# MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2015-2018

procorp
visitatie woningcorporaties

## Woningstichting Rentree

# Rapport Maatschappelijke visitatie

# Rentree

**Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.**
Middenwetering 1
3543 AR Utrecht
www.pro-corp.nl

**Visitatiecommissie:**
ir. H.P.M. (Leny) Braks | voorzitter
drs. H.M. (Ellen) Olde Bijvank MRE | lid
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE | secretaris

Utrecht, 2 januari 2020

# Voorwoord

Rentree heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2015 tot en met 2018 uit te voeren.

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

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Dat doen ze samen met anderen: huurders, gemeenten, collega-corporaties, zorg- en onderwijsinstellingen, politie, energiebedrijven etc. Visitatie is een belangrijk instrument om die maatschappelijke waarde zichtbaar en bespreekbaar te maken.

Het accent in dit visitatierapport ligt op de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de lokale context. Van belang is dat de visitatiecommissie ruime aandacht geeft aan 'het verhaal achter de cijfers en feiten'. Welke – onderbouwde – visie heeft de corporatie op haar huidige en toekomstige maatschappelijke prestaties? Welke keuzes worden, mede in relatie tot de lokale context, daarin gemaakt en verantwoord? En hoe zorgt de corporatie dat de gemaakte keuzes, plannen en afspraken ook worden gerealiseerd en gemonitord? Met andere woorden voldoet de corporatie niet alleen op papier aan de criteria, maar handelt ze ook in de praktijk daarnaar? En worden, omgekeerd, de praktijk en de daarin gemaakte keuzes juist verantwoord en vastgelegd?

De visitatie is een vorm van maatschappelijke verantwoording, maar uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren.

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

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

Bestuur Procorp

# Inhoud

Inleiding ..... 5

Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestatie .....

Recensie ..... 10

Integrale scorekaart ..... 14

Samenvatting ..... 15

Deel 2 Toelichting op de beoordelingen .....

1 Presteren naar Opgaven en Ambities ..... 18

1.1 Beschrijving van de prestatieafspraken ..... 18

1.2 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces ..... 20

1.3 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken ..... 22

1.4 Ambities in relatie tot de opgaven ..... 27

2 Presteren volgens Belanghebbenden ..... 30

2.1 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden ..... 30

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden ..... 31

2.3 Aandachts- en verbeterpunten volgens Belanghebbenden ..... 37

3 Presteren naar Vermogen ..... 40

3.1 Beoordeling van de vermogensinzet ..... 40

4 Governance van maatschappelijk presteren ..... 44

4.1 De beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing ..... 44

4.2 De beoordeling van de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen ..... 46

4.3 De beoordeling over de externe legitimering en openbare verantwoording ..... 48

Deel 3 Bijlagen .....

Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties ..... 52

Bijlage 2: Positionpaper ..... 62

Bijlage 3: Geïnterviewde en geënquêteerde belanghebbenden ..... 65

Bijlage 4: Bronnenlijst ..... 66

Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen ..... 68

# Inleiding

## Methodiek 6.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen.

Methodiek 6.0 bestaat uit vier perspectieven van waaruit de maatschappelijke prestaties – in de lokale context – worden beoordeeld namelijk:

- Presteren naar Opgaven & Ambities,
- Presteren volgens Belanghebbenden,
- Presteren naar Vermogen,
- Governance van maatschappelijk presteren.

Het accent in methodiek 6.0 ligt op de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de lokale context: doet de corporatie de goede dingen gezien de lokale volkshuisvestelijke en/of maatschappelijke situatie? Dat betekent dat bij alle beoordelingsperspectieven meer gekeken wordt naar welke maatschappelijke prestaties de corporatie heeft afgesproken en geleverd, de keuzes die daarin zijn gemaakt en verantwoord, hoe belanghebbenden daarbij betrokken zijn, hoe daarop gestuurd is door bestuur en raad van commissarissen en wat de corporatie hiervan kan leren voor de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en de commissie reflecteert in een recensie op de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de lokale context in het verleden en de (verbeter-)mogelijkheden voor de toekomst.

## Presteren naar Opgaven en Ambities

### Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.

De opgaven zijn in ieder geval relevant als ze door de bestuurder als zodanig zijn benoemd in het position paper en/of voortkomen uit de regionale/landelijke afspraken en/of genoemd staan bij de rijksprioriteiten.

De prestaties worden geordend naar de prestatievelden of thema’s zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn verwoord en eventueel aangevuld met die uit het ondernemingsplan.

### Ambities

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

## Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. Belanghebbenden (huurders, gemeenten) en overige belanghebbenden zoals o.a. zorgorganisaties) geven rapportcijfers (met daarbij een toelichting) voor de mate waarin zij tevreden zijn over de:

- Maatschappelijke prestaties van de corporatie,
- Relatie en de wijze van communicatie met de corporatie,
- Mate van invloed op het beleid.

Daarnaast geven huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) aan wat zij vinden van de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken (in woorden, niet in cijfers). De commissie vraagt tot slot alle belanghebbenden op welke punten de corporatie kan verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen (lijst met verbeterpunten). De commissie vat alle beoordelingen (dus rapportcijfers én toelichtingen) samen in het visitatierapport.

Bij de beoordeling van de prestaties wordt de indeling en terminologie van de prestatieafspraken gehanteerd, net als bij PnO, zodat deze voor de belanghebbenden herkenbaar zijn.

## Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie beoordeelt niet de financiële continuïteit of doelmatigheid, maar kijkt naar visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, om te kunnen oordelen hoe goed en gemotiveerd de corporatie haar vermogen maatschappelijk benut, mede in relatie tot de externe opgaven en lokale context.

## Governance van maatschappelijk presteren

Bij Governance ligt het accent op het maatschappelijk presteren van de corporatie in de lokale context. Daarnaast is er sprake van ontdubbeling: de punten die de Aw sinds 2015 toetst ( zoals samenstelling Raad van Commissarissen, zelfevaluatie) en de toets op de Governancecode worden niet meer door de visitatiecommissie beoordeeld.

De commissie vormt zich een oordeel over:

- De strategievorming en prestatiesturing van de maatschappelijke prestaties,
- De maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen,
- De externe legitimatie en verantwoording.

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

## De meetschaal

### Rapportcijfers

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

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling.

Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

| *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 |

## Referentiekader voor plus- en minpunten

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

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoont 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

Indien 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 van criteria is niet limitatief en de criteria hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

# Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen.

In deel 1 zijn opgenomen:

- Recensie
- Scorekaart
- Samenvatting beoordelingen
- Korte schets van de corporatie
- Korte terugblik op het vorige visitatierapport
-

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

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

# Deel 1
# Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

# Recensie

## Maatschappelijke visitatie 2011-2014

De vorige visitatiecommissie gaf Rentree de volgende aandachtspunten mee:

- Balans effectiviteit bedrijfsvoering versus verlaging van de bedrijfslasten.
- Zoek strategische samenwerkingspartners waardoor de kwaliteit wordt verhoogd en de kosten worden gedrukt. Benut kennis, ervaring en deskundigheid van derden.
- Benut positieve imago voor nog meer samenwerking - betrouwbaar, gedegen, professioneel en actief, maar bovenal vooropstellen van de huurders;
- Maak werk van integraal vastgoedbeleid;
- In jaarverslag niet alleen verantwoording afleggen over eigen doelstellingen en ambities maar ook over prestatieafspraken gemeente Deventer;
- Onderzoek samenwerking op strategisch, tactisch en operationeel niveau met corporaties in de regio;
- Zet enthousiasme en energie door in nieuwe ondernemingsplan;
- Het Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR) is een jonge enthousiaste en betrokken huurdersorganisatie. Bouw met elkaar een goed fundament om de huurdersparticipatie verder vorm te geven.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Rentree de aandachtspunten uit de vorige visitatie actief heeft opgepakt, zoals dat in dit rapport/deze recensie zal blijken.

## Resultaten visitatie 2019 over de periode 2015 - 2018

### BESCHOUWING OP HET POSITIONPAPER

In het positionpaper wordt een herkenbaar beeld van de corporatie neergezet. Rentree is een open en transparante organisatie, die graag kennis en ervaring met haar maatschappelijke partners deelt. Voorts is Rentree een gezonde financiële corporatie met voldoende financiële ruimte om te investeren. Zo zijn bijvoorbeeld 325 woningen met de 'grote aanpak' in groot onderhoud en verduurzaming sterk verbeterd en zijn 137 nieuwe woningen gerealiseerd.
De organisatie is gewijzigd in een slanke en platte organisatie met korte lijnen om de samenwerking in lokale opgaven met maatschappelijke partners effectief en efficiënt te kunnen uitvoeren. De bestuurder zegt dan ook: "De organisatie Rentree staat als een huis."

Het siert de bestuurder bijzondere aandacht te schenken aan de interne organisatie. Trots op het functioneren van betrokken en enthousiaste medewerkers die dagelijks aan de doelstellingen van Rentree werken en daarbij een grote mate van vindingrijkheid en eigenaarschap laten zien. In het gesprek met een delegatie van de medewerkers en de OR heeft de visitatiecommissie kunnen constateren, dat medewerkers zich nadrukkelijk mengen in strategische discussies over de koers van Rentree.
Huurders laten met goede cijfers weten dat de dienstverlening door de medewerkers van Rentree wordt gewaardeerd.
Nieuw is dat een klantenpanel is opgezet om huurders te betrekken en te bevragen op actuele beleidsthema's.
De commissie heeft in de visitatiegesprekken de inhoudelijke weergave van de stand van zaken, de gerealiseerde maatschappelijke opgaven en de ambities van Rentree in het positionpaper goed herkend.

## BEVINDINGEN VISITATIECOMMISSIE

### *Typering corporatie*

Rentree is een volkshuisvester met een grote lokale binding. Kwalitatief goed en betaalbaar wonen staan hoog in haar vaandel. De commissie heeft Rentree leren kennen als een actieve, ambitieuze, betrokken en ondernemende organisatie.

In het gesprek met de raad van commissarissen werd de opmerking geplaatst, dat de vorige bestuurder, die orde op zaken heeft gesteld vóór de huidige visitatieperiode een 'omgevingssensitiviteit avant la lettre' had door de huurder altijd centraal te stellen. Voor de komst van de nieuwe Woningwet had Rentree zich al geheel gericht op de huurder. De corporatie zet zich in alle facetten volledig in op de klant.

Door de gemeente Deventer wordt Rentree gezien als een strategische corporatie. Rentree heeft stevige invloed in haar werkgebied, kan mede een toekomstvisie bepalen, is innovatief en heeft een goede financiële spankracht.
De collega-corporaties noemen Rentree een superactieve corporatie, die volkshuisvestelijk en financieel grote prestaties heeft laten zien. Een quote van de collega's luidt: "Respect en een diepe buiging".

De visitatiecommissie heeft nieuwbouwprojecten in de Rivierenwijk, een renovatiecomplex en het project Woon400 kunnen bezoeken. De commissie heeft een goed en positief beeld gekregen van een aantal volkshuisvestelijke prestaties in de dagelijkse praktijk.

### *Ongedeelde en inclusieve samenleving*

De ongedeelde samenleving gaat uit van het principe van een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaaleconomische status, op wijk- en dorpsniveau, een samenleving waarin gelegenheid is voor ontmoeting en alle mensen naar eigen vermogen kunnen meedoen. Een gevarieerd woningaanbod op wijk- en dorpsniveau draagt daaraan bij en maakt het voor de inwoners mogelijk de wooncarrière in eigen dorp of wijk te maken. Rentree onderschrijft dit principe en onderzoekt welke bijdrage de corporatie in de verschillende vraagstukken kan hebben.

In de vooroorlogse wijken zijn veel sociale problemen. Het huidige beleid met passend toewijzen werkt belemmerend. De woonvisie van de gemeente, waar Rentree haar bijdrage aan heeft geleverd, vraagt om meer differentiatie in de wijken. Een open deur voor Rentree is dat samenwerking met onder meer huurders, gemeente, collega-corporaties en maatschappelijke instellingen hierbij essentieel en onmisbaar is. Het thema wonen-zorg-welzijn behoeft ook de nodige aandacht. Complexe opgaven als leefbare wijken en duurzame energievoorziening vragen om een gezamenlijke aanpak. Daartoe is al het 'Pact Oude Raadszaal' tot stand gekomen.

### *Opgaven in de gemeente Deventer*

Het geactualiseerde ondernemingsplan dat sinds vorig jaar voorligt, heeft de titel *'Samen wonen en leven: hoe doen we dat?'* gekregen. De overgang van de verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving heeft een grote invloed op de maatschappij en brengt de nodige vraagstukken met zich mee. Eigen verantwoordelijkheid van de huurder wordt steeds belangrijker.

Tegelijkertijd is de wetgeving aangescherpt als het gaat om de toegang tot de sociale huurmarkt. Gevolg is een grotere concentratie van mensen in bepaalde wijken die, vanwege de problematiek waar ze mee te maken hebben, juist minder in staat zijn hun eigen verantwoordelijkheid in die participatiesamenleving te nemen. Dat vraagt veel van de bewoners in die wijken, van Rentree en van de maatschappelijke organisaties die daar actief zijn.

### *Pluralistisch gedachtengoed*

In dit gedachtengoed staat het individu staat centraal: in eerste instantie wordt iemand als mens gezien en niet als vertegenwoordiger van een cultuur, van een religie of van een groep. De grondhouding is respect voor elkaar, vanuit gelijkwaardigheid als mens, ongeacht elkaars achtergronden. Dit betekent dat Rentree bereid en erop gericht is om vanuit dialoog samen verder te komen en naar een oplossing te zoeken. Vanuit respect voor elkaars standpunt, voor de ander en voor het anders-zijn. Om dit te bereiken is het nodig dat mensen elkaar open en onbevooroordeeld benaderen, met inlevingsvermogen en erkenning van verschillen in opvattingen. Dit gedachtengoed draagt Rentree uit in haar handelen en het omgaan met andere mensen zowel intern als extern.

### *Betaalbaarheid centraal*

Rentree staat voor betaalbaar wonen. Woningen worden passend en betaalbaar gemaakt door een streefhuur te vragen waarbij de huur wordt afgetopt tot de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

In het kader van betaalbaar wonen is het project Woon400 gestart. Een zoektocht naar een woning die betaalbaar is, ook zonder huurtoeslag. Rentree is erin geslaagd om uiteindelijk een woningcomplex met 18 studio's op te leveren met een huurprijs van € 450 met inbegrip van energielasten. Rentree ontvangt vaak collega-corporaties, die uitgebreid kennis willen nemen van het denk- en realisatieproces van dit bijzondere project.

### *Beschibaarheid in orde*

Rentree werkt aan beschikbaarheid met voldoende woningen voor de doelgroep. Dit bereikt Rentree door haar toewijzingsbeleid, haar huurbeleid en het toevoegen van nieuwe woningen. Door passend toe te wijzen zorgt Rentree dat mensen kunnen reageren op een woning die past bij hun inkomen. Minimaal 95% van de primaire doelgroep wordt gehuisvest in woningen met een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Rentree heeft in het strategisch voorraadbeleid alle woningen gelabeld in prijscategorieën. Minimaal twee derde deel van de woningvoorraad blijft onder de tweede aftoppingsgrens. Op die manier zorgt Rentree voor voldoende woningen voor de primaire doelgroep. In de gesprekken met belanghebbenden is de aanbeveling gedaan te overwegen ook de doelgroep middeldure huur te gaan bedienen.

### *Goede balans*

Rentree is een platte organisatie met betrokken medewerkers, een wendbare organisatie met eigenaarschap bij de medewerkers. Daar waar nodig wordt maatwerk verricht. Rentree heeft een zeer sociaal gezicht, de medewerkers dragen dit met verve uit. Rentree werkt met ketenpartners op basis van samenwerken en het creëren van vertrouwen.

De standaardwerkzaamheden zijn op orde, hierdoor ontstaat ruimte om aandacht te geven aan zaken/bewoners, die extra aandacht nodig hebben. Rentree neemt haar verantwoordelijkheid en laat daadkracht zien. De medewerkers van Rentree kennen de huurders, die de corporatie weten te vinden voor vragen en problemen.

De visitatiecommissie heeft meermalen de typering van Rentree gehoord: ‘Eenvoud en aandacht.’.

### *Huurdersparticipatie*

Tussen de huurdersvertegenwoordiging het BAR en Rentree bestaat een open dialoog; er wordt steeds gezocht naar consensus. De relatie met het BAR verloopt goed en kent een goede samenwerking. Rentree hecht veel waarde aan de inbreng van huurders. Op verschillende manieren haalt Rentree informatie op bij haar huurders. Rentree maakt gebruik van de medewerkers in de wijk, de bewonerscommissies, klankbordgroepen en klantenpanels, de website en enquêtes.

### *Sterke punten Rentree*

- Klant – de huurder – staat voorop!
- Consequent en consistent doel- en taakgericht op maatschappelijke taken: betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.
- Actief en betrokken huur- en incassobeleid met als resultaat lage huurachterstanden.
- Effectief en doelmatig ingerichte organisatie met een goede balans tussen strakke (geautomatiseerde) procesvoering en ruimte voor maatwerk.
- Ervaren en enthousiaste medewerkers die actief bijdragen aan de strategie van de corporatie. Verantwoordelijkheden liggen laag.
- Rentree wordt door alle samenwerkingspartners zeer gewaardeerd om de open houding, actieve inbreng, en verbindende rol. Ze zijn zeer tevreden over de volkshuisvestelijke bijdrage die Rentree levert.
- De wijze van de totstandkoming van de ondernemingsplannen en het overige beleid, waarbij van “buiten naar binnen” wordt gedacht.
- De maatschappelijke rolinvulling van de raad van commissarissen en de wijze waarop de raad zich laat informeren.

### *Attentie- en verbeterpunten*

- Probeer meer integraliteit aan te brengen in de prestatieafspraken. Een van de thema’s die nu wordt onderbelicht is het thema Wonen-Zorg-Welzijn, niet alleen voor de doelgroep ouderen maar ook voor bewoners die beschut of begeleid wonen. Diverse belanghebbenden hebben aangegeven hierin samen op te willen trekken. Probeer tot een gezamenlijke visie en programma te komen - met gemeente, huurders, woningcorporaties en zorgaanbieders.
- Neem de huurvoorwaarden voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang onder de loep waarbij de risico’s nu volledig bij de begeleidende instelling worden gelegd.
- Werk samen met de partners voor de meest kwetsbare wijken integrale wijkvisies uit zodat de beschikbare capaciteit efficiënt, effectief en op elkaar afgestemd kan worden ingezet.
- Ontlast het BAR zonder hen uit positie te brengen. Probeer het proces om tot de prestatieafspraken te komen zo in te richten, dat de huurders hieraan een wezenlijke bijdrage kunnen leveren zonder dat dit hen zwaar belast.
- Herijk het doelgroepenbeleid. Op dit moment richt Rentree zich alleen op de allerlaagste inkomens. Dit leidt tot disbalans tussen draagkracht en draaglast in diverse wijken en staat haaks op het streven naar de “ongedeelde stad”. Belanghebbenden vragen Rentree om de doelgroepen uit te breiden naar hogere inkomens.

# Integrale scorekaart

| *Perspectief* | *Beoordeling volgens meetschaal* | | | *Gemid-deld cijfer* | *Weging* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Presteren naar Opgaven en Ambities | Thema: | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | | | |
| Presteren in het licht van de prestatieafspraken | 8,0 | 7,0 | 7,0 | 7,3 | 75% | 7,5 |
| Ambities in relatie tot de opgaven | | | | 8,0 | 25% | |
| Presteren volgens Belanghebbenden | Thema: | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | | | |
| Prestaties | 7,7 | 7,2 | 7,6 | 7,5 | 50% | 7,7 |
| Relatie en communicatie | | | | 8,0 | 25% | |
| Invloed op beleid | | | | 7,9 | 25% | |
| Presteren naar Vermogen | | | | | | |
| Vermogensinzet | | | | 8,0 | 100% | 8,0 |
| Governance van maatschappelijk presteren | | | | | | |
| Strategievorming en prestatiesturing | Strategievorming | | 8,0 | 7,5 | 33% | 7,8 |
| | Prestatiesturing | | 7,0 | | | |
| Maatschappelijke rol RvC | | | | 8,0 | 33% | |
| Externe legitimering en verantwoording | Externe legitimatie | | 8,0 | 8,0 | 33% | |
| | Openbare verantwoording | | 8,0 | | | |

Onderstaande thema's komen voort uit de prestatieafspraken:

1. Omvang sociale woningvoorraad en doelgroepen
2. Leefbaarheid en dorpen
3. Kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen

# Samenvatting

## Profiel

Rentree is een lokaal verankerde en actieve woningcorporatie in de stad Deventer. Rentree is een middelgrote corporatie met bijna 4.000 verhuureenheden.

