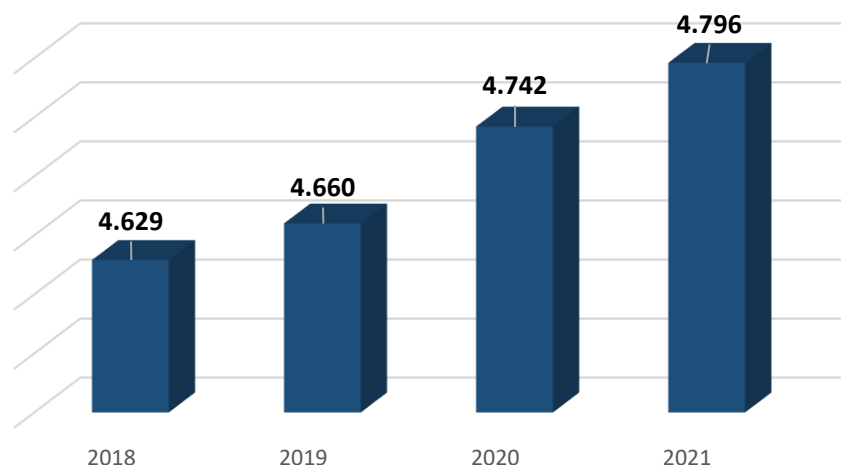
**In deze factsheet treft u per thema in het kort wat Reggewoon de afgelopen vier jaar heeft gerealiseerd.**

**Het gaat hierbij om de volgende thema's:**

- **Betaalbare en beschikbare woningen**
- **Leefbaarheid**
- **Wonen & Zorg; huisvesten van specifieke doelgroepen**
- **Kwaliteit & Duurzaamheid van woningen**
- **Nieuwbouw, liberalisatie, verkoop en aankoop**

# Betaalbare en beschikbare woningen

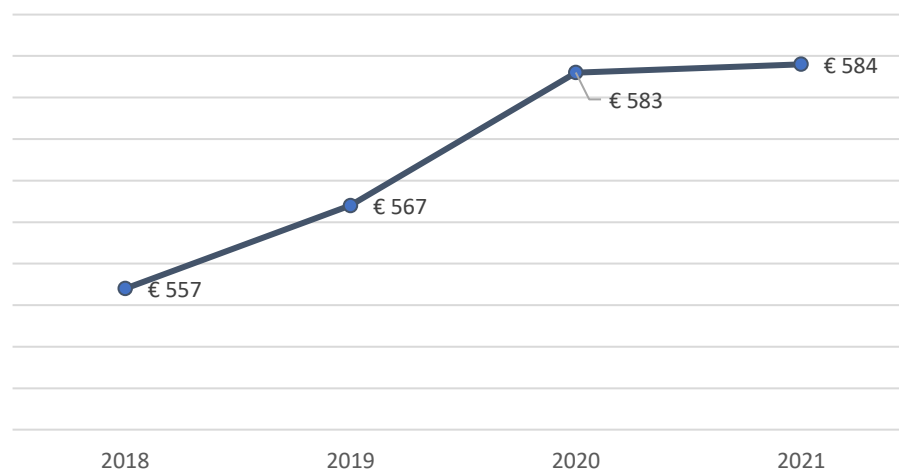
Aantal reguliere huurwoningen



| Huurverhoging                      | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------------------------|------|------|------|------|
| Rijksbeleid                        | 2,4% | 2,6% | 2,6% | 0%   |
| Gemiddelde huurverhoging Reggewoon | 1,0% | 1,3% | 2,6% | 0%   |

Reggewoon wil de huren betaalbaar houden voor haar huurders. Tegelijkertijd hebben we geld nodig om woningen te onderhouden, te verduurzamen en om nieuwe woningen te bouwen. Wij wegen voortdurend deze doelen tegen elkaar af. Daarbij willen we er zijn voor huurders die hun huur niet meer kunnen betalen. Wij vragen hen om snel contact op te nemen. Samen kijken we naar een goede oplossing!

Gemiddelde huurprijs



# Leefbaarheid

Vanuit Reggewoon houden we graag goed contact met onze huurders. We zijn dichtbij en vinden het prettig om te weten wat er leeft onder onze huurders.

Huurders kunnen op verschillende manieren meepraten over hun woning of buurt: via de huurdersorganisatie, bewonerscommissie of door in gesprek te gaan met medewerkers van Reggewoon.



**Beste Buur Bokaal** is een initiatief van Reggewoon, huurdersorganisaties en gemeenten. Een initiatief dat ondertussen ook door andere Twentse corporaties is overgenomen. In 2021 werd alweer de vierde editie georganiseerd. De samenwerkende partijen zijn het erover eens dat een sociaal, veilig en actief leefklimaat van belang is voor alle inwoners en daarbij helpt om langer thuis te blijven wonen. Een prettig leefklimaat helpt tegen vereenzaming en draagt bij aan Twents **noaberschap**. Want samen willen we een bijdrage leveren om ontmoeting en verbinding tussen mensen in buurten te stimuleren.



Zichtbaar zijn in de wijken is enorm belangrijk, daarom zijn onze **wijkbeheerders** dag in, dag uit in de wijk te vinden. Wat de wijkbeheerders doen, naast oprechte interesse tonen en signaleren? Zij dragen zorg voor de leefbaarheid in de wijk en dat is zo breed als het klinkt. Van leefbaarheid op sociaal vlak tot leefbaarheid op technisch en onderhoudsvlak. Zij houden dit allemaal in de gaten tijdens de rondes door de wijken. Alles moet voldoen aan de drie pijlers: schoon, heel en veilig.

# Wonen & Zorg; Huisvesten van specifieke doelgroepen

Om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen mogelijk te maken voor de specifieke doelgroepen, verhuren wij woningen aan zorgorganisaties waarbij de zorg centraal geregeld is. Ook bieden wij, op onze website, woningen met voorrang aan voor woningzoekenden die een zorgindicatie hebben.

Reggewoon huisvest statushouders. Dit doen we zowel samen met de gemeente Hellendoorn als met de gemeente Wierden. We vinden begeleiding en zachte landing in de wijk belangrijk en daarom vinden we de huisvesting een gezamenlijke verantwoordelijkheid.



Op 31 december 2020 werd Reggewoon eigenaar van wooncomplexen De Hoge Es in Nijverdal en De Blenkeborgh in Hellendoorn. De Hoge Es (een verpleeghuis met 64 zorgplekken, 36 appartementen en 5 woningen) en De Blenkeborgh (33 appartementen en een algemene ruimte) vormen een mooie aanvulling op ons bezit.

