

**de Reenske**  
Compagnie



# Maatschappelijke **visitatie**

2018-**2021**

*raeflex*  
?

## Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit. Raeflex rondde meer dan 400 visitatietrajecten af.

Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen andere advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Deze visitatoren zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Sinds 2015 is de verplichting tot visitatie opgenomen in de Woningwet. In 2017 is opgenomen dat de Autoriteit woningcorporaties de visitatietermijnen handhaaft op vier jaar. Daarmee constateren we dat visitatie een grotere rol is gaan spelen in de toezichtinstrumenten voor woningcorporaties.

Visitatie is een waardevol instrument om corporaties te spiegelen op hun geleverde prestaties, oordelen van belanghebbenden duidelijk te hebben en om verbetertips te geven. Gelukkig biedt de visitatiemethodiek mogelijkheden om toekomstgerichte aanbevelingen te geven en binnen de visitatiemethodiek maatwerk te leveren.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 6.0. Wij feliciteren Stichting De Reenske Compagnie met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Stichting De Reenske Compagnie zich herkennen in het rapport en kritische sparringpartners blijven voor de corporatie.

Bij deze wil Raeflex iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof  
directeur Raeflex

Bennekom, 15 juni 2023

### **Raeflex**

Kierkamperweg 17B  
6721 TE Bennekom  
secretariaat@raeflex.nl  
www.raeflex.nl

### **Visitatiecommissie**

De heer A.T.A. Koopmanschap AC | Voorzitter  
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC | Secretaris

# Inhoudsopgave

<b>Deel 1</b>	<b>Beoordeling van de maatschappelijke prestaties.....</b>	<b>3</b>
A.	Samenvatting oordelen .....	4
B.	Recensie Stichting De Reenske Compagnie .....	6
C.	Vooruitblik .....	11
D.	Scorekaart De Reenske Compagnie.....	12
E.	Reactie Stichting De Reenske Compagnie .....	13
<b>Deel 2</b>	<b>Bijlagen bij het rapport.....</b>	<b>15</b>
Bijlage 1	Verantwoording beoordeling .....	16
Bijlage 2	Onafhankelijkheidsverklaringen .....	24
Bijlage 3	Curricula vitae.....	25
Bijlage 4	Bronnenlijst .....	28
Bijlage 5	Position paper .....	29
Bijlage 6	Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen .....	32
Bijlage 7	Lijst geïnterviewde personen .....	38
Bijlage 8	Meetschaal.....	39

# Deel 1

## Beoordeling van de maatschappelijke prestaties



## A. Samenvatting oordelen

### Visitatie bij een bijzondere woningstichting

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018) voor kleine corporaties en vond plaats in oktober/november 2022. Omdat De Reenske Compagnie geen toegelaten instelling is en ook geen lid meer is van Aedes, is deze visitatie vrijwillig. Raeflex heeft waardering voor de keuze die de Reenske Compagnie maakt om op deze wijze verantwoording af te leggen over haar presteren en lessen te trekken voor de toekomst. De visitatie heeft betrekking op de jaren 2018-2021. De vorige visitatie betrof de jaren 2012-2015. Deze periodes sluiten niet aan.

Raeflex heeft voorafgaand aan de visitatie met SVWN overlegd over de visitatieperiode die nu beoordeeld wordt en heeft daarover overeenstemming bereikt.

De commissie heeft op een aantal onderwerpen haar oordelen op andere informatie moeten baseren dan normaal de gang van zaken bij visitaties is. Dat geldt met name voor presteren naar vermogen en governance. Bij presteren naar vermogen is er bij deze corporatie geen toezicht vanuit de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook zijn er geen benchmarkgegevens waarmee de doelmatigheid van de organisatie is af te zetten tegen die van vergelijkbare verhuurorganisaties.

Vanwege de afwezigheid van een raad van commissarissen/raad van toezicht heeft de commissie besloten om het totale oordeel over Governance alleen te baseren op strategievorming en prestatiebestuur enerzijds en externe legitimatie anderzijds. In de recensie gaat de commissie in op de borging van een toezichthoudende rol bij De Reenske Compagnie.

Tot slot kent een organisatie van deze omvang begrijpelijkerwijs meer directe afstemming en minder beleidstukken en schriftelijk vastgestelde procedures dan grotere organisaties.

### Schets Stichting De Reenske Compagnie

De Reenske Compagnie is een kleine woonstichting, die in totaal 256 appartementen verhuurt in vier complexen in het Stadshart van Hoogezand-Sappemeer, een van de kernen van de gemeente Midden-Groningen.

Midden-Groningen is een gemeente in de provincie Groningen, bestaande uit de kernen Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Menterwolde. De woonvisie 2018-2029 spreekt van een beperkte groei in de woningvraag. Betaalbaarheid blijkt een belangrijk aandachtspunt in deze gemeente. Tegelijkertijd is er ruimte voor middeldure huurwoningen, specifiek nabij voorzieningen zoals het Stadshart van Hoogezand-Sappemeer. Het aantal zelfredzame ouderen groeit dankzij de vergrijzing in het gebied.

Van oudsher biedt de corporatie woonruimte in sociale huur aan voor senioren, maar inmiddels kunnen ook andere doelgroepen gehuisvest worden. De laatste twee complexen Atlantaborg I en II (in totaal 76 woningen) zijn in 2021 en 2022 opgeleverd. De eerste twee complexen Tak van Poortvlietstraat (bekend als de vierhoog) en de Van der Duyn van Maasdamweg (bekend als de tienhoog) met in totaal 180 woningen zijn eind jaren zestig gebouwd. Deze flats hebben een eigen zalencentrum.

De Reenske Compagnie kent een bestuur van vier leden en een werkorganisatie van in totaal vijf medewerkers (4 fte), waaronder een manager Algemene Zaken. De woningstichting kent geen raad van toezicht. Om toch in het openbaar verantwoording af te leggen en een objectieve externe kritische blik op het eigen presteren te verkrijgen wil De Reenske Compagnie zich eens in de vier jaar op vrijwillige basis laten visiteren volgens de richtlijnen van de Stichting Visitaties Nederland.

De huurders van De Reenske Compagnie zijn vertegenwoordigd in een actieve onafhankelijke huurdersorganisatie: de Stichting Bewonersbelangen. Ieder complex (de vierhoog, de tienhoog, Atlantaborg I en Atlantaborg II) heeft een bewonerscommissie. Deze bewonerscommissies hebben een afvaardiging in de Stichting Bewonersbelangen.

Daarnaast zijn er nog diverse vrijwilligers actief die activiteiten organiseren, zich bezighouden met het onderhoud van de tuin en met het beheer van een volière.

### **Samenvatting van beoordelingen Stichting De Reenske Compagnie**

De commissie stelt vast dat Stichting De Reenske Compagnie in de afgelopen vier jaar een aantal opvallende prestaties heeft geleverd. Vooral de bouw van de Atlantaborg, waardoor het woningbezit met ruim 40 procent is uitgebreid, springt in het oog. De commissie beoordeelt de overige prestaties als (ruim) voldoende. De waardering van Presteren volgens Belanghebbenden is wat lager uitgevallen dan bij de voorgaande visitatie mede door het kritische oordeel van de Stichting Bewonersbelangen. De gemeente Hoogezand-Sappemeer was positiever in haar oordeel.

## **B. Recensie Stichting De Reenske Compagnie**

### **Terugblik op visitatie 2012-2015**

In 2016 heeft een commissie De Reenske Compagnie gevisiteerd. Deze commissie trof een woningstichting aan die bezig was met een omslag van een beherende organisatie naar een zich ontwikkelende organisatie. De Reenske Compagnie werd gekenschetst als een organisatie waar bewoners zich thuis voelen. De input van huurders in het beleid was verankerd doordat de voorzitter van de toen nog bestaande bewonersvereniging deel uitmaakte van het bestuur. De woningstichting had een kwaliteitsslag ondergaan. De commissie beoordeelde de prestaties van De Reenske Compagnie met cijfers variërend van 7,4 (presteren naar opgaven en ambities) tot 6,0 (governance). Belanghebbenden waardeerden de prestaties met een 7,8 gemiddeld.

In de beleidsagenda van de toekomst staan aandachtspunten gericht op het verminderen van de exploitatietekorten van het zalencentrum; het opbouwen van buffers en gezonder maken van de operationele kasstroom, het versterken van de externe oriëntatie en de benoeming van een intern toezichthoudend orgaan inclusief de implementatie van de Governancecode.

Op het punt van de benoeming van een intern toezichthoudend orgaan na, heeft de Reenske Compagnie alle aandachtspunten opgevolgd. De commerciële activiteiten van het zalencentrum zijn beëindigd. In de meerjarenbegrotingen zijn buffers opgebouwd voor toekomstige onderhoudskosten en zijn de kasstromen goed in beeld. De externe oriëntatie is versterkt: er is een nauwe samenwerkingsrelatie met de gemeente en de twee lokale corporaties Lefier, Groningerhuis ontstaan rond de ontwikkeling van Atlantaborg I en II. Er is regelmatig contact met Woonzorg Nederland, die een aanpalend complex in de omgeving van Tak van Poortvlietstraat beheert.

### **Resultaten visitatie 2018-2021**

#### **Bescheiden doener, actieve netwerkspeler**

De commissie heeft De Reenske Compagnie leren kennen als een bescheiden organisatie, die in de afgelopen periode stevige prestaties heeft weten neer te zetten. Het is de Reenske Compagnie gelukt om als kleine netwerkspeler een effectieve samenwerking tot stand te brengen met corporaties Lefier en Woonzorg, de gemeente Hoogezand-Sappemeer, een projectontwikkelaar en een investeerder in collectieve duurzame energiesystemen. Het meest in het oog springt daarbij de oplevering van inmiddels twee complexen Atlantaborg I en II met in totaal 76 zeer energiezuinige appartementen in het middenhuursegment. Het getuigt van lef dat De Reenske Compagnie dit plan tot uitvoer heeft gebracht. Terecht kijkt het bestuur met trots terug op deze prestatie, waardoor de woningvoorraad met circa 40 procent is gegroeid.

Het bestuur is overigens niet over één nacht ijs gegaan in haar besluit om tot uitbreiding van het bezit over te gaan. Aan het besluit zijn scenario-analyses en marktverkenningen voorafgegaan.

Omdat de organisatie zonder borging een kapitaallening bij een private bank heeft moeten aangaan, heeft ook daar een zware toets op solvabiliteit plaats gevonden, die met succes is doorlopen. De commissie ziet dat het besluit tot uitbreiding zorgvuldig tot stand is gekomen. Door deze projectontwikkeling heeft de organisatie waardering gekregen van onder meer de gemeente Midden-Groningen. De gemeente typeert de organisatie als klein, misschien wat kwetsbaar in het licht van de toekomstige opgaven, maar wel een waardevolle speler. De commissie onderschrijft deze typering van harte.