Het missiestatement van Rentree luidt:

> *'Onze huurders wonen in duurzame woningen met een basiskwaliteit, die past bij hun bescheiden inkomen en leefstijl. Wij kennen en erkennen onze bewoners, wij blinken uit in eenvoud en handelen met aandacht voor elkaar, voor onze huurders en voor onze partners'.*

### *Organisatie*

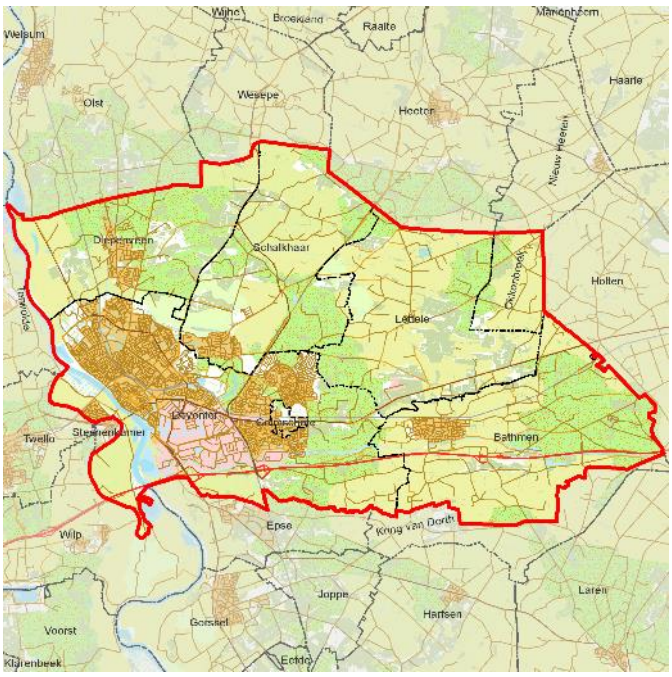
Rentree heeft een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een raad van commissarissen. De raad bestaat uit vijf leden, van wie er twee zijn voorgedragen door Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR). Het aantal personeelsleden bedroeg ultimo 2018 36; het aantal fte's 30,1.

### *Woningvoorraad/vastgoedportefeuille*

In de stad Deventer staan circa 45.000 woningen. Zo'n 31% hiervan is in het bezit van woningcorporaties - waarvan circa 4.000 van Rentree - en 12% is van particuliere verhuurders. In totaal is daarmee 43% van alle woningen in de stad een huurwoning.

### *Werkgebied*

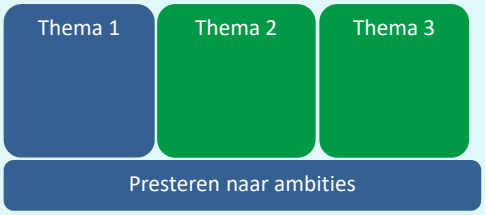
Rentree is uitsluitend actief in de gemeente Deventer. Deventer is een historisch gewortelde arbeidersstad gelegen aan de zuidwestelijke grens van de provincie Overijssel. Deventer is een Hanzestad gelegen aan de IJssel en maakt deel uit van de Stedendriehoek Apeldoorn – Zutphen – Deventer. In 2018 bereikte de gemeente de grens van 100.000 inwoners.




Gemeente Deventer, BAG

## Beoordeling samenvatting

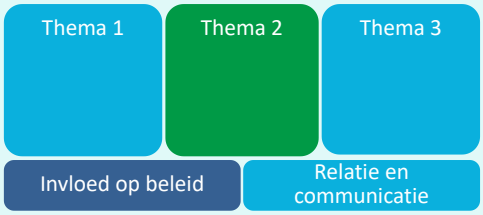
De maatschappelijke visitatie over de periode 2015 tot en met 2018 levert volgende beoordelingen op:




### PRESTEREN NAAR OPGAVEN EN AMBITIES

**Gemiddeld: 7,5**

- Grote waardering voor prestaties op de betaalbaarheid
- Rentree bedient nadrukkelijk de mensen met de laatste inkomens en de diverse bijzondere doelgroepen
- Goed onderbouwde ambities die passen bij de opgaven van de gemeente
- Innovatieve oplossingen in duurzaamheidsbeleid




### PRESTEREN VOLGENS BELANGHEBBENDEN

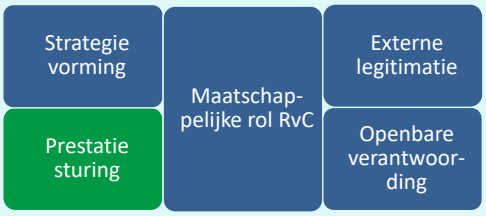
**Gemiddeld: 7,7**

- Belanghebbenden meer dan tevreden over maatschappelijke prestaties
- Sociale volkshuisvester met grote lokale binding
- Actieve huurdersvertegenwoordiging
- Gedegen samenwerkingspartner
- Duidelijk, stabiel, toegankelijk en betrouwbaar
- Reële volkshuisvester (niet alleen verhuurder) en inventief

### PRESTEREN NAAR VERMOGEN

**Gemiddeld: 8,0**

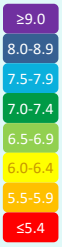
- Vermogensinzet verantwoord en zorgvuldig
- Huurders en betaalbaarheid staan voorop!
- Effectieve en doelmatige corporatie
- Rentree heeft gekozen om met een grote DAEB-portefeuille te werken
- Stevige inzet op investeringen in het woningbezit met sloop/nieuwbouw, ingrijpende woningverbetering en verduurzaming



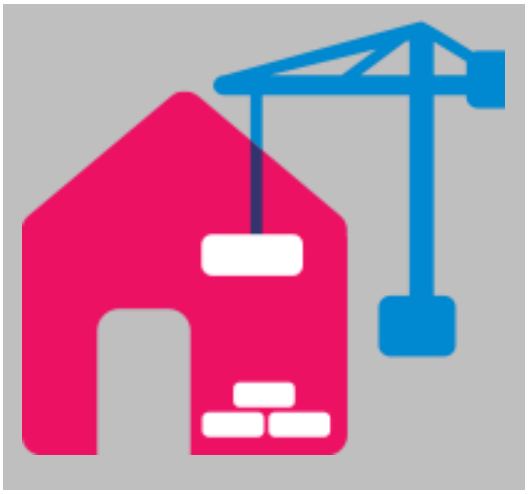

### GOVERNANCE VAN MAATSCHAPPELIJK PRESTEREN

**Gemiddeld: 7,8**

- De visie en doelen zijn stevig verankerd binnen de organisatie. Prima vertaling van het ondernemingsplan naar SMART-geformuleerde activiteiten
- Monitorings- en rapportagesysteem zijn compleet
- De RvC vervult op een weloverwogen, passende en enthousiaste manier zijn maatschappelijke rol
- Openbare publicaties zijn transparant en zeer goed leesbaar en op de doelgroep afgestemd.



# Deel 2
# Toelichting op de beoordelingen



# 1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Het beoordelingskader bij Presteren naar Opgaven bestaat uit twee delen, namelijk:

1. De kwaliteit van de prestatieafspraken
2. De prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De commissie beschrijft in het visitatierapport de kwaliteit van de prestatieafspraken aan de hand van de genoemde aandachtspunten, maar dit leidt alleen tot een beschouwing in woorden, niet tot een beoordeling in cijfers. De feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de afspraken worden wel beoordeeld in cijfers volgens het genoemde referentiekader.

Beoordeling Ambities:
Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. De visitatiecommissie beoordeelt de ambities in het licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven? Waar zijn verschillen en heeft de corporatie deze voldoende verklaard?
De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met corporatie en belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie voldoen.

## 1.1 Beschrijving van de prestatieafspraken

De feitelijke prestaties van de corporatie worden beoordeeld in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/landelijke afspraken en andere relevante convenanten en opgaven zoals blijkt uit de woonvisie, positionpaper en ondernemingsplan. Verwezen wordt naar de gedetailleerde uitwerkingen in bijlage 1, waarin een overzicht van de gerealiseerde prestaties is opgenomen.

### Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan gewoon'

Aan de basis van deze woonvisie staan drie ambities centraal, waaraan de gemeente met de maatschappelijke organisaties de komende jaren wil werken:

- Vitale stad aan de IJssel;
- Ongedeeld en inclusief;
- Duurzaam en toekomstbestendig.

De drie centrale ambities vormen de verbinding tussen de vier opgaven: '*betaalbaar, compleet en divers*', '*goed wonen in wijken en dorpen*', '*duurzaam wonen*' en '*vitaliteit en vernieuwing*'.
De opgaven zijn uit de samenleving opgehaald. De Woningmarktanalyse 2017 heeft inzicht gegeven in de actuele situatie van de woningmarkt en de demografische en inkomensontwikkeling in Deventer. Daarbij betrekt de gemeente de (maatschappelijke) ontwikkelingen die op de woningmarkt af komen.
Speerpunten van beleid voor de gemeente zijn:

- We werken aan voldoende woningen en een evenwichtig woningbouwprogramma waarin de ambities uit de Woonvisie het uitgangspunt zijn.
- Bij nieuwbouw staan de kwalitatieve woonvraag, -behoeften en mogelijkheden van de consument centraal.
- We houden de omvang van de sociale voorraad op peil en leggen de aandacht op beschikbaarheid en betaalbaarheid.
- We zetten in op een goede spreiding van de sociale voorraad over de gemeente.
- We bevorderen doorstroming vanuit de sociale voorraad door toevoeging van aansluitende segmenten.
- We dagen de markt uit innovatieve, duurzaam betaalbare woonconcepten te ontwikkelen.
- We werken aan voldoende huurwoonwagens en standplaatsen voor de woonwagenbewoners van Deventer.
- We benutten de bestaande voorraad en bebouwing optimaal vanuit het oogpunt van duurzaamheid, identiteit en betaalbaarheid.

### Woonvisie 2008+ gemeente Deventer, in 2013 herijkt

In de eerdere woonvisie die de gemeente Deventer heeft opgesteld zijn vier uitgangspunten geformuleerd:

- *Voldoende woningen van voldoende kwaliteit;*
- *Deventer ongedeelde samenleving;*
- *Keuzevrijheid voor alle inwoners;*
- *Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen.*

Op basis hiervan zijn verschillende hoofdlijnen en het woningbouwprogramma opgesteld voor de periode 2008-2017. Ultimo 2013 is de woonvisie herijkt en zijn de belangrijkste thema's uitgewerkt in de Woonagenda en bijgestelde prestatieafspraken. De Woonagenda is verder uitgewerkt aan de hand van vier thema's:

- *Samenwerken aan een nieuwe Woonagenda;*
- *Op peil houden van de sociale woningvoorraad;*
- *Een impuls geven aan kwaliteit en duurzaamheid;*
- *Van grootschalige herstructurering naar preventieve buurtvernieuwing.*

In de woonvisie zijn drie rollen van de gemeente geformuleerd:

- *Regisseur: op basis van woonvisie en prestatieafspraken;*
- *Investeerder: via gronduitgiftebeleid, inzet in openbare ruimte en leefbaarheid;*
- *Schepper van randvoorwaarden: wettelijke kaders vormen de basis voor projecten.*

### Prestatieafspraken gemeente Deventer 2015, 2016, 2017 en 2018

De prestatieafspraken bevatten de volgende hoofdthema's, met per thema enkele deelonderwerpen:

- **Omvang van de sociale woningvoorraad en doelgroepen**
  - Er is voldoende sociale woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid;
  - Woningen zijn beschikbaar voor de doelgroepen van beleid;
  - Er is voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen.
- **Leefbare wijken en dorpen**
  - Veilig en gezond wonen wordt bevorderd door beperken van woonoverlast of woonmisstanden;
  - Door evenwichtige en levensloopbestendige wijken kunnen mensen zolang mogelijk zelfstandig wonen.
- **Kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen**
  - Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad wordt gestimuleerd;
  - Gemeente Deventer in 2030 energieneutraal door energiebesparing/CO2 reductie.

### Woonkeus Stedendriehoek

Rentree is aangesloten bij Woonkeus Stedendriehoek. Woonkeus is het woonruimteverdelingssysteem dat door de woningcorporaties in de Stedendriehoek wordt gebruikt. Tot de Stedendriehoek behoren de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. Doel van Woonkeus is huurwoningen eerlijk, eenduidig en transparant te verhuren, waarbij bijzondere aandacht aan kwetsbare personen wordt gegeven. In het samenwerkingsverband Woonkeus Stedendriehoek participeren negen woningcorporaties uit deze zes gemeenten die gezamenlijk de woningtoewijzing in de Stedendriehoek uitvoeren. De afspraken over de regionale woonruimteverdeling die de corporaties hebben gemaakt zijn tot eind 2016 vastgelegd in het Convenant Regionale Woonruimteverdeling en daarna in de Samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimteverdeling tussen de deelnemende corporaties.

### Overige documenten

Rentree werkt met verschillende partners samen aan het verwezenlijken van de volkshuisvestelijke (gerelateerde) opgaven. Dit is vastgelegd in verschillende convenanten, onder andere:

- *Samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimteverdeling;*
- *Bijzondere Zorgteam;*
- *Hennepconvenant district IJsselstreek;*
- *Preventieve woonbegeleiding;*
- *Buurtbemiddeling;*
- *Convenant sluitende aanpak woonoverlast Deventer;*
- *Convenant Ketenarrangement Zorgmijders onder dak;*
- *Convenant WMO Woningaanpassingen;*
- *Convenant Energiebesparing Woningcorporaties Overijssel;*
- *Convenant Schuldhulpverlening;*
- *Regeling Bijzondere Bemiddeling;*
- *Pact Oude Raadszaal.*

## 1.2 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

### Het proces

Met de corporaties Rentree, Woonbedrijf ieder1 en Woonstichting De Marken heeft de gemeente Deventer meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2015-2019 gemaakt. De meerjarige prestatieafspraken worden per jaar gespecificeerd, geactualiseerd, gemonitord en geëvalueerd en op basis van politieke en/of maatschappelijke ontwikkelingen indien nodig aangepast. In het Bestuurlijk Overleg Woningcorporaties wordt de voortgang bewaakt en worden bij afwijkingen andere mogelijkheden besproken.

In het voorjaar van ieder jaar maakt Rentree – en de andere twee corporaties volgen dezelfde procedure - met de eigen huurdersvertegenwoordiging het BAR een bod aan de gemeente voor de prestatieafspraken voor het komende jaar. De inbreng van de drie corporaties wordt gebundeld en als gezamenlijk bod voor 1 juli aan de gemeente aangeboden. De gemeente wordt over de inhoud van het bod en vorderingen van het daaropvolgend proces door de corporaties op de hoogte gehouden in het Bestuurlijk Overleg Wonen. In het ambtelijk overleg worden de prestatieafspraken voorbereid. In het laatste kwartaal en voor 15 december vindt een driehoeksoverleg plaats met de gemeente, de drie corporaties en hun

huurdersorganisaties, waarin de prestatieafspraken voor het nieuwe jaar worden besproken en vastgesteld.

De prestatieafspraken zijn – zoals eerder vermeld - onderverdeeld in drie thema's: omvang van de sociale woningvoorraad en doelgroepen, leefbare wijken en dorpen en kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen. De voortgang van de prestatieafspraken wordt in het Bestuurlijk Overleg Wonen besproken aan de hand van de projectenkaart.

Na afloop van het jaar wordt een verantwoording prestatieafspraken opgesteld, waaruit blijkt of en hoe de prestaties al dan niet zijn nagekomen. Leidraad hierbij is de monitoring van de prestatieafspraken gedurende het jaar, als ook de stand van zaken Taakstelling vergunninghouders en Bijzondere bemiddeling.
De realisatie van de prestatieafspraken wordt aan de gemeenteraad verantwoord in het eerste kwartaal volgend op het verstreken jaar.

### Kwaliteit prestatieafspraken

De Deventer corporaties hebben zich ingezet om tot gezamenlijke afspraken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordigingen te komen. Op veel onderwerpen is dat gelukt. De basis wordt gevormd door de Samenwerkingsovereenkomst 'Prestatieafspraken Wonen Deventer 2015-2019'. De thema's en onderliggende onderwerpen in de jaarlijkse afspraken zijn hetzelfde als die in de meerjarenafspraken. De afspraken sluiten aan op het ondernemingsplan van Rentree.

In het verlengde van de Woningwet 2015 heeft de minister de Rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting vastgesteld. De vier Rijksprioriteiten tot 2020 zijn:

1. *Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;*
2. *Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;*
3. *Huisvesten van urgente doelgroepen*
4. *Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting vanwege langer zelfstandig wonen.*

De visitatiecommissie is van mening dat de Rijksprioriteiten in de prestatieafspraken voldoende naar voren komen.

Voor de gemeente, de huurders en de corporatie is het belangrijk voor goede prestatieafspraken een gezamenlijke visie op de lokale woonopgave te hebben en de manier waarop die gerealiseerd wordt. Platform31 heeft een 'Visie op wonen-spel' ontwikkeld om gezamenlijk – de drie partijen - en spelenderwijs over prestatieafspraken na te denken en op een informele manier met elkaar in gesprek te gaan. Wat is in het gebied de opgave en hoe gaan de partijen daar (samen) aan werken? Hoe geef je dit praktisch vorm? Hoe bespreek je de verschillende wonen-thema's met elkaar en kom je tot adequate maatregelen.

De visitatiecommissie juicht toe dat de Deventer corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente dit spel enthousiast hebben gespeeld en hoopt dat de partijen elkaars standpunten en belangen goed hebben ontdekt en begrepen.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken op een goede en constructieve wijze tot stand komen. Het proces is groeiende op inhoud en kwaliteit. De commissie is dan ook van van mening, dat partijen misschien niet geheel gelijkwaardig zijn in het proces, maar wat belangrijker is, is dat de partijen volwaardig zijn.

Op basis van de gesprekken en het bestuderen van de stukken, komt de commissie tot de aanbeveling om bij nieuw te maken afspraken meer integraliteit aan te brengen. De volgende thema's zouden in de nieuw te maken afspraken meer aandacht kunnen krijgen:

- Samenwerking aan een visie en programma op Wonen-Zorg-Welzijn en afspraken maken over ieders rol daarin; hierbij naast de gemeente, huurders en woningcorporaties ook de zorgaanbieders betrekken;
- Ongedeelde stad/samenleving, komen tot integrale visies op bepaalde wijken en buurten waar een opgave ligt.

## 1.3 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

### THEMA 1: OMVANG VAN DE SOCIALE WONINGVOORRAAD EN DOELGROEPEN

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent twee pluspunten toe, vanwege:

- De prestaties gericht op de betaalbaarheid. Dit komt tot uiting in het huurbeleid, maar ook in de realisatie van het 'Woon400'- project.
- De prestaties gericht op de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep. Rentree bedient nadrukkelijk de mensen met de laagste inkomens en de diverse bijzondere doelgroepen.
- De creativiteit waarmee de opgaven worden gerealiseerd. Rentree is voorafgaand aan deze visitatieperiode door zwaar weer gegaan. Met de basis weer op orde en vanuit het nieuwe kantoor is met een bescheiden organisatie gewerkt aan de realisatie van de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven.

*Voldoende sociale woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid*

In de prestatieafspraken Wonen Deventer 2015-2019, is overeengekomen dat er voldoende sociale woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid zijn. Uitgangspunt voor de omvang van de sociale woningvoorraad van de corporaties in Deventer is minimaal 12.000 woningen. Deze afspraak is in de visitatieperiode op meer dan voldoende wijze nagekomen.

De corporaties besteden in hun strategisch voorraadbeleid aandacht aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen (tot 2e aftoppingsgrens). In de prestatieafspraken wordt gestreefd naar een evenwichtige woningtoewijzing. Er wordt in het kader van betaalbaarheid voorrang worden verleend aan de primaire doelgroep bij woningen tot aan de 2e aftoppingsgrens. Regionale woonruimteverdeling vindt plaats binnen Woonkeus Stedendriehoek, gemeente en corporaties van Deventer brengen daar hun wensen in en stemmen afspraken af.

Rentree legt met de gemeente Deventer de nadruk op de ongedeelde samenleving. Mensen moeten hun wooncarrière in eigen wijk of dorp kunnen maken. De gemeente moet blijven sturen op het aandeel sociale (huur)woningen voor de doelgroep, maar ook goed zicht houden op de totale woningvoorraad. Voor het domein *wonen en woonomgeving* wordt uitgegaan van de kracht van bewoners. Vitale buurten en gemengde samenstelling van wijken, goede voorzieningen en een gevarieerd woonaanbod zijn daarbij noodzakelijk. Het inzetten op

differentiatie in huurprijzen, woningtypen en doelgroepen in wijken en buurten dragen bij aan de basis voor een ongedeelde samenleving.

Een prestatieafspraak in de gehele visitatieperiode was gericht op gemiddeld 250 nieuwe woningen per jaar in Deventer; 25% van dit totaal was bestemd voor sociale huur en was tevens de bijdrage van de corporaties. Het voortschrijdend gemiddelde per vijf jaar laat zien dat deze afspraak ruimschoots wordt nagekomen, waarvan Rentree bijna de helft heeft gerealiseerd.