# Kwaliteit & duurzaamheid van woningen

## Dit doen wij door:

- Werken naar een energieneutrale woningvoorraad in 2040.
- Bij nieuwbouw: energieneutrale woningen te bouwen.
- Bij groot onderhoud: extra energiemaatregelen toe te passen, gasloos te maken en zonnepanelen te plaatsen. Zo werken we aan betaalbaar wonen.
- Bij duurzaamheidsmaatregelen geen huurverhoging te vragen.
- Zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame materialen.
- Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaam wonen te volgen en zo mogelijk toe te passen.

| Energielabels | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------|------|------|------|------|
| Label A       | 28%  | 28%  | 37%  | 37%  |
| Label B       | 31%  | 31%  | 30%  | 27%  |
| Label C       | 25%  | 24%  | 20%  | 22%  |
| Label D       | 8%   | 9%   | 7%   | 6%   |
| Label E       | 5%   | 5%   | 3%   | 4%   |
| Label F       | 2%   | 2%   | 1%   | 2%   |
| Label G       | 1%   | 1%   | 1%   | 1%   |
| Onbekend      | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |

Huurders kunnen zonnepanelen aanvragen. Op deze manier willen wij een bijdrage leveren aan een beter milieu én huurders laten wonen tegen zo laag mogelijke woonlasten.



Sinds februari 2021 heeft Reggewoon een **Specialist Duurzaamheid** in dienst. Hij zorgt ervoor dat het thema 'duurzaamheid' gaat leven in onze organisatie. Samen met gemeenten en andere partners werkt hij aan het verduurzamen van wijken.

# Nieuwbouw, liberalisatie, verkoop en aankoop

| Afname bezit        | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------|------|------|------|------|
| Verkoop             | 3    | 2    | 0    | 0    |
| Sloop               | 8    | 0    | 0    | 10   |
| Totale afname bezit | 11   | 2    | 0    | 10   |

| Toename bezit        | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------|------|------|------|------|
| Nieuwbouw            | 23   | 24   | 8    | 10   |
| Aankoop              | 1    | 5    | 139  | 1    |
| totale toename bezit | 24   | 29   | 147  | 11   |

**Circulair hergebruik:** voor de bouw van 56 nieuwe woningen aan de Kruissteenweg in Wierden worden bestaande woningen gesloopt. Tijdens het sloopp proces worden alle te recyc len materialen zorgvuldig gescheiden. Wij vinden het belangrijk dat na bewerking het materiaal ook weer ingezet wordt voor andere doelen.

In 2021 zijn de eerste 10 woningen gesloopt en hebben we de her te gebruiken materialen te koop aangeboden. Denk hierbij aan deuren, wastafels, cv-ketels en ramen. De aannemer, het sloop- en recyclingsbedrijf en Reggewoon organiseerden hiervoor een succesvolle verkoopdag. Een groot deel van deze materialen heeft nu een nieuwe eigenaar en Het Inloophuis Jij en Wij in Wierden ontving vanuit de opbrengst een mooie donatie.



### **Overzicht geraadpleegde personen**

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie en tevens een digitale enquête ontvangen.

#### ***Raad van Commissarissen Reggewoon***

De heer G.A. Bladder, lid

De heer H.B.I. de Lange, voorzitter

Mevrouw E.G. Pieters, lid

De heer H. Zwiers, lid

Mevrouw A. van Dijk- Jonkman, lid

#### ***Directeur-bestuurder Reggewoon***

De heer J.H. Olde Olthof

#### ***Medewerkers Reggewoon***

De heer B. Voortman, adviseur vastgoed

Mevrouw I. Leijssen, senior-adviseur gebiedsteam Wierden Enter

Mevrouw M. Griever, beleidsadviseur

#### ***Ondernemingsraad Reggewoon***

Mevrouw W. Maneschijn, wooninformant, lid OR

De heer B. Voortman, adviseur vastgoed, lid OR

Mevrouw P. Nieuwhuis, secretaresse afdeling vastgoed, lid OR

De heer H. Maris, Senior gebiedsteam Hellendoorn Noord, voorzitter OR

#### ***Managementteam Reggewoon***

De heer J. van Zanten, manager vastgoed

Mevrouw K. Bruns, manager bedrijfsvoering

De heer L. Onwijn, manager wonen

Mevrouw M. Westra, bestuurssecretaris

#### ***Business controller***

Mevrouw K. Offringa

#### ***Gemeente Hellendoorn***

De heer V. Rodijk, hoofd team ruimtelijke ordening

Mevrouw G. Oord, wethouder wonen

Mevrouw L. van Buuren, beleidsmedewerker

#### ***Gemeente Wierden***

De heer G. ten Brinke, wethouder wonen

Mevrouw S. Haafkes, beleidsmedewerker

#### ***Vereniging Huurdersplatform Reggewoon (HPF)***

Mevrouw H. De Knegt- Harmsen, penningmeester bestuur

De heer H. Olthof, bestuurslid

De heer L. Boske, bestuurslid

De heer R. Barkel, voorzitter bestuur

#### ***Stichting Huurdersbelang Wierden Enter (SHWE)***

De heer M. Putawala, bestuurslid

De heer W. Bruggeman, bestuurslid

***Zorg- en Welzijnsinstellingen***

Mevrouw I. Kerkdijk, directeur woonzorg Zorgaccent

De heer E. Vuurboom, directeur wijkverpleging Zorgaccent

Mevrouw Y. van Oosten, regiomanager RIBW

Mevrouw I. Zwijnenberg, bestuurder Carintreggeland

Mevrouw S. Stamsnieder, wijkmanager Carintreggeland

Mevrouw L. Westerik, directeur bestuurder De Welle (telefonisch)

***WoON Twente***

Mevrouw W. van Ingen, voorzitter, directeur-bestuurder Domijn, bestuur WoON Twente

Mevrouw M. Maatman, bestuurslid, directeur-bestuurder Mijande Wonen, bestuur WoON Twente

Mevrouw J. Verhoef, netwerksecretaris WoON Twente

## Korte cv's visitatoren

**Jan Haagsma** (voorzitter) is organisatieadviseur met een lange ervaring in een breed scala aan organisatievraagstukken. Voor hij zich als zelfstandig organisatieadviseur vestigde, was hij partner bij Andersson Elffers Felix (AEF) te Utrecht. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen -onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-)onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie (inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de Raad van commissarissen van het Servicepunt Thuiswonen.

**Hans Schönfeld** (visitorator) is de persoonlijk strategisch adviseur van de korpschef van de nationale politie. Hij is daar tevens chief innovation officer. Innovatie, co-creatie en leiderschap evenals exponentiële sociaal maatschappelijke en technologische ontwikkelingen zijn expertisegebieden van hem. Daarnaast schrijft hij gedichten, essays en wekelijks een column voor SubLime FM. Enkele tientallen dagen per jaar werkt hij als adviseur, docent, examiner en visitorator voor bedrijven en universiteiten. De corporatiewereld heeft hij leren kennen als lid van de raad van toezicht (en steunfonds) van de woningbouwvereniging Smallerland en als visitorator en voorzitter van visitatiecommissies. Na de politieacademie heeft Hans diverse studies afgerond, waaronder bestuurs-, organisatie- en veranderkunde.