## **Lastige periode achter de rug**

De visitatieperiode is ook een lastige periode geweest voor de organisatie, zo is te lezen in de position paper. Als huisvester met seniorenwoningen heeft De Reenske Compagnie tijdens de coronapandemie nare besluiten moeten nemen zoals het sluiten van de ontmoetingsruimten. Twee bestuursleden zijn overleden.

En tot slot heeft De Reenske Compagnie zich intensief op een voor haar ingrijpend besluit van de Commissie Governancecode Woningcorporaties moeten beraden. Deze uitspraak kwam er na een klacht uit 2019 van een bewoner en leidde tot zes opdrachten, die De Reenske Compagnie moest uitvoeren om aan de Governancecode te voldoen. Aan alle opdrachten heeft de organisatie voldaan, met uitzondering van de oprichting van een toezichthoudend orgaan bij de woningstichting. Een formeel toezichthoudend orgaan in de vorm van een raad van commissarissen of raad van toezicht vond de Reenske Compagnie niet passen bij de aard en omvang van de organisatie. Het bestuur van de woningstichting heeft bij dat besluit vastgelegd dat de Reenske Compagnie wel naar de geest van de governance code wil handelen: bijvoorbeeld door vrijwillig visitaties uit te laten voeren, door gesprekken met corporaties van gelijke omvang aan te gaan en door externe deskundigen op verschillende terreinen bij beleid en besluitvorming te betrekken. De Commissie Governancecode ging echter niet akkoord met deze oplossing. Om die reden heeft De Reenske Compagnie met ingang van januari 2021 het lidmaatschap van Aedes beëindigd.

## **Andere positie bewonersorganisatie**

Een van de veranderingen die bij De Reenske Compagnie is doorgevoerd, heeft betrekking op de positie die de huurdersorganisatie heeft gekregen sinds de oprichting van Stichting Huurdersbelangen medio 2020. Daarvoor had een huurdersvertegenwoordiger zitting in het bestuur van de Reenske Compagnie en was er geen onderscheid tussen de leden van de activiteitenvereniging en de leden van huurdersvertegenwoordiging. Nu is dat onderscheid er wel en neemt de huurdersorganisatie nadrukkelijk een onafhankelijke positie in.

De commissie was onder de indruk van de zelfstandige ontwikkeling van Stichting Huurdersbelangen. Alle huurders van de eerste complexen van De Reenske Compagnie en de huurders van de nieuwe complexen zijn in de stichting vertegenwoordigd. Voor de visitatie heeft het bestuur van de huurdersorganisatie een enquête laten uitgaan naar alle huurders. In totaal 149 van de 256 huurders hebben de enquête ingevuld, waarmee input is opgehaald voor het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden'. Het overleg tussen Stichting Huurdersbelangen en De Reenske Compagnie is nog niet ingespeeld op de onafhankelijke positie en positief kritische houding van de Stichting Huurdersbelangen en verloopt nog wat stroef. De commissie ziet dat beide partijen nog moeten wennen aan hun verhoudingen en de daarbij passende communicatie. De commissie ziet dat als een onderdeel van een ontwikkeling van huurdersparticipatie en doet daarvoor een aantal aanbevelingen.

## **Groei verandert karakter contact**

De bouw en de groei van het aantal woningen heeft tot andere werkwijzen geleid bij de Reenske Compagnie. Waar de werkzaamheden van de woningstichting zich voorheen focusten op de twee flats rond de Tak van Poortvlietstraat, zijn de werkzaamheden nu toegenomen en verspreid over vier locaties. Daarmee zijn de werkwijzen noodgedwongen strakker en meer volgens vaste procedures georganiseerd dan voorheen. Bewoners kunnen niet meer de huismeester direct aanschieten voor een reparatieverzoek maar moeten daarvoor een afspraak



maken. Ook het bestuur is minder toegankelijk voor huurdersvertegenwoordigers dan voor de bouw van de nieuwe complexen. Dat leidt bij een aantal huurders tot de indruk dat de aandacht voor de eerste complexen van De Reensche Compagnie is afgenomen.

De commissie heeft een andere indruk, afgaand op de focus die het bestuur heeft op de twee eerste complexen en de grote betrokkenheid van de organisatiemedewerkers bij alle huurders. De organisatie is van professionele kwaliteit. Medewerkers en manager Algemene Zaken zijn zeer betrokken en kundig. De organisatie werkt aan het vergroten van haar professionaliteit door nauw contact te onderhouden met onder meer Lefier, kennis te delen en stages bij elkaar te lopen.

Wel denkt de commissie dat De Reensche Compagnie meer kan doen door huurders meer en vroegtijdiger te betrekken bij de voorgenomen activiteiten. Ook onderschrijft de commissie de bevindingen van de organisatiemedewerkers en de manager dat de organisatie van de Reensche Compagnie wat krap bemenst is en een bescheiden uitbreiding van de organisatie soelaas kan bieden (zie aanbeveling). Dat geldt des te meer gelet op de opgaven waar De Reensche Compagnie zich voor de komende jaren op zal moeten beraden.

### **Opgave voor de toekomst**

De Reensche Compagnie oriënteert zich na de oplevering van de Atlantaborg I en II op de toekomst van de eerste complexen uit haar bezit. Daarbij kijkt de woningstichting zowel naar de technische staat als naar de toekomstwaarde van de complexen. De Reensche Compagnie staat voor een lastige afweging. De in de jaren '60 gebouwde complexen zijn qua verduurzaming aan een upgrade toe. De flats zijn als seniorenhuisvesting voor mensen met lichte vormen van dementie en met fysieke beperkingen niet optimaal. Aan de andere kant hebben de woningen nu een relatief lage huurprijs, wat belangrijk is in een regio waarin veel mensen over een laag inkomen beschikken. De flats vormen een gemeenschap, waar samen veel activiteiten worden georganiseerd. Met een vrijwillig kaarten-signaleringsysteem blijft er zicht op de veiligheid van bewoners. De locatie van de eerste complexen recht tegenover een winkelcentrum met alle voorzieningen is bijzonder geschikt voor ouderen. In 2025 wil het bestuur een besluit nemen over de toekomst van de twee oudste complexen. Het bestuur reserveert middelen ten behoeve van het onderhoud van deze complexen.

### **Kansen voor verstevigen netwerk**

De commissie stelt op basis van het gesprek met de gemeente Hoogezand-Sappemeer vast dat de Reensche Compagnie veel krediet heeft opgebouwd door haar inzet voor de projecten Atlantaborg I en II. Vooral de uiteindelijke keuze om deze twee projecten tegen een middenhuur aan te bieden heeft veel waardering opgeleverd. Omdat zij geen toegelaten instelling was, kon De Reensche Compagnie deze verschuiving wel realiseren, in tegenstelling tot de twee grotere corporaties die daartoe niet in staat waren, binnen de regelgeving die toen gold.

De gemeente wil graag de contacten met de Reensche Compagnie verder aantrekken. Nu is de Reensche Compagnie geen partij bij de prestatieafspraken. De contacten zijn daarvoor nog te beperkt. Dat kan anders vindt de gemeente. De gemeente wil graag De Reensche Compagnie meer betrekken bij de woonvisie en de woonzorgvisie. De gemeente vindt ook de oudere woningen van De Reensche Compagnie van waarde, vanwege de betaalbaarheid, de groeiende vraag naar dit soort woningen en de locatie van de woningen in het stadshart van Hoogezand.

## **Bestuur kwalitatief sterk**

De Reenske Compagnie beschikt over een kwalitatief sterk bestuur van vier leden, die op vrijwillige basis werken. Alle deskundigheden: vastgoed, financieel, strategie en organisatiekunde/HR zijn in het bestuur verankerd. Het bestuur vergadert zo'n tien tot twaalf keer per jaar met de manager Algemene Zaken. Ieder kwartaal overlegt het bestuur met de Stichting Bewonersbelangen, tijdens twee reguliere overleggen en twee themabijeenkomsten. Daarnaast organiseert het bestuur een keer per jaar een reflectiemiddag met de manager Algemene Zaken om het eigen functioneren te bespreken. De commissie heeft het bestuur leren kennen als enerzijds 'hands on' en betrokken bij de uitvoering. Anderzijds komt uit het gesprek met het bestuur een heldere en geactualiseerde visie op het werk van de Reenske Compagnie en de uitdagingen waar de organisatie voor staat naar voren. De commissie was daardoor aangenaam verrast, temeer omdat deze visie niet uit de geschreven stukken en bijvoorbeeld de jaarverslagen was af te leiden. Ook blijkt het bestuur zich goed en aantoonbaar te oriënteren op risico's en op toekomstige opgaven.

Hoewel de commissie veel waardering heeft voor de inzet en de kwaliteit van het bestuur, ziet de commissie ook kwetsbaarheden in de omvang van het bestuur en het vrijwillige karakter ervan. De commissie vindt het met het oog op de toekomst belangrijk dat het bestuur haar nu nog impliciete visie meer expliciteert en haar plan van aanpak voor de eerste complexen vastlegt. Daarmee kunnen volgende bestuursleden zich beter baseren op wat al gedaan is en wat er nog te doen valt en wordt de continuïteit geborgd.

## **Toezichthoudende rol**

De commissie begrijpt de overweging van De Reenske Compagnie om niet over te gaan tot de instelling van een toezichthoudend orgaan met het oog op de omvang van de organisatie. Met alle waardering voor deze keuze vindt de commissie de huidige invulling van het toezicht met een vrijwillige visitatie eens in de vier jaar toch te mager als vervanging voor een toezichthoudend orgaan. Gelet op de belangrijke/ingrijpende besluiten, waar de Reenske Compagnie voor staat, vindt de commissie het van belang dat het bestuur zichzelf minimaal jaarlijks onder externe begeleiding een spiegel voorhoudt: zijn we nog op de goede weg, wat zijn de alternatieven en hoe verhouden de keuzes die wij maken zich tot de maatschappelijke opgaven in het werkgebied en is onze organisatie daar voldoende voor toegerust, ook financieel gezien. Daarmee voorkomt de Reenske Compagnie dat er blinde vlekken ontstaan. Daarnaast zou het bestuur in het jaarverslag veel meer werk moeten maken van de verantwoording van beleid en besluiten dan ze nu doet.

## **Doet De Reenske Compagnie de goede dingen en doet ze de dingen goed?**

De commissie vindt alles overziend dat De Reenske Compagnie zich op een goede manier met de goede dingen heeft beziggehouden.

In het onderstaande schema geeft de commissie een overzicht van het ontwikkelingspotentieel van Stichting De Reenske Compagnie.