*Woningen zijn beschikbaar voor de doelgroepen van beleid*

Rentree wijst toe volgens de EU/Staatssteun-regelgeving. Woningcorporaties moeten minimaal 80% van de sociale huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens (€ 710,68) die te huur komen, toewijzen aan huurders met een jaarinkomen van maximaal € 36.165. Maximaal 10% van de woningen mag worden toegewezen aan huurders met een inkomen van € 36.165 tot € 40.349 en 10% van de woningen mag vrij worden toegewezen. Voor de jaren 2018, 2017 en 2016 zijn de percentages 96%, 97% en 97%.
Passend toewijzen volgens de nieuwe Woningwet: aan minimaal 95% van de huishoudens met een laag inkomen moet een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag worden toegewezen. In 2018, 2017 en 2016 is respectievelijk 99%, 99% en 97% van de vrijkomende woningen passend toegewezen.
Rentree heeft ruimschoots voldaan aan de percentages van beide wettelijke regelingen.

De woningtoewijzing van sociale huurwoningen gebeurt via Woonkeus Stedendriehoek. Woningzoekenden kunnen reageren op corporatiewoningen in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de toekenning van urgenties. De corporaties stemmen het toewijzingsbeleid onderling af. Daarnaast hebben de corporaties en de gemeenten jaarlijks gezamenlijk overleg middels een overleggroep en een bestuurlijk overleg. Met ingang van 2016 heeft de primaire doelgroep voorrang onder de eerste aftoppingsgrens.

Binnen Woonkeus Stedendriehoek is op basis van slaagkansen afgesproken de woningen tussen de aftoppingsgrenzen tot aan € 710,68 in een verhouding van 60-20-20 aan te bieden met een speling van +/- 10%. Het totale aanbod in Deventer voldoet aan de afgesproken verdeling. Rentree levert voornamelijk een bijdrage aan het aanbod onder de aftoppingsgrenzen.

Het grootste deel van het aanbod wordt toegewezen op basis van inschrijfduur. Op deze manier kunnen bepaalde groepen woningzoekenden echter niet tijdig een woning verkrijgen. Om hieraan tegemoet te komen worden ook woningen verdeeld via het lotingsysteem. Afgesproken is dat de corporaties minimaal 10% tot maximaal 25% van de woningen via loting verdelen. Voor loting is de inschrijfduur niet van belang. Naast deze verdeelsystemen worden op basis van afspraken woningen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen toegewezen.

Vanaf 2017 geldt de huursombepaling. De huursomstijging wordt bepaald over een kalenderjaar door de huurprijsaanpassingen bij de jaarlijkse huurverhoging en door huurharmonisatie bij mutatie in de gereguleerde voorraad bij elkaar op te tellen. De maximaal toegestane huursomstijging in 2018 is vastgesteld op 2,4%. Rentree kent een huursomstijging van 1,92% over 2018, onderverdeeld in 1,4% verhoging door de jaarlijkse huurverhoging en 0,52% door huurharmonisatie.

In 2015, 2016 en 2017 heeft Rentree gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige woningen onder de huurtoeslaggrens. In 2018 heeft Rentree geen gebruik meer gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat het een beperkt effect heeft gehad op de doorstroming. De steeds kleiner wordende doelgroep die hiervoor in aanmerking kwam en de effecten van het passend toewijzen maakten de inkomensafhankelijke huurverhoging minder gewenst.
Huishoudens met het grootste verschil tussen huur en streefhuur kregen het maximale percentage huurverhoging, hoe dichter bij de streefhuur hoe lager de huurverhoging. Door deze systematiek kreeg in 2016 13% van de doelgroep geen huurverhoging.
Rentree ziet het aantal goedkope woningen afnemen. Door woningverbetering en verduurzaming stijgen de huurprijzen. Omdat de betaalbaarheid door Rentree belangrijk wordt gevonden, zorgt de corporatie ervoor dat het aantal betaalbare woningen in de woningportefeuille minimaal 75% blijft.

Betaalbaarheid is meer dan een huurprijs. Energie is een belangrijke kostenpost en deze wordt niet gesubsidieerd. De huurtoeslag geldt alleen voor de huur. Dus als Rentree energiebesparende maatregelen doorvoert, met een kleine huurverhoging die minder is dan de energiebesparing, gaat de huurder met een energiezuinige woning er in woonlasten 'netto' op vooruit.

Het thema betaalbaarheid heeft Rentree gebracht tot een zoektocht naar randvoorwaarden die het mogelijk maken woningen te realiseren met een zeer lage huurprijs, De volgende overwegingen lagen hieraan ten grondslag:

- Woningen worden passend en daardoor betaalbaar gemaakt door een streefhuur te vragen waarbij de huur wordt afgetopt tot de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.
- Rentree accepteert hiervoor een onrendabele top.
- De huurder kan vervolgens huurtoeslag aanvragen, waardoor de woning voor de huurder betaalbaar(der) wordt gezien het eigen inkomen.
- De huurder is hiermee afhankelijk geworden van politieke ontwikkelingen op het terrein van huurtoeslagen.
- Voor de corporatie is de relatie tussen prijs en kwaliteit grotendeels verdwenen.

Rentree heeft daarom het project Woon400 gestart: de realisatie van een woning die betaalbaar is, ook zonder huurtoeslag. Het project Woon400 van 18 appartementen is gerealiseerd in de Venen in de Rivierenwijk. De samenwerking met verschillende marktpartijen heeft geresulteerd in een woningcomplex voor eenpersoonshuishoudens met een huurprijs van € 425 (€ 450 inclusief energiekosten).

*Voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen*

In de jaarlijkse prestatieafspraken 2015-2018 is afgesproken dat corporaties gezamenlijk bijdragen aan de taakstelling voor het huisvesten van de groep vergunninghouders. Onderling hebben de corporaties een verdeelsleutel van de taakstelling vastgesteld. De prestatieafspraken - weliswaar met soms een voorstand dan wel een achterstand - over het huisvesten van vergunninghouders zijn in de visitatieperiode behaald. Rentree heeft in de visitatieperiode haar volle inzet getoond en haar bijdrage geleverd om de taakstelling die de gemeente Deventer heeft voor het huisvesten van vergunninghouders te realiseren.

Rentree heeft in de visitatieperiode namens de collega-corporaties deelgenomen aan het project 'Nieuwkomers actief in Deventer'. Dit project is geïnitieerd door de gemeente Deventer en richt zich op de drie thema's *wonen*, *economie en werk*, *opgroeien en meedoen*. Rentree

heeft aan dit initiatief meegewerkt om te komen tot een goede integratie van nieuwkomers in de wijken. Er wordt geëvalueerd of de aanpak, middelen en structuur toereikend zijn om de opgave te realiseren.

Rentree houdt een aantal woningen per jaar beschikbaar voor specifieke doelgroepen via bijzondere bemiddeling. Dit is bedoeld voor alleenstaanden die uit een instelling, penitentiaire inrichting of maatschappelijke opvang komen en die (opnieuw) zelfstandig gaan wonen. Rentree heeft in de jaren van de visitatieperiode bijzondere bemiddeling personen meerdere keren ingezet. Op dit onderdeel worden de gemaakte afspraken goed nagekomen.

## THEMA 2: LEEFBARE WIJKEN EN DORPEN

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent een pluspunt toe, vanwege:

- De inzet die Rentree pleegt op de prestatievelden van dit thema. In de gesprekken met de belanghebbenden heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat de samenwerkingspartners lovend zijn over de samenwerking met Rentree als het bijvoorbeeld gaat om aanpak huurachterstanden en woonoverlast.

*Veilig en gezond wonen door beperken van woonoverlast of woonmisstanden*

Rentree heeft een gerichte aanpak op woonoverlast, waarbij in de meeste gevallen ook sprake is van multiproblematiek. Door vroegtijdige signalering is Rentree in staat geweest om escalaties te voorkomen. In samenwerking met de partners in de stad wordt op diverse manieren gezocht naar een oplossing, zoals buurtbemiddeling, aanvullende voorwaarden op het huurcontract of een gedragsaanwijzing.
Huurders, die vanwege structurele overlast of ernstige huurschuldenproblematiek hun woning kwijt dreigen te raken, kunnen in aanmerking komen voor het 'laatste-kans-traject'.

Het netwerk van Rentree voor de aanpak van (extreme) overlast bestaat uit het Bijzondere Zorgteam, sociale teams, buurtbemiddeling, wijkagenten en overige hulpverleners.
De vijf woonmakelaars van Rentree zijn daarbij ook van grote waarde.

Rentree hanteert een sociaal huurincasso-beleid. Doel van het sociaal incasseren is betalingsachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen en in ieder geval niet te laten oplopen. De corporaties in Deventer werken met het Convenant Schuldhulpverlening, dat uitgaat van een preventieve werking. Het Budget Adviesbureau Deventer (BAD) voert dit convenant uit.

Wanneer een huurachterstand ontstaat zoekt de corporatie contact met de huurder. De huurder wordt daarbij gewezen op de ondersteuningsmogelijkheden van het BAD.

Als de huurder zich bij het BAD meldt vindt gelijk een intake plaats. Het BAD neemt daarna contact op met de corporatie. Als de convenantafspraken van toepassing zijn neemt het BAD de huurbetaling over waardoor de huurachterstand niet verder oploopt. Een huisuitzetting kan hiermee worden voorkomen.

*Door evenwichtige en levensloopbestendige wijken zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen*

De huurder zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen in de eigen leefomgeving is één van de belangrijke doelen van de WMO. De wet heeft ten doel de participatie en de

zelfredzaamheid van huurders bevorderen. De gemeente en Rentree streven ernaar om bewoners met specifieke woonbehoeften te faciliteren zodat zij in staat zijn zelfstandig te kunnen (blijven) wonen.

De gemeente Deventer en de woningcorporaties maken in het Convenant WMO Woningaanpassingen afspraken over de manier waarop woningaanpassingen worden uitgevoerd, waarbij de belangen van alle partijen zo optimaal mogelijk worden behartigd.

In de prestatieafspraken zijn geen kwantitatieve of kwalitatieve afspraken gemaakt over huisvesting van bijzondere doelgroepen. Wel zijn in het ondernemingsplan 2016-2020 hierover ambities vastgesteld. De ambitie van Rentree is om kwetsbare ouderen zo lang mogelijk thuis te kunnen laten wonen. Hiervoor is een veilige woonomgeving en nabijheid van voorzieningen van belang. Rentree zorgt voor huisvesting, de zorgorganisatie voor de zorg en de gemeente voor het openbaar gebied.

In 2018 is bijvoorbeeld door Rentree bij de grote aanpak van de seniorenwoningen in het project De Hoven de toegankelijkheid en het gebruiksgemak van de badkamers geoptimaliseerd voor de bewoners die minder mobiel zijn.

## THEMA 3: KWALITEIT EN DUURZAAMHEID VAN (BESTAANDE) WONINGEN

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent een pluspunt toe, vanwege:

- De actieve wijze van handelen met betrekking tot de kwaliteit en duurzaamheid van de portefeuille. Zo wordt een inhaalslag gemaakt met de verduurzaming en worden daarbij innovatieve oplossingen onderzocht via pilots.

*Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad wordt gestimuleerd*

In de prestatieafspraken Wonen Deventer 2015-2019, is overeengekomen dat de kwaliteit en duurzaamheid in de bestaande woningvoorraad dient te worden gestimuleerd. Welke woningen worden aangepakt, wordt jaarlijks vastgesteld in de complexplannen.

Rentree werkt op basis van Resultaatgericht Onderhoud samen met twee bedrijven voor het dagelijks onderhoud en een bedrijf, dat behulpzaam is bij het planmatig onderhoud. Resultaatgerichte onderhoudsaanpak (RGO) houdt in dat het onderhoud en het beoogde resultaat daarvan in jaarafspraken wordt vastgelegd. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van elkaars expertise. Het doel van RGO is te komen tot zo laag mogelijke integrale kosten. De drie bedrijven zijn in staat het onderhoud tegen een scherpe prijs uit te voeren vanwege de duur van de overeenkomst, de omvang van het aantal wooneenheden en het doordacht combineren van werkzaamheden en het gebruik maken van elkaars kennis en ervaring.

Er is in de visitatieperiode veel gedaan aan het onderhoud van het bestaand bezit. Er zijn forse woningverbeteringen  doorgevoerd door de 'grote aanpak'. In de meerjarenafspraken 2015-2019 wordt onder meer het planmatig onderhoud beschreven. Rentree heeft in de visitatieperiode een fors onderhoudsprogramma uitgevoerd.

*Gemeente Deventer in 2030 energieneutraal door energiebesparing/CO2-reductie*

In de prestatieafspraken Wonen Deventer 2015-2019, is afgesproken dat de gemeente Deventer in 2030 energieneutraal is door energiebesparing of CO2-reductie. De gemeente heeft de ambitie om over 10 jaar – dat wil zeggen 2025 - de sociale huurwoningen gemiddeld op label B te hebben.

Betaalbaar wonen voor de doelgroep staat bij Rentree voorop als het gaat om het verduurzamen van haar bezit. Daarnaast moet Rentree, als zoveel corporaties, zich voorbereiden op een gasloos tijdperk voor haar woningbezit. De woningvoorraad van Rentree voorbereiden op andere energie zal een enorme grote overgang als gevolg hebben. Daarom is 'Het Pact van de Oude Raadzaal' ondertekend door alle Deventer corporaties, de gemeente Deventer en de provincie Overijssel. Het Pact is een routekaart om met elkaar de bestaande sociale huurwoningen in Deventer fossielvrij te maken en tegelijkertijd betaalbaar te houden.

Rentree heeft haar projecten op het gebied van duurzaamheid volgens planning uitgevoerd en heeft tal van energetische maatregelen getroffen om een betere energie-index van haar woningbezit te krijgen. Met voorlichting over en de plaatsing van zonnepanelen, laat Rentree zich bijstaan door Wocozon. De huurder betaalt niets voor de aanschaf van de zonnepanelen. Alleen wordt een vergoeding betaald voor de zonnestroom die door de zonnepanelen is opgewekt en verbruikt. De huurder betaalt deze vergoeding in de vorm van een vast maandelijks voorschotbedrag aan Rentree. De huurder kan het voorschotbedrag aan zijn energieleverancier vervolgens verlagen met een bedrag minimaal ter hoogte van deze vergoeding.

Vanuit de doelstelling 'betaalbaarheid voor de huurders' stimuleert Rentree de bewustwording van het energieverbruik bij huurders. In de projecten met energetische verbeteringen zijn in de visitatieperiode tal van bewonersavonden georganiseerd in samenwerking met experts op het gebied van energieverbruik.

## 1.4 Ambities in relatie tot de opgaven

De ambities van de woningcorporatie zijn beschreven in het ondernemingsplan.

### ONDERNEMINGSPLAN

Rentree heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in het Ondernemingsplan Rentree 2016-2020 'Denken in mogelijkheden'.

De missie van Rentree luidt:

> *"Onze huurders wonen in duurzame woningen met een basiskwaliteit, die past bij hun bescheiden inkomen en leefstijl. Wij kennen en erkennen onze bewoners, wij blinken uit in eenvoud en handelen met aandacht voor elkaar, voor onze huurders en voor onze partners."*

De titel van het ondernemingsplan komt voort uit de impact, die de regelgeving heeft gehad en heeft op het verdienmodel van corporaties. Ondanks de verhuurdersheffing is Rentree beslist gebleven in haar bijdrage, die zij aan de stad Deventer wil blijven leveren. Rentree heeft gezocht naar mogelijkheden hoe het dan wel kan. De afgelopen jaren heeft Rentree bewezen wendbaar te zijn. Rentree is, ondanks alle veranderingen, op koers gebleven. In de jaren van het geldende ondernemingsplan gaat Rentree voor aandacht, daadkracht en eenvoud.

De doelstellingen uit het ondernemingsplan zijn:

Rentree is van het wonen;
Voldoende woningen voor onze doelgroep;
Rentree zorgt ervoor dat haar woningen beschikbaar komen;
Rentree zorgt ervoor dat haar woningen betaalbaar zijn;
Zorg en aandacht voor huurders met financiële problemen;
Rentree zorgt voor toekomstbestendig en duurzaam aanbod;
Rentree gaat gepast bijdragen aan leefbaarheid;
Werken aan transparantie, legitimatie en klantwaarde.

## OORDEEL OVER DE AMBITIES IN RELATIE TOT DE OPGAVEN

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met corporatie en belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie voldoen.

Rentree voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat Rentree ambities en doelstellingen heeft geformuleerd voor de maatschappelijke prestaties die passen bij de externe opgaven.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van de volgende pluspunten:

- De ambities sluiten goed aan op de maatschappelijke opgaven van de gemeente Deventer.
- De ambities zijn solide onderbouwd door woningmarktgegevens, de lokale volkshuisvesting en de portefeuillestrategie van Rentree.
- Het ondernemingsplan 2016 – 2020 is reeds eind 2018 geactualiseerd (aan het einde van de visitatieperiode).
- De prestatieafspraken sluiten goed aan bij de in de visitatieperiode vastgestelde ambities en doelstellingen.

Rentree heeft haar klanten met hun wensen, als ook de werkomgeving goed in beeld. Door die mede te vertalen in het ondernemingsplan, is een onderbouwde en heldere koers ontstaan. Rentree richt zich uitsluitend op wonen en concentreert zich op sociaal vastgoed. De prioriteit is voldoende huurwoningen te hebben voor de primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens die zijn aangewezen op huurtoeslag en bijzondere doelgroepen. Om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden voor de primaire doelgroep, is gekozen voor het vastzetten van de huur van minimaal 2.400 woningen op de 1ste of 2de aftoppingsgrens. Ultimo 2018 bedraagt dit aantal 3.105 en is 76% van de woningvoorraad.

Werken met innoverende ketenpartners levert meer toegevoegde waarde en minder kosten op. De klanten van Rentree zijn tevreden over de dienstverlening bij reparaties en onderhoudswerkzaamheden; dit blijkt uit de reguliere klanttevredenheidsonderzoeken.

Rentree wil ook een bijdrage aan de leefbaarheid leveren. Dat doet de corporatie door samenwerking te zoeken met de huurders en partners. De bijdrage kan de versterking van de rol van de woonmakelaars zijn, het treffen van maatregelen bij overlast, het bijdragen aan woonbegeleiding, buurtcoaches en buurtbemiddeling, als mede ondersteuning bij betalingsachterstanden.

De prestatieafspraken in het werkgebied, de gemeente Deventer, worden nagekomen. In de visitatieperiode heeft Rentree de prestatieafspraken omgezet in daden en wel op het gebied van betaalbaarheid, als ook op sloop/nieuwbouw, renovatie/onderhoud en duurzaamheid. Rentree is een voorstander van de ongedeelde samenleving en inclusieve stad. Rentree wil samen optrekken met gemeente, collega-corporaties en maatschappelijke partners om complexe opgaven aan te pakken.

Met het nieuwe kantoor aan het begin van de visitatieperiode en ook het 'Anders Werken' is daarbij ook een moderne dynamiek voor de organisatie ontstaan.

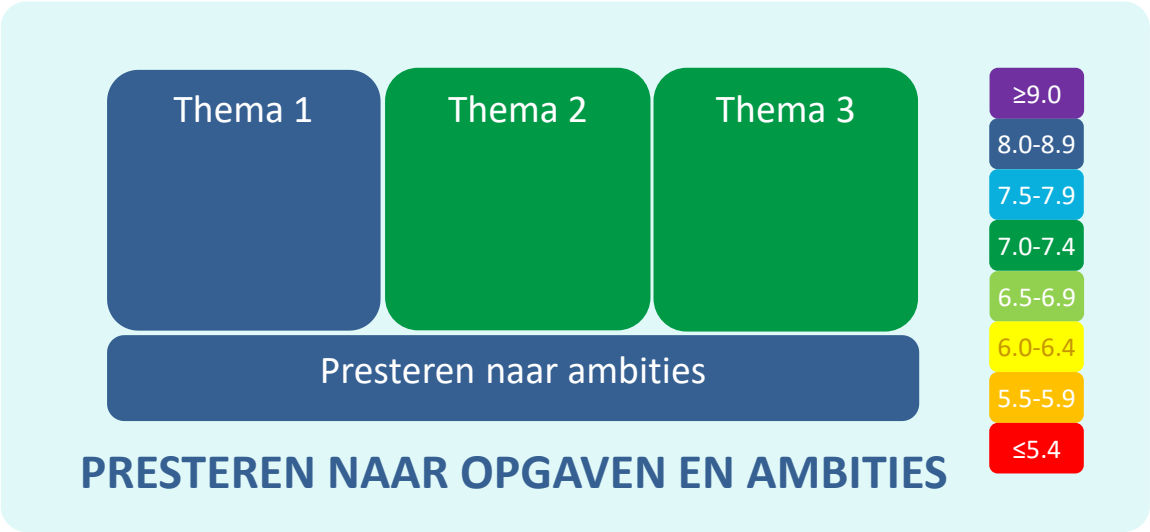
Al met al ziet de visitatiecommissie dat Rentree een corporatie is, die betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid hoog in haar vaandel heeft staan. Verder heeft Rentree bijzondere aandacht voor huurders met financiële problemen. Ook levert Rentree haar bijdrage aan leefbaarheid in samenspraak met haar huurders. Rentree is koersvast en haar ambities passen bij de externe opgaven.