**Gemma Oosterman** (secretaris) werkt als Sr. Productmanager en Integriteitscoördinator bij de Belastingdienst. Onder andere bij datagedreven informatieproducten en modellen brengt zij de informatie en partijen bij elkaar, regisseert en legt duidelijk verslag van de keuze-uitkomsten. Hiervoor werkte zij onder andere bij Theodoor Gilissen Bankiers en de HODON groep in diverse kwaliteit-/ auditfuncties. In de jaren 2012 – 2017 is zij voorzitter van de raad van commissarissen van stichting Woonpalet Zeewolde geweest en lid raad van commissarissen bij Patrimonium Barendrecht (tot juli 2020). Zij is lid raad van commissarissen bij Ons Huis Apeldoorn en Zutphen. Haar oorspronkelijke opleiding is Planologie aan de Universiteit van Nijmegen. Daarna heeft zij diverse opleidingen afgerond, waaronder de opleiding tot gecertificeerd Management Adviseur bij het SIOO. Als visitorator/ secretaris bij Cognitum heeft zij inmiddels ruime ervaring.

## Onafhankelijkheidsverklaringen

### Onafhankelijkheidsverklaring Cognitum B.V.

**Cognitum B.V.** verklaart hierbij dat de visitatie van **Reggewoon** in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum B.V.** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Strijen, 2 juli 2022 de heer I. Smits | directeur Cognitum

### Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de visitatie van Reggewoon in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ondergetekenden heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Geldermalsen, 2 juli 2022 de heer J. Haagsma | voorzitter visitatiecommissie

Heemstede, 3 juli 2022, de heer H. Schönfeld | visitor visitatiecommissie

Zeewolde, 3 juli 2022, mevrouw G. Oosterman | secretaris visitatiecommissie

### Meetschaal

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

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

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

#### Pluspunten

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

#### Minpunten

Als de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

### **Werkwijze visitatiecommissie**

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

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview, deze krijgen vooraf een enquête toegezonden. Daarnaast wordt afgesproken welke belanghebbenden alleen via een enquête worden betrokken. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Cognitum hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden op de een of andere manier betrokken. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie(s), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn. Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

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

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

## **Bronnenoverzicht**

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

### **Governance**

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2018 t/m 2021
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2018 t/m 2021

### **Opgaven en Ambities**

- Jaarverslagen 2018 t/m 2021
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2018 t/m 2021
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2018 t/m 2021
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2018 t/m 2021
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

### **Belanghebbenden**

- Verslagen e.d. overleg gemeente Hellendoorn en Wierden 2018 t/m 2021
- Samenwerkingsovereenkomst(en) met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en huurdersvertegenwoordiging 2018 t/m 2021
- Aantal adviezen van de HBV + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder en OR 2018 t/m 2021
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

### **Vermogen**

- Jaarrekening 2018 t/m 2021
- dVi 2018 t/m 2021
- Oordeelsbrieven AW 2018 t/m 2021
- Diverse documenten over risicomanagement
- Meerjarenbegroting 2018 t/m 2021
- Begroting 2018 t/m 2021
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2018 t/m 2021
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

## Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

|                           |                                                                                                        | Gemeente   |           | Huurdersorganisatie |           | Reggewoon  |           |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|---------------------|-----------|------------|-----------|
|                           |                                                                                                        | Uitkomsten | Gemiddeld | Uitkomsten          | Gemiddeld | Uitkomsten | Gemiddeld |
| Initiële condities        | Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen te agenderen | 8,0        | 8,7       | 7,5                 | 7,2       | 7,7        | 7,2       |
|                           | Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen | 7,0        |           | 7,5                 |           | 7,4        |           |
|                           | De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie.                                         | 7,0        |           | 7,3                 |           | 4,4        |           |
|                           | Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven.                            | 7,0        |           | 7,5                 |           | 5,6        |           |
|                           | Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen                   | 8,0        |           | 6,5                 |           | 5,4        |           |
|                           | Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners               | 9,0        |           | 8,0                 |           | 8,3        |           |
|                           | De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.                                                       | 9,0        |           | 6,5                 |           | 9,1        |           |
|                           | Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgewerkt.                                                | 10,0       |           | 8,0                 |           | 8,0        |           |
|                           | Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt.                                                  | 10,0       |           | 8,0                 |           | 7,5        |           |
|                           | Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt.                                           | 10,0       |           | 6,0                 |           | 9,0        |           |
|                           | Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt.                                             | 10,0       |           | 7,0                 |           | 6,5        |           |
|                           | Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking gerealiseerd.       | 8,0        |           | 7,3                 |           | 8,0        |           |
|                           | De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende pionierskwaliteiten    | 9,0        |           | 7,0                 |           | 7,4        |           |
|                           | De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende mandaat/bevoegdheden   | 10,0       |           | 6,8                 |           | 6,2        |           |
| Niveaubepalende condities | Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.            | 9,0        | 8,8       | 7,0                 | 7,3       | 8,4        | 7,0       |
|                           | In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.         | 7,0        |           | 7,5                 |           | 7,6        |           |
|                           | Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden                                               | 9,0        |           | 7,3                 |           | 6,2        |           |
|                           | Er is een effectieve structuur van overleg                                                             | 9,0        |           | 6,8                 |           | 6,0        |           |
|                           | Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken.                                                | 10,0       |           | 7,0                 |           | 7,2        |           |
|                           | Er is bestuurskracht om knopen door te hakken.                                                         | 9,0        |           | 7,0                 |           | 7,0        |           |
|                           | In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven.                                          | 8,0        |           | 7,5                 |           | 7,0        |           |
|                           | In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd.                                      | 9,0        |           | 8,0                 |           | 6,6        |           |
|                           |                                                                                                        |            |           |                     |           |            |           |
| Effectuerende condities   | In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.                                             | 8,0        | 8,0       | 8,0                 | 7,4       | 7,7        | 7,0       |
|                           | De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.            | 9,0        |           | 7,3                 |           | 8,0        |           |
|                           | Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties                           | 8,0        |           | 7,3                 |           | 6,7        |           |
|                           | Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties                    | 7,0        |           | 7,0                 |           | 5,9        |           |
| Faciliterend              | De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar.            | 8,0        | 8,0       | 7,0                 | 7,3       | 5,7        | 6,0       |
|                           | De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende middelenb beschikbaar                        | 8,0        |           | 7,5                 |           | 6,3        |           |

## Reputatie-Quotient

|                                          | 2022       | 2018       |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Emotionele aantrekkelijkheid             | 8,7        | 8,2        |
| Producten en diensten                    | 8,1        | 7,9        |
| Visie en leiderschap                     | 8,3        | 8,2        |
| Werkomgeving                             | 8,5        | 8,2        |
| Maatschappelijke<br>verantwoordelijkheid | 9,1        | 8,2        |
| Financiële performance                   | 8,8        | 8,3        |
| <b>Reputatie Quotiënt</b>                | <b>8,6</b> | <b>8,2</b> |

## Definiëring netwerken Pieterjan van Delden

Pieterjan van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *De initiële condities:*  
Samenwerkingsenergie komt voort uit een intentionele impuls, een 'gezamenlijk willen' van de partners. Het bestaat uit reflexief gedrag, een beleidsdialoog over samenwerking, maar betekent nog geen realisatie daarvan. Betreft condities als gezamenlijke doelen van de partners en financiële en logistieke voorwaarden.
- *De niveaubepalende condities*  
De energie komt voort uit een activistische impuls, een 'gezamenlijk handelen' door de partners. Dit probleemoplossend optreden werkt direct door in het resultaatniveau van de samenwerking. Gaat om condities als praktisch samenspel van professionals en de daarop gerichte sturing van de keten.
- *De effectuerende condities*  
Dit drukt een verbindende impuls uit, de 'ontmoetingsenergie' die voortkomt uit banden en loyaliteit tussen mensen. Samenwerkingsbelangen krijgen dan voorrang boven deelbelangen, dat geeft samenwerking een diepere doorwerking op langere termijn. Betreft condities als hechte relaties en vertrouwen en onderling aangegane afhankelijkheden.
- *De faciliterende condities*  
Om resultaten te bereiken moeten voldoende middelen (personeel en materieel) beschikbaar worden gesteld door de deelnemende partijen.