## Sterke punten

- Groei woningbezit met zo'n 40 procent
- Zeer betrokken huurdersorganisatie
- Hecht team
- Kwalitatief sterk bestuur
- In staat gebleken om complexe projectontwikkeling tot een goed einde te brengen met gemeente, collega-corporaties, ontwikkelaars en investeerder in duurzaamheidsoplossingen
- Wendbaar
- Goede specialisatie in senioren huisvesting



## Aandachtspunten

- Expliciteren impliciete visie
- Toezichhoudende rol op praktische wijze vormgeven
- Verantwoording keuzes transparanter maken
- Communicatie met huurdersorganisatie vraagt om aandacht
- Draagvlak van huurders voor verduurzaming/transformatie bezit vraagt om zorgvuldig betrekken huurders bij besluitvorming
- Organisatie is wat kwetsbaar in omvang mede gelet op de toekomstige opgave bij de vierhoog en tienhoog



## Kansen

- Veel vertrouwen van externen en goede samenwerking met andere corporaties biedt kansen voor toekomstige opgaven
- Strategisch nadenken over toekomst van vierhoog en tienhoog en eventueel aansluiting zoeken met vastgoedontwikkelingen in de directe omgeving ervan
- Kans om een bijdrage te leveren aan woonzorgvisie van 2024, gemeente staat daar voor open



## Risico's

- Ontwikkelingen in woningmarkt met oog op verhuurbaarheid middeldure huurwoningen vraagt om monitoring
- Besluitvorming vierhoog en tienhoog te ver voor je uitschuiven



## C. Vooruitblik

### Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie geeft Stichting De Reenske Compagnie de volgende verbeter suggesties mee:

- Verstevig de relatie met de gemeente bijvoorbeeld door formeel (prestatie) afspraken met de gemeente in overleg met de huurdersorganisatie te maken, deze regelmatig te evalueren en bij te stellen.
- Versterk de organisatie met een 'hands on' medewerker, die in staat is om de jaarlijkse verantwoording van tekst te voorzien en de communicatie met huurders borgt.
- Leg de impliciete geactualiseerde visie en beleid die bij het bestuur aanwezig is schriftelijk vast als basis voor het overleg met Stichting Huurdersbelangen; hetzelfde geldt voor het plan van aanpak om tot besluitvorming te komen over de toekomst van de vierhoog en de tienhoog.
- Geef de huurdersorganisatie een heldere positie in overleg en beleidsontwikkeling.
- Organiseer de toezichthoudende rol bijvoorbeeld door onder begeleiding van een externe onafhankelijke 'toezichthouder' met volkshuisvestelijke achtergrond minimaal een keer per jaar beleid en uitvoering kritisch te bespreken.
- Verken de mogelijkheden tot samenwerking met andere partijen met woningbezit in het stadshart bij de aanpak van renovatie of vervanging van de 'vierhoog' en de 'tienhoog'.

### Verbeterpunten belanghebbenden

- Stichting Huurdersbelangen wil graag in gesprek met De Reenske Compagnie over een aantal testen die lopen rond verduurzaming van de vierhoog en tienhoog, de toekomst van deze beide complexen en de geschiktheid van de woningen voor mensen met beginnende dementie.
- De gemeente wil graag de contacten met De Reenske Compagnie intensiveren over wonen en zorg en de toekomst van de twee oudere complexen aan de rand van het Stadshart.
- De gemeente vindt De Reenske Compagnie waardevol en geeft de organisatie de suggestie mee bij grotere opgaven op zoek te gaan naar samenwerking, met de andere corporaties bijvoorbeeld.

## D. Scorekaart De Reenske Compagnie

Perspectief Thema:	Beoordeling volgens meetschaal							Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4	5	6				
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>										<b>6,8</b>
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	8,0	6,0	7,5	7,0	7,0		7,1	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven								6,0	25%	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>										<b>6,4</b>
Prestaties	7,2	7,5	6,5	7,0	7,6	7,0		7,1	50%	
Relatie en communicatie								6,5	25%	
Invloed op beleid								5,0	25%	
<b>Presteren naar Vermogen</b>										<b>7,0</b>
Vermogensinzet								7,0	100%	
<b>Governance</b>										<b>6,3</b>
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming						6,0	6,5	33%	
	Prestatiesturing						7,0			
Maatschappelijke rol RvC									33%	
Externe legitimatie en verantwoording	Externe legitimatie						7,0	6,0	33%	
	Openbare verantwoording						5,0			
Betaalbaarheid										
Beschikbaarheid										
Wonen en zorg										
Kwaliteit en duurzaamheid										
Leefbaarheid										
Dienstverlening										

## E. Reactie Stichting De Reenske Compagnie



Bestuurlijke reactie van de Stichting de Reenske Compagnie (hierna DRC.) naar aanleiding van de visitatie rapportage 2018-2022.

Het bestuur van stichting De Reenske Compagnie heeft het visitatierapport van Raeflex bestudeerd en besproken. Daarbij is DRC herkenbaar neergezet, volgens het bestuur, dat zichzelf goed herkent in het beschreven beeld van de organisatie. Het bestuur van DRC complimenteert de visitatoren met de uitgevoerde visitatie-op-maat, waarin het kleinschalige en bijzondere karakter van DRC, als kleinere, niet- toegelaten instelling, gevat is.

Unaniem (h)erkent het bestuur van DRC de adviespunten uit de visitatie:

- 1) De bescheidenheid/nuchterheid die het bestuur uitstraalt kan ook een risico zijn. DRC is een serieuze partner in de woningensector in de gemeente en mag hierin een plek voor zichzelf opeisen in plaats van rustig op de achtergrond acteren.
- 2) De afstemming en communicatie met de Stichting Bewonersbelangen kan verbeterd worden. Geadviseerd is om, in combinatie met de onderbezetting van de organisatie, iemand aan te trekken die op het gebied van interne/externe communicatie ondersteuning aan de organisatie kan leveren.
- 3) Het bestuur kan meer verantwoording afleggen over het gevoerde beleid en daarover communiceren. Dit heeft ook te maken met het eerste advies, de bescheidenheid. Echter, de visitatoren waren onder de indruk van de gedegenheid waarmee het bestuur optreedt en is van mening dat het bestuur dat meer mag ventileren.
- 4) Aantal zaken uit het verleden meer vastleggen. Alhoewel alle door het bestuur genomen besluiten goed gedocumenteerd zijn in de notulen van de bestuursvergaderingen, is het advies om specifieke onderwerpen uitgebreider vast te leggen, zodat er een terugblik op de ontwikkeling van de organisatie ontstaat. Besteed meer aandacht aan (eigen) jaarlijkse reflectie. Omdat er geen RvT aanwezig is, hetgeen overigens door de visitatoren als passend voor deze organisatie beschouwd wordt, is het wel van belang om de eigen reflectie jaarlijks te blijven doen, maar als advies wordt meegegeven hier ook, indien mogelijk, een externe partij bij te betrekken om objectiviteit te waarborgen.
- 5) Aandacht voor verduurzaming van bestaand vastgoed en op langere termijn een beslissing over ombouw. Ook hierover wordt geadviseerd acties en overwegingen goed te documenteren, zodat te allen tijde duidelijk is wat de bestuurlijke overwegingen en denkrichtingen zijn.



- 6) Banden met de gemeente wat meer aanhalen. De gemeente is enthousiast over de serieuze rol die DRC op zich heeft genomen in de ontwikkeling van het Stadshart, maar daarna zijn de contacten op een lagere frequentie voortgezet. DRC zou echter meer en frequenter met de gemeente in contact moeten zijn in het licht van mogelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw in de gemeente, maar ook de ontwikkelingen van de eigen oudbouw.

Met vriendelijke groet,  
Namens het bestuur van de Reensche Compagnie

H.A. van der Til  
Voorzitter

## Deel 2

# Bijlagen bij het rapport





## Bijlage 1 Verantwoording beoordeling

Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	<b>6,8</b>
Presteren volgens Belanghebbenden	<b>6,4</b>
Presteren naar Vermogen	<b>7,0</b>
Governance	<b>6,3</b>

### Presteren naar Opgaven en Ambities **6,8**

Bij Presteren naar Opgaven worden twee elementen beoordeeld. Enerzijds de kwaliteit van het proces en de inhoud van de prestatieafspraken en anderzijds de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt normaal gesproken plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties. Omdat De Reenske Compagnie niet betrokken is bij de prestatieafspraken, heeft de commissie de Woonvisie Midden-Groningen 2018-2029 en het eigen beleidsplan 'Samen wonen met een glimlach 2025', opgesteld in 2017. De commissie beoordeelt in hier eveneens of Stichting De Reenske Compagnie de eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

### Presteren naar Opgaven

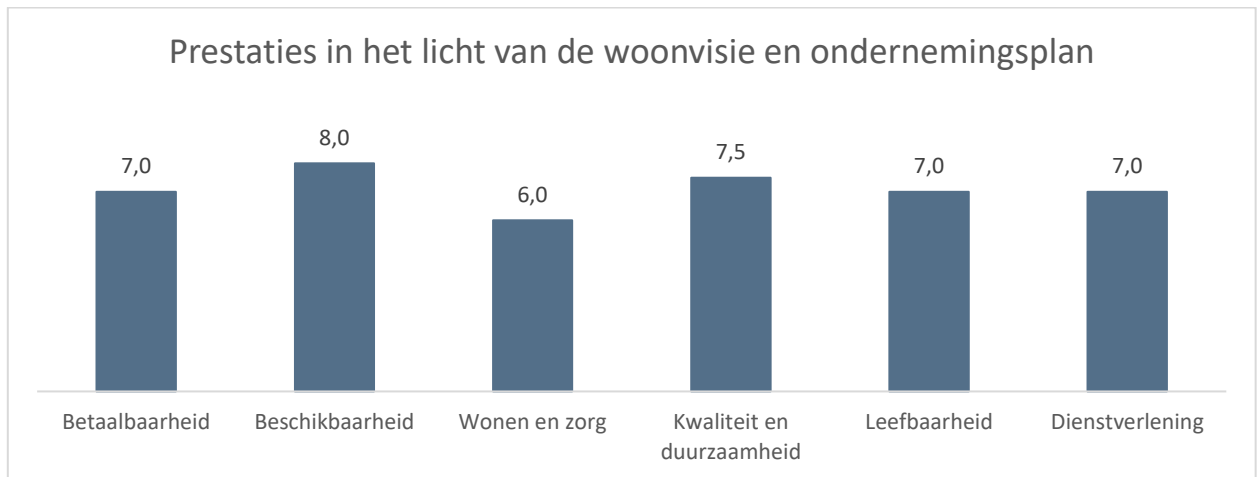
#### 1. De Woonvisie en ondernemingsplan als basis beoordeling

De Reenske Compagnie maakt geen prestatieafspraken met de gemeente Midden-Groningen. De commissie heeft zich derhalve geen beeld gevormd over dit onderdeel in de visitatiemethodiek. Wel heeft de commissie de Woonvisie Midden-Groningen 2018-2029 bestudeerd als basis voor de te beoordelen thema's. Gekozen is voor de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen en zorg, kwaliteit en verduurzaming en leefbaarheid. Vanuit het ondernemingsplan 'Samenwonen met een glimlach' visie 2025, opgesteld in 2017 is het thema dienstverlening toegevoegd.

