

rentree.

Maatschappelijke
visitatie

2019-2022



Visitaties zijn een waardevol instrument tot verbetering

Raeflex is een onafhankelijk visitatiebureau dat exclusief voor woningcorporaties visitaties uitvoert. Tijdens deze visitaties wordt het maatschappelijk presteren van de corporatie op het gebied van wonen beoordeeld.

Bennekom, 5 december 2023

Visitatiecommissie

[Mevrouw C.H.B. Heemskerk](#) | voorzitter

[De heer J.A.J. Verheijen](#) | algemeen commissielid

[Mevrouw I. van Vugt MSc MSRE RT](#) | secretaris

In opdracht van Rentree heeft Raeflex de maatschappelijke visitatie woningcorporaties uitgevoerd. Rentree heeft haar werkgebied in de gemeente Deventer (Overijssel) en beheert circa 3.745 woningen. De wijze waarop Rentree invulling geeft aan haar maatschappelijk opgave staat centraal tijdens deze visitatie.

Deze visitatie is conform Methodiek 7, zoals opgesteld door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Hierin staan vier visitatievelden centraal 'Maatschappelijke Waarden', 'Maatschappelijke Verankering', 'Besturing' en 'Maatschappelijke capaciteit'. Aan de hand van deze methodiek heeft een onafhankelijke commissie de maatschappelijke activiteiten van Rentree onderzocht. Daarvoor heeft de commissie diverse documenten bestudeerd en gesprekken gevoerd met tal van belanghebbenden: binnen en buiten de corporatie. Tijdens een visitatiesafari heeft Rentree de visitatiecommissie meegenomen langs een deel van het bezit en de lopende nieuwbouwprojecten. Deze safari en de toelichting op de projecten door de medewerkers heeft mede geholpen om een goed beeld te krijgen bij de gedrevenheid en compassie van Rentree en de opgave. Op basis daarvan heeft de commissie een rapport opgesteld.

Het rapport bevat verschillende onderdelen: zoals een position paper van het bestuur van Rentree, de recensie van de commissie met de belangrijkste uitkomsten en leerpunten voor de toekomst, en vervolgens het samenvattende oordeel van de commissie. De hoofdstukken daarna bevatten de uitwerkingen per visitatieveld. Tot slot bevat het rapport een bestuurlijke reactie van Rentree.

De visitatie is uitgevoerd door Raeflex: een van de geaccrediteerde visitatiebureaus. Raeflex staat voor professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties. Wij werken met externe visitatoren: allen professionals uit de wetenschap, de overheid, het maatschappelijk middenveld en uit het bedrijfsleven. Visiteren is de enige activiteit van Raeflex. Dit doen wij vanuit de overtuiging om onafhankelijk te willen zijn. Vanaf 2002 hebben wij meer dan 400 visitaties afgerond.

Ten slotte wil ik namens Raeflex iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof
directeur Raeflex



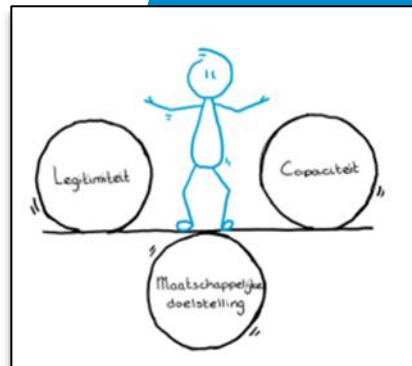
Inhoud

1	Position paper	4
2	Recensie en samenvatting	7
3	Maatschappelijke waarde	11
4	Maatschappelijke verankering	19
5	Besturing	25
6	Maatschappelijke capaciteit	28
7	Bestuurlijke reactie	32
8	Maatschappelijke reactie	33
Bijlage 1	Verantwoording visitatie	35
Bijlage 2	Factsheet	36
Bijlage 3	Onafhankelijkheidsverklaringen	37
Bijlage 4	Lijst geïnterviewde personen	38



HOOFDSTUK 1

Position paper rentree.



De afgelopen vier jaar

De afgelopen vier jaar waren intensief. Twee jaar lang domineerde de coronapandemie een belangrijk deel van het leven. Er was minder fysiek contact, werkprocessen werden aangepast, thuiswerken was een tijdlang de norm. Nederland zat in een rollercoaster van emoties; angst, eensgezindheid, verbondenheid, maar ook boosheid. Het was ook een periode waarin verschillende crises zich prominent presenteerden: een energiecrisis als gevolg van de oorlog in Oekraïne dreef de woonlasten snel op, de wooncrisis liet zien dat de woningbehoefte in Nederland jarenlang was onderschat, de vluchtelingencrisis toonde de kwetsbaarheden in het opvangsysteem in Nederland en tenslotte was de inflatie uitzonderlijk hoog met stijgende prijzen en oplopende rente als gevolg. Dit is geen complete opsomming, maar het geeft wel een beeld van de dynamiek waarin we ons werk deden.

Het was de afgelopen jaren serieus balanceren als organisatie. En dat is het altijd. In onze visie op besturen en toezichhouden noemen we dat balanceren tussen onze maatschappelijke doelstellingen, de capaciteit van de organisatie in geld en menskracht en de legitimiteit die onze belanghouders geven aan onze activiteiten: doen we ook wat zij van ons verwachten?¹

Om balans te houden werken we als Rentree vanuit onze Rode Draad. Hierin hebben we onze belangrijkste doelen vastgelegd en leggen we uit hoe we inhoud en vorm geven aan 'Thuis in Deventer': door te streven naar voldoende woningen voor woningzoekenden die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien, te zorgen dat onze woningen goed aansluiten bij de vraag en technisch op orde, duurzaam en betaalbaar zijn. We zetten ons daarbij, samen met de andere corporaties in Deventer, in voor een goede spreiding van sociale huurwoningen in de stad in fijne wijken en buurten waar het goed wonen is.

We werken bij Rentree vanuit onze kernwaarden eenvoud, aandacht, eigenaarschap en vertrouwen. We omarmen eenvoud waar het kan en geven aandacht waar het moet waarbij we eigenaarschap verwachten van onze medewerkers én onze samenwerkingspartners met wie we vanuit vertrouwen samenwerken.

¹ Deze balancer oefening hebben we ontleent aan de publieke waarde driehoek van Mark Moore (Moore, M. (2013). *Recognizing public value*. Massachusetts: Harvard University Press).



Hoe geven we invulling aan de Rode Draad?

Terugkijkend naar onze doelen in de Rode Draad hebben we afgelopen jaren grote stappen gezet en daar zijn we trots op, maar op geen enkel onderdeel zijn we klaar. We zoeken op een verantwoorde manier de grenzen van onze financiële mogelijkheden om door onze Rode Draad onze missie invulling te geven:

- De woningmarkt is krap, heel krap. Het aantal woningzoekenden en het aantal reacties op een vrijkomende woning neemt al jaren toe. Om te zorgen voor **voldoende woningen** is het belangrijk dat het aantal sociale huurwoningen groeit. In de afgelopen jaren bouwden we 198 nieuwe sociale huurwoningen en kochten we 92 woningen aan. Ook wisten we nieuwbouw voor de periode 2023-2025 te concretiseren. In deze periode verwachten we nog eens 267 woningen op te leveren. Deze aantallen zijn exclusief het aanbod dat we met de corporaties in Deventer aan de stad hebben gedaan om gezamenlijk 300 flexwoningen te realiseren. Voor de periode na 2025 ligt er nog een acquisitieopgave.
- De woningen die we realiseren sluiten aan bij de ambities in onze vastgoedstrategie en **passen bij de vraag**. Dit betekent dat de nieuwgebouwde woningen waar mogelijk geschikt zijn voor senioren en mensen die te maken krijgen met een fysieke beperking of zorgvraag. We stimuleren senioren om door te stromen naar voor hen passende woonruimte. Onze seniorenadviseur ondersteunt ouderen in dit proces en trekt waar nodig met hen op. En als de vraag niet past bij het aanbod, zoeken we naar tijdelijke oplossingen. Zo hebben we de korte termijn druk bij de huisvesting voor statushouders verlicht door als corporaties bij te dragen aan een tussenvoorziening met 72 onzelfstandige eenheden voor deze doelgroep. Het COA is hierbij eigenaar van het gebouw en Rentree treedt op als verhuurder waarbij de gemeente een belangrijk deel van het sociaal beheer op zich neemt.
- Onze woningen hebben **een goede kwaliteit**. De samenwerking van onze RGS-partners heeft ervoor gezorgd dat, ook in Coronatijd, het onderhoud en verbetering aan de woningen voort werd gezet. Afgelopen periode hebben we onze meerjarige samenwerking ook diepgaand geëvalueerd en verbeterd waar dat kon.
- We zijn er trots op dat ondanks ons relatief oude woningbezit onze woningen in belangrijke mate **duurzaam** zijn. In 2021 behaalden we gemiddeld energielabel B binnen ons gehele bezit en voor eind 2025 zullen ook alle woningen met een E, F of G-label naar een hoger groen energielabel zijn gebracht. Het gasloos maken van onze voorraad is de vervolgstap. Samen met gemeente, Enexis, het waterschap, Stichting Eigen Bouw en Woonbedrijf ieder1 werken we aan een Slim Warmtenet op restwarmte van de rioolwaterzuivering voor de wijk Zandweerd. Een spannend proces waarbij we hopen ongeveer 15 procent van ons woningbezit gasloos te maken. Daar waar geen collectieve oplossing verwacht wordt experimenteren we met verschillende oplossingen per woning, maar we stellen vast dat een simpele route naar een gasloze voorraad nog niet voorhanden is.
- We hebben een gematigd huurbeleid en vinden het belangrijk dat **onze woningen betaalbaar zijn**. Soms ontstaan er voor huurders toch financiële problemen. Dan hanteren we een sociale aanpak waarbij we met huurders zoeken naar een oplossing. Belangrijk hierin is de samenwerking met het Budgetadviesbureau Deventer (BAD) waar we ook als corporaties actief in participeren. Zo boden we, toen de energieprijzen stegen, gezamenlijk ruimte om 1 extra fte binnen het BAD aan te trekken om te borgen dat huurders die ondersteuning nodig hebben snel worden geholpen.
- In de Woonvisie stelt de gemeente een inclusieve stad als doel. Een stad waarin mensen samenleven in **gemengde wijken verspreid door de stad**. Deze spreiding proberen we als corporaties zorgvuldig te bewaken. Wij zijn trots op de ontwikkelingen die we ook in en rond de binnenstad oppakken (Kop Havenkwartier, Kop Handelskade en Sluiskwartier) zodat we ook zorgen dat ook mensen die zijn aangewezen op sociale huur een plek kunnen vinden in onze historische binnenstad.
- **Fijne wijken en buurten** zijn meer dan een verzameling woningen. Het vraagt een schone, hele en veilige woonomgeving, maar ook een passende sociale structuur en bijpassende vorm van onderlinge betrokkenheid. Wat passend is, is niet in elke wijk gelijk maar we maken ons in toenemende mate zorgen. Een steeds groter deel van onze bewoners is kwetsbaar. Dat begint al bij het aantal woningtoewijzingen aan statushouders, uitstroom uit GGZ- en zorginstellingen en het aantal mensen met urgentie. Allemaal mensen die een eigen thuis verdienen, maar we zien ook dat door het groeiend aantal in wijken de sociale structuren onder druk staan. Hoe houden we het prettig voor nieuwe én huidige bewoners? Hoe borgen we dat iedereen kan deelnemen aan de maatschappij? Hier zien we een grote opgave. Afgelopen jaren hebben we daarom onze formatie in het aantal woonmakelaars verhoogd, werken we aan integrale wijkvisies met onze partners, proberen we bewonersinitiatief te ondersteunen en vindt er op casusniveau veel samenwerking plaats. En toch neemt de kwetsbaarheid in wijken eerder toe dan af. Ik geloof dat we hier als organisatie, maar ook als partners in de stad nog kunnen groeien.



Werken aan wonen doen we samen

Ik ben trots op het eigenaarschap, het ondernemerschap en open houding waarmee medewerkers van Rentree hun werk doen. We kennen een open cultuur en zijn gewend zowel binnen als buiten de organisatie over onze grenzen heen te kijken. We beseffen namelijk heel goed dat we in onze stad prettig wonen voor huurders alleen kunnen faciliteren als bewoners, gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelaars en nog vele anderen samen optrekken. Dit wordt ook zichtbaar in de verschillende langlopende intensieve samenwerkingen ten aanzien van onderhoud, verduurzaming, schuldhulp, woonruimteverdeling en leefbaarheid. Onze werkwijze wordt ondersteunt door de open houding van het BAR die de belangen van huurders van Rentree bewaakt en een belangrijke sparringpartner voor ons is. En ook de samenwerking tussen bestuur, organisatie en RvC draagt hieraan bij. Enerzijds hebben we dit goed gestructureerd met een heldere jaarplanning en -agenda en ruimte voor het professionele gesprek, maar anderzijds ook erg open, in verbinding met respect voor ieders positie in een goede sfeer. Hierdoor zijn we in staat echt samen op te lopen en stappen te zetten in het spanningsveld dat bestaat bij het realiseren van onze opgaven en ambities en de daarbij behorende (financiële) onzekerheden.

Visitatie als frisse blik

We spreken onze maatschappelijke partners frequent; in onze overleggen, het informele contact, een kennis- en leersessie bij ons op kantoor, bij gezamenlijke activiteiten zoals informatiebijeenkomsten voor raadsleden die we als corporaties organiseren of regionale bijeenkomsten voor huurdersbelangenverenigingen. Ik hoop dat de visitatie een aanvulling zal zijn op deze contacten. Een moment om met frisse blik open te reflecteren op Rentree als organisatie en als samenwerkingspartner in de stad. Wij zien de input graag tegemoet!

Jaap Huibers
directeur-bestuurder Rentree

HOOFDSTUK 2

Recensie en samenvatting

Rentree; thuis in Deventer

Met veel plezier heeft de commissie kennism gemaakt met Rentree, haar organisatie, huurders, bezit, projecten en haar stakeholders. Een heuse safari langs het bezit, inspirerende en boeiende gesprekken met medewerkers en stakeholders en een gastvrije ontvangst maakten dat de commissie zich al snel thuis voelde bij Rentree. Niet verwonderlijk bij een organisatie die als missie heeft “een thuis bieden in Deventer”.

Thuis in Deventer

De position paper begint met de stelling dat woningcorporaties in het hart van de samenleving staan. En in het geval van Rentree is dat zeker zo. Om in termen van Rentree te blijven: de commissie heeft in alle opzichten gemerkt dat Rentree goed thuis is in Deventer. De commissie ziet als de Rode Draad bij Rentree: doen wat je moet doen