### **Uitgebreid overzicht prestaties**

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Reggewoon is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

## Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2018-2021.



Stichting Reggewoon

L1413

Woningmarktregio:  
Oost Nederland

## Inleiding

In de prestatiemonitor van Stichting Reggewoon wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Stichting Reggewoon. De prestatiemonitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Stichting Reggewoon de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel *'presteren naar opgaven en ambities'*, in de visitatiemethodiek 6.0.

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

De prestatiemonitor volgt de indeling van *'presteren naar opgaven en ambities'* in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

## Het werkgebied van Stichting Reggewoon

Het bezit van Stichting Reggewoon ligt in de gemeenten Hellendoorn en Wierden

| Woningen ultimo 2021 |             |
|----------------------|-------------|
| Gemeente Hellendoorn | 3138        |
| Gemeente Wierden     | 1658        |
| <b>Totaal</b>        | <b>4796</b> |

Bron: gegevens corporatie

# 1 Prestatieafspraken

## 1.1 Landelijke afspraken

### *Rijksprioriteiten*

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 waren:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwopgave (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

### *Sectorafspraken (landelijk)*

#### **Energieakkoord**

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

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

## 1.2 Regionale afspraken

Stichting Reggewoon heeft geen prestatieafspraken op regionaal niveau.

Stichting Reggewoon is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

|                                                  | Betreft de jaren: |      |      |      |
|--------------------------------------------------|-------------------|------|------|------|
|                                                  | 2018              | 2019 | 2020 | 2021 |
| Werkgroep Duurzaamheid Plus WoON Twente          | x                 | x    | x    | x    |
| Regionaal hennepconvenant                        | x                 | x    | x    | x    |
| Nieuwe kansbeleid                                | x                 | x    | x    | x    |
| Uitstroom beschermd wonen                        | x                 | x    | x    | x    |
| Transferpunt (Uitstroom maatschappelijke opvang) |                   |      |      | x    |

## 1.3 Lokale afspraken

Het bezit van Stichting Reggewoon ligt in de gemeente Hellendoorn en de gemeente Wierden.

| Prestatieafspraken met: | Betreft de jaren: |      |      |      |
|-------------------------|-------------------|------|------|------|
|                         | 2018              | 2019 | 2020 | 2021 |
| Gemeente Hellendoorn    | x                 | x    | x    | x    |
| Gemeente Wierden        | x                 | x    | x    | x    |

## 2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

**2.1** De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken “SMART”?

**Gemeente Hellendoorn**

Met name de prestatieafspraken over vastgoedontwikkelingen zijn SMART en concreet uitgewerkt; Reggewoon heeft duidelijk in beeld wat zij wil ontwikkelen op welke locaties. Op het gebied van huisvesting is het echter niet altijd even SMART. Er worden geen concrete aantallen gegeven voor de beschikbare huisvesting van verschillende doelgroepen, waardoor het lastig meetbaar is. Ook wordt vaak gesproken over een wens of inzet, maar een specifieke norm of concrete doelstelling wordt niet genoemd. In alle jaren worden de afspraken onderbouwd en de context omschreven. Alle relevante onderwerpen zijn dan ook aanwezig (al dan in verschillende mate).

**Gemeente Wierden**

De afspraken over 2018 – 2019 zijn niet concreet. Alleen de prestatieafpraak omtrent duurzaamheid stelde een concrete norm. Het zijn dan ook kaderafspraken. De prestatieafspraken voor 2020 en 2021 zijn echter wel meetbaar en bieden ook meer context voor de thema's.

**2.2** De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?

**Gemeente Hellendoorn**

Tekstueel is in de prestatieafspraken vaak aangegeven wie het initiatief heeft of wie welke activiteiten uitvoert. In de prestatieafspraken over 2020 is structureel per afspraak aangegeven welke partij de trekker van de afspraak is, wat bijdraagt aan de overzichtelijkheid. In de prestatieafspraken 2021 is dit daarentegen een stuk minder aangegeven en wordt vooral gesproken van een “wij”.

**Gemeente Wierden**

Vanaf de prestatieafspraken 2020 is per afspraak vastgelegd wie de trekker is, vergelijkbaar met de prestatieafspraken met gemeente Hellendoorn in 2020. Voor de kaderafspraken is dit echter wel tekstueel af te leiden.

**2.3** De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?

**Gemeente Hellendoorn**

Reggewoon heeft bijgedragen aan de totstandkoming van de woningvisie door aan te sluiten aan de maatschappelijke woontafel.

**Gemeente Wierden**

De Lokale woonagenda is half 2018 vastgesteld. Hier heeft Reggewoon aan bijgedragen door middel van een gezamenlijk woningmarktonderzoek met de gemeente. De meest recente woonagenda is in 2022 gereed gekomen en hiervoor hebben gemeente en Reggewoon ook een gezamenlijk woningmarkt onderzoek laten uitvoeren.

**2.4** De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?

Naast de drie partijen zijn geen andere partijen betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. Wel worden andere partijen genoemd, en volgens de prestatieafspraken met de gemeente Wierden in 2021 wordt er wel een link met hen gelegd waar mogelijk.

**2.5** De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

**Gemeente Hellendoorn**

De prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd. Er vindt wel vaker overleg plaats (elk kwartaal) tussen Reggewoon en de gemeente (en de huurdersorganisatie sluit ook aan tweemaal per jaar), maar die overleggen zijn niet specifiek voor actualisatie maar algemeen kwartaaloverleg.

**Gemeente Wierden**

De prestatieafspraken worden per kwartaal gemonitord. Daarnaast worden er minimaal twee tripartiete overleggen georganiseerd, en worden minimaal twee themabijeenkomsten georganiseerd zodat de partijen met elkaar in gesprek kunnen gaan over een bepaald thema.

**2.6** De andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

**Gemeente Hellendoorn**

Reggewoon heeft samen met de gemeente een wijkgerichte aanpak opgesteld om de kansen en uitdagingen per gebied inzichtelijk te maken. Dit willen ze ook gaan doen op het gebied van duurzaamheid.