De woonvisie spreekt van de noodzaak van betaalbaar wonen. In het Stadshart van Hoogezand-Sappemeer is ruimte voor verdichting en meer variatie in het woningaanbod, waaronder middeldure huurwoningen. Qua beschikbaarheid is er een tekort in het middeldure huursegment, volgens de woonvisie. Gelet op de vergrijzing is er ruimte voor woningen waar ouderen zelfstandig kunnen wonen die geschikt zijn voor zorgverlening, bijvoorbeeld in appartementen in het Stadshart. Verduurzaming van de bestaande voorraad en bouw van nieuwe duurzame woningen is hard nodig, zo stelt de woonvisie. De leefbaarheid van de woonomgeving van voor zorg geschikte woningen is van groot belang om ouderen zelfstandig te kunnen laten wonen.

In het ondernemingsplan van De Reenske Compagnie geeft de organisatie aan zich te willen onderscheiden door dienstverlening met een hoofdletter.

## 2. Presteren in relatie tot de woonvisie



De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een **7,1** gemiddeld

- Het thema **betaalbaarheid** beoordeelt de commissie met een **7,0**. De woningen in het oorspronkelijke bezit (de vierhoog en tienhoog) variëren qua huurprijs van € 348,75 tot € 524,68 (prijsspeil 2021) en vallen allen onder de laagste aftoppingsgrens voor huurtoeslag (€ 633,25). Daarmee zijn de woningen goed bereikbaar voor mensen met een laag inkomen. Er hebben zich in de afgelopen visitatieperiode geen betalingsachterstanden voorgedaan. De middeldure huurwoningen zijn uiteraard hoger geprijsd (van € 795,00 tot € 855,00) en komen daarmee tegemoet aan het tekort aan middeldure huurwoningen dat in de woonvisie werd geconstateerd. Daarmee voldoet de betaalbaarheid van het bezit ruim aan de opgave voor betaalbaarheid.
- De commissie beoordeelt het thema **beschikbaarheid** met een **8,0**. De commissie ziet dat De Reenske Compagnie met de bouw van Atlantaborg I en II uitstekend heeft ingespeeld op de opgave zoals geformuleerd in de woonvisie. De commissie vindt een uitbreiding van 40 procent van de voorraad binnen een korte periode een zeer knappe prestatie.
- Het thema **wonen en zorg** beoordeelt de commissie met een **6,0**, met name vanwege de beperkte geschiktheid van de oudere woningen voor mensen met een zorgvraag. De plattegrond is niet afgestemd op het gebruik van een rolstoel. Ook de toegankelijkheid van de woningen is niet optimaal. Ook voor mensen met beginnende dementie zijn de woningen weinig geschikt. Positief vindt de commissie het zogenaamde 'blauwe kaartensysteem', waarmee bewoners en De Reenske Compagnie zicht houden op het welbevinden van huurders in de vier- en tienhoog (zie verder factsheet). De woningen in Atlantaborg voldoen wel aan de belangrijkste eisen voor zorggeschikte woningen. Er zijn geen samenwerkingsverbanden met zorginstellingen.
- Voor het thema **kwaliteit en duurzaamheid** geeft de commissie gemiddeld een **7,5**. De kwaliteit van de nieuwbouwwoningen is uitstekend: de labeling is A+++, mede dankzij het duurzame klimaatsysteem waarmee de woningen zijn uitgerust. De commissie waardeert dat met een 9,0. De kwaliteit en duurzaamheid van de

vier- en tienhoog waardeert de commissie met en 6,0. De woningen hebben label C; de Reenske Compagnie werkt aan tochtwerende maatregelen. Het onderhoud van de flats is op orde. De flats dateren uit de jaren zestig. De bouwwijze ervan maakt verdere verduurzaming technisch moeilijk. De mogelijkheden voor gevelisolatie zijn daardoor beperkt.

- Het thema **leefbaarheid** waardeert de commissie met een **7**. De commissie heeft veel waardering voor de manier waarop De Reenske Compagnie ontmoeting en welzijnsactiviteiten voor de oudere huurders faciliteert in het zalencentrum.
- De **dienstverlening** van De Reenske Compagnie waardeert de commissie met een **7**. De commissie vindt de organisatie laagdrempelig voor huurders. De medewerkers zijn betrokken. De commissie is ook positief over de inzet van vrijwilligers die actief zijn in de directe woonomgeving van de complexen.

### Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven 6,0

De commissie beoordeelt de ambities in relatie tot de opgaven. Stichting De Reenske Compagnie heeft een ondernemingsplan dat loopt tot 2025, waarin haar belangrijkste ambities zijn benoemd. De commissie stelt vast dat deze ambities inmiddels allemaal zijn behaald. Nu staat De Reenske Compagnie voor de besluitvorming voor de toekomst van de 'vierhoog' en de 'tienhoog'. De visie daarop op papier ontbreekt (nog). In het gesprek met het bestuur hoorde de commissie een gedegen aanpak voor de besluitvorming, met technisch en financieel onderzoek ter onderbouwing van het besluit. Ook deze aanpak is niet vastgelegd in een document. De commissie vindt het voor de continuïteit in beleid en voor de communicatie met huurders en overige belanghebbenden aan te raden om visie en aanpak vast te leggen.

### Presteren volgens Belanghebbenden 6,4

De oordelen van de belanghebbenden over de geleverde prestaties van Stichting De Reenske Compagnie zijn als volgt:

	Huurdersorganisatie	Gemeente	Cijfer	Cijfer	Weging
<b>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie</b>				<b>7,1</b>	<b>50%</b>
Betaalbaarheid	6,8	7,5	7,2		
Beschikbaarheid	8,0	7,0	7,5		
Wonen en zorg	5,0	8,0	6,5		
Kwaliteit en duurzaamheid	6,9	7,0	7,0		
Leefbaarheid	7,6	7,5	7,6		
Dienstverlening	7,0		7,0		
<b>Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie</b>	5,9	7,0	6,5	<b>6,5</b>	<b>25%</b>
<b>Tevredenheid over de mate van invloed op beleid van de corporatie</b>	5,0		5,0	<b>5,0</b>	<b>25%</b>

Hierbij valt het verschil tussen de waarderingen van huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen en de gemeente Midden-Groningen het meest in het oog.

De waardering van de Stichting Huurdersbelangen is voor een belangrijk deel tot stand gekomen op basis van een enquête onder alle huurders van De Reensche Compagnie. Van de in totaal 256 uitgezette enquêtes zijn er 149 ingevuld teruggezonden, verspreid over alle complexen van De Reensche Compagnie. Een bijzondere prestatie. De commissie heeft de uitkomsten als basis voor de beoordeling gehanteerd.

De commissie heeft verder met de wethouder Wonen en een beleidsmedewerker van de gemeente Midden-Groningen gesproken.

De **Betaalbaarheid** werd door huurders (6,8) en gemeente (7,5) gemiddeld met **7,2** beoordeeld. Over het algemeen vinden de huurders de betaalbaarheid voldoende tot ruim voldoende, of ze nu in de oudere complexen of in de Atlantaborg wonen. Huurders op de Atlantaborg betalen naast de huur nog een vaste vergoeding van circa € 100,00 voor het klimaatsysteem. Daar staat dan wel tegenover dat zij nog maar hele lage energielasten hebben (circa € 25,00 per maand). De huurders van de Atlantaborg zijn daar wel tevreden over. De gemeente geeft twee cijfers. Midden-Groningen vindt de goedkopere woningen voor senioren een waardevol onderdeel van de woningvoorraad, gelet op de vele mensen die met een laag inkomen moeten rondkomen en waardeert dat met een 7,0. Tegelijkertijd zijn de woningen in Atlantaborg I en II een mooie aanvulling: de huurprijs is netjes in verhouding tot de kwaliteit van de woningen, vindt de gemeente en dat is een 8,0 waard.

De **Beschikbaarheid** is ruim voldoende tot goed, vinden huurders en gemeente. Zij geven een 7,5 gemiddeld. De huurders beoordelen de beschikbaarheid met een 8,0. In vooral de tienhoog kunnen mensen snel terecht, de doorstroming is vrij hoog in de oudere complexen. In de Atlantaborg wonen nogal wat mensen die een koopwoning achterlaten. Daarmee voldoen de woningen aan een behoefte.

De gemeente (7,0) constateert dat er een tekort is aan seniorenwoningen en is blij met het aanbod van De Reensche Compagnie. Wel zou de gemeente meer in gesprek willen over bijvoorbeeld bij de woonvisie, om meer zicht te krijgen op wat er mogelijk is in de toekomst.

**Wonen en zorg** wordt wisselend gewaardeerd met een 6,5 gemiddeld. De huurders geven dit onderdeel een onvoldoende, (5,0) omdat ze de woningen in de oudere complexen niet geschikt vinden. Huurders koken op gas en de plattegrond is niet geschikt. De huurdersorganisatie wil graag in gesprek om te bezien wat er verbeterd kan worden.

De gemeente daarentegen heeft veel waardering (8,0). Er komt een dubbele vergrijzing aan en door de locatie en de vele activiteiten die rond het wonen worden georganiseerd in het zalencentrum van de oudere flats zijn de woningen van De Reensche Compagnie een interessant aanbod.

De **Kwaliteit en Verduurzaming** van het woningbezit is voor belanghebbenden gemiddeld een 7,0 waard. De huurders geven de kwaliteit en verduurzaming gemiddeld een 6,9, waarbij er niet zoveel onderscheid is tussen bewoners van de vierhoog/tienhoog en de Atlantaborg I en II. Toch is de isolatie van de oudbouw niet optimaal. Het plaatsen van tochtstrips heeft lang geduurd. Huurders in de oudbouw klagen over tocht en koude. De Reensche Compagnie is bezig om verbeteringen aan te brengen en heeft zes proefwoningen aangewezen die zijn aangepast. Als blijkt dat dit goed werkt, dan komen mogelijk ook de andere woningen aan de beurt. De gemeente (7,0) vindt dat de Reensche Compagnie veel werk maakt van onderhoud van de oudere complexen, meer dan de verhuurders van gelijksoortige complexen er omheen. De Reensche Compagnie praat mee over het gasvrij maken van de flats. Daarvoor is duidelijkheid

over de toekomst van de flats belangrijk. De duurzaamheid van de oudere flats voldoet volgens de gemeente net aan; die van de nieuwe woningen is uitstekend.