**Tabel: Presteren naar Opgaven en Ambities**

| ***Perspectief*** | ***Beoordeling volgens meetschaal*** | | | | | | ***Gemid-deld cijfer*** | ***Weging*** | ***Eindcijfer per perspectief*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Presteren naar Opgaven en Ambities** | **Thema:** | | | | | | | | |
| | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | | | |
| Presteren in het licht van de prestatieafspraken | 8,0 | 7,0 | 7,0 | | | | 7,3 | 75% | **7,5** |
| Ambities in relatie tot de opgaven | | | | | | | 8,0 | 25% | |

De volgende thema's zijn gehanteerd:

1. Omvang sociale woningvoorraad en doelgroepen
2. Leefbaarheid en dorpen
3. Kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen



# 2 Presteren volgens Belanghebbenden

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

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR);
- Gemeente Deventer;
- Collega-corporaties Woonstichting De Marken en Woonbedrijf ieder1 en Eigen Bouw;
- Zorg/welzijnspartijen: Iriszorg, Solis, Carinova, Budget Adviesbureau Deventer (BAD), Buurtbemiddeling en Stichting Present;
- Ketenpartners: Salverda Bouw, Wolters TVO en Instain Installatietechniek.

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

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

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

## 2.1 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

### BEWONERS ADVIESORGAAN RENTREE (BAR)

Het BAR is een zelfstandig adviesorgaan van Rentree-huurders. Deze leden zetten zich in voor de belangen van alle huurders van Rentree. Het BAR heeft invloed op het beleid van Rentree door gevraagd en ongevraagd advies te geven. Zes keer per jaar overlegt het BAR formeel met Rentree. Het BAR houdt zich bezig met beleidsvraagstukken zoals de jaarlijkse huurverhoging, de servicekosten en jaarlijks bod aan de gemeente. Het BAR zit in het driehoeksoverleg met Rentree en de gemeente Deventer voor het maken van de prestatieafspraken.

### GEMEENTE DEVENTER

Zoals hiervoor al is beschreven is de gemeente een van de drie partijen in het tripartite overleg om jaarlijks te komen tot prestatieafspraken. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is veelvuldig overleg tussen Rentree en de gemeente Deventer. Zowel de volkshuisvestingstaken als de gezamenlijke maatschappelijke inzet in de stad worden besproken. Periodiek – tweemaandelijks - vindt een Bestuurlijk Overleg Wonen plaats.

### COLLEGA-CORPORATIES

Met collega-corporaties Woonbedrijf ieder1, Woonstichting De Marken en DUWO worden in de gemeente gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt. Op stedelijk en regionaal niveau neemt Rentree deel aan een aantal samenwerkingsverbanden, waarin ook de collega-corporaties vertegenwoordigd zijn. De woningtoewijzing van sociale huurwoningen gebeurt via Woonkeus: een samenwerking van de woningcorporaties in de Stedendriehoek.
Geregeld vindt informeel overleg plaats met de directeur-bestuurders van de Deventer corporaties.

### ZORG- EN WELZIJNSINSTELLINGEN

Rentree werkt samen met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen om gevolg te geven aan de opgave die er ligt met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Met Iriszorg (verslavingszorg en maatschappelijke opvang), Solis (zorgverlener voor kwetsbare ouderen), Carinova (thuiszorg, woonzorg en huishoudelijke hulp), Budget Adviesbureau Deventer (hulp bij schulden), Buurtbemiddeling (begeleiden van burenruzies) en Stichting Present (makelaar in vrijwilligerswerk) zijn visitatiegesprekken gevoerd.

### KETENPARTNERS

Rentree werkt op basis van resultaatgericht onderhoud samen met de bedrijven Salverda en Instain voor het dagelijks onderhoud en Wolters TVO voor het planmatig onderhoud. Resultaatgericht onderhoud houdt in dat het onderhoud en het beoogde resultaat daarvan in jaarafspraken wordt vastgelegd, waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van elkaars expertise.

## 2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort Rentree een **7,7** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden gemiddeld ruim voldoende tot goed tevreden over de prestaties op de drie thema's van de prestatieafspraken: gescoord wordt met een gemiddelde van 7,5, waarbij de huurders wat lagere scores laten zien. Ten aanzien van de tevredenheid over de relatie en de wijze van samenwerking en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid geven de gemeenten, de huurders en de overige belanghebbenden goede cijfers.

### THEMA 1: OMVANG VAN DE SOCIALE WONINGVOORRAAD EN DOELGROEPEN

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van **7,7**.

*Bewoners Adviesorgaan Rentree*
De corporaties Rentree en Woonbedrijf ieder1 hebben beide woningbezit in dezelfde wijken. De huurdersorganisatie merkt op dat Deventer een ongedeelde stad was. Door het passend toewijzen worden de wijken eenzijdig – in de zin van alleen huishoudens met de laagste inkomens – bewoond.

Rentree maakt haar vastgoed niet altijd complexmatig levensloopgeschikt. Er wordt door Rentree wel maatwerk geleverd afhankelijk van de behoeften van de huurder, maar dit werk moet sneller worden geregeld dan nu in de praktijk gebeurt.
Het BAR is goed te spreken over het initiatief van Rentree om in het Rode Dorp woningen geschikt te maken voor ouderen door een slaapkamer op de begane grond toe te voegen.

*Gemeente Deventer*

Steeds meer huurders vergrijzen. Veel woningen moeten geschikt zijn of gemaakt worden voor ouderen. Rentree heeft hierin nog een flinke opgave volgens de gemeente. Eigenlijk is de huisvesting van ouderen een opgave voor de stad en voor alle corporaties. Hetzelfde geldt voor de overige bijzondere doelgroepen. Er is volgens de gemeente een mismatch ontstaan in het woningbezit van de corporaties. De gemeente is verder van mening dat het WMO-convenant moet worden geactualiseerd.
De wijk Rode Dorp heeft te maken met structurele probleemgevallen bij huurders. De gemeente pleit voor een dergelijke wijk een integrale visie met corporaties en zorg/welzijnspartijen te ontwikkelen.

De gemeente is tevreden over de inzet van 'buurtmakers'. In de gemeente is blijvende ondersteuning nodig in een aantal buurten. In deze buurten is sociale problematiek zo specifiek en complex dat een intensieve aanpak nodig is. Het reguliere aanbod van zorg/welzijnspartijen blijkt niet voldoende ondersteuning te kunnen bieden.

Vaak zijn probleemsituaties bekend, maar er is geen partij die de volledige verantwoordelijkheid neemt. Desalniettemin zijn buurtmakers in staat om thema's breed op te pakken, organisaties in de wijk aan elkaar te koppelen, werkafspraken te maken, informatie te delen, vaste patronen te doorbreken en ook procesbegeleiding te bieden.

Ten aanzien van de middeninkomens vindt de gemeente dat dit een goede doelgroep is voor de nodige differentiatie in wijken en buurten.

*Zorg/welzijnspartijen*
Eén zorgpartij merkt in het kader van de Bijzondere Bemiddeling op, dat sommige cliënten door schulden niet kunnen doorstromen uit een opvangvoorziening. Daardoor verblijven zij onnodig lang in de opvang. De kosten blijken niet op te wegen tegen de hoogte van de huurschuld. Het zou 'mooi' zijn als daar een gezamenlijk gedragen oplossing voor zou kunnen komen. De Bijzondere Bemiddeling kan stigmatiserend werken. Indien – als voorbeeld - een aspirant-huurder een woning zoekt met genoeg aantal woonpunten, wordt door de corporatie eerst naar het huidige adres van de kandidaat gekeken. Als dan geconstateerd wordt, dat dit het adres van een zorginstelling is, worden bijzondere voorwaarden aan de huurder gesteld. De zorgpartij moet het huurcontract op eigen naam afsluiten voor de uitstromers en loopt daarmee financiële risico's, naast de verplichting om een afdeling incasso- en huuradministratie op te zetten.

Zorgvuldige toewijzing van woningen en 'goed landen' in de buurt met betrekking tot mensen met een GGZ-rugzak en vergunninghouders is volgens de zorg/welzijnspartijen van groot belang. Een goede begeleiding hoort daarbij.

Er zijn nogal wat opgaven voor ouderen en bijzondere doelgroepen in de stad. Suggestie van de partners is om een woononderzoek te houden, waarbij deze opgave kwantitatief en kwalitatief in beeld wordt gebracht.

*Collega-corporaties*

Rentree heeft haar focus op huurders met huurtoeslag gelegd en bedient daarmee de onderkant van de markt. Dat is heel sociaal maar heeft volgens een collega-corporatie het gevaar in zich dat huurders die geen toeslag ontvangen minder slaagkans hebben op een sociale huurwoning, hoewel ze qua inkomen wel zijn aangewezen op de sociale huisvesting. Rentree is er ook voor alle bijzondere doelgroepen en draagt zo haar steentje meer dan bij in het sociaal domein.

Meer woningen, die betaalbaar zijn voor een- en twee persoonshuishoudens, zijn beslist nodig in Deventer, zo laten de collega's weten.

## THEMA 2: LEEFBARE WIJKEN EN DORPEN

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van **7,2**.

*Bewoners Adviesorgaan Rentree*

Belangrijk voor de huurdersvertegenwoordiging zijn leefbaarheid en veiligheid in de wijken en buurten. Meer differentiatie in buurten is nodig om leefbare buurten en wijken te behouden. Ook wordt aandacht gevraagd voor vergrijzing en kwetsbare ouderen.

Het BAR zou meer samenwerking willen zien tussen Rentree en zorgpartijen om overlastsituaties op te lossen.

*Gemeente Deventer*

Betaalbare huurwoningen voor de sociale doelgroep wordt door de gemeente belangrijk gevonden. Samenwerken in buurten en wijken met maatschappelijke partners is ook een onderwerp, dat de gemeente na aan het hart ligt. Ook zou de gemeente de betrokkenheid van de huurders in hun wijk of buurt willen vergroten.

De ongedeelde samenleving is een groot goed voor de gemeente. Onderwerpen die hierbij horen zijn een duidelijke uit te voeren beleid op het thema 'wonen-zorg-welzijn' en op de leefbaarheid in wijken en buurten.

Wijken zijn niet allemaal evenwichtig van bewonersopbouw, kwetsbaarheid van bewoners in wijken neemt toe, zo vindt de gemeente. Dit vraagt meer aandacht. Ook de veranderende bevolkingssamenstelling en vergrijzing vraagt visie en beleid met het oog op geschikte en betaalbare woningen en het draagvermogen van wijken.

*Zorg/welzijnspartijen*

Rentree maakt zeer frequent en in goede afstemming gebruik van buurtbemiddeling en draagt daarmee bij aan leefbaarheid in wijken en buurten. Rentree wordt door de welzijnspartij omschreven als een zorgvuldig opererende marktpartij.

Er is veel aandacht voor de huurder met huurschuld. Het verder oplopen van schulden en huisuitzetting probeert men zoveel mogelijk te voorkomen. Met drie corporaties is een Convenant Huurachterstanden opgesteld met Budget Adviesbureau Deventer. De resultaten laten zien dat huurachterstanden fors minder worden door strak te acteren op incasso en goede afspraken te maken met deurwaarders.

Eén welzijnspartij werkt met vrijwilligers die in contact worden gebracht met sociale organisaties. Vrijwilligers worden in de gelegenheid gesteld en geholpen om zich in de eigen woonplaats in te zetten voor mensen die te maken hebben met armoede, een slechte gezondheid of een sociaal isolement.

Belangrijk is te zorgen voor kwalitatief goede en betaalbare woningen. Als huurders tevreden zijn over de eigen woning, geven zij meer aandacht aan de leefbaarheid in de buurt en het omkijken naar de buren.

*Collega-corporaties*

Rentree heeft oog voor haar huurders en weet wat zij nodig hebben.
Op het gebied van leefbaarheid bestaat voor de corporatie alleen een signalerende functie.

Indien hulp voor huurders of voor de buurt nodig is, wordt contact gezocht met het sociale team van de gemeente, die de probleemsituatie over kan nemen.

## THEMA 3: KWALITEIT EN DUURZAAMHEID VAN (BESTAANDE) WONINGEN

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van **7,6**.

*Bewoners Adviesorgaan Rentree*

De huurdersvertegenwoordiging is blij met 'Het Pact van de Oude Raadzaal', waarin overheid en corporaties samenwerken om de sociale woningen in de gemeente fossielvrij te maken en tegelijkertijd die woningen betaalbaar te houden.

De conditie en de onderhoudstoestand van de woningen wordt als goed beschouwd door de huurdersorganisatie. Rentree heeft de laatste jaren verder goed geïnvesteerd in grote projecten zoals vernieuwing badkamer, keuken en toilet. Daarnaast zijn er veel nieuwe woningen gebouwd.
Het BAR is uiterst tevreden over de inspanningen die Rentree zich troost op het gebied van duurzaamheid. Rentree kent een actieve opstelling rond het thema verduurzaming.

*Gemeente Deventer*

De kwaliteit van het corporatiebezit is over het algemeen goed. Gedifferentieerd woningaanbod blijft de komende jaren aandacht vragen, zowel door veranderende bevolkingssamenstelling en vergrijzing als ook gezien vanuit het perspectief van de ongedeelde samenleving.

Over de verduurzamingsopgave is Rentree samen met de andere corporaties voortvarend aan de slag. De corporaties hebben hiervoor zelf het initiatief genomen. Zij pakken deze opgave serieus en verstandig - gezien de vele onzekerheden - op.

Het initiatief van Rentree om 'Woon400' te bouwen wordt door de gemeente beoordeeld als een mooi experiment. Rentree gaat volgens de gemeente prima om met de vele nieuwe maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen.

Het huurachterstandsbeleid dat Rentree voert wordt door de gemeente als prima gekwalificeerd.

*Collega-corporaties*

Rentree werkt goed samen met de huurders en de maatschappelijke partners om de leefbaarheid in de buurten te borgen. Samen wordt gewerkt aan een brede aanpak voor een inclusieve samenleving in Deventer in de sociale buurten en wijken van de stad.

Rentree heeft veel woningen gerenoveerd en buurten opgeknapt de afgelopen jaren. Dat is een prima prestatie vanuit hun financiële situatie bekeken. Wat betreft het duurzaamheidsbeleid heeft Rentree veel ambities, die niet steeds uitmonden in realistische plannen.

*Ketenpartners*

Rentree is structureel bezig om de kwaliteit van het onderhoud van de bestaande woningen te borgen. Informatie over de verschillende onderhoudsvormen, zowel dagelijks, planmatig als renovatie/verduurzaming worden tussen de ketenpartners uitgewisseld. Deze uitwisseling gebeurt onder meer door de jaarlijkse integrale complexplanbesprekingen. De input van de drie ketenpartners wordt gebruikt voor het opstellen van de meerjaren onderhoudsbegroting.

De prestaties van deze drie partijen zijn onderdeel van de klanttevredenheidsonderzoeken, die Rentree frequent laat uitvoeren.

Een geweldige prestatie was de realisatie van de zogenaamde 'Woon400': een zoektocht naar een woning, die betaalbaar is zonder huurtoeslag. Het heeft geleid tot een nieuw appartementengebouw met 18 woningen in de Rivierenwijk.

## DE RELATIE EN COMMUNICATIE MET DE CORPORATIE

*De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van **8,0**.*

Hier volgen enkele steekwoorden, waarmee Rentree wordt getypeerd:

- *Duidelijk, kan snel schakelen, innovatief, stabiel en toegankelijk*
- *Betrouwbaar en transparant*
- *De deur staat altijd open, corporatie met een sociaal hart en een fijne samenwerkingspartner*
- *Vriendelijk, meedenkend, luisterend oor en professioneel*
- *Sociaal bewogen, benaderbaar met een focus op sociale doelgroep*
- *Toegankelijk en innovatief*
- *Overzichtelijk, duidelijk, ambitieus, realistisch*
- *Professioneel, staat open voor adviezen, is solide en betrokken*
- *Reële volkshuisvester (niet alleen verhuurder) en inventief*
- *Midden in de samenleving, aanwezig/zichtbaar en gericht op samenwerking*

*Bewoners Adviesorgaan Rentree*

Het BAR laat weten dat zij een prima samenwerking met Rentree heeft. Zesmaal per jaar is formeel overleg tussen de corporatie en het BAR. Rentree informeert helder over haar activiteiten. Rentree staat bekend als een prima samenwerkingspartner. De uitgedragen visie, strategie en het beleid van Rentree zijn voor de huurdersvertegenwoordiging duidelijk. Periodiek spreekt het BAR ook de huurderscommissarissen. Gemaakte afspraken worden door Rentree nagekomen of zij legt uit waarom daarvan wordt afgeweken. Rentree is goed benaderbaar en reageert adequaat op gestelde vragen.

*Gemeente Deventer*

De verhouding tussen gemeente en Rentree is zeer goed te noemen en de communicatie lijnen zijn kort. Rentree is steeds bereid samen te werken. Rentree is duidelijk in haar visie, reageert adequaat op vragen en komt haar afspraken na. Rentree is inventief en communiceert effectief en betrouwbaar. Rentree toont verantwoordelijkheid en is altijd bereid binnen de wettelijke/financiële mogelijkheden naar oplossingen te zoeken voor zich voordoende vraagstukken. Rentree is een waardevolle samenwerkingspartner voor de gemeente. Rentree heeft oog voor de wijk en is meer dan alleen verhuurder van sociale woningen.

*Zorg/welzijnspartijen*

De samenwerking met Rentree ten aanzien van buurtbemiddeling wordt ervaren als prettig, soepel, transparant en betrouwbaar.
Eén zorgpartij zou het een uitdaging vinden om met Rentree te bezien hoe zij zich met elkaar nog meer kunnen versterken bij een wijkgerichte aanpak. Tot nu toe bestaat het contact vooral uit het leveren van toegevoegde waarde bij individuele klanten van Rentree. Van een

structurele aanpak is minder sprake. De vraag is dan ook opgeworpen of aanvullend op straat- of wijkniveau nieuwe initiatieven tot verbetering zijn te ontwikkelen.
Het is voor een welzijnspartij zeer plezierig samenwerken met Rentree. Opgemerkt wordt een intrinsieke motivatie van Rentree om goed te doen voor de inwoners van Deventer en dus ook voor haar huurders.

Rentree wordt gezien als een samenwerkingspartner, waarbij sprake is van samenwerking op zowel de werkvloer (consulent/cliënt/hulpverlener) als op management/strategisch niveau.

*Collega-corporaties*

Rentree is voor de collega's een fijne samenwerkingspartner in de stad!
De afgelopen jaren hebben de corporaties steeds meer bewondering gekregen voor de wijze waarop Rentree haar negatieve imago vanuit zwaar weer in een relatief korte tijd heeft weten om te buigen naar een positief imago. Ook op het gebied van samenwerking is er een positieve wending geweest: een organisatie die ging voor torenhoge ambities naar een partner in de stad die gezamenlijk met de collega-corporaties werkt aan meer realistische ambities op haar werkterrein voor alle doelgroepen in Deventer.
Rentree is: een frisse organisatie die dichtbij haar huurders staat. Chapeau!

*Ketenpartners*

Rentree selecteert en kiest voor de lange termijn zakenpartners voor het dagelijks en planmatig onderhoud. Er is sprake van een meerjarige resultaatgerichte samenwerking waarbij transparantie, een kritische houding en vertrouwen centraal staan. Door vertrouwen te geven aan de onderhoudsbedrijven ontstaat een open en kritische samenwerking tussen de bedrijven onderling en Rentree.
De samenwerking is voor de drie ketenpartners een "blauwdruk" gebleken voor samenwerking met andere woningcorporaties.
Rentree staat open voor vernieuwing die past bij de hedendaagse tijd. Een open en toegankelijke opdrachtgever, volgens de ketenpartners. Binnen de gehele organisatie van Rentree is er draagvlak voor de manier waarop wordt samengewerkt.

## DE INVLOED OP HET BELEID

*De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van **7,9**.*

*Bewoners Adviesorgaan Rentree*

Rentree betrekt de huurdersvertegenwoordiging actief bij haar beleidsvorming en bij de ontwikkeling van nieuwe ondernemingsplannen. Rentree verwerkt de inbreng van de huurdersorganisatie op een goede en correcte manier in haar beleid. Afwijkingen in het vastgestelde beleid wordt door Rentree uitgelegd.

Rentree spant zich ervoor in dat prestatieafspraken met de gemeente en het BAR kunnen worden gerealiseerd. Op een transparante wijze legt Rentree verantwoording af over haar resultaten en prestaties en deze worden in begrijpelijke taal gepubliceerd.