**Gemeente Wierden**

Reggewoon en Gemeente hebben in 2021 een bijeenkomst voorbereid waar het spel 'Visie op wonen en wijken' van platform 31 samen met de huurdersorganisatie is gespeeld. De input is gebruikt voor de prestatieafspraken 2022

### 3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

#### 3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeente Hellendoorn en de gemeente Wierden zijn in de verschillende jaren ook verschillend ingedeeld:

| Indeling / thema's Gemeente Hellendoorn                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018                                                                                                                                                                                | 2019                                                                                                                                                                     | 2020                                                                                                                                                                                                                                                           | 2021                                                                                                                                                                                               |
| Voldoende betaalbare woningen<br>Verkoop en liberalisatie<br>Huisvesting specifieke doelgroepen<br>Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen<br>Woningbouwprojecten<br>Leefbaarheid | Voldoende betaalbare woningen<br>Verkoop en liberalisatie<br>Huisvesting doelgroepen<br>Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen<br>Woningbouwprojecten<br>Leefbaarheid | Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep<br>Huisvesting urgente doelgroepen<br>Wonen met zorg en ouderenhuisvesting<br>Kwaliteit en energiezuinigheid<br>Nieuwbouw<br>Verkoop en liberaliseren van huurwoningen<br>Gewenste inzet voor leefbaarheid | Betaalbare en beschikbare woningen<br>Leefbaarheid<br>Wonen & zorg; huisvesten van specifieke doelgroepen<br>Kwaliteit & duurzaamheid van woningen<br>Nieuwbouw, liberalisatie, verkoop en aankoop |

| Indeling / thema's Gemeente Wierden                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018 – 2019*                                                                                                                                          | 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beschikbaarheid en betaalbaarheid<br>Wonen met zorg<br>Duurzaamheid<br>Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave<br>Leefbaarheid en participatie | Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep<br>Huisvesting urgente doelgroepen<br>Wonen met zorg en ouderenhuisvesting<br>Kwaliteit en energiezuinigheid<br>Vastgoed en leefbaarheid<br>Nieuwbouw<br>Verkoop, aankoop en liberaliseren van huurwoningen<br>Gewenste inzet voor leefbaarheid | Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep<br>Huisvesting urgente doelgroepen<br>Wonen met zorg en ouderenhuisvesting<br>Kwaliteit en energiezuinigheid<br>Vastgoed en leefbaarheid<br>Nieuwbouw<br>Verkoop, aankoop en liberaliseren van huurwoningen<br>Gewenste inzet voor leefbaarheid |

\* Voor 2018 en 2019 is ervoor gekozen om uit te gaan van kaderafspraken in plaats van een bod en prestatieafspraken, dit omdat de Lokale Woonagenda pas halverwege 2018 is vastgesteld. Voor 1 juli 2019 doet Reggewoon het eerste bod om voor 15 december 2019 te komen tot de eerste prestatieafspraken.

Ten behoeve van de overzichtelijkheid van de prestatie-monitor zijn alleen de concrete, meetbare afspraken opgenomen in het onderstaande overzicht.

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken over de jaren 2018 t/m 2021 als volgt weergegeven:

1. Betaalbare en beschikbare woningen
2. Leefbaarheid
3. Wonen & zorg; huisvesten van specifieke doelgroepen
4. Kwaliteit & duurzaamheid van woningen
5. Nieuwbouw, liberalisatie, verkoop en aankoop

### 3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan.

| Afspraken m.b.t. Betaalbare en beschikbare woningen                                                                                                             |                                                                                                                                                                  |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 2018 Gemeente Hellendoorn                                                                                                                                       | Prestatie                                                                                                                                                        |   |
| Stichting Reggewoon herijkt het huurbeleid.                                                                                                                     |                                                                                                                                                                  | ✓ |
| 2019 Gemeente Hellendoorn                                                                                                                                       | Prestatie                                                                                                                                                        |   |
| 75% van het bezit blijft beschikbaar voor de doelgroep door bij mutatie een huurprijs te hanteren van maximaal €597,30 (1 of 2 personen)/€640,14 (3+ personen). | Ingevuld, zie tabel                                                                                                                                              | ✓ |
| 2021 Gemeente Hellendoorn                                                                                                                                       | Prestatie                                                                                                                                                        |   |
| In 2021 wordt een woningmarktonderzoek uitgevoerd.                                                                                                              |                                                                                                                                                                  | ✓ |
| 2018 - 2019 Gemeente Wierden                                                                                                                                    | Prestatie                                                                                                                                                        |   |
| 75% van het bezit blijft beschikbaar voor de doelgroep door bij mutatie een huurprijs te hanteren van maximaal €597,30 (1 of 2 personen)/€640,14 (3+ personen). | Ingevuld zie tabel                                                                                                                                               | ✓ |
| 2020 Gemeente Wierden                                                                                                                                           | Prestatie                                                                                                                                                        |   |
| Reggewoon rolt de pilot voorzieningenwijzer uit in de gemeente Wierden.                                                                                         | Dit is niet gebeurd. Reggewoon had de voorzieningenwijzer samen met de gemeente willen uitrollen. Binnen de gemeente Wierden was geen draagvlak voor deze pilot. | ✗ |

| Afspraken m.b.t. Leefbaarheid                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                       |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 2019 Gemeente Hellendoorn                                                                                                                                                                                                                                                                | Prestatie                                                                                                                             |   |
| Reggewoon begroot €50.000,- om invulling te geven aan activiteiten die participatie en leefbaarheid bevorderen. Hiervan is €40.000,- begroot om gebiedsteams de mogelijkheid te geven zich in te zetten voor leefbaarheid, en €10.000,- is begroot voor gebiedsteam overstijgende zaken. |                                                                                                                                       | ✓ |
| 2020 Gemeente Hellendoorn                                                                                                                                                                                                                                                                | Prestatie                                                                                                                             |   |
| De gebiedsteams in Hellendoorn 'Noord' en 'Zuid' beschikken elk over een leefbaarheidsbudget van maximaal €20.000,- en zetten dit naar eigen inzicht in voor leefbaarheid in wijken en buurten.                                                                                          | Genoemd bedrag is een onderdeel van het totale leefbaarheidsbudget van Reggewoon. Het totale budget voldoet aan de wettelijke kaders. | ✓ |

|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                       |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                       |   |
| <b>2021 Gemeente Hellendoorn</b>                                                                                                                                                                                        | <b>Prestatie</b>                                                                                                                      |   |
| Er wordt een themabijeenkomst over leefbaarheid georganiseerd. Hierbij komen zaken aan de orde als: hoe zien partijen de leefbaarheid, wie heeft welke rol/verantwoordelijkheid, en hoe gaat de samenwerking eruitzien. |                                                                                                                                       | ✓ |
| De investeringen die vallen onder het leefbaarheidsbudget van Reggewoon blijven in 2021 binnen de wettelijk gestelde norm van € 137,37 per-DAEB woning.                                                                 |                                                                                                                                       | ✓ |
| <b>2020 Gemeente Wierden</b>                                                                                                                                                                                            | <b>Prestatie</b>                                                                                                                      |   |
| Het gebiedsteam in Wierden (team Oost) beschikt over een leefbaarheidsbudget Reggewoon van maximaal € 15.000, en zet dit naar eigen inzicht in voor leefbaarheid in wijken en buurten.                                  | Genoemd bedrag is een onderdeel van het totale leefbaarheidsbudget van Reggewoon. Het totale budget voldoet aan de wettelijke kaders. | ✓ |