De **leefbaarheid** is dik in orde, zo blijkt uit de gemiddelde waardering met een 7,6. De huurders hebben twee cijfers gegeven: een voor de woonomgeving (7,4) en een voor het woonplezier (7,8). De commissie heeft beide cijfers gemiddeld als waardering voor de leefbaarheid. Vooral de hoge waardering voor woonplezier valt op. Huurders van alle complexen geven in de opmerkingen aan met veel plezier te wonen in een appartement van De Reenske Compagnie. De gemeente (7,5) is eveneens positief over de leefbaarheid en de inzet van De Reenske Compagnie in de woonomgeving. De woningen liggen goed bij de voorzieningen: De Reenske Compagnie doet mee aan de ontwikkelingen in het Stadshart.

**Dienstverlening:** De huurders waarderen dit onderdeel met een 7,0. Toch leest de commissie niet alleen maar positieve opmerkingen van huurders. Ook het bestuur van de Stichting Huurdersbelangen is kritisch. Zeker, de betrokkenheid van medewerkers is groot, maar de afstand tussen de organisatie en de huurders is gegroeid, geeft de huurdersorganisatie aan. Door de nieuwbouw is de dienstverlening wat formeler geworden. Voorheen konden huurders de klusjesman aanspreken op de gang en dan kwam hij langs. Nu moeten huurders zich melden bij het bureau.

De gemeente ziet dat er veel gebeurt in het tuinonderhoud en heeft de indruk dat de dienstverlening voldoende is. De gemeente vindt dat ze te weinig zicht heeft op dit thema om het van een cijfer te voorzien.

Naast oordelen over de maatschappelijke prestaties heeft de commissie ook beoordelingen over de communicatie en de invloed op het beleid opgetekend.

Huurders en gemeente beoordelen de **Relatie en wijze van communicatie** met de Reenske Compagnie gemiddeld met een 6,5. De huurders zelf waarderen als klanten de communicatie met de Reenske Compagnie met een 6,8, maar de Stichting Huurdersbelangen is beduidend minder te spreken over de communicatie met de Reenske Compagnie en waardeert deze met een 5,0. Gemiddeld leidt dat tot een waardering van 5,9. De individuele huurders vinden het contact met De Reenske Compagnie over het algemeen in orde. Wel kon de communicatie bij de oplevering van de Atlantaborg beter en dan met name over het gebruik van het klimaatsysteem. De Stichting Huurdersbelangen vindt dat er niet altijd even goed op haar vragen wordt geantwoord en dan vooral op de vragen over de duurzaamheidsaanpak. Even langskomen voor een vraag is er niet meer bij: vragen moeten per e-mail worden gesteld. Dan komt er wel een netjes antwoord vanuit het bestuur van De Reenske Compagnie. De gemeente daarentegen is positiever (7,0). Waar er contact is met De Reenske Compagnie zijn de contacten goed. Het mag wel wat meer, vindt de gemeente.

De **Mate van invloed op het beleid van De Reenske Compagnie** is alleen beoordeeld door de Stichting Huurdersbelangen. De Stichting vindt de invloed op het beleid die ze heeft nog onvoldoende. De Stichting zou graag meer bij de toekomstplannen voor de vierhoog en de tienhoog betrokken willen worden. Nu staat de Stichting voor haar gevoel op afstand.

## Verbeterpunten belanghebbenden

Huurders en gemeente hebben verbeterpunten aangedragen:

- De Stichting Huurdersbelangen wil graag meer betrokken worden bij de plannen voor de bestaande bouw en dat geldt ook voor de aan te brengen verduurzamingsmaatregelen
- De huurdersorganisatie wil ook graag in gesprek met De Reenske Compagnie over de woonzorgkwaliteit van de woningen, onder meer voor bewoners met beginnende dementie
- De Stichting Huurdersbelangen wil graag terug naar de oude verhoudingen met het bestuur en de organisatie: zoals het was voor de nieuwbouw.
- De gemeente Midden-Groningen wil graag meer contact met De Reenske Compagnie om elkaar beter te leren kennen. Onderwerpen waarover gesproken kan worden zijn onder meer de woonvisie, de woonzorgvisie, maar ook het ontwikkelen van een visie op het gebied rond de vierhoog en de tienhoog.

## Presteren naar Vermogen 7,0

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of de corporatie verantwoording en motivatie heeft ten aanzien van de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie.

### Beschrijving financiële huishouding De Reenske compagnie

De Reenske Compagnie zet het vermogen in conform de uitgangspunten die zijn verwoord in de visie 2025, de berekeningen bij de nieuwbouw en investeringsvoorstellen voor de afzonderlijke projecten.

De voorgenomen activiteiten inclusief de nieuwbouwplannen zijn doorgerekend op financiële consequenties. Uit deze berekeningen kwam naar voren dat er voldoende kon worden geleend om de nieuwbouw te realiseren. En dat rond 2025 verdere besluitvorming nodig is over de toekomst van de flats.

Jaarlijks legt de stichting door de jaarrekening en het jaarverslag verantwoording af, zowel inhoudelijk als financieel. Afwijkingen van de begroting worden toegelicht. Exploitatieresultaten worden ten bate of ten laste gebracht van het vermogen.

De organisatie is doelmatig ingericht, stelt de commissie vast. Sinds 2019 zijn de organisatiekosten gelijk gebleven. Daarnaast worden er mensen ingehuurd voor tijdelijke taken waarvoor specifieke deskundigheid nodig is zoals bijvoorbeeld de projectleiding van de nieuwbouw.

### Beoordeling

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** op basis van het volgende pluspunt:

De commissie stelt vast dat de Reenske Compagnie actief heeft geïnvesteerd in maatschappelijke prestaties in Hoogezand-Sappemeer, zoals in duurzaamheid en het verruimen van de voorraad, conform de opgave zoals geformuleerd in de Woonvisie. Daarbij is de organisatie in staat gebleken om extra middelen via de thuisbankier te genereren ten behoeve van de nieuwbouw van woningen.

## Governance 6,3

De commissie gaat hier in op de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

### Oordeel over de strategievorming en prestatiesturing (6,5)

De beoordeling van de strategievorming en sturing op prestaties bestaat uit twee meetpunten. Dit zijn: strategievorming en sturing op prestaties. Bij de strategievorming beoordeelt de commissie of de organisatie een actuele lange termijnvisie heeft op haar positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en dat deze zodanig is vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. Bij sturing op prestaties volgt de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Dit doet zij in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

De commissie beoordeelt de strategievorming en prestatiesturing met een **6,5**.

### Strategievorming

De Reenske Compagnie beschikt over een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren in de vorm van het ondernemingsplan 'Samenwonen met een glimlach'. Dit ondernemingsplan is financieel vertaald. De langetermijnvisie is gecommuniceerd met betrokkenen (huurders, gemeente en lokale corporaties). De visie wordt actief gehanteerd in de verdere plannen. Daarmee is dit onderdeel voldoende (6,0).

### Sturing op prestaties

De Reenske Compagnie volgt in een PDCA-cyclus de vorderingen van haar maatschappelijke prestaties. Uit gesprekken met diverse betrokkenen blijkt dat bijsturing plaatsvindt indien nodig. Gelet op de beperkte schaal van de organisatie en het aantal woningen, vindt operationele bijsturing vooral plaats via onderlinge afstemming. Altijd worden aanpassingen ook (meerjarig) financieel vertaald.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van het volgende pluspunt. De Reenske Compagnie stuurt actief bij als omstandigheden daarom vragen. Een voorbeeld daarvan is de toewijzing van nieuwbouwwoningen. Toen bleek dat het aanbod de vraag van 'reguliere' seniorenwoningzoekenden overtrof heeft de organisatie besloten om ze als vrijesectorwoningen voor een bredere doelgroep in de verhuur te brengen.

### Oordeel over de maatschappelijke rol van de RvC (geen cijfer)

Bij de maatschappelijke rol van het intern toezicht beoordeelt de commissie of het intern toezicht zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol in een lokaal netwerk en deze professioneel vormgeeft. De commissie wijkt hier in haar beoordeling af van de methodiek. Bij afwezigheid van een intern toezichthoudend orgaan heeft de commissie besloten om dit onderdeel niet van een cijfer te voorzien.

In de recensie heeft de commissie haar bevindingen over de afwezigheid van een toezichthoudend orgaan verwoord en een aantal aanbevelingen gedaan om een toezichthoudende rol passend bij de aard en omvang van de organisatie te organiseren.

## Oordeel over de externe legitimatie en openbare verantwoording (6,5)

Bij de beoordeling van de externe legitimatie en openbare verantwoording kijkt de commissie naar hoe De Reenske Compagnie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en dialoog met hen voert over de uitvoering van beleid. Eveneens is van belang dat De Reenske Compagnie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden. Er is sprake van twee meetpunten: externe legitimatie en openbare verantwoording. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5 gemiddeld.

### **Externe legitimatie:**

Stichting De Reenske Compagnie betreft belanghebbenden bij haar beleid en uitvoering. De commissie vindt dat De Reenske Compagnie in de afgelopen jaren fors werk heeft verzet aan de oprichting van een onafhankelijke huurdersorganisatie. Dat verdient alle lof. De commissie ziet ook dat de Reenske Compagnie en de Stichting Huurdersbelangen nog worstelen met een nieuwe vorm geven aan de onderlinge verhoudingen. Voorheen was er een natuurlijke afstemming door een plek in het bestuur. In de nieuwe constellatie zoeken beide partijen nog naar een positie die varieert tussen volstrekte onafhankelijkheid tot samenwerking met respect voor ieders rol.

De verhouding met de gemeente en met andere partijen in Hoogezand-Sappemeer is versterkt door de projectontwikkeling in het Stadshart. De samenwerking is vooral operationeel en kan verder worden uitgebouwd tot tactisch/strategisch: zeker daar waar het de toekomst van wonen en zorg in de gemeente en de verdere ontwikkeling van het Stadshart betreft.

De commissie signaleerde bij de gesprekken over de realisatie van de nieuwbouwcomplexen dat inmiddels bij de gemeente personele wijzigingen hebben plaatsgevonden bij de functies van wethouder en beleidsmedewerker volkshuisvesting. Duidelijk bleek daardoor kennis over afspraken in de afgelopen periode niet meer accuraat. De positie van De Reenske Compagnie als netwerkspeler zal dus zeker worden versterkt als afspraken en gesprekken schriftelijk worden vastgelegd.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van het volgende pluspunt:

De Reenske Compagnie heeft zich zeer ingespannen om de bewonersparticipatie op een gedegen manier vorm te geven. Ook is de organisatie veel meer naar buiten getreden om contacten met belanghebbenden te onderhouden dan voorheen. Deze actieve inzet vindt de commissie een pluspunt waard.