*Gemeente Deventer*

Rentree speelt in op de nieuwe gemeentelijke woonvisie en stemt haar beleid daarop af. Een voorbeeld daarvan is het vormgeven van de ongedeelde samenleving.
In het kader van het nieuwe ondernemingsplan heeft Rentree meerdere stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd over verschillende thema's, genaamd de College Tour.

De invloed op het beleid van Rentree door de gemeente Deventer loopt via de prestatieafspraken. Met Rentree worden ieder jaar het jaarverslag en het nieuwe jaarplan doorgesproken.

*Collega-corporaties*

De collega-corporaties zien Rentree als meelevend en meedenkend. Rentree stelt zich open op en vertaalt dat ook waar mogelijk in haar beleid.
Betrokken en constructief toont Rentree zich bij haar huurders met smalle beurs. Ook bij organisatorische en de huisvestingsvraagstukken op lokaal niveau laat Rentree zich vernieuwend zien.
Innovatief wordt Rentree genoemd met betrekking tot duurzaamheidsvraagstukken en organisatieontwikkeling.

*Zorg/welzijnspartijen*

Rentree staat open voor externe opvattingen en ontwikkelingen. Met de meningen van de zorg/welzijnspartijen wordt rekening gehouden.
De samenwerking is al jaren prima. Rentree staat open en is actief op het meedenken met vraagstukken, die bij de zorg/welzijnspartijen leven.
Een meer gezamenlijke verantwoordelijkheid is het proces van bijzondere bemiddeling, waarbij de gemeente, de corporatie en de instellingen samen moeten werken.

## 2.3 Aandachts- en verbeterpunten volgens Belanghebbenden

### BEWONERS ADVIESORGAAN RENTREE

- Communicatie en terugkoppeling naar de huurder kan beter.
- Niet het één zeggen en het andere doen.
- Blijf contact houden met de huurder en luister goed naar de wensen en behoeftes van de (kandidaat-)huurder.
- Het BAR zou graag samenwerken met huurdersorganisaties van collega-corporaties.

### GEMEENTE DEVENTER

- In algemene zin vragen de kwetsbaarheid van wijken en de toenemende vergrijzing aandacht in de gemeente. Dit leefbaarheidsvraagstuk zal ook van Rentree de komende jaren aandacht blijven vragen.
- Ruime aandacht voor de hoeveelheid 55+-woningen.
- Integrale visies op wijken maken.
- Middeninkomens zouden ook een doelgroep dienen te zijn, temeer daar zij ook voor differentiatie in de wijken en buurten zorgen.
- Werken aan de ongedeelde samenleving, waarbij wonen-zorg-welzijn en leefbaarheid onontbeerlijk zijn.

### ZORG EN WELZIJN

- Zorgen voor kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad.
- Klantgerichte zaken verbeteren, zoals de service aan en beschikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen.
- Wijkgerichte (straatgerichte) aanpak ter versterking van sociale structuren.
- Laten ze vooral zo doorgaan!

## COLLEGA-CORPORATIES

- Een lichte koersswitch wordt gezien, waarin het 'sociale hart' gecombineerd wordt met een wat zakelijkere instelling. Collega's zijn daar enthousiast over, omdat het ambitie en realisatie dichterbij elkaar brengt.
- De taakopvatting kan meer verbreed worden. Aandacht voor mensen met iets meer inkomen, die de corporatie nog steeds hard nodig hebben.
- Betaalbaar wonen voor een- en twee persoonshuishoudens.
- Wijkvernieuwing/vervanging vooroorlogs bezit.

## KETENPARTNERS

- Zorg dat iedereen (stakeholders, eigen medewerkers) aangehaakt blijft. Vernieuwen is goed, maar af en toe gaat optimalisatie voor.
- Focus op de primaire processen. Verbeter waar mogelijk maar wel op basis van gezamenlijk vastgestelde prioriteiten, teneinde efficiënt te werken binnen onze samenwerking.
- De communicatie kan beter verlopen als de RGO-overleg structuur vereenvoudigd wordt. Dit voorstel is op dit moment al in beraad. Op deze manier wordt de vergaderinterval korter maar intensiever.

## MENING VAN GEMEENTE EN HUURDERS OVER DE KWALITEIT EN PROCES PRESTATIEAFPRAKEN

*Bewoners Adviesorgaan Rentree*

De huurdersorganisatie heeft het onderhandelingsproces om te komen tot de prestatieafspraken als goed genoemd. Het BAR is daarover heel tevreden. Vanaf het allereerste begin – het voorbereiden van het bod – heeft de huurdersvertegenwoordiging een goede inbreng. Er wordt goed naar het BAR geluisterd. Bepaalde nieuwe onderwerpen, zoals afvalverzameling, kon het BAR inbrengen in het overleg om later in het bod te worden opgenomen. Vanuit de gemeente was oprechte belangstelling voor de visie van het BAR; betrokken ambtenaren van de gemeente zijn goed van hun taak gekweten.

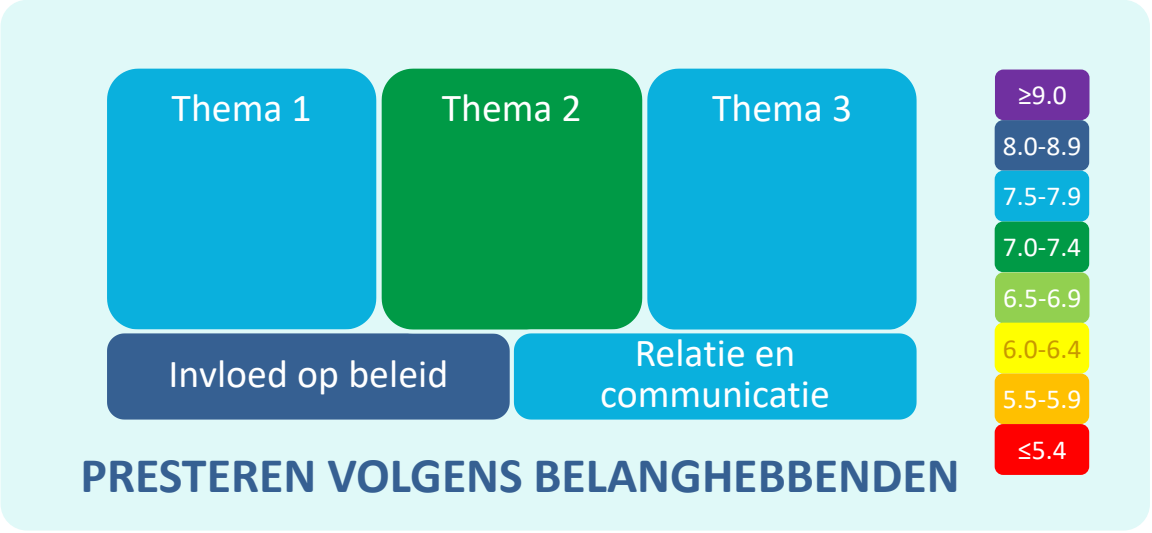
*Gemeente Deventer*

Proces wordt als prettig ervaren met als resultaat goede prestatieafspraken, die flexibel en concreet genoeg zijn. Monitoren en bijstellen is hierbij goed mogelijk. Het proces is de afgelopen jaren in inhoud en kwaliteit gegroeid. Van alleen de 'wettelijke stappen' naar het vaker voeren van het inhoudelijk gesprek samen met de huurdersvertegenwoordiging. Dit laatste wordt als waardevol ervaren omdat hiermee de inhoudelijke discussies worden gevoerd, iedereen goed meegenomen wordt in het proces, en de relatie tussen de drie partijen wordt uitgebouwd. De gemeente heeft de volgende speerpunten: ongedeelde samenleving, wonen/zorg/welzijn en leefbaarheid.

Voorop staat dat de verhouding en samenwerking met Rentree goed is. Er is regulier ambtelijk en bestuurlijk contact, zo nodig ook tussentijds. De prestatieafspraken bevatten dan ook geen 'verrassingen' en vormen geen dik dossier.

**Tabel: Presteren volgens Belanghebbenden**

| *Tevredenheid van belanghebbenden* | | *Huurders* | *Gemeente(n)* | *Overige belang-hebbenden* | *Gemiddeld cijfer* |
|---|---|---|---|---|---|
| **2.1** | **Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties** | | | | |
| 2.1.1 | Omvang sociale woningvoorraad en doelgroepen | 8,0 | 7,3 | 7,9 | 7,7 |
| 2.1.2 | Leefbare wijken en dorpen | 6,3 | 7,3 | 8,0 | 7,2 |
| 2.1.3 | Kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen | 7,8 | 7,3 | 7,6 | 7,6 |
| **Totaal tevredenheid over de prestaties** | | **7,4** | **7,3** | **7,8** | **7,5** |
| 2.2 | Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie | 7,9 | 8,0 | 8,1 | 8,0 |
| 2.3 | Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie | 7,9 | 8,0 | 7,9 | 7,9 |
| **Eindcijfer** | | **7,6** | **7,7** | **7,9** | **7,7** |



# 3 Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie de *vermogensinzet*, dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, om te kunnen oordelen hoe goed en gemotiveerd de corporatie haar vermogen maatschappelijk benut, mede in relatie tot de externe opgaven en lokale context.

## 3.1 Beoordeling van de vermogensinzet

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.*

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er twee pluspunten dienen te worden toegekend vanwege:

- Rentree zet haar vermogen bewust zorgvuldig en actief in voor maatschappelijke doeleinden en legt daar verantwoording over af.
- Rentree heeft met de uitvoering van haar beleid en de aandacht voor de betaalbaarheid het voor maatschappelijke prestaties beschikbare vermogen prima ingezet.
- Rentree heeft laten zien, dat zij stevig heeft ingezet op investeringen in haar sociaal woningbezit met sloop/nieuwbouw, ingrijpende woningverbetering en verduurzaming.
- Rentree heeft voor de visitatieperiode een aantal jaren in zeer zwaar weer gezeten, waarbij de corporatie onder toezicht was geplaatst. Dit heeft ertoe geleid dat het in de haarvaten van de corporatie zit om zeer zorgvuldig af te wegen waar het beperkte maatschappelijke vermogen voor wordt ingezet.

De visitatiecommissie geeft geen oordeel over de financiële continuïteit van de corporatie. Wel gaat zij na of Autoriteit woningcorporaties (Aw) en/of Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in de jaren waarop de visitatie betrekking heeft, opmerkingen heeft gemaakt over de financiële continuïteit. Uit de oordeelsbrieven komt naar voren, dat de externe toezichthouders geen interventies in de visitatieperiode hebben gedaan. Rentree voldoet ruim aan alle beoordelingscriteria zoals solvabiliteit, ICR en DSCR en de prognose voor de toekomst ziet er gunstig uit, zo stellen de externe toezichthouders.

WSW heeft geoordeeld dat Rentree inmiddels - na de moeilijke jaren vóór de visitatieperiode - een corporatie is met een onveranderd laag risicoprofiel. Rentree hanteert ‘een strak eigen financieel beleid’ om ook in de toekomst gezond te blijven. In 2018 liet het WSW weten, dat het beeld van Rentree door de actualisatie van de risicobeoordeling nauwelijks is gewijzigd. Ondanks de omvangrijke investeringen die Rentree heeft opgenomen in haar programma, blijven alle financiële ratio's in de prognosejaren voldoen aan de normen van WSW.
De meerjarenbegroting in de laatste twee jaar van de visitatieperiode is in lijn met de jaarplannen en het Ondernemingsplan 2016-2020 “Denken in mogelijkheden”. Rentree heeft inmiddels haar leningenportefeuille aanzienlijk verkleind.

Rentree heeft fors ingezet op investeringen in de sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen en ingrijpende woningverbetering en verduurzaming van het bestaand bezit.

Rentree werkt samen met innoverende bouwpartijen om ketenintegratie verder vorm en inhoud te geven in nieuwbouw en in het dagelijks en planmatig onderhoud. Deze samenwerkingen met ketenpartners hebben geleid tot lagere kosten. Voor het onderhoud werkt Rentree samen met resultaat gestuurde onderhoudspartners (RGO). Het woningbezit is relatief oud en daarom is het zaak om de kwaliteit nauwlettend te monitoren. Met onderhouds- en storingsanalyses en klantonderzoeken wordt de kwaliteit van de woningen gemonitord en vervolgens gebruikt als input voor de begroting en (meerjaren-)onderhoudsplannen. In 2017 is ten behoeve van een optimalisatieslag het gehele mutatieproces en het proces van de Grote Aanpak met de onderhoudspartners doorgelicht.

Ook op andere terreinen, zoals schuldhulpverlening bij betalingsachterstanden, heeft Rentree de samenwerking gezocht. Rentree werkt volgens het principe van sociaal incasseren. Hoe eerder (financiële) problemen worden gesignaleerd, hoe sneller er maatwerk georganiseerd kan worden. De huurachterstand is gedaald van 1,1% tot 0,67%, een prestatie van formaat gezien de doelgroep van Rentree.

Qua duurzaamheid treft Rentree energiebesparende maatregelen en verdisconteert dit gedeeltelijk in de huur, met als resultaat een verlaging van de woonlasten (huur en energielasten). Het verbeteren van de energetische kwaliteit draagt bij aan lagere woonlasten voor bewoners, is goed voor de waarde van de woning en draagt bij aan het behalen van de doelen van het Energieakkoord.
De energetische verbeteringen die Rentree uitvoert zijn stappen in de richting van fossielvrij op de langere termijn. Om de opgave ten aanzien van de energieafspraken te kunnen realiseren is Rentree een overeenkomst met Wocozon aangegaan om zonnepanelen te plaatsen.

Via het project Woon400 is aanbod van woningen ontstaan in het goedkope segment zonder in de onrendabele top te moeten investeren.
Onder de noemer van Woon400 heeft Rentree verschillende concepten uitgewerkt, waarbij geëxperimenteerd wordt op de variabelen product, bijkomende kosten, exploitatietermijnen, onderhoud en beheer.
Een nieuwbouwproject is gerealiseerd met 35 woningen, die een huur onder de aftoppingsgrenzen hebben en een energieprestatie op het niveau van label A+.

'Het Pact van de Oude Raadzaal' is ondertekend met alle Deventer corporaties, de gemeente Deventer en de provincie Overijssel. Het Pact is een routekaart om met elkaar de bestaande sociale huurwoningen in Deventer fossielvrij te maken en tegelijkertijd betaalbaar te houden. Deze uitvoeringsagenda is leidend gemaakt bij het bepalen van de te nemen maatregelen die passen bij de complexstrategieën van Rentree.

De score van de corporatie voor doelmatigheid uit de Aedes benchmark (ABC) is:

| ***Rentree Aedes Benchmark*** | ***2018*** | ***2017*** | ***2016*** | ***2015*** |
|---|---|---|---|---|
| Score bedrijfslasten | **B** | **B** | **C** | **C** |

Bron: Aedes benchmark

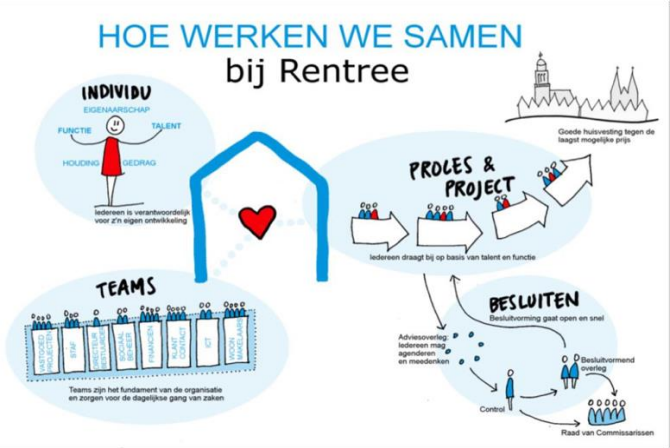
Rentree blijft werken aan het verlagen van de bedrijfslasten, onder andere door processturing en optimale inzet van automatisering waarbij de focus ligt op eenmalig vastleggen en

meermalig gebruik van data. Rentree blijft ook werken aan eenvoud in het ICT-systeemlandschap en optimalisatie van de bestaande systemen.

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. In augustus 2017 is het 'Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB' goedgekeurd. Zo wordt gezorgd dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. Rentree heeft gekozen voor een administratieve scheiding. De belangrijkste reden voor Rentree om te kiezen voor een administratieve scheiding is dat Rentree zich richt op sociale huisvesting en geen ambities heeft om te investeren in woningen buiten de sociale huursector.

Rentree heeft gekozen om met een grote DAEB-portefeuille te werken. Bijna het geheel van de ruim 3.600 woningen zijn DAEB. Verder heeft Rentree goed ingezet op het borgen van de betaalbaarheid, het borgen van de beschikbaarheid van de woningvoorraad door haar verkoopbeleid te beperken en te investeren in duurzaamheid.

In de visitatieperiode heeft de organisatie van Rentree zich veranderd. Medewerkers stellen binnen gegeven kaders zelf hun doelen op en maken zichtbaar wat hun bijdrage is aan de organisatie. Rentree zet haar medewerkers in op basis van hun talenten. Medewerkers zijn mede-eigenaar van de resultaten van Rentree. Om geformuleerde doelen te halen zijn medewerkers zelfsturend, hebben veel beslissingsruimte en eigen verantwoordelijkheid, altijd gericht op verbetering en ontwikkeling. De huurder staat centraal in het handelen van de corporatie. Deze veranderde werkwijze legt de verantwoordelijkheid bij de medewerkers die direct contact hebben met de klant. Rentree kent geen managementteam, maar een tweehoofdig Besluitvormend Overleg.




Rentree kent sinds 2017 een onafhankelijke controller die extern en in deeltijd wordt ingehuurd. De controller levert een bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van het (financieel) beheer en verantwoording. Het aanstellen van de controller wijst op het versterken van het risicomanagement en het systeem van 'checks and balances' binnen Rentree. De beoordeling van de vermogensinzet heeft plaatsgevonden op basis van de uitkomst van gesprekken met de bestuurder, medewerkers en raad van commissarissen en ook aan de hand van de beleidsdocumenten van Rentree. Volgens de visitatiecommissie zet Rentree haar vermogen gedegen, actief en goed beargumenteerd in voor haar maatschappelijke doelen.

**Tabel: Presteren naar Vermogen**

| *Perspectief* | *Gemiddeld cijfer* | *Weging* | *Eindcijfer per perspectief* |
|---|---|---|---|
| **Presteren naar Vermogen** | | | |
| Vermogensinzet | 8,0 | 100% | |

# 4 Governance van maatschappelijk presteren

Het perspectief Governance van maatschappelijk presteren bestaat uit drie onderdelen:

1. Strategievorming en sturing op prestaties.
2. Maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen.
3. Externe legitimatie en verantwoording.

## 4.1 De beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing

Dit onderdeel omvat de onderdelen Strategievorming (Plan) en Sturing op prestaties (Check en Act). Het accent ligt op de relatie met de lokale context en niet meer op de financiële en risicochecks (dat doet de Aw). De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk.

*De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 7,5.*

### 4.1.1 Strategievorming

*De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 8.*

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie heeft op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

Rentree voldoet aan het ijkpunt voor het cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie pluspunten toe, vanwege:

- De visie en doelen, als ook de diverse beleidsplannen zijn stevig verankerd binnen de organisatie met grote aandacht voor de actualiteit.
- Rentree laat een prima vertaling zien van het beleidsplan en de beleidsspeerpunten naar jaarlijkse, SMART- geformuleerde activiteiten, die zowel met de huurders als de gemeente Deventer worden besproken.
- Het ondernemingsplan 2016 – 2020 is reeds eind 2018 geactualiseerd (aan het einde van de visitatieperiode).

Met het ondernemingsplan 2016-2020 ‘Denken in mogelijkheden’, dat gedurende de visitatieperiode van kracht was, richtte Rentree zich op haar kerntaken en maatschappelijke doelstellingen. Het ondernemingsplan bevat de visie en de bestuurlijke koers. Het is de basis van alle activiteiten van Rentree.

Rentree laat gedurende vele jaren een duidelijke en bestendige koers, missie en visie zien. Deze koers is tegen een zo laag mogelijke prijs kwalitatief goede huisvesting bieden voor de doelgroep. Dat is de kerntaak en bestaansrecht van Rentree.

Met de missie:

> *"Onze huurders wonen in duurzame woningen met een basiskwaliteit, die past bij hun bescheiden inkomen en leefstijl. Wij kennen en erkennen onze bewoners, wij blinken uit in eenvoud en handelen met aandacht voor elkaar, voor onze huurders en voor onze partners".*

En met de visie:

> *Bewoners dragen individueel en collectief medeverantwoordelijkheid voor het woongenot en de leefbaarheid van de woning en de buurt. Rentree zorgt voor woningen met een prijs-kwaliteitverhouding die aansluit bij de marktvraag en die op lange termijn duurzaam is. Rentree faciliteert bewoners en signaleert richting partners (vrijwilligersorganisaties en professionals) zodanig dat sociale vraagstukken vroegtijdig aangepakt kunnen worden."*

Rentree heeft haar doelgroepen en klanten helder in beeld, inclusief een flink deel van hun wensen. Door die te vertalen in het ondernemingsplan, ontstaat een onderbouwde en heldere koers. Een belangrijke uitdaging is steeds weer: de bereidheid om keuzes te maken. Deze keuze heeft Rentree gedaan. Betaalbaarheid is de belangrijkste toegevoegde waarde van Rentree.