| <b>Afspraken m.b.t. Wonen &amp; zorg; huisvesten van specifieke doelgroepen</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>2018 Gemeente Hellendoorn</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>Prestatie</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| 10% van de vrijgekomen woningen worden beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders om aan de taakstelling te voldoen.                                                                                                             | De taakstelling is behaald.                                                                                                                                                                                                                                                | ✓ |
| <b>2019 Gemeente Hellendoorn</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>Prestatie</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| Reggewoon en de gemeente stellen gezamenlijk het aantal woningen vast dat beschikbaar wordt gesteld voor de huisvesting van statushouders.                                                                                                      | De taakstelling is niet behaald. Dit heeft niet zozeer te maken met de inspanningen van de gemeente en/of Reggewoon, maar vooral met het achterblijven van passende koppelingen vanuit het COA. Reggewoon heeft 11 woningen beschikbaar gesteld.                           | ✗ |
| <b>2021 Gemeente Hellendoorn</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>Prestatie</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| Er wordt een nieuwe visie over woonwagenbewoners opgesteld.                                                                                                                                                                                     | Het beleid is opgesteld.                                                                                                                                                                                                                                                   | ✓ |
| <b>2020 Gemeente Wierden</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>Prestatie</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| Reggewoon huisvest statushouders conform taakstelling. Voor de eerste helft van 2020 bedraagt de taakstelling voor de gemeente Wierden 8 statushouders.                                                                                         | De taakstelling is behaald.                                                                                                                                                                                                                                                | ✓ |
| 2020 wordt de pilot Leefstijlmonitoring voortgezet. Doel is om inzicht te krijgen in leefgewoonten van cliënten van zorgpartijen zodat het voor mensen mogelijk is langer zelfstandig thuis te wonen met behulp van sensoren in (huur)woningen. | Een zorgorganisatie was trekker van deze pilot waarin gemeente en Reggewoon deelnemers waren. Door Covid in 2020 heeft de pilot geen vervolg gekregen. Langer zelfstandig wonen is wel een thema in het jaarlijkse overleg tussen zorgorganisaties, gemeente en Reggewoon. | ✗ |

| Afspraken m.b.t. Kwaliteit & duurzaamheid van woningen                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 2018 Gemeente Hellendoorn                                                                                                                                                                                                                                                   | Prestatie                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
| De opbrengsten van de jaarlijkse huurverhoging worden geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen.                                                                                                                                                                             | Zonder huurverhoging kunnen we onze ambitie “een energieneutrale woningvoorraad in 2040’ niet realiseren. De opbrengsten zijn dus geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen                                                                                | ✓ |
| In 2018 wordt een duurzaamheidsbeleid ontwikkeld als onderdeel van het ondernemingsplan.                                                                                                                                                                                    | Er is een duurzaamheidsbeleid ontwikkeld in 2020.                                                                                                                                                                                                         | ✗ |
| In 2018 worden 24 sociale Nul-op-de-Meter huurwoningen gebouwd aan de Karel Doormanweg.                                                                                                                                                                                     | De bouw is vertraagd vanwege asbest.                                                                                                                                                                                                                      | ✗ |
| In 2018 worden 23 duurzame en levensloopbestendige woningen opgeleverd in Haarle.                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           | ✓ |
| In 2018 worden 8 woningen aan de Schubertstraat gerenoveerd.                                                                                                                                                                                                                | Wordt in 2018 uitgevoerd.                                                                                                                                                                                                                                 | ✗ |
| In 2018 worden 20 seniorenwoningen in Groot Lochter en 14 woningen in De Brake gerenoveerd.                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                           | ✓ |
| 2019 Gemeente Hellendoorn                                                                                                                                                                                                                                                   | Prestatie                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
| In 2019 worden 8 woningen aan de Schubertstraat gerenoveerd.                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                           | ✓ |
| In 2019 heeft Reggewoon in beide gemeenten PV-panelen op 400 woningen aangebracht.                                                                                                                                                                                          | Op 253 woningen zijn pv panelen geplaatst                                                                                                                                                                                                                 | ✗ |
| In 2019 wordt groot onderhoud en verbetering uitgevoerd bij 91 appartementen en 1 socioruimte in Nijverdal.                                                                                                                                                                 | Wordt in 2020 afgerond.                                                                                                                                                                                                                                   | ✗ |
| In 2018 worden 24 sociale Nul-op-de-Meter huurwoningen gebouwd aan de Karel Doormanweg.                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                           | ✓ |
| 2020 Gemeente Hellendoorn                                                                                                                                                                                                                                                   | Prestatie                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
| Het groot onderhoud in Nijverdal (Helmerink) wordt afgerond in 2020.                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                           | ✓ |
| Er wordt groot onderhoud uitgevoerd aan 37 grondgebonden nultredenwoningen op diverse locaties.                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                           | ✓ |
| 2021 Gemeente Hellendoorn                                                                                                                                                                                                                                                   | Prestatie                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
| De regionale energiestrategie wordt vertaald naar warmteplannen op wijkniveau.                                                                                                                                                                                              | Er zijn geen wijkuitvoeringsplannen                                                                                                                                                                                                                       | ✗ |
| Reggewoon stelt in 2021 een duurzaamheidsspecialist aan.                                                                                                                                                                                                                    | In 2021 hebben we een duurzaamheidsspecialist aangesteld                                                                                                                                                                                                  | ✓ |
| Reggewoon stelt jaarlijks een budget van € 1,3 miljoen beschikbaar voor het plaatsen van PV-panelen in beide gemeenten (Wierden & Hellendoorn). Dit betreft een vraaggestuurd budget, huurders kunnen bij Reggewoon aangeven dat ze gebruik willen maken van deze regeling. | In beide gemeenten zijn ultimo 2021 op 1276 woningen zonnepanelen geplaatst.                                                                                                                                                                              | ✓ |
| 2018 - 2019 Gemeente Wierden                                                                                                                                                                                                                                                | Prestatie                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
| Voor 2021 heeft het sociale woningbezit minimaal gemiddeld label B (1,2 – 1,4).                                                                                                                                                                                             | Eind 2021 is voor Wierden de gemiddelde EI index 1,6. Berekend over 1580 woningen met de kanttekening dat RVV trajecten nog niet verwerkt zijn in het huidige energielabel. Na verwerking en vaststellen nieuwe labels komen we uit op gemiddeld label B. | ✓ |
| 2020 Gemeente Wierden                                                                                                                                                                                                                                                       | Prestatie                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
| De uitvoering van groot onderhoud wordt voorbereid voor de volgende projecten:                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                           | ✓ |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 44 woningen aan de Marjoleinlaan in Wierden</li> <li>• 28 woningen aan de Acacia-, Elzen-, Larixlaan in Wierden</li> </ul> <p>Het gaat om verduurzaming, levensloopgeschikt maken, en intern groot onderhoud.</p>                                          |                                       |   |
| <b>2021 Gemeente Wierden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Prestatie</b>                      |   |
| In 2021 worden 185 woningen met een laag energielabel geïsoleerd.                                                                                                                                                                                                                                   |                                       | ✓ |
| De volgende groot onderhoud-verduurzamingsprojecten worden uitgevoerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 11 woningen Voormors in Enter</li> <li>• 19 woningen Erve Roerinck in Enter</li> <li>• 44 woningen Marjoleinlaan in Wierden</li> <li>• 28 woningen Acacialaan in Wierden</li> </ul> |                                       | ✓ |
| Het herstructureringsproject aan de 1e Esweg en Kruissteenweg wordt gestart in 2021.<br>In de eerste fase in 2021 worden 10 woningen gesloopt en 4 eengezinswoningen en 6 levensloopgeschikte woningen gebouwd.                                                                                     | Oplevering in 2022, conform planning. | ✓ |