### **Openbare verantwoording:**

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de gerealiseerde prestaties vermeld worden in een openbare publicatie, waarbij de belangrijkste afwijkingen worden gemeld. De commissie ziet dat De Reenske Compagnie jaarlijks een openbaar jaarverslag uitbrengt, maar vindt deze zo globaal en weinig inzichtelijk over beleid, verantwoording van beleid en eventuele afwijkingen, dat ze deze met een 5,0 waardeert. De organisatie kan met een heldere en uitgewerkte bestuursverantwoording over de geleverde prestaties en de voorgenomen prestaties de openbare verantwoording op voldoende niveau brengen.





## Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen

### **Raeflex**

Kierkamperweg 17B

6721 TE Bennekom

Tel. 0318 – 746 600

[secretariaat@raeflex.nl](mailto:secretariaat@raeflex.nl)

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

### **Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.**

Naam corporatie : Stichting De Reenske Compagnie te Hoogezand

Jaar visitatie : 2022/2023

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Stichting De Reenske Compagnie te Hoogezand hebben.

Bennekom, 27 juni 2022

de heer drs. A.H. Grashof | directeur Raeflex

---

### **Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie**

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Stichting De Reenske Compagnie te Hoogezand verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2022/2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaren ondergetekenden de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekenden verplichten zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Bennekom, 7 september 2022

de heer A.T.A. Koopmanschap AC| voorzitter

Bennekom, 8 september 2022

mevrouw C.M.F. Bomhof MOC | secretaris/commissielid



## **Bijlage 3    Curricula vitae**

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.



## Voorzitter

### A.T.A. Koopmanschap AC (Bert)

#### Specifieke deskundigheid

- ✓ Kennis van het lokale en provinciale openbaar bestuur. Werken in een netwerk
- ✓ Uitgebreide ervaring als bestuurslid in diverse, meest maatschappelijke, organisaties
- ✓ Inhoudelijke kennis van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening
- ✓ Kennis van business control en auditing
- ✓ SVWN visitatie-experimenten

Meer informatie:



[Bert Koopmanschap | Raeflex](#)



[Bert Koopmanschap | LinkedIn](#)

## Korte kennismaking

Mijn achtergrond is breed en bestaat uit toezichthoudende en bestuurlijke ervaring, ervaring met organisaties en kennis van de volkshuisvesting. Mijn huidige functie is bestuurslid bij de BZI vanaf 2017. Ik houd me daarnaast als organisatiecoach onder meer bezig met training en coaching. Ik onderzoek hoe organisaties werken: hoe wordt de combinatie van mensen, processen en middelen ingezet om de gewenste resultaten neer te zetten? En hoe kan dat beter? Omdat iedere organisatie anders is, blijft dat elke keer weer een boeiende zoektocht.

## Visitaties

Mijn kennis van de volkshuisvesting, mijn ervaring als controller en coach, in combinatie met mijn brede bestuurlijke visie op de volkshuisvesting, kan ik als visitorator goed inzetten. Ik zie mezelf als generalist met een aantal aandachtspunten. Kwaliteit (processen), Organisatie, Leiderschap/Toezicht, Financiën en Personeel. Corporaties werken steeds meer in netwerken. Daar heb ik in diverse functies ervaring mee opgedaan. Bij mijn opleiding als INK-auditor ging het specifiek over netwerkorganisaties en het auditen daarop. In mijn functie als wethouder van een kleine gemeente in de Randstad en meer specifiek als AB-lid van de gezamenlijke Milieudienst (huidige Omgevingsdienst) en lid van een aantal portefeuillehouders-overleggen was de enige manier om in de Utrechtse regio (Verkeer en Vervoer, Volkshuisvesting en Milieu) resultaten te behalen om te participeren in netwerken. Ik ben me de afgelopen decennia blijven interesseren voor de literatuur op het gebied van participatie en netwerkorganisaties. Zoals o.a. Corporate Governance, Alliantiebesturing, Ondernemen in Netwerken, Regievoeren zonder macht, Innovatie 3.0 en WEconomy. Voor Raeflex heb ik diverse visitaties uitgevoerd sinds 2002 in de rol van voorzitter en algemeen commissielid. Bij visitaties let ik op de samenhang tussen de doelen die een corporatie nastreeft en hoe die weerklanken in de gesprekken met belanghebbenden. Wat levert een corporatie aan maatschappelijke prestaties, hoe zijn die tot stand gekomen en hoe verhouden die zich tot wat er lokaal of regionaal nodig is? Visitaties helpen om die samenhang in beeld te brengen en op die manier verantwoording af te leggen aan de omgeving. Corporaties hebben vervolgens de mogelijkheid om daaruit lering te trekken en stappen te zetten richting de toekomst. Corporaties kunnen het meest van visitaties profiteren als ze zich van te voren afvragen hoe zij een visitatietraject kunnen inzetten in hun eigen beleids- en of organisatieontwikkeling.

## Kort CV

### Opleiding

1985-heden Hbo en post-hbo opleidingen op het gebied van bedrijfskunde, controller, procesmanagement, mediation, auditing, volkshuisvesting en besturen non-profit opleidingen

- Cultureel Werk

### Carrière

2001-heden Werkzaam bij Organisatiecoaching.nl als interim concerncontroller, coach, adviseur, INK-auditor en gastdocent  
 1992-2001 Div. projectleiders en (interim) controller functies, o.a. als projectleider Stadswachten, opzetten financieel administratiesysteem woonwagenvakken, controller Dienst Water en Milieu en concerncontroller bij een gemeente  
 1985-1992 Werkzaam bij Dienst Woningbeheer Utrecht, o.a. als business unitmanager Ouderenhuisvesting

### Nevenfuncties

2016-2022 Zitting in landelijke Toezichtraad van GroenLinks  
 2011-2014 Wethouder gemeente Bunnik, Portefeuilles: Volkshuisvesting, V&V, Sport, Toekomstvisie, Milieu en EZ  
 2011-2013 Bestuurslid Boeddhistische Unie Nederland  
 2009-2013 Lid raad van beheer FNV-Bond voor zelfstandigen  
 2008-2011 Penningmeester Meander Omnium instelling voor Zorg en Welzijn  
 2005-2007 Statenlid Provinciale Staten Utrecht



## Secretaris

### C.M.F. Bomhof MOC (Carry)

#### Specifieke deskundigheid

- ✓ Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- ✓ Brede ervaring als visitator en secretaris
- ✓ Uitstekende schrijfvaardigheid
- ✓ Deelnemer aan SVWN visitatie-experimenten

Meer informatie:



[Carry Bomhof | Raeflex](#)



[Carry Bomhof | LinkedIn](#)

## Korte kennismaking

Mijn werkzame leven heeft zich sinds mijn studententijd afgespeeld in de corporatiesector. Ik ben op verschillende manieren betrokken (geweest) in de volkshuisvestingssector: als bewonersvertegenwoordiger, als student-bestuurder, als woonconsulent en stafmedewerker en sinds 1995 als zelfstandig adviseur bij diverse woningcorporaties.

Als zelfstandig adviseur houd ik me bezig met strategieontwikkeling, coaching en communicatie. Mijn van oorsprong inhoudelijk gerichte activiteiten hebben zich in de loop der jaren verbreed naar procesbegeleiding en coaching, ook in andere maatschappelijke sectoren, zoals de zorg en kinderopvang. Sinds 2013 werk ik als auditor bij visitaties in het hoger beroepsonderwijs. Verder ben ik een geregistreerd mediator.

## Visitaties

Sinds 2003 werk ik voor Raeflex en heb ik 73 visitaties uitgevoerd: meestal als secretaris en de laatste jaren ook als visitator.

Ik vind het belangrijk dat corporaties in visitatietrajecten zo compleet mogelijk naar voren komen: met alle kwaliteiten en alle leerpunten die er zijn. Als visitator let ik op de samenhang van de verschillende activiteiten van een corporatie en kijk hoe die op elkaar zijn afgestemd. Strategie en uitvoering, vermogen en toezicht en de wijze waarop belanghebbenden bij een corporatie zijn betrokken, dragen alle bij aan de maatschappelijke prestaties die een corporatie levert. Omdat een commissie de corporatie vanuit verschillende gezichtspunten bekijkt, ontstaat een genuanceerd beeld van een organisatie in haar werkgebied.

Visitaties zijn een verantwoordingsinstrument en hebben in mijn ogen een belangrijke functie in de legitimatie van corporaties. Daarnaast maken visitaties inzichtelijk wat de sterke punten en verbeterpunten van een corporatie zijn en kunnen zij op deze wijze een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van corporaties. Als secretaris hecht ik waarde aan goed toegankelijke rapporten, die goed leesbaar zijn voor zowel de corporatie zelf als voor de externe belanghebbenden.

## Kort CV

### Opleiding

- Kandidaats Franse taal- en letterkunde
- Doctoraal Algemene Taalwetenschappen (niet afgerond)
- Master Organisatiecoaching
- Diverse mediation- en coachopleidingen

### Carrière

2016-heden Coach en mediationpraktijk bij de maatschap Buisbomhof  
2016-heden NQA, Senior auditor/adviseur  
1995-2016 Zelfstandig coach/consultant  
1985-1995 Stafmedewerker bewonerszaken, later beleidsmedewerker Goede Stede, Almere  
1980-1984 Bestuurslid SSH-VU

## Bijlage 4 Bronnenlijst

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Aangeleverde documentatie van de gevisiteerde periode
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Position paper</li> <li>• Ondernemingsplan Samen wonen met een glimlach 2025</li> <li>• Jaarverslagen 2018, 2019, 2020, 2021</li> <li>• Woonvisie gemeente Midden-Groningen</li> </ul>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notulen overleg met Stichting Huurdersbelangen,</li> <li>• Enquête woonbeleving huurders oktober 2022</li> </ul>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarrekeningen en jaarverslagen</li> <li>• Begrotingen</li> <li>• Scenarioanalyses nieuwbouw</li> </ul>
Governance van maatschappelijk presteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notulen bestuursvergaderingen</li> <li>• Verslag reflectiedagen</li> <li>• Opzegging Aedeslidmaatschap</li> <li>• Verslag bezoek Usquert</li> <li>• Functieomschrijvingen</li> <li>• Verslag bezoek bestuursvertegenwoordigers Wooncentrum De Driestad Culemborg</li> </ul>

## Bijlage 5 Position paper

# Position Paper bestuur woningstichting De Reensche Compagnie t.b.v. visitatie 2022

### Missie en visie

De missie van De Reensche Compagnie is:

*Woningstichting De Reensche Compagnie staat voor goed en betaalbaar wonen in Hoogezand voornamelijk voor met name senioren in zowel de sociale als de vrije huursector. Ook verhuren we kantoorruimtes en garageboxen. Dit met een klantgerichte dienstverlening, nuchtere bedrijfsvoering en voldoende en divers aanbod van betaalbare huurwoningen en kantoren dat passend is bij de vraag van nu en in de toekomst.*

Kort samengevat is de **visie** van De Reensche Compagnie:

*Als kleine professionele woningstichting werkt De Reensche Compagnie aan een woningvoorraad die betaalbaar, duurzaam en comfortabel is. Een voorraad die is afgestemd op de demografische ontwikkelingen en woonvraag in Hoogezand en omgeving. Een goede woning is belangrijk, maar de woonkwaliteit wordt door meer dan dat bepaald. De vraagstukken die van invloed zijn op de woonkwaliteit (onder andere woongedrag, beleving en woonomgeving) vragen een steeds beter samenspel van partijen. Van belang is dat iedereen daarbij zijn verantwoordelijkheid neemt. De Reensche Compagnie staat voor haar aandeel.*

*De Reensche Compagnie staat dicht bij haar huurders. Onze dienstverlening wordt gewaardeerd en we zijn daarbij flexibel en klantgericht. We werken vanuit een kleine en wendbare organisatie, waarbij onze medewerkers optimaal kunnen presteren om deze goede dienstverlening te leveren. Daarbij zoeken we de samenwerking met partners en vrijwilligers om dit zo goed mogelijk te kunnen blijven doen. We besteden, daar waar mogelijk, lokaal aan.*

*Dit alles doen we vanuit een goede gezonde financiële huishouding. Met een kostenbewuste houding zetten we onze middelen doelmatig in.*

De kenmerken van De Reensche Compagnie zijn dus: lokale speler, betaalbaar en veilig wonen, servicegericht, deskundig, korte lijnen en snel contact/actie, saamhorig, kleinschalige organisatie, geringe administratieve last, financieel gezond en inzet van vrijwilligers (bestuur en vanuit de bewoners).