De uitgangspunten van het ondernemingsplan 2016-2020 'Denken in mogelijkheden' vormen de basis voor het strategisch voorraadbeleid en de daaruit voortkomende complexplannen. Jaarlijks werkt Rentree het ondernemingsplan uit in een jaarplan. Dat wordt vervolgens besproken met de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente Deventer.

Maatschappelijke ontwikkelingen en doorgevoerde wets- en beleidswijzigingen hebben een grote impact op de positie van Rentree, de rol in de wijk en de manier waarop Rentree naar haar vastgoed kijkt. Deze waren aanleiding om het ondernemingsplan 2016-2020 'Denken in mogelijkheden' onder de loep te nemen en daar waar nodig te actualiseren. Daarnaast is in 2017 een lokale woningmarktanalyse uitgevoerd die de basis heeft gevormd voor een nieuwe woonvisie van de gemeente Deventer. De nieuwe woonvisie en de woningmarktanalyse zijn gebruikt bij de herijking van het ondernemingsplan.

Het geactualiseerde ondernemingsplan heeft de titel 'Samen wonen en leven: hoe doen we dat?'. Belangrijk thema zijn de gevolgen van de overgang van de verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving, hetgeen een grote invloed heeft op de maatschappij. Het voornemen is om op korte termijn het ondernemingsplan opnieuw te actualiseren.

De herijking van de portefeuillestrategie is opgenomen in het ondernemingsplan 2018-2022 'Samen wonen en leven: hoe doen we dat?'.

De grootste opgave voor de komende jaren zit in het betaalbaar houden en fossielvrij maken van de huisvesting. Daarnaast heeft de ongedeelde stad en de leefbaarheid in de wijken de aandacht. Deze vraagstukken worden op buurt- /wijkniveau en in samenspraak met de huurders opgepakt.

De commissie is van oordeel dat Rentree heeft laten zien dat zij een uitgesproken visie heeft op het realiseren van haar maatschappelijke prestaties. Deze prestaties zijn helder geformuleerd in het strategisch beleid.

### 4.1.2 Sturing op prestaties

*De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7.*

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen volgt van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd:
- in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing);
- in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

Rentree voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie een pluspunt toe:

- Het monitorings- en rapportagesysteem van Rentree is compleet, waardoor zij de voortgang van haar voorgenomen operaties goed, passend en adequaat kan controleren.
- Rentree acteert op een actieve wijze bij afwijkingen van de vorderingen van de prestaties en verantwoordt met onderbouwingen van de daarop gebaseerde keuzes.

Rentree heeft een compleet monitorings- en rapportagesysteem. Met betrekking tot de portefeuillestrategie is een vertaalslag naar de wijken gemaakt. Hierbij is niet alleen het eigen vastgoedbezit betrokken, maar ook de totale samenstelling van het vastgoed in de wijk én de samenstelling van de bewoners in de wijk. Dit wordt gedaan, omdat deze factoren samen de kwaliteit van het wonen in een wijk behoren te bepalen. Op deze manier streeft Rentree een bewustere verbinding met de wijken na.
De kwartaalrapportages worden getoetst aan het ondernemingsplan, (meerjaren-)begroting en de jaarplannen. Rentree stuurt bij afwijkingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties tijdig en adequaat bij. Dit blijkt onder meer uit de kwartaalrapportages, waarbij de raad van commissarissen op de hoogte wordt gebracht van de status van de kernactiviteiten, de status van de acties benoemd in de jaarplannen, de materiële ontwikkelingen, resultaten, knelpunten en risico's.
De raad van commissarissen is dan ook van mening, dat de leden uitstekend worden geïnformeerd. De rapportages zijn gedurende de visitatieperiode inhoudelijk verbeterd en uitgebreid. Daarnaast wordt op een goed ingerichte wijze inzicht gegeven in de financiële resultaten. Er wordt gestuurd op de (meerjarige) prestaties en op het jaarplan, waarin de voortgang van de thema's en doelstellingen uit het ondernemingsplan en de voortgang van de activiteiten verantwoord worden.

Voorts was de Aw in de beoordelingsbrief van 2018 positief over de kwaliteit van de begroting/jaarplan en jaarstukken en de aangetroffen open en transparante bedrijfscultuur.

## 4.2 De beoordeling van de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vorm geeft 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 betrekt deraad 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 commissie beoordeelt dit onderdeel gemiddeld met een 8.*

Rentree voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie kent twee pluspunten toe, vanwege:

- De raad van commissarissen vervult op een enthousiaste, goed doordachte en passende manier zijn maatschappelijke rol.
- De wijze waarop de raad van commissarissen zich uitgebreid laat informeren, onder andere door gesprekken met medewerkers, huurders en belanghebbenden en hun aanwezigheid bij de 'collegetour'-bijeenkomsten.
- De actieve wijze waarop de raad van commissarissen een bijdrage levert aan de beleidsvorming, zonder op de stoel van de bestuurder te gaan zitten.

De raad geeft op een adequate en deskundige wijze invulling aan zijn maatschappelijke rol, doordat hij zicht goed bewust is van wat er zich in het werkgebied van Rentree afspeelt. De raad laat zich bij het opstellen van de beleidsplannen voorlichten en voert kritische discussies met het bestuur.

De leden van de raad, zoals blijkt uit de visitatiegesprekken, vormen een complementair team, voldoende divers en goed op elkaar ingespeeld. Kritisch, verantwoord, ervaren en beargumenteerd worden discussies gevoerd. De raad denkt mee, bespreekt dilemma's en laat een actieve interesse zien in de werkwijze, ambities en resultaten van Rentree. Diverse beleidsstukken, het jaarlijkse bod voor de prestatieafspraken worden in de raadsvergaderingen besproken en bediscussieerd. Het ontwerp van de ondernemingsplannen wordt breed besproken.

De leden zetten hun kennis en kunde in ten behoeve van de organisatie. Uit de zelfevaluatie en de visitatiegesprekken blijkt dat de raad beslist niet op de stoel van de bestuurder wil zitten. De raad heeft als doel de positie van de bestuurder te versterken. De raad van commissarissen laat weten dat de raad met de beschikbare informatie verantwoord en prima wordt geïnformeerd.

Het ondernemingsplan is in een tweedaagse bijeenkomst met de raad uitvoerig bediscussieerd. Om een besproken onderwerp te noemen is afgevraagd waarom Rentree op het gebied van duurzaamheid voorop zou moeten lopen. Gekozen is voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen op logische momenten bij groot onderhoud.

De jaarlijkse voornemens met betrekking tot de prestatieafspraken worden uitvoerig met de raad besproken en door de raad goedgekeurd. De thema's voor de collegetours zijn samen met de raad vastgesteld.
Investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid worden voorbereid door de auditcommissie en worden aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.

Leden van de raad trekken met woonmakelaars de wijken in. De woonmakelaars vervullen een sleutelrol in de relatie tussen huurders en medewerkers van Rentree. De woonmakelaars zijn de 'oren en ogen' in de wijk. Zo kunnen de leden van de raad kennisnemen van de vele kwesties en problemen, waarmee de medewerkers in de dagelijkse praktijk te maken krijgen. Periodiek heeft de raad contact met het college van B&W van de gemeente Deventer.

De raad van commissarissen is zeer toegewijd aan de organisatie van Rentree. Door werkbezoeken is de betrokkenheid van de raad bij de huurders en bij de organisatie van Rentree verder vergroot.

De commissie was blijkens het visitatiegesprek en de ontvangen documenten onder de indruk van de kwaliteit van de raad. Juist de samenstelling, hoe de raad wordt geinformeerd en hoe onderwerpen in de commissies van de raad worden voorbereid, zorgen er voor de raad van commissarissen een uitgesproken maatschappelijke rol kan vervullen.

De raad geeft actief en zorgvuldig vorm aan zijn functie bij strategievorming en besluitvorming en verantwoording van de maatschappelijke prestaties. De visitatiecommissie heeft in het gesprek met de leden van de raad vastgesteld dat deze een duidelijke visie heeft op zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

## 4.3 De beoordeling over de externe legitimering en openbare verantwoording

De corporatie betrekt belanghebbenden bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Het gaat hier om twee meetpunten:

- *Externe legitimatie:* de corporatie zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoord en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt.
- *Openbare verantwoording:* de corporatie verantwoordt zich openbaar op een adequate en toegankelijke wijze.

*De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met een gemiddelde van een 8,0.*

### 4.3.1 Externe legitimatie

*De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met het cijfer 8.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe, vanwege:

- De actieve wijze, waarop Rentree steeds in gesprek is met haar belangrijkste belanghebbenden, zowel bij de input voor het beleid als de terugkoppeling van de realisatie van de plannen. Kennissessies door middel van collegetours zijn daar een goed voorbeeld bij.
- Zowel de strategie en beleidsvoornemens, als de jaarplannen en de jaarstukken worden uitgebreid besproken met de belangrijkste belanghebbenden, zijnde de huurders en gemeente.

Rentree weet wie haar belanghebbenden zijn. Rentree beschikt over een uitgebreid overzicht van convenanten met samenwerkingspartners.
Rentree is een open organisatie en deelt graag haar beleid. De strategie, beleidsvoornemens, de jaarplannen en de jaarstukken worden besproken met de belangrijkste belanghebbenden – de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente Deventer. In het tripartite overleg voeren partijen hun eigen rol met het tot stand brengen van prestatieafspraken. De afspraken zijn op

een constructieve wijze tot stand gekomen.
Rentree heeft met de gemeente, het BAR en Platform 31 het spel gespeeld 'Visie op wonen en wijken', dat een middel is om met elkaar in gesprek te zijn over elkaars belangen en aanpak bij de prestatieafspraken.

Veel collega-corporaties worden ontvangen voor een bedrijfsbezoek. Met name het project Woon400 heeft veel belangstelling opgeleverd. Rentree neemt het standpunt in om zoveel mogelijk kennis en ervaringen te delen met anderen. Rentree neemt actief deel aan het samenwerkingsverband 'Samenwerk@corporatie': met als doel de ontwikkeling, duurzame inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers te vergroten.

Door het organiseren van meerdere kennissessies heeft Rentree in 2017 rond drie thema's collegetours georganiseerd: de inclusieve samenleving, bedrijfsvoering en diversiteit. In 2018 zijn collegetours gehouden over de onderwerpen "CO2-neutraal en toch betaalbaar wonen" en "leefbare wijken en buurten en de rol van de huurders daarbij". Met de opzet voor de lokale collegetour geeft Rentree ruime invulling aan haar stakeholdersmanagement. Iedere medewerker van Rentree nam voor de collegetour een introducee uit zijn/haar netwerk mee. Met deze diverse groep van bewoners, denkers en doeners zijn voornoemde thema's besproken. Aan het eind van de collegetour zijn gezamenlijk afspraken gemaakt over de uitvoering van de uitkomsten.

De stakeholders worden zodoende eerder betrokken, zodat de agenda van Rentree meer een gedeelde agenda met haar belanghebbenden wordt. De uitkomsten en conclusies van de collegetours zijn onderdeel geworden van het laatste ondernemingsplan.
De leden van de raad van commissarissen zijn deelnemer aan de collegetours.

Naast de formele inbreng van het BAR zijn ook tijdelijke vormen van inspraak door huurders en andere stakeholders, zoals bij locatieontwikkeling.

### 4.3.2 Openbare verantwoording

*De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met het cijfer 8.*

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

- Relevante informatie is op een prima wijze goed te vinden op de website en is helder en zeer toegankelijk.
- Openbare publicaties zijn transparant, goed leesbaar en op een begrijpelijke wijze aan de doelgroepen afgestemd.

De openbare publicaties zijn transparant en prima leesbaar. Op de website van Rentree zijn documenten te vinden over de governance en bestuur. De jaarverslagen zijn gepubliceerd. Rentree presenteert op een inzichtelijke en zeer leesbare manier haar maatschappelijke prestaties in haar jaarverslag.

De zelfevaluatie is bedoeld om de raad van commissarissen te laten reflecteren op haar eigen functioneren en hiervan te leren voor het komende jaar. Externe begeleiding bij deze zelfevaluatie zorgt naar de mening van de raad voor een verdieping op de reflectie. Verslagen worden op de website geplaatst. Onderwerpen waren bijvoorbeeld een adequate begeleiding

van de aantredende bestuurder, de visie op toezicht scherp te stellen en de teamrollen en taakinvulling van de leden van de raad nogmaals gepreciseerd vast te stellen.

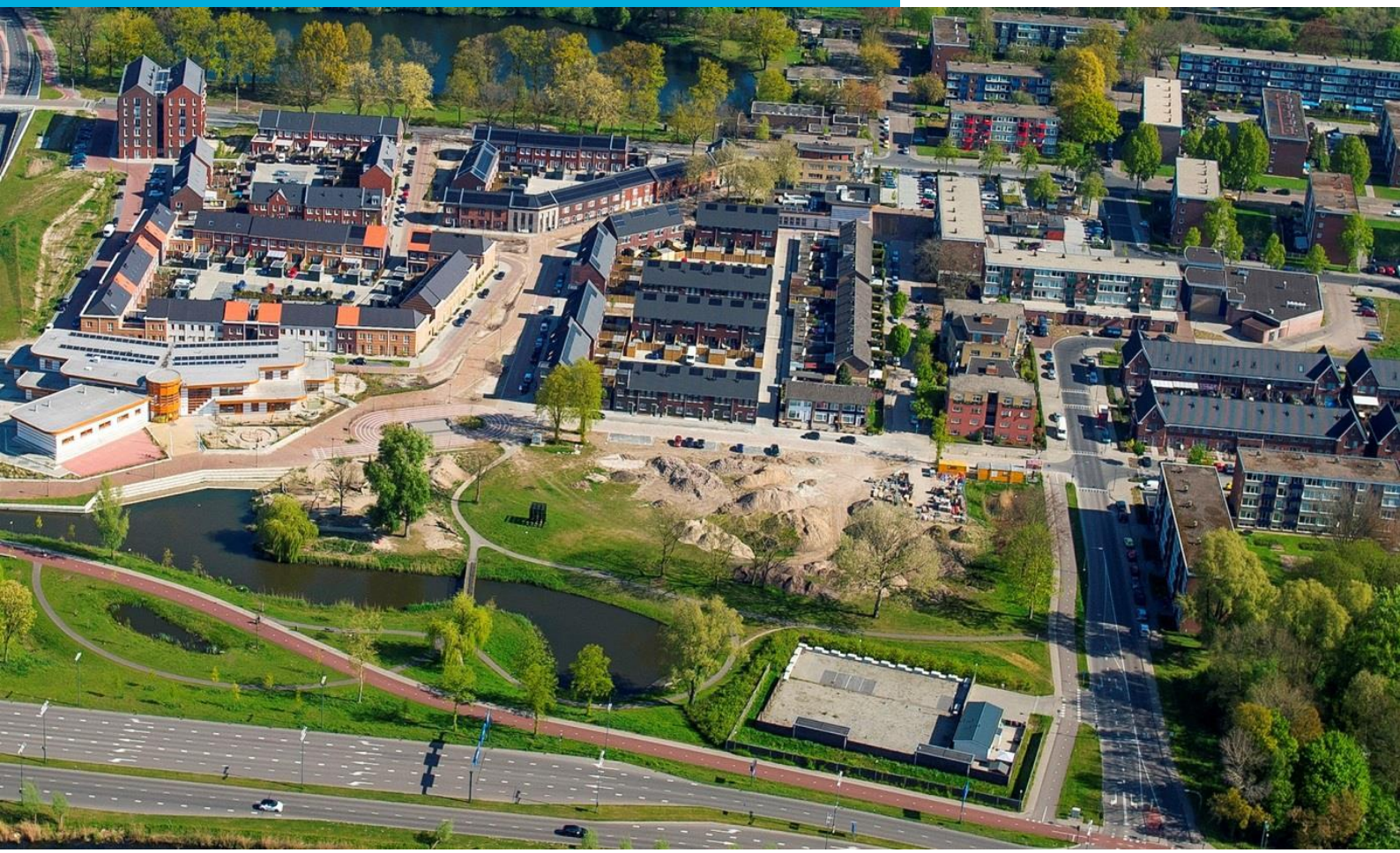
De website bevat ook nieuwsbrieven en nieuwsberichten. Klanten kunnen 24 uur per dag de kennisbank raadplegen. Ze kunnen reparatieverzoeken indienen, hun huurspecificatie opvragen, de huur opzeggen, etc. Het klantenpanel was zeer enthousiast over de nieuwe website.

De visitatiecommissie is van oordeel dat Rentree in al haar handelen een gedegen en openbare verantwoording laat zien.

**Tabel: Governance van maatschappelijk presteren**

| *Perspectief* | *Beoordeling volgens meetschaal* | | *Gemid-deld cijfer* | *Weging* | *Eindcijfer per perspectief* |
|---|---|---|---|---|---|
| Strategievorming en prestatiesturing | Strategievorming | 8,0 | 7,5 | 33% | **7,8** |
| | Prestatiesturing | 7,0 | | | |
| Maatschappelijke rol RvC | | | 8,0 | 33% | |
| Externe legitimering en verantwoording | Externe legitimatie | 8,0 | 8,0 | 33% | |
| | Openbare verantwoording | 8,0 | | | |

# Deel 3
# Bijlagen



# Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties

## Thema 1: Omvang van de sociale woningvoorraad en doelgroepen

| ***Opgaven*** | ***Prestaties*** |
|---|---|
| Er is voldoende sociale woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid.<br>PA 2015-2019 | |
| Uitgangspunt voor de omvang van de sociale woningvoorraad van de corporaties is minimaal 12.000 woningen op basis van het aantal van 12.025 (zie monitor bij jaarverantwoording: stand 31-12-2013). De corporaties besteden in hun strategisch voorraadbeleid aandacht aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen (tot 2e aftoppingsgrens tot € 597, prijspeil 2014). In de jaarlijkse monitor wordt de stand van de woningvoorraad bijgehouden.<br><br>***PA 2018,* 2017, 2016** en **2015** | Uitgangspunt voor de omvang van de sociale woningvoorraad van de corporaties is minimaal 12.000 woningen op basis van aantal van 12.025 (zie monitor bij jaarverantwoording: stand 31-12- 2013). De corporaties besteden in hun strategisch voorraadbeleid aandacht aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen (tot € 635,05, dit is de 2e aftoppingsgrens, prijspeil 2017).<br><br>**Totaal sociale huurwoningen Deventer**<br><br>**2015** \| **2016** \| **2017** \| **2018**<br>13.032 \| 13.071 \| 13.071 \| 13.019<br><br>**Voldoende sociale woningvoorraad Rentree**<br><br>\| \| **2015** \| **2016** \| **2017** \| **2018** \|<br>\| Goedkoop \| 500 \| 413 \| 346 \| 280 \|<br>\| Betaalbaar \| 2.126 \| 2.650 \| 2.688 \| 2.735 \|<br>\| Duur \| 847 \| 449 \| 403 \| 422 \|<br>\| Vrijesector \| 71 \| 96 \| 74 \| 65 \|<br>\| **Totaal** \| 3.544 \| 3.608 \| 3.511 \| 3.502 \| |
| In totaal worden gem. 250 nieuwe woningen in de periode van de meerjarige prestatieafspraken gebouwd in Deventer; 25% van dit totaal is bestemd voor sociale huur en is de bijdrage van de corporaties.<br><br>**PA 2018, 2017, 2016** en **2015** | De corporaties hebben gezamenlijk de taakstelling voor het aantal sociale huur in nieuwbouw gerealiseerd. Over de vierjaarsperiode was de taakstelling 25% x 250 x 4 jaar= 250. Gerealiseerd zijn 318 woningen.<br><br>\| **Nieuwbouw** \| **2015** \| **2016** \| **2017** \| **2018** \|<br>\| De Marken \| 0 \| 0 \| 0 \| 0 \|<br>\| ieder1 \| 47 \| 0 \| 0 \| 134 \|<br>\| **Rentree** \| 40 \| 97 \| 0 \| 0 \|<br>\| **Totaal** \| **87** \| **97** \| **0** \| **134** \| |

| | |
|---|---|
| | Het gemiddelde als bedoeld in de opgave gaat over een voortschrijdend gemiddelde over een periode van steeds 5 jaar. |
| ***Betaalbaarheid***<br>In de samenwerkings-overeenkomst wordt gestreefd naar een evenwichtige woningtoewijzing. Er kan in het kader van betaalbaarheid eventueel voorrang worden verleend aan de primaire doelgroep.<br>Woon400: zoektocht naar betaalbare woning (zie memo Rentree)<br>**PA 2015-2019** | Regionale woonruimteverdeling vindt plaats binnen Woonkeus Stedendriehoek; gemeente en corporaties van Deventer brengen daar hun wensen in en stemmen afspraken/acties af, zoals toewijzing. In de Stedendriehoek wordt de mogelijkheid geboden om voorrang te geven aan de primaire doelgroep (in automatisering en advertering). |
| Woningen zijn beschikbaar voor de doelgroepen van beleid.<br>PA 2015-2019 | |
| De woningcorporaties verlenen de EU- doelgroep maximaal toegang tot de sociale huurwoningvoorraad. De woningcorporaties wijzen de vrijkomende woningen toe aan de EU-doelgroep.<br>**EU-regelgeving** | In **2018** is 96% toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 36.798.<br>Van de sociale huurwoningen is in **2017** 97% toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 36.165 en 3% aan de Monasch-groep.<br>Van de sociale huurwoningen in **2016** is 97% toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 35.739. |
| Sociale huurwoningen worden 'passend toegewezen'. Dat houdt in dat vanaf 1 jan 2016 minimaal 95% van de woningen die worden aangeboden aan huurtoeslag-ontvangers, een huurprijs heeft onder de zogenoemde hoogste aftoppingsgrens.<br>**Woningwet 2015** | In zowel **2018** als in **2017** is 99% passend toegewezen aan huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden. Zo'n 80% van de huishoudens die een woning kregen behoort tot deze doelgroep. Om deze groep passend te kunnen toewijzen en de slaagkansen niet te verminderen heeft Rentree streefhuren aangepast. Woningen worden nu vaker verlaagd tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag waardoor nu 78% van de woningen een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen heeft.<br>Van de huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden is in **2016** 97% passend toegewezen. |
| In Woonkeusverband is afgesproken in aanbod binnen de gemeente een verdeling aan te houden van:<br>- 60% < € 597,30<br>- 20% tussen € 597,30 en € 640,14 - 20% tussen € 640,14 en € 710,68<br>met een marge van +/- | De woningtoewijzing gebeurt via Woonkeus Stedendriehoek. Woningzoekenden kunnen reageren op corporatiewoningen in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen.<br>Het grootste deel van het aanbod wordt toegewezen op basis van inschrijfduur. Op deze manier kunnen bepaalde groepen woningzoekenden echter niet tijdig een woning verkrijgen. Om hieraan tegemoet te komen worden ook woningen verdeeld via het lotingsysteem. Afgesproken is dat de corporaties minimaal 10% tot maximaal 25% van |