| <b>Afspraken m.b.t. Nieuwbouw, liberalisatie, verkoop &amp; aankoop</b>                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                     |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>2019 Gemeente Hellendoorn</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>Prestatie</b>                                                                                                                                                                                                    |   |
| Reggewoon begint met de volgende nieuwbouw/herstructurering in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 24 appartementen RIBW</li> <li>• 15 appartementen JP v.d. Bent stichting</li> <li>• 11 appartementen voor zelfstandige verhuur</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                     | ✓ |
| <b>2020 Gemeente Wierden</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>Prestatie</b>                                                                                                                                                                                                    |   |
| 8 Novito woningen aan de Jan Jansweg worden in 2020 opgeleverd. De terrassen bij de woningen zijn zo gesitueerd dat ontmoeten tussen bewoners gestimuleerd wordt. Een deel wordt ingericht als gemeenschappelijke tuin.                                 |                                                                                                                                                                                                                     | ✓ |
| Reggewoon koopt 14 sociale huurwoningen van Beter Wonen Almelo in Zuidbroek aan.                                                                                                                                                                        | Reggewoon en Beter Wonen bereikten geen overeenstemming over de verkoopprijs. Gemeente heeft bedongen dat deze woningen wel voor de sociale huurvoorraad beschikbaar blijven.                                       | ✗ |
| In 2020 worden geen woningen verkocht.                                                                                                                                                                                                                  | Zie tabel 2.                                                                                                                                                                                                        | ✓ |
| <b>2021 Gemeente Wierden</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>Prestatie</b>                                                                                                                                                                                                    |   |
| Het aantal woningen in de sociale voorraad blijft minimaal gelijk.                                                                                                                                                                                      | In 2021 zijn 10 woningen gesloopt en 10 woningen teruggebouwd. Het gaat om een vervangende nieuwbouwproject waarbij 52 woningen worden gesloopt en 56 woningen teruggebouwd. Per saldo neemt de woningvoorraad toe. | ✓ |

## 4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

### 4.1 Ambities

De ambities van Stichting Reggewoon zijn in de volgende documenten weergegeven:

| Ambitiedocument                                      | Betreft de jaren: |      |      |      |
|------------------------------------------------------|-------------------|------|------|------|
|                                                      | 2018              | 2019 | 2020 | 2021 |
| Jaarplan 2018                                        | x                 |      |      |      |
| Jaarplan 2019                                        |                   | x    |      |      |
| Jaarplan 2020                                        |                   |      | x    |      |
| Jaarplan 2021                                        |                   |      |      | x    |
| Ondernemingsplan 2018 – 2022                         | x                 | x    | x    | x    |
| Strategisch Vastgoedbeleid 2018 – 2025               | x                 | x    | x    | x    |
| Vastgoedportefeuille 2020 – 2030                     |                   |      | x    | x    |
| Gebiedsvisies                                        |                   |      | x    | x    |
| Beleid woonwagenstandplaatsen                        |                   |      | x    | x    |
| Visie op dienstverlening                             |                   | x    | x    | x    |
| Beleid inzake het verwerven en afstoten van vastgoed |                   | x    | x    | x    |
| Basiskwaliteit                                       | x                 | x    | x    | x    |
| Onderhoudsbeleid                                     | x                 | x    | x    | x    |
| ZAV-beleid                                           | x                 | x    | x    | x    |
| Duurzaamheidsbeleid                                  |                   |      | x    | x    |
| Huurprijsbeleid                                      |                   |      |      | x    |

#### De hoofdlijnen van de ambities zijn (uit ondernemingsplan 2018 2022):

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

- Onze woningen hebben een huurprijs van maximaal € 710,68 (prijsspeil 2018).
- In voorkomende gevallen verhuren we aan zorgorganisaties, waarbij zelfstandig wonen van de betrokken cliënten de voorwaarde is.

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

- We zoeken actief samenwerking in het netwerk van wonen, zorg en welzijn en doen dat samen met de bewoners.
- We handelen vanuit een integrale blik. Samenwerken is geven en nemen. Dat verwachten we ook van onze samenwerkingspartners.
- We willen voorzien in specifieke huisvestingsvraagstukken van onze samenwerkingspartners.

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

- We herijken bestaande samenwerkingsrelaties en zoeken naar nieuwe aanvullende partners.
- We werken samen met collega-corporaties om ons heen om schaalvoordelen te realiseren.
- We streven naar duidelijkheid in de samenwerking met de gemeenten, huurders en collega-corporaties en vinden dat de aanwezige corporaties in de gemeenten Hellendoorn en Wierden daar een rol in moeten pakken.

**Onze kernwaarden**

> We hebben een ambitieuze koers ingezet. Het blijft niet bij mooie plannen. We zetten woorden om in daden.

Reggewoon gaat het DOEN.

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

Reggewoon is altijd DICHTBIJ.

> We gaan verantwoordelijk om met mens en milieu.

Reggewoon is DUURZAAM.

> Resultaten behalen, kunnen we niet alleen. We werken daarin samen met huurders, woningzoekenden en diverse samenwerkingspartners.

Reggewoon doet het SAMEN.

## **4.2 Pluspunten ambities**

### **A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd**

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities  
in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot  
de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De corporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren  
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

# 1. Prestaties van Stichting Reggewoon

**TABEL 1: Het bezit (DAEB + niet-DAEB)**

| # = aantal woningen                           | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| # Huurwoningen                                | 4.629       | 4.660       | 4.742       | 4.796       |
| # Onzelfstandige wooneenheden                 | -           | -           | -           | -           |
| # Intramuraal (zorgvastgoed)                  | 241         | 241         | 305         | 305         |
| # Totaal woongelegenheden                     | 4.870       | 4.901       | 5.047       | 5.101       |
| % Eengezinswoningen                           | 3207<br>69% | 3234<br>69% | 3239<br>68% | 3250<br>68% |
| % Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen | 421<br>9%   | 425<br>9%   | 419<br>9%   | 419<br>9%   |
| % Meergezinsetagebouw met lift                | 977         | 977         | 1050        | 1103        |
| % Hoogbouw                                    | 3<br>0%     | 3<br>0%     | 3<br>0%     | 3<br>0%     |
| % Onzelfstandig/intramuraal                   | 17<br>0%    | 17<br>0%    | 17<br>0%    | 17<br>0%    |
| # Garages                                     | 187         | 185         | 196         | 196         |
| # Maatschappelijk vastgoed                    | 10          | 10          | 10          | 10          |
| # Bedrijfsruimten / winkels DAEB              | 0           | 0           | 0           | 0           |
| # Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB         | 5           | 4           | 4           | 4           |
| # Overig bezit                                | 0           | 0           | 0           | 0           |
| # Verhuureenheden ongewogen                   | 5.072       | 5.100       | 5.257       | 5.311       |