## Terugblik

Het bestuur kijkt met gemengde gevoelens terug op de periode 2018-2021. Enerzijds met gepaste trots op de zaken die zijn bereikt. Anderzijds heeft het bestuur door een uitspraak van Aedes en de corona-pandemie lastige besluiten moeten nemen. Tot slot verloor het bestuur in 2020 en 2021 door overlijden twee bestuursleden, die jarenlang een bijzondere en zeer gewaardeerde bijdrage aan het reilen en zeilen van de Reensche Compagnie hebben geleverd.

De visitatiecommissie gaf begin 2017 De Reensche Compagnie de volgende verbeteringsuggesties mee:

Verminder de exploitatietekorten op het zalencentrum, ga door met het opbouwen van buffers en gezonder maken van de operationele kasstroom, benoem een intern toezichthoudend orgaan, implementeer de Governancecode volledig en ga door met versterken van de externe oriëntatie.

Verbetersuggestie versterken externe oriëntatie: Het bestuur kijkt met gepaste trots terug op het feit dat in goed samenspel met de gemeente, twee woningcorporaties, ontwikkelaar, architect, aannemer en huisbankier gefaseerd in 2021 en 2022 in het Stadshart resp. 46 en 30 nieuwe vrije sector appartementen aan de woningvoorraad van de Stichting zijn toegevoegd. De keuze voor vrije sector (middenhuur) was niet alleen een financieel gedreven keuze, het paste ook in de woonvisie van de gemeente en zo kon De Reensche Compagnie een “niche” in de markt vullen die door andere partijen niet werd bediend. Alle appartementen waren direct verhuurd. Met de realisatie van deze nieuwbouw is De Reensche Compagnie een sterke speler geworden in de verhuur in de vrije sector in Hoogezand.

Verbetersuggestie opbouwen van buffers en gezonder maken van de operationele kasstroom: Er is een meerjarenbegroting tot en met 2035 opgesteld m.b.t. de exploitatie en de verwachte onderhoudskosten alsmede de aflossingsverplichtingen op de langlopende schulden. Met het vormen van de onderhoudsvoorziening zijn er voldoende buffers ingebouwd om de toekomstige onderhoudskosten te kunnen dragen. Daarnaast wordt er vanuit de begroting een liquiditeitsoverzicht gemaakt met betrekking tot de aflossingsverplichtingen richting de bank. Op deze wijze zijn voor de stichting de operationele kasstromen inzichtelijk en maandelijks te monitoren.

Verbetersuggestie verminderen exploitatietekorten zalencentrum: In april 2020 zijn, al in het begin van de corona-pandemie, de commerciële horeca-activiteiten in het zalencentrum per direct beëindigd en is het horecapersoneel ontslagen. Ondanks een extern onderzoek om het zalencentrum meer rendabel te maken, nieuwe initiatieven (o.a. samenwerking met ZINN) en een verbetering van de serviceverlening, bleven er onacceptabele exploitatietekorten. Nu de coronamaatregelen zijn versoepeld, mogen de bewoners het zalencentrum kosteloos weer gebruiken, maar daarbij dienen zij zelfvoorzienend te zijn.

### Verbetersuggesties intern toezichhoudend orgaan en de Governancecode:

Er is de afgelopen jaren als relatief kleine woningstichting geprobeerd meer in de geest dan naar de letter van de Aedes Governancecode te handelen, maar dat was niet voldoende blijkens de uitspraak – verwijzend naar het visitatierapport 2017 - die de Commissie Governancecode Woningcorporaties op 28 november 2019 deed na een klacht van een bewoner. Het bestuur van Aedes bevestigde de uitspraak op 11 februari 2020 en gaf het bestuur zes opdrachten mee.

Er is veel tijd en energie besteed aan de gevolgen van de uitspraak en de opdrachten van Aedes. Op één onderwerp na, zijn alle door Aedes opgedragen punten uitgevoerd. Met de opdracht van Aedes om voor 1 september 2020 een toezichhoudend orgaan op te richten, heeft het bestuur geworsteld. Na een heidag, met externe ondersteuning, en veel wikken en wegen, heeft het bestuur uiteindelijk in oktober 2020 besloten geen Raad van Toezicht op te richten en het lidmaatschap van Aedes per 1 januari 2021 te beëindigen. De belangrijkste overweging was: de huidige structuur past en is voor nu en voor de toekomst de meest adequate methode om de organisatie, die na de verwerving van de nieuwbouw weer meer naar beheer gaat, aan te sturen. Van belang in deze vorm van bestuur zijn twee punten: de continuïteit van goed bestuur moet op langere termijn gewaarborgd blijven qua kennis en ervaring **en** de risico's die op termijn in de organisatie verwacht mogen worden (leegstand in de nieuwbouw en onverwacht groot onderhoud in de oudbouw) dienen goed in beeld te blijven. Het bestuur blijft in de geest van de Governancecode handelen en is er van overtuigd dat met externe adviseurs, professionele juridische, technische en financiële ondersteuning het bestuur in de toekomst goed afgewogen verantwoorde besluiten kan blijven nemen.

Een van de opdrachten van Aedes was het zorgen voor een onafhankelijke huurdersvertegenwoordiging buiten het bestuur (einde "dubbele pet"). Medio 2020 hebben bewoners de Stichting Bewonersbelangen Reensche Compagnie opgericht en is het bestuur van de Stichting Bewonersbelangen de officiële gesprekspartner conform de Overlegwet. Het streven is één keer per kwartaal te overleggen (regulier of thematisch). Tot op heden functioneert het overleg goed.

### Vooruitblik

De grootste opgave voor de komende 2-3 jaar is de verduurzaming van de twee galerijflats (180 woningen). Het project Gasvrij Gorecht, dat een warmtenet wil ontwikkelen, is een goede aanjager. Op basis van lopende onderzoeken zal het bestuur in 2023 een langetermijnvisie op het bestaande vastgoed ontwikkelen. Verder wordt de komende jaren verder geïnvesteerd in de continuïteit van de bedrijfsvoering o.a. door verdere automatisering van werkprocessen.



## Bijlage 6 Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen

Reenske Compagnie is een kleine woningstichting die 256 woningen beheert in de Hoogezand-Sappemeer. De woningstichting stelt zich ten doel in de gemeente Midden-Groningen werkzaam te zijn in het belang van de huisvesting van ouderen.

In overleg met de Reenske Compagnie zijn de volgende thema's gedefinieerd, afkomstig uit de woonvisie Midden-Groningen en de visie 'Samenwonen met een glimlach'. Deze thema's zijn leidend bij de beoordelingen in de hoofdstukken Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens belanghebbenden.

De thema's zijn:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid van het woningbezit voor woningzoekenden.
3. Wonen en zorg
4. Kwaliteit en duurzaamheid woningbezit
5. Leefbaarheid
6. Dienstverlening

## Betaalbaarheid



### **Wat is er nodig?**

De Woonvisie Midden-Groningen spreekt van een speerpunt voor corporaties om woningen betaalbaar te houden. Het gaat daarbij om betaalbare huren en overige woonlasten. Verder is het belangrijk om huurschulden te voorkomen.

Daarnaast is er in het Stadshart van ruimte om te variëren in product en prijs, dus ook middeldure huur.

In het ondernemingsplan schrijft het bestuur dat er behoefte blijft aan goedkope huisvesting, maar ook dat er een generatie senioren komt die meer te besteden heeft en ook hogere eisen stelt.

### **Woningvoorraad naar prijsklasse**

De huurprijzen van de sociale huurwoningen varieerden in 2021 van € 348,75 tot € 524,68 exclusief servicekosten.

In 2018 varieerden de huurprijzen van € 330,65 tot € 497,46.

De in 2021 opgeleverde woningen Atlantaborg I varieerden in huurprijs van € 795,00 tot € 855,00 per maand.

De servicekosten zijn ongewijzigd gebleven in de visitatieperiode en bedragen € 45,00 per maand voor de sociale huurwoningen en € 35,00 voor de woningen Atlantaborg.

### **Huurachterstanden/ontruimingen**

Er hebben zich in de afgelopen visitatieperiode geen huurachterstanden voorgedaan.

## Beschikbaarheid



De Woonvisie Midden-Groningen gaat uit van een lichte groei in Hoogezand-Sappemeer. Daarbij is er ruimte voor verdichting van het Stadshart van Hoogezand-Sappemeer. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen voor kleinere huishoudens op centraal gelegen, bereikbare plekken.

In het ondernemingsplan schrijft de Reenske Compagnie het belangrijk te vinden om te onderzoeken of uitbreiding van het woningbezit tot de mogelijkheden behoort. Het aandeel senioren neemt toe. Er is meer behoefte aan gewone betaalbare woningen voor deze doelgroep, dan specifieke seniorencomplexen en er is meer behoefte aan diversiteit in het woningaanbod voor ouderen.

Er is een tekort aan woningen in het middenhuursegment.

### Geleverde prestaties

#### Ontwikkeling bezit

In 2018 beheerde De Reenske Compagnie 180 sociale huurappartementen voor de doelgroep vanaf 60 jaar.

De Reenske Compagnie was één van de initiatiefnemers van het ambitieuze bouwproject genaamd Stadshart Tussenhof Hoogezand. Daar heeft de Reenske Compagnie inmiddels twee nieuwe wooncomplexen gerealiseerd: Atlantaborg I en Atlantaborg II.