<table>
<tr>
<td>10%.<br>**PA 2018, 2017, 2016**</td>
<td>de woningen via loting verdelen. Voor loting is de inschrijfduur niet van belang. Naast deze verdeelsystemen worden op basis van afspraken woningen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen toegewezen.<br><br>**Regionale woonruimteverdeling – passend toewijzen (speling +/- 10%)**
<table>
<tr><th>Aanbod</th><th>Afspraak</th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th></tr>
<tr><td>< 1e aftoppingsgrens</td><td>60%</td><td>68%</td><td>72%</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens</td><td>20%</td><td>19%</td><td>17%</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>Tussen 2e aftoppingsgrens en < € 710,68</td><td>20%</td><td>13%</td><td>11%</td><td>25%</td></tr>
<tr><td>**Totaal**</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
</table>
De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de toekenning van urgenties. De corporaties stemmen het toewijzingsbeleid onderling af.<br><br>De corporaties hebben in **2018, 2017 en 2016** conform de samenwerkingsafspraak in Woonkeusverband (60-20-20) passend toegewezen.<br><br>Rentree levert voornamelijk een bijdrage aan het aanbod onder de aftoppingsgrenzen.<br><br>Rentree heeft in **2018, 2017 en 2016** de meeste woningen aangeboden onder de aftoppingsgrenzen.<br><br>Het passend toewijzen is eind **2015** uitgewerkt in samenwerking met de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties. Met ingang van **2016** krijgt de primaire doelgroep in het kader van passend toewijzen voorrang onder de eerste aftoppingsgrens.</td>
</tr>
<tr>
<td>Rentree hanteert de inkomensafhankelijke huurverhoging (stimulans voor doorstroming). De extra inkomsten worden ingezet voor investeringen.<br>**PA 2018, 2017, 2016 en 2015**</td>
<td>Vanaf **2017** geldt de huursombepaling. De huursomstijging wordt bepaald over een kalenderjaar door de huurprijsaanpassingen bij de jaarlijkse huurverhoging en door huurharmonisatie bij mutatie in de gereguleerde voorraad bij elkaar op te tellen. De maximaal toegestane huursomstijging in **2018** is vastgesteld op 2,4%. Rentree kent een huursomstijging van 1,92% over 2018, onderverdeeld in 1,4% verhoging door de jaarlijkse huurverhoging en 0,52% door huurharmonisatie.<br><br>In **2018** heeft Rentree geen gebruik meer gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat het een beperkt effect heeft gehad op de doorstroming, de steeds kleiner wordende doelgroep die hiervoor in aanmerking kwam en de effecten van het passend toewijzen ook minder gewenst maken.<br><br>De maximaal toegestane huursomstijging in **2017** is vastgesteld op 1,3%. Rentree kent een huursomstijging van 1,06% over 2017. Rentree heeft ervoor gekozen, in</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>het kader van betaalbaarheid, om niet de maximaal mogelijke huurverhoging door te voeren.<br><br>Ook in 2017 konden de corporaties kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige woningen onder de huurtoeslaggrens. Rentree heeft hiervan gebruik gemaakt en de volgende percentages doorgevoerd:<br><table><tr><th>Categorie</th><th>% huurverhoging</th></tr><tr><td>Inkomen tot € 40.349</td><td>0-1,0</td></tr><tr><td>Inkomen boven € 40.349 (inkomensafhankelijk)</td><td>2,85-4,3</td></tr><tr><td>Vrij sector</td><td>2,8</td></tr></table><br>De doelgroep met een huishoudinkomen tot 40.349 kreeg niet standaard het maximale percentage van 1% huurverhoging. Huishoudens met het grootste verschil tussen huur en streefhuur kregen het maximale percentage huurverhoging, hoe dichter bij de streefhuur hoe lager de huurverhoging.<br><br>Rentree heeft er in 2016 voor gekozen om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. De doelgroep met een huishoudinkomen tot € 34.678,00 kreeg niet standaard het maximale percentage van 2,1% huurverhoging. De totale stijging van de huursom mocht niet hoger zijn 1%. Huishoudens met het grootste verschil tussen huur en streefhuur kregen het maximale percentage huurverhoging, hoe dichter bij de streefhuur hoe lager de huurverhoging. Door deze systematiek kreeg 13% van de doelgroep geen huurverhoging, 75% een huurverhoging tussen de 0% en 2,1% en 12% een huurverhoging van 2,1%.</td></tr>
<tr><td>Om de beschikbaarheid van woningen voor bepaalde doelgroepen te vergroten worden de mogelijkheden onderzocht voor tijdelijke huurcontracten. Rentree gaat deze voor bepaalde doelgroepen inzetten. Daarnaast werkt zij een variant op basis van het inkomen uit.<br><br>PA 2016, 2015</td><td>De corporaties hebben in 2018 en 2017 geen gebruik gemaakt van tijdelijke huurcontracten.<br><br>In een adviesaanvraag in 2016 bij het BAR is dit onderwerp behandeld. Het BAR heeft geen apart schriftelijk advies ingediend. Er is voldaan/volstaan met een bespreking in een overlegvergadering. Het BAR geeft hierin een positief advies met een voorbehoud.<br><br>Niet van toepassing in 2015. Tijdelijke huurcontracten voor bepaalde doelgroepen (o.a. jongeren, grote gezinnen) worden mogelijk m.i.v. 1-7-2016.</td></tr>
<tr><td>Er is voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen.<br><br>PA 2015-2019</td><td></td></tr>
<tr><td>Corporaties dragen bij aan de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders.<br><br>PA 2018, 2017, 2016 en 2015</td><td>De taakstelling voor Deventer voor 2018 was het huisvesten van in totaal 138 personen. In 2017 was de taakstelling voor het einde van het jaar al gehaald en waren al 22 personen gehuisvest die tot de taakstelling in 2018 horen. Daarmee waren op 1 januari 2018 nog 116 personen te huisvesten. De corporaties hebben nauw</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | samengewerkt met de gemeente en vluchtelingenwerk om de taakstelling te realiseren.<br>Op 31 december **2018** moesten nog 21 personen gehuisvest worden. Dit heeft te maken met het tekort aan koppelingen aan de gemeente. Er zijn te weinig vergunninghouders toegewezen aan Deventer om te huisvesten. Deze achterstand wordt ingehaald in 2019.<br>Toegewezen in **2017** aan 39 vergunninghouders in 15 woningen.<br>Op basis van de cijfers van het COA is de doelstelling in Deventer voor **2016** behaald en is de achterstand van 32 personen uit 2015 ingehaald.<br>De taakstelling voor **2015** was het huisvesten van in totaal 167 personen. Verdeelsleutel is 30% voor Rentree, derhalve 50 personen. Gerealiseerd is 46, waarbij nog gezinsvereniging moest plaatsvinden. |
| De gemeente zorgt voor een adequate maatschappelijke begeleiding van de vergunninghouders in ten minste het eerste jaar gerekend vanaf de dag dat de corporatie de woonruimte beschikbaar stelt.<br>**PA 2018, 2017, 2016 en 2015** | Rentree heeft in de visitatieperiode namens de corporaties deelgenomen aan het project 'Nieuwkomers actief in Deventer'. Dit project is geïnitieerd door de gemeente Deventer en richt zich op de 3 thema's wonen, economie en werk, opgroeien en meedoen. Rentree heeft input geleverd om te komen tot een goede integratie van nieuwkomers in onze wijken. |
| Afspraken over bijzondere bemiddeling worden voortgezet. Gemeente en corporaties maken in het kader van leefbaarheid en schuldenproblematiek afspraken met de begeleidende instelling om de begeleiding te waarborgen.<br>48 bemiddelingen in 2018, door Rentree: 15<br>**PA 2018**<br>Afspraken m.b.t. bijzondere bemiddeling worden gecontinueerd en eventueel herzien i.v.m. opgave vergunninghouders en uitstromers zorgdoelgroepen. Rentree neemt 30% van de bijzondere bemiddeling voor haar rekening.<br>**PA 2017**<br>Afspraken m.b.t. bijzondere bemiddeling worden gecontinueerd en eventueel herzien i.v.m. opgave | Er zijn in verschillende vormen (zorg)instellingen betrokken bij de verhuur van woningen wanneer het voor een huurder nog niet mogelijk is om volledig zelfstandig en zonder begeleiding een woning te huren. Er is een aantal instellingen dat woningen van Rentree huurt en deze op een nader te bepalen moment 'omklapt' naar een huurcontract op naam van de huurder.<br>Dit gaat via bijzondere bemiddeling. Dit is bedoeld voor alleenstaanden die uit een instelling, penitentiaire inrichting of maatschappelijke opvang komen en die (opnieuw) zelfstandig gaan wonen.<br>Rentree heeft 4 woningen verhuurd via bijzondere bemiddeling in **2018** en 3 woningen in **2017**.<br>Eind **2018, 2017, 2016 en 2015** heeft Rentree in totaal respectievelijk 114, 113, 119 en 125 woningen verhuurd aan (zorg)instellingen.<br>Van de 14 aanvragen voor alle corporaties in Deventer heeft Rentree in **2016** drie woningen toegewezen.<br>In **2015** zijn 8 personen via bijzondere bemiddeling gehuisvest. |

| | |
|---|---|
| vergunninghouders en uitstromers zorgdoelgroepen.<br>**PA 2016 en 2015** | |

## Beoordeling: 8

## Thema 2: Leefbare wijken en dorpen

| ***Opgaven*** | ***Prestaties*** |
|---|---|
| Veilig en gezond wonen wordt bevorderd door beperken van woonoverlast of woonmisstanden.<br>PA 2015-2019 | |
| 1. 10% van het woningaanbod kan onder voorwaarden worden toegewezen.<br>2. De uitgaven voor leefbaarheid komen uit op ongeveer € 121,- per vhe in 2018 en € 132 in 2017.<br>**PA 2018, 2017, 2016** en **2015** | 1. Niet van toepassing geweest in de visitatieperiode.<br>2. In de woningwet is opgenomen dat een maximaal bedrag per vhe kan worden besteed aan leefbaarheid. Deze kosten moeten betrekking hebben op de huurders en/of de directe omgeving van de verhuureenheden.<br>In 2016 is het maximumbedrag per vhe € 126,25.<br>Q4 2018: € 95 en Q4 2017: € 104. |
| Deelname aan de convenanten is niet vrijblijvend en beëindiging van deelname kan alleen na bespreking in het bestuurlijk overleg. In het convenant extreme woonoverlast is met alle partijen afgesproken dat 50% binnen een jaar is opgelost.<br>**PA 2018, 2017, 2016** en **2015** | In **2018** zijn 10 casussen van extreme woonoverlast opgelost, 6 casussen liepen nog aan het eind van het jaar. De gemiddelde doorlooptijd is 6 maanden. De multidisciplinaire aanpak tussen corporaties, politie, Bijzondere Zorg Team en gemeente is succesvol.<br>In **2018** en **2017** waren op resp. 97 en 85 adressen sprake van overlast, sociale problematiek of een combinatie van beide. Inmiddels zijn er resp. 50 en 67 zaken opgelost, bijvoorbeeld door middel van buurtbemiddeling, een gedragsaanwijzing, laatste kans traject of aanvullende voorwaarden op het huurcontract. In 2018 en 2017 waren resp. 15 en 9 aanmeldingen voor het bijzondere zorgteam en zijn resp.27 en 38 zaken opgepakt in samenwerking met de sociale wijkteams.<br>Alle corporaties nemen deel aan de convenanten (BAD, WMO, woonoverlast etc.). De samenwerking is zeer effectief. In **2016** en in **2015** zijn in ieder jaar 12 casussen extreme woonoverlast afgerond. |

| Door evenwichtige en levensloopbestendige wijken kunnen mensen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen.<br>PA 2015-2019 | |
|---|---|
| Om kwetsbare bewoners (zorgzwaartepakketten 1-4) zelfstandig te kunnen laten wonen in hun eigen omgeving nemen partijen indien nodig maatregelen.<br>**PA 2015-2018** | Met het WMO-convenant wordt de afdeling WMO vroegtijdig betrokken bij nieuwbouw, grote renovaties of onderhoud. Op basis hiervan is in **2018** bij de grote aanpak van de seniorenwoningen door Rentree in de Hoven de toegankelijkheid en het gebruiksgemak van de badkamers geoptimaliseerd voor de bewoners die minder mobiel zijn.<br>In **2017** is een werkgroep Zorgvastgoed gestart om aanvragen van zorgpartijen voor het beschikbaar stellen van vastgoed van de corporaties gezamenlijk te behandelen.<br>In **2016** is gewerkt aan een inventarisatie van mogelijk vrijkomend zorgvastgoed. Dit loopt via de project- en stuurgroep zorgvastgoed. |
| Convenant WMO-aanpassingen wordt door gemeente en corporaties geactualiseerd.<br>**PA 2017 en 2016** | Ultimo **2017** is het convenant geactualiseerd.<br>De gemeente en de woningcorporaties streven ernaar om bewoners met specifieke woonbehoeften te faciliteren zodat zij in staat zijn zelfstandig te kunnen (blijven) wonen. Het wonen in een passende woning is een gedeelde verantwoordelijkheid van de bewoner, de gemeente en de woningcorporaties. |
| **Beoordeling: 7** | |

## Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen

| ***Opgaven*** | ***Prestaties*** |
|---|---|
| Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad wordt gestimuleerd.<br>PA 2015-2019 | |
| In de jaarlijks geactualiseerde projectenkaart staat de opgave voor nieuwbouw, renovatie (kwaliteit en duurzaamheid) en planmatig | In **2018** is verspreid over verschillende wijken het interieur vernieuwd in 285 woningen. Dit houdt in dat de huurders een nieuwe keuken en/of badkamer en/of toilet hebben gekregen. |

| | |
|---|---|
| onderhoud.<br>Interieurvernieuwing: 94,<br>Energetische verbetering: 8<br>Grote aanpak: 330,<br>Enkelvoudige woningverbetering: 157,<br>Planmatig onderhoud: 570,<br>Asbest saneren: 109<br>Nieuwbouw: 35.<br>**PA 2018** | Energetisch zijn 151 woningen verbeterd, hetgeen betekent lagere energielasten en een beter wooncomfort voor de huurders van deze woningen.<br>In **2018** is de bouw gestart in De Venen in de Rivierenwijk: 26 grondgebonden, 25 appartementen en 18 gasloze studio's volgens Woon400. Verder 40 grondgebonden en 7 appartementen in De Vijfde Hoek.<br>De grote aanpak in de Binnenstad en van 30 seniorenwoningen in De Hoven is in **2018** afgerond. De grote aanpak in de Burgemeestersbuurt en van de 79 eengezinswoningen in De Hoven loopt en wordt verder uitgevoerd in 2019. Het project Zandweerd valt onder de proeftuin Fossielvrij. In **2018** zijn de plannen voor een grote aanpak in de omgeving van de G. ter Borchstraat uitgewerkt. De uitvoering vindt plaats in 2019. Het project aan de Van Hetenstraat e.o. is uitgesteld en wordt in 2019 opgepakt.<br>In **2018** zijn bij 301 woningen alleen gevelonderhoud uitgevoerd en bij 149 woningen gevelonderhoud gecombineerd met een grote aanpak.<br>In 2018 zijn in 112 woningen asbest gerelateerde werkzaamheden uitgevoerd. |
| *Opgaven Rentree:*<br>Planmatig onderhoud: 545<br>Interieurverbetering: 283<br>Energetisch en interieur: 125<br>Grote aanpak: 45<br>Enkelvoudige woningverbetering: 163<br>Nieuwbouw: 0 (wel bouw maar nog geen oplevering in 2017)<br>**PA 2017** | In **2017** is door Rentree veel geïnvesteerd in het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad: 404 woningen zijn voorzien van een nieuwe badkamer en/of keuken en/of toilet. Daarnaast zijn 70 woningen energetisch verbeterd en is opdracht gegeven voor de energetische verbetering van 58 woningen in de binnenstad.<br>Door middel van reguliere verkoop zijn 9 woningen verkocht. Door complexmatige verkoop zijn 67 woningen verkocht.<br>In het kader van de herstructurering Rivierenwijk zijn 29 woningen gesloopt.<br>Zes zorgwoningen zijn omgebouwd tot zelfstandige huurwoningen.<br>De belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd: CV-ketels vervangen in circa 180 woningen.<br><br>Resultaatgericht Vastgoedonderhoud casco:<br>• Gevelwerk in 9 complexen (214 woningen)<br>• Buitenkozijnen in 9 complexen (304 woningen)<br>• Dakwerk/dakgoten in 5 complexen (149 woningen)<br>• Schilderwerk in 13 complexen (325 woningen)<br>• Reinigingswerk in 13 complexen (387 woningen)<br>In 402 woningen waar een Grote Aanpak is uitgevoerd is een asbestinventarisatie uitgevoerd en hebben er in 187 woningen asbest sanerende werkzaamheden plaatsgevonden. |
| Kwaliteit en duurzaamheid in bestaande en nieuwe woningvoorraad wordt | In **2016** is door Rentree veel geïnvesteerd in het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad. 461 woningen zijn voorzien van een nieuwe badkamer, keuken |