Bronnen: Jaarverslag 2018 t/m 2021

**TABEL 2: Mutaties in het bezit (DAEB + niet-DAEB)**

|                      | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------|------|------|------|------|
| Individueel verkocht | 3    | 4    | 0    | 0    |
| Collectief verkocht  |      |      |      |      |
| Gesloopt             | 8    | 0    | 0    | 52   |
| Nieuwbouw            | 23   | 24   | 0    | 11   |
| Aankoop              | 1    | 5    | 139  | 1    |

Bronnen: jaarverslag 2018 t/m 2021

**TABEL 3: Huurklassen in het bezit (DAEB + niet-DAEB; excl onzelfstandige eenheden)**

|                      | 2018           | 2019          | 2020           | 2021           |
|----------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| goedkoop             | 413<br>(9%)    | 426<br>(9%)   | 384<br>(8%)    | 412<br>(8%)    |
| betalbaar            | 3294<br>(71%)  | 3299<br>(71%) | 3372<br>(71%)  | 3775<br>(79%)  |
| duur t/m lib.grens   | 632<br>(14%)   | 799<br>(17%)  | 886<br>(19%)   | 522<br>(11%)   |
| duur boven lib.grens | 290<br>(6%)    | 136<br>(3%)   | 100<br>(2%)    | 87<br>(2%)     |
| totaal               | 4629<br>(100%) | abs<br>(100%) | 4742<br>(100%) | 4796<br>(100%) |

Bron: gegevens corporatie

**TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling (DAEB)****Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)**

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68; 2019 € 720,42; 2020: € 737,14; 2021: € 752,33

Per 1 januari 2022 verandert de 80-10-10% regel in 92,5-7,5%; Daarvan mag in de prestatieafspraken worden afgeweken tot 85-7,5-7,5%.

|                                                              | 2018                | 2019                | 2020                | 2021                |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur             | 366                 | 402                 | 336                 | 342                 |
| Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)     | 345<br>(94%)        | 387<br>(96%)        | 317<br>(94%)        | 325<br>(95%)        |
| Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)  | 18<br>(5%)          | 12<br>(3%)          | 14<br>(4%)          | 14<br>(4%)          |
| Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%) | 3<br>(1%)           | 3<br>(1%)           | 5<br>(1%)           | 3<br>(1%)           |
| Oordeel Aw                                                   | Voldoet aan de norm | Voldoet aan de norm | Voldoet aan de norm | Voldoet aan de norm |

Bronnen: dVi 2018 t/m 2021

**TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen (DAEB)****Passend toewijzen**

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

|                                                                 | 2018                | 2019                | 2020                | 2021                |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Aantal toewijzingen huurtoeslaggerechtigden                     | 263                 | 236                 | 183                 | 203                 |
| Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen) | 259<br>(98%)        | 226<br>(96%)        | 176<br>(96%)        | 193<br>(95%)        |
| Oordeel Aw                                                      | Voldoet aan de norm | Voldoet aan de norm | Voldoet aan de norm | Voldoet aan de norm |

Bronnen: dVi 2018 t/m 2021

**TABEL 6: Huurverhoging**

|                                                                | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Rijksbeleid: maximale huursomstijging (incl. huurharmonisatie) | 2,4%          | 2,6%          | 2,6%          | 1,4%          |
| Gemiddelde huurverhoging corporatie                            | 1%            | 1,3%          | 2,6%          | 1,4%          |
| Gemiddelde huurprijs per huurwoning                            | €<br>557,39** | €<br>566,52** | €<br>*583,27* | €<br>583,53** |

Bronnen: Huursomstijging = rijksbeleid; de huurgemiddelde huurverhoging en huurprijs: Jaarverslag 2018 t/m 2021

**TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming (DAEB en niet-DAEB)**

|                                                    | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Norm huurachterstand (%)                           | -     | -     | -     | -     |
| Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB) | 0,69% | 0,63% | 0,58% | 0,54% |
| Ontruiming n.a.v. huurachterstand                  | 6     | 4     | 5     | 5     |

Bronnen: Jaarverslag 2018 t/m 2021

**TABEL 08: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark**

|                                | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------------|------|------|------|------|
| Letter Onderhoud & Verbetering | -    | -    | -    | B    |
| Instandhoudingsindex           | -    | -    | -    | 122  |
| Technische woningkwaliteit     | A    | B    | B    | A    |
| Ervaren woningkwaliteit        | A    | A    | A    | A    |

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021

**TABEL 09: Huurdersoordeel Aedes Benchmark**

|                                              | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------------------------------|------|------|------|------|
| Letter Huurdersoordeel                       | A    | B    | B    | B    |
| Deelscore nieuwe huurders                    | 8,0  | 8,1  | 8,3  | 8,2  |
| Deelscore huurders met een reparatie-verzoek | 7,9  | 7,7  | 7,7  | 7,9  |
| Deelscore vertrokken huurders                | 7,5  | 7,8  | 7,5  | 7,9  |

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021

**TABEL 10: Energie-index bezit (DAEB + niet-DAEB)**

| Energieprestatie (woningen) | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Label A (EI= 0,6-1,2)       | 1.309<br>(28%) | 1.310<br>(28%) | 1.723<br>(37%) | 1.726<br>(37%) |
| Label B (EI= 1,2-1,4)       | 1.423          | 1.466          | 1.397          | 1.252          |

|                       |                |                |              |                |
|-----------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
|                       | (31%)          | (31%)          | (30%)        | (27%)          |
| Label C (EI= 1,4-1,8) | 1.141<br>(25%) | 1.138<br>(24%) | 951<br>(20%) | 1.023<br>(22%) |
| Label D (EI= 1,8-2,1) | 391<br>(8%)    | 417<br>(9%)    | 333<br>(7%)  | 260<br>(6%)    |
| Label E (EI= 2,1-2,4) | 208<br>(5%)    | 212<br>(5%)    | 150<br>(3%)  | 194<br>(4%)    |
| Label F (EI= 2,4-2,7) | 95<br>(2%)     | 79<br>(2%)     | 68<br>(1%)   | 88<br>(2%)     |
| Label G (EI > 2,7)    | 43<br>(1%)     | 34<br>(1%)     | 31<br>(1%)   | 66<br>(1%)     |
| Onbekend              | 0              | 0              | 0            | 0              |

Bronnen: Jaarverslag 2018 t/m 2021

**TABEL 11: Duurzaamheid Aedes Benchmark**

|                                   | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|
| Letter Duurzaamheid               | A    | A    | A    | A    |
| Deelletter energetische prestatie | A    | A    | A    | A    |
| Deelletter CO 2 uitstoot          | A    | B    | B    | B    |
| Deelletter Isolatieprestatie      | -    | -    | -    | A    |

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021 (\*=deelletter sinds 2021)