De appartementen in beide complexen biedt de Reenske Compagnie aan in de vrije sector, dat wil zeggen dat huurtoeslag niet mogelijk is.

In 2021 beheerde De Reenske Compagnie daarom naast de eerder genoemde 180 woningen nog eens 46 appartementen in de vrije sector voor huurders vanaf 45 jaar. In maart 2022 zijn er nog eens 30 vrijesectorwoningen opgeleverd.

In totaal heeft de woningstichting 76 nieuwe woningen in de complexen Atlantaborg I en II in het Stadshart van Hoogezand-Sappemeer gebouwd. De bouw van deze complexen vloeit voort uit de intentieovereenkomst die in 2017 is getekend tussen de toenmalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, ontwikkelaar Geveke, woningcorporaties Lefier, Groninger Huis en De Reenske Compagnie voor de herontwikkeling van Stadshart Noord Hoogezand.

Naast het beheer en de bouw van de bovengenoemde woningen houdt De Reenske Compagnie zich bezig met het exploiteren van 22 garageboxen voor eigen huurders, het exploiteren van scootmobielruimtes en het verhuren van zalen aan diverse organisaties.

#### Woonruimteverdeling

In 2021 stonden 228 woningzoekenden ingeschreven: 225 voor de sociale huur en drie voor de vrije sector. De gemiddelde leeftijd van de huurders is hoog.

Er hebben zich 20 mutaties voorgedaan.

Jaar	Aantal mutaties	Ingeschreven woningzoekenden
<b>2021</b>	20	Sociale huur: 225   Vrije sector: 3
<b>2020</b>	19	339
<b>2019</b>	6	263
<b>2018</b>	34	214

## Wonen en zorg



Volgens de woonvisie zijn zorggeschikte woningen met een woonomgeving die uitnodigt om zelfstandig activiteiten te ontwikkelen van belang om ouderen en anderen met een zorgvraag zelfstandig te kunnen laten wonen, bijvoorbeeld in appartementen in het Stadshart. De Reenske Compagnie richt zich op het huisvesten van senioren. Het aantal senioren neemt toe.

### **Geleverde prestaties**

De oudere 180 woningen bestaan uit twee- of drie kamerflats van ongeveer 45 m<sup>2</sup>. Deze flats zijn niet rolstoeltoegankelijk; de ruimte in douche en keuken is beperkt geschikt voor mindervaliden.

Atlantaborg I bestaat uit 6 woonlagen met in totaal 46 woningen, in Atlantaborg II zijn 30 appartementen verdeeld over 4 woonlagen worden gebouwd. Alle nieuwe woningen zijn gasloos, energiezuinig en levensloopbestendig.

### Zorg voor huurders door blauwe kaartensysteem

De Reenske Compagnie kent een blauw kaartensysteem, waarmee zicht wordt gehouden op het welbevinden van huurders. Vrijwilligers van de Reenske Compagnie lopen dagelijks tussen 09.00 en 10.00 uur op de gaanderijen rond om te zien of de deelnemers aan het kaartensysteem een blauwe kaart voor het raam hebben geplaatst. Zo ja? Dan is men goed en gezond opgestaan die ochtend. Zo nee? Dan zal de vrijwilliger op een later moment opnieuw controleren of het kaartje er staat. Is dit niet het geval dan neemt de vrijwilliger contact op met een beveiligingsbedrijf. Hiervoor is een telefoonnummer ter beschikking gesteld. Uiteraard alleen als personeel op kantoor niet aanwezig is zal de vrijwilliger hier gebruik van maken. Op bezette kantoordagen wordt het kantoor ingeschakeld. Een surveillant van het beveiligingsbedrijf betreedt de woning om te zien of de bewoner niet ergens op de grond ligt, hulp nodig heeft of misschien levenloos in bed ligt. Zo voorkomt de Reenske Compagnie dat alleenstaande ouderen dagen hulpeloos of levenloos in huis liggen zonder dat er iemand zich om hun bekommert. Het kan voorkomen dat de bewoner niet thuis is en vergeten is dat door te geven, dan laat de surveillant een kaartje achter met daarop vermeld dat de surveillant in opdracht van verhuurder de woning heeft betreden en afgesloten heeft achtergelaten.

## Kwaliteit en duurzaamheid



De Woonvisie onderstreept de noodzaak om te investeren in de duurzaamheid van woningen om tot een energietransitie te komen.

De twee oudere flats van de Reenske Compagnie met 180 woningen dateren uit de jaren zestig en zullen up-to-date moeten blijven. Na 2025 zal moeten worden beoordeeld of de huidige twee flats op termijn vervangen moeten worden, staat in het ondernemingsplan.

De Reenske Compagnie heeft woningen in het aardbevingsgebied. De schade is tot nu toe zeer beperkt.

### **Geleverde prestaties voor kwaliteit woningaanbod**

De oudere woningen van De Reenske Compagnie bestaan uit 144 woningen met één slaapkamer en 36 woningen met twee slaapkamers.

De woningen in de Atlantaborg I en II tellen ieder twee slaapkamers.

Bij de oudere flats wordt bij mutatie de badkamer gerenoveerd (indien nog niet eerder uitgevoerd) en in overleg met de nieuwe bewoners een nieuwe keuken geplaatst of een uitbreiding (voor eigen rekening) aangeboden.

### **Geleverde prestaties voor duurzaamheid**

Er zijn tochtwerende maatregelen getroffen naar aanleiding van klachten over tocht. Door Covid heeft dit project vertraging opgelopen.

De 180 'oudere woningen' hebben gemiddeld label C. De nieuwe woningen Atlantaborg hebben labels AA+++

### Duurzaamheid: Warmtevanmorgen.nu

Voor het nieuwbouwcomplex Atlantaborg is gekozen voor het "Warmtevanmorgen.nu" concept, ontwikkeld door het bedrijf Vaanster. Een zeer duurzame en comfortabele oplossing voor het verwarmen én verkoelen van de woningen.

Ieder appartement maakt gebruik van een energiezuinig en gasloos klimaatsysteem. Via een warmtepomp wordt warmte (en koude) uit de grond gehaald. Het systeem levert warm water voor de kraan en de douche en zorgt ervoor dat de woning behaaglijk blijft in de winter en comfortabel koel in de zomer. Vaanster zorgt voor het onderhoud en de vervanging van onderdelen, zodat het systeem optimaal functioneert. Zonnepanelen op het dak wekken gratis stroom op huurders zelf kunnen gebruiken of, afhankelijk van het verbruik, kunnen terug leveren aan het elektriciteitsnet.

Voor de huur van de warmtepomp en de zonnepanelen betalen huurders een vast bedrag van € 104,- per maand. De maandelijkse energiekosten zijn afhankelijk van het eigen gebruik en de ligging van het appartement.

## Leefbaarheid



Volgens de woonvisie zijn zorggeschikte woningen met een woonomgeving die uitnodigt om zelfstandig activiteiten te ontwikkelen van belang om ouderen en anderen met een zorgvraag zelfstandig te kunnen laten wonen, bijvoorbeeld in appartementen in het Stadshart.

Bij dit thema kijken wij vooral naar de woonomgeving.

In het ondernemingsplan geeft de Reenske Compagnie aan dat het belangrijk is om naast huisvesting ook een palet aan services op het gebied van wonen en welzijn te kunnen bieden. Dit is nadrukkelijker als doelstelling van de woningstichting benoemd: de stichting is niet alleen werkzaam in het belang van de huisvesting voor met name ouderen maar is ook werkzaam in het belang van het verenigingsleven en sociale- en culturele activiteiten.

### Geleverde prestaties

De Reenske Compagnie beschikt over een aantal algemene ruimtes, waaronder een zalencentrum dat als ontmoetingsplek dient voor bewoners. Het gaat om twee zalen voor 20/25 personen waarbij een dienst doet als internetcafé en een grote zaal voor 175 personen, die te splitsen is in twee kleinere zalen.

Daarnaast zijn er voorzieningen als een rouwkamer, een kapsalon, een schoonheidssalon, behandeling Logopedie, twee verschillende thuiszorgorganisaties en een bloemenkiosk. Deze voorzieningen staan ook open voor omwonenden.

Er is verder een activiteitencommissie actief die gezellige middagen, avonden en uitjes organiseert. Daarnaast is er een team van vrijwilligers actief (zie ook dienstverlening).

In de complexen loopt tevens een huismeester rond.

In de coronatijd (2020-2021) zijn de activiteiten stilgevallen. Het zalencentrum is gesloten geweest.

## Dienstverlening



De Reenske Compagnie wil zich onderscheiden door dienstverlening met een hoofdletter.

### Geleverde prestaties

Naast de dienstverlening op verhuur en onderhoud, stuurt De Reenske Compagnie ook een groep vrijwilligers aan die actief zijn op verschillende terreinen.

Zo zijn vrijwilligers die zich bezighouden met werkzaamheden als het ophalen van het oud papier bij de huurders, het tuinonderhoud rond de gebouwen, de privétuin en de volière, de verzorging van planten, het stofzuigen van de entrees van de complexen in de sociale huurcomplexen en het helpen bij de organisatie van koffieochtenden. Deze vrijwilligers dragen bij aan het niveau van dienstverlening en aan de leefbaarheid rond de complexen

## Bijlage 7 Lijst geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens vijf face-to-facegesprekken geïnterviewd over de prestaties van Stichting De Reenske Compagnie.

### **Bestuur**

- De heer H. van der Til - Voorzitter
- Mevrouw E. Bloeming-Kramer - Secretaris
- De heer S. van der Molen - Penningmeester
- De heer R. Smit - Lid vastgoed en techniek

### **Algemeen manager**

- De heer W. Kroeze

### **Medewerkers**

- Mevrouw N. Blaauw - Financiële administratie
- Mevrouw C. Hut - Verhuurmakelaar
- De heer A.W. Piening - Facilitaire zaken
- De heer T. de Graaf - Huismeester

### **Huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen**

- De heer F. van der Laan - Voorzitter
- Mevrouw T. van Weeren - Wonen en zorg
- Mevrouw H. Postma - Wonen en zorg
- Mevrouw H. Tilman - Lid
- De heer H. Meijer - Atlantaborg I
- De heer F. Jacobs - Atlantaborg II
- De heer K. Smid - Gasvrij Gorecht
- De heer R. Westra - Isolatieprojecten

### **Gemeente Midden-Groningen**

De heer E. Drenth - Wethouder Wonen  
Mevrouw N. Mulder - Beleidsadviseur Wonen

## Bijlage 8 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 6.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier perspectieven te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities
2. Presteren volgens Belanghebbenden
3. Presteren naar Vermogen
4. Governance van maatschappelijk presteren

Cijfer	Score 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

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

### Minpunten

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