| | |
|---|---|
| gestimuleerd.<br>Planmatig onderhoud: diverse werkzaamheden verspreid door bezit 515, complexmatig 459, totaal: 974 woningen (exclusief energierenovaties, zie hieronder) Nieuwbouw: 93 woningen<br>Renovatie/groot onderhoud: 100 woningen energetisch plus extra maatregelen waaronder interieurvernieuwingen.<br>**PA 2016**<br>In BO wordt de opgave voor nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud vastgesteld.<br>**PA 2015** | en/of toilet. Daarnaast zijn 96 woningen energetisch verbeterd.<br>Welke woningen worden aangepakt, wordt jaarlijks vastgesteld in de complexplannen.<br>De belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd:<br>• Cv-ketels (centrale verwarming) vervangen in circa 200 woningen<br>• Resultaatgericht Vastgoedonderhoud casco;<br>- Gevelwerk in 7 complexen (80 woningen)<br>- Buitenkozijnen in 8 complexen (259 woningen)<br>- Dakwerk/dakgoten in 4 complexen (53 woningen)<br>- Schilderwerk in 9 complexen (275 woningen)<br>- Reinigingswerk in 10 complexen (282 woningen)<br>Bewoners worden ingelicht als asbest in de woning aanwezig is, wat de risico's zijn en hoe de bewoner hier mee om dient te gaan.<br>In **2016** zijn in 74 woningen asbest sanerende werkzaamheden uitgevoerd en is in 130 woningen een asbestinventarisatie gedaan.<br>In **2015** zijn volgens de projectenkaart van het BOW alle plannen van Rentree volgens plan gerealiseerd. |
| Gemeente Deventer in 2030 energieneutraal door energiebesparing/CO2-reductie.<br>PA 2015-2019 | |
| Deventer heeft over 10 jaar (2025) de sociale huurwoningen gemiddeld op label B. Voorwaarde hierbij: de investering wordt in de huur verdisconteerd.<br>**PA 2018, 2017** | Na actualisatie in **2018** hebben 542 woningen een betere energie-index gekregen en 151 woningen als gevolg van energetische verbeteringen. De gemiddelde energie-index is na maatregelen van 1,7 naar 1,57 in 2018 gegaan.<br>Eind **2018** heeft Rentree 99 woningen van zonnepanelen voorzien in combinatie met Wocozon.<br>Bij 22 woningen zijn bij mutatie in **2017** energetische verbeteringen doorgevoerd.<br>In de wijk Tuindorp zijn 48 portiekflats energetisch verbeterd en zijn de badkamer, keuken en/of toilet vernieuwd en is asbest verwijderd.<br>In **2016** is bij 11 woningen na mutatie het interieur vernieuwd en zijn energetische verbeteringen doorgevoerd. In de wijk 'De Bekkumer' is een energetisch pilotproject van start gegaan. Rentree wil met deze pilot ervaring opdoen met nieuwe technieken van energetisch verbeteren van bestaande woningen. In totaal maken vier woningen deel uit van deze E-pilot. Twee woningen zijn naast het toepassen van extra isolatie voorzien van alternatieve verwarmingssystemen en innovatieve en zeer energiezuinige installaties. |
| Energetische verbeteringen:<br>8 + 330 + 157 = **495**<br>**PA 2018** | In **2018** heeft Rentree in de binnenstad een appartement all-electric en daarmee gasloos gemaakt. Zeven woningen in De Hoven hebben bij de grote aanpak zonnepanelen gekregen. In 2018 heeft Rentree 151 energetisch |

| | |
|---|---|
| Energetische verbeteringen: 125 + 45 = 170 woningen (minimaal energie-index 1,80)<br>**PA 2017**<br>Rentree: 100 woningen naar minimaal label C en 93 nieuwbouwwoningen label A.<br>**PA 2016** | verbeterd.<br>In **2017** zijn bij 48 bestaande woningen in Spijkerpad zonnepanelen op het dak van de huurders geïnstalleerd in samenwerking met Wocozon.<br>In **2016** heeft Rentree 97 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan haar bezit met gemiddeld energielabel A+ en zijn 96 woningen energetisch verbeterd. |
| Iedere corporatie voert minimaal één bewust-wordingscampagne uit bij één of meerdere complexen met als streefresultaat:<br>1. voordeel/comfort voor bewoners;<br>2. behalen van een langdurig effect.<br>Rentree neemt hiervoor € 20.000 op in de begroting. Voorlichting wordt gekoppeld aan de grote aanpak.<br>**PA 2018, 2017, 2016** en **2015** | Vanuit de doelstelling betaalbaarheid voor de huurders stimuleert Rentree de bewustwording van het energieverbruik bij huurders. In de projecten met energetische verbeteringen zijn in **2018** bewonersavonden georganiseerd in samenwerking met experts op het gebied van energieverbruik.<br>In **2017** heeft Rentree bij de Grote Aanpak Spijkerpad en de Grote Aanpak in het Noordenbergkwartier een aantal bewonersavonden georganiseerd.<br>Rentree heeft in **2016** in het kader van de grote aanpak Sluiswijk vier voorlichtingsbijeenkomsten gehouden. Daaruit voortvloeiend hebben 10 bewoners met een externe adviseur gesproken over het eigen gedrag in relatie tot energieverbruik.<br><br>Het project Woon400 heeft in 2018 een start gemaakt met de bouw. 18 studio's in de Venen, gasloos gebouwd en voorzien van een centrale warmtepomp. |
| Rentree neemt deel aan de samenwerking in het kader van duurzaam wonen.<br>**PA 2015** | De woningvoorraad van Rentree voorbereiden op een alternatieve energievoorziening is een enorm grote transitie, iets wat Rentree niet alleen kan. Daarom is in 2017 'Het Pact van de Oude Raadzaal' ondertekend met alle Deventer corporaties, de gemeente Deventer en de provincie Overijssel. |
| **Beoordeling: 7** | |

# Bijlage 2: Positionpaper

rentree. thuis in Deventer

### Thuis in Deventer

Rentree is als woningcorporatie exclusief actief in de stad Deventer. Deventer is een historisch gewortelde arbeidersstad gelegen aan de zuidwestelijke grens van de provincie Overijssel. De stad maakt deel uit van de Stedendriehoek Apeldoorn – Zutphen – Deventer en passeerde in 2018 de grens van 100.000 inwoners.
In de stad staan circa 45.000 woningen. 31% hiervan is in het bezit van woningcorporaties en 12% is van particuliere verhuurders. In totaal is daarmee 43% van alle woningen in de stad een huurwoning. Rentree zelf heeft een kleine 4.000 woningen in beheer.
Circa 50% van alle huishoudens in Deventer behoort op basis van het inkomen tot de doelgroep van de corporaties.

### Waar staan we voor?

Als Rentree hebben we de missie om onze huurders te laten wonen in woningen met een passende verhouding tussen prijs en kwaliteit, kijkend naar het inkomen van onze doelgroep. We kennen onze bewoners en sluiten zo goed mogelijk aan bij hun woonwensen.
Een woning is een belangrijke basis, maar om prettig te wonen speelt naast de woning ook de woonomgeving een belangrijke rol. Het zorgdragen voor woongenot en een leefbare woonomgeving en buurt is echter niet het domein van Rentree alleen. Bewoners dragen hierbij zelf en ook met elkaar medeverantwoordelijkheid. Daar waar bewoners de regie ontglipt faciliteren we om de regie terug te krijgen. Waar nodig signaleren wij richting maatschappelijke partners, zodat sociale vraagstukken vroegtijdig en passend opgepakt kunnen worden.

### Wat willen we bereiken?

Onze doelen voor de komende jaren zijn het bijdragen aan:

1. De aanwezigheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen in de stad Deventer;
2. Het inzetten op differentiatie in huurprijzen, woningtypen en doelgroepen in wijken en buurten als basis voor een ongedeelde en inclusieve stad;
3. Het op een verstandige wijze en in een passend tempo verduurzamen van onze woningen;
4. Het samen met huurders en maatschappelijke partners blijven werken aan de leefbaarheid in onze wijken en buurten.

Dit willen we bereiken door nauw in contact te staan met onze huurders. We zijn aanspreekbaar op onze activiteiten en krijgen steeds beter inzicht in de woonwensen en behoeften van onze huurders. Dat doen we door als organisatie uit te blinken in eenvoud en aandacht. Dat wil zeggen dat we onze bedrijfsprocessen zo strak mogelijk organiseren, maar dat we daar waar nodig aandacht geven en maatwerk toepassen aan huurders of bij huurdersvragen die niet passen binnen de standaard.

## Waar staan we nu?

Rentree kent een interessante geschiedenis. In 2010 bevond de organisatie zich in financieel zwaar weer en was de organisatie kwetsbaar. In de periode daarna is hard en met veel succes gewerkt aan het gezond maken van de organisatie. Financieel zijn de zaken op orde, er is ruimte om te investeren en de organisatie staat als een huis. De aandacht ligt nu dan ook weer volop op 'buiten'. Niet de eigen organisatie, maar de wijken en buurten waar het bezit van Rentree ligt, staan centraal. Achterstanden die in het verleden zijn ontstaan in beheer en onderhoud zijn bijna volledig ingelopen. Daarnaast worden binnen de zogenaamde 'grote aanpakken' onderhoud en verduurzaming in samenhang aangepakt. Hierbij een greep uit de resultaten die we de afgelopen jaren hebben geboekt, en waar we trots op zijn:

- De afgelopen vier jaar zijn 325 woningen aangepakt in grote aanpakken. Dit zijn grootschalige projecten waarbij zowel de binnenkant (zoals badkamer, keuken en toilet) als de verduurzaming van de woning wordt aangepakt.
- Ook de nieuwbouw staat niet stil. De afgelopen 4 jaar realiseerden we 137 nieuwe woningen. In 2019 worden nog eens 116 woningen opgeleverd.
- Huurders geven Rentree jaarlijks een dikke voldoende voor de dienstverlening.
- Rentree zet in op 'sociaal incasseren'. Daar waar huurachterstanden ontstaan signaleren we snel en zorgen we dat huurders zich waar nodig laten ondersteunen. Deze aanpak is succesvol: huurschulden dalen en huisuitzetting als gevolg van huurschuld komt eigenlijk niet meer voor.
- Naast een goede samenwerking met het Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR) is een klantpanel ingericht om huurders te betrekken en te bevragen op actuele beleidsthema's.
- Onze organisatie is slank, plat georganiseerd, kent korte lijnen en is sterk gericht op samenwerking vanuit het besef dat complexe lokale woonopgaven vragen om gezamenlijke inzet van beschikbare kennis. Zo werken we samen met gemeente, collega-corporaties, provincie en netwerkbeheerders aan een integrale aanpak voor het Fossielvrij en Betaalbaar Wonen. Met collega-corporaties en het Budget Adviesbureau Deventer (BAD) werken we samen, waar het gaat om de ondersteuning van huurders met schulden. Samen met regiocorporaties in de Stedendriehoek is de woonruimteverdeling georganiseerd in Woonkeus. En daarnaast werken we ook samen op het gebied van aanpak woonoverlast, buurtbemiddeling, signalering van zorgmijders en aanpalende zaken binnen het sociaal domein.

## Reflectie op het functioneren van de corporatie

Rentree is trots op haar functioneren. 38 betrokken en bevlogen medewerkers werken dagelijks aan onze doelstellingen en tonen daarbij creativiteit, flexibiliteit en eigenaarschap. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking met onze maatschappelijke partners en zoeken de dialoog met onze huurders om onze dienstverlening aan te laten sluiten op hun wensen of om uit te leggen waarom we bepaalde keuzes maken.

Is er dan niets meer te wensen over? Zeker wel! Zo kunnen we onze ambitie op eenvoud en aandacht nog verder vervolmaken: digitalisering van de basisprocessen kan verder worden doorgevoerd, zodat er meer ruimte ontstaat voor contact en maatwerk daar waar nodig. Ook hebben we de beste oplossing richting een duurzame woningvoorraad nog niet gevonden. Verder ervaren we het als noodzakelijk te blijven zoeken naar eigentijdse vormen van het geven van invloed en stimuleren van betrokkenheid van onze huurders en maatschappelijke partners bij de keuzes die we maken.

### Reflectie op het lokale speelveld

Wij mogen ons gelukkig prijzen met een actieve gemeente, betrokken collega-corporaties en een actieve vertegenwoordiging van onze huurders. Samen geven we invulling aan de zogenaamde lokale driehoek en maken we prestatieafspraken om gezamenlijk te zorgen dat het goed wonen is in Deventer, ook voor hen die gezien het inkomen zijn aangewezen op de sociale huursector. Tussen de betrokken partijen bestaat een goede relatie gebaseerd op een helder inzicht in elkaars belangen. De prestatieafspraken bieden in onze visie een goede mix tussen hele concrete prestatieafspraken en afspraken die meer op ambitieniveau zijn weergegeven en waar we werkenderwijs samen, vanuit de goede relatie, invulling aan geven.
De uitdaging naar de toekomst toe zit in het komen tot een daadwerkelijk gezamenlijke aanpak van vraagstukken. Kennis delen en elkaar informeren kent al een hoog niveau. In samenwerking kunnen we op onderdelen groeien. Zeker waar het gaat om complexe thema's als leefbare wijken en een duurzame energievoorziening en eigen organisatiedoelstellingen ondergeschikt raken aan het collectieve doel.

### Waar belanghouders op bevragen?

De visitatie is voor Rentree een uitgelezen kans om terug te kijken en leerpunten op te halen bij onze partners. Graag ontvangen wij daarbij feedback op ons presteren. Hier leren we van en zo kunnen we ons doorontwikkelen de komende jaren.
In het bijzonder horen we graag of partners ervaren dat we gezamenlijk werken vanuit een integrale visie op de stad. Waar liggen hierin nog de verbeterpunten? Welke rol zien zij daarin voor Rentree weggelegd en mogelijk ook wat hebben zij zelf daarin aanvullend te bieden?

We zijn benieuwd naar de reacties!

Deventer, juni 2019
Jaap Huibers

# Bijlage 3: Geïnterviewde en geënquêteerde belanghebbenden

## Directeur-bestuurder

Jaap Huibers

## Raad van Commissarissen

Rob Stevelmans, voorzitter
Trudy Prins
Ko Blok
Rudolf Bosveld
Ekrem Karharman
Arjen Berends, stagiair RvC

## Bestuursoverleg

Evelyne Engels

## Ondernemingsraad

Martin Wolters
Yvonne Heutink
Eveline Schaffers

## Personeelsvertegenwoordiging

Carin Hemeltjen
Ingrid Kuperus
Henry Koster
Jan Douwe Schriemer
Tom Riphagen
Janette Vasters
Marja Buiting

## Gemeente Deventer

Rob de Geest, wethouder
Kitty Schoorlemmer

## Huurdersvertegenwoordiging BAR

Anika van Lente, voorzitter
Henk Kelder

## Collega-corporaties

Irene de Negro, Woonstichting De Marken
Walter Masman, Woonbedrijf ieder1
Aerdt Nijland, Eigen Bouw

## Zorg- en welzijnsinstellingen

Wendy Bokhove, Iriszorg
Peter Smoorenburg, Solis
Hans van Eck, Budget Advies Bureau
Caroline Holsheimer, Buurtbemiddeling
Frits Schutte, Stichting Present
Jan Griepink, Carinova

## Samenwerkingspartners

Arjan Berends, Salverda Bouw
Hans Wolters, Wolters TVO
Mathijs de Pater, Instain Installatietechniek

## Bezichtiging woningprojecten

Jacco Floor
Michiel Groothedde

# Bijlage 4: Bronnenlijst

## Algemeen

- Positionpaper
- Account voor databank Corporatie Benchmark Centrum

## Presteren naar opgaven en ambities

- Ondernemingsplannen
- Jaarplannen en meerjarenbegrotingen
- Strategische visie, zie ondernemingsplan
- Koersdocumenten
- Werk- en activiteitenplannen, zie begroting
- Operationeel plan, zie doelstellingen in de begroting
- Bod van de corporatie aan de gemeente
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Monitors / rapportages over de resultaten van de prestatieafspraken
- Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)
- Woonvisies van gemeente
- Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen 2015, 2016, 2017 en 2018
- Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (wonen en zorg, schotelantenne, servicekosten, voorraadbeleid, leefbaarheid)
- Klanttevredenheidsonderzoeken
- Strategisch voorraadbeleid, vastgoedbeleidsplan
- Verkoopbeleid bezit
- Eigen woningmarktgegevens en woningmarktanalyses van het werkgebied
- Relevante lokale, regionale en landelijke convenanten, contracten
- Verslagen BAR
- Verslagen Woonkeus
- Reglement inzake het slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen woongelegenheden
- Overzicht voorgenomen werkzaamheden en de bijdrage aan de volkshuisvesting
- KLAC Jaarverslagen
- Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten

## Presteren volgens belanghebbenden

- Diverse zienswijzen van gemeente en huurdersorganisaties, geen adm. Splitsing
- Documenten met opvattingen van overige belanghebbenden, zoals zorg- en welzijnsintellingen
- Verslagen van overleg met belanghebbenden
- Verslagen van overleg met het BAR
- Jaarverslagen BAR
- Onderzoeken (klant)tevredenheid (huurders en overige belanghebbenden)
- Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden

## Presteren naar vermogen

- Publicaties CFV: continuïteitsbrief en solvabiliteitsbrief
- De oordeelsbrief van de minister van BZK
- Corporatiebenchmarkcentrum: overzicht kengetallen en verloop daarin
- WSW: cijfermatig perspectief en de uitslagbrief jaarrekeningen en jaarverslag
- Jaarrekeningen en jaarverslagen
- Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen
- Kwartaalrapportages
- Kasstroomberekeningen en bedrijfswaardeberekeningen
- Van accountant; verslagen en brieven
- Managementletters
- Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency
- Treasurystatuut
- Treasuryjaarplan

## Governance

- Documenten over alle opgaven
- Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties
- Documenten over toezicht, inclusief agenda en beluitenlijsten
- Notulen vergaderingen raad van commissarissen
- Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen, zelfevaluatie
- Governance jaarkalender en besluitenlijsten
- Governance-inspectie Aw
- Toepassing Governancecode (VTW Checklist)
- Toezichtvisie, toezichtskader en toetsingskader

# Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

**ir. H.P.M. (Leny) Braks-Langenkamp**

Na haar studie Technische Bedrijfskunde aan de TUE is Leny Braks haar loopbaan begonnen bij PTT Post BV. Ze heeft daar functies vervuld in het lijnmanagement en bij new business development. In 2000 heeft Leny de overstap gemaakt naar het maatschappelijk veld. Ze heeft zeven jaar bij een woningcorporatie in Breda gewerkt, als manager Wonen en procesmanager herstructurering. Sinds 2008 werkt zij als zelfstandig interimmanager en adviseur. Ze heeft de afgelopen 10 jaar diverse opdrachten uitgevoerd voor gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke instellingen in onderwijs en welzijn. De gemeente Tilburg en welzijnsinstelling Contour de Twern hebben haar meerdere keren ingezet. Kenmerkend voor haar interim-opdrachten is dat het gaat om (samenwerkingsverbanden van) organisaties waar medewerkers zich in een transitie begeven. Die transitie kan extern of intern zijn geïnitieerd. De rol van Leny is om mensen een nieuw perspectief te bieden en ze daarin op weg te helpen. Daarnaast is Leny Braks werkzaam als toezichthouder/commissaris bij twee woningcorporaties en als visitator.

Met haar bedrijfskundige achtergrond en analytisch vermogen is zij in staat snel complexe situaties te doorgronden en te vertalen naar concrete oplossingsrichtingen. Door de brede range aan opdrachten is zij in staat zich goed te verplaatsen in de perspectieven van de diverse stakeholders. Van nature brengt zij graag verbindingen tot stand tussen mensen en tussen organisaties. Kenmerkende eigenschappen zijn: analytisch, gedreven, enthousiasmerend, samenbindend, coachende managementstijl, integrale aanpak, resultaatgericht.

**drs. H.M. (Ellen) Olde Bijvank MRE**

Ellen Olde Bijvank is breed bedrijfskundig opgeleid. Na zes jaar manager te zijn geweest in de zorg, ondersteunt zij de afgelopen twintig jaar organisaties in het maatschappelijke middenveld. Zij heeft acht jaar als senioradviseur voor het adviesbureau Quintis gewerkt - vooral werkzaam binnen de volkshuisvesting - en werkt de laatste zes jaar als zelfstandige.

Haar opdrachtgevers zijn woningcorporaties, zorgorganisaties, gemeenten en landelijke belangen- en koepelorganisaties, waaronder Autoriteit Wonen (het voormalige CFV), Vereniging Nederlandse Gemeenten, Nederlandse Zorgautoriteit, Actiz en Platform31.

Zij heeft ruime ervaring opgedaan op het gebied van 'Vastgoed en Wonen', organisatieveranderingen en governance.

De afgelopen tien jaar heeft zij meerdere corporaties ondersteund bij het opstellen van het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid. Verder heeft zij nieuwbouwinitiatieven begeleid en markt- en haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Ellen is naast lid van de raad van commissarissen bij een woningcorporatie, ook toezichthouder bij andere maatschappelijke organisaties.

Het laatste decennium heeft zij zichzelf bovendien verder ontwikkeld tot specialist op het gebied van governance- en bestuursvraagstukken. Zij heeft inmiddels vele raden van commissarissen begeleid bij hun zelfevaluatie.

Tot slot publiceert zij frequent over haar vakgebied en treedt regelmatig op als zowel dagvoorzitter van bijeenkomsten, als gastspreker.

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

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

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

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

Tevens trad hij op als secretaris van diverse visitatiecommissies.

## Onafhankelijkheidsverklaring
## Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Utrecht
Datum: 11 april 2019

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

## Woningstichting Rentree

in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

drs. G.B.J. van Onna MRE

*Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • Middenwetering 1 • 3543 AR Utrecht*
*E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl*

## Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Utrecht
Datum: 11 april 2019

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

## Woningstichting Rentree

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

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

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

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

Voorzitter van de visitatiecommissie

ir. H.P.M. Braks-Langenkamp

drs. H.M. Olde Bijvank MRE

Secretaris van de visitatiecommissie

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

*Coöperatieve vereniging Procorp U.A. ● Middenwetering 1 ● 3543 AR Utrecht*
*E info@pro-corp.nl ● www.pro-corp.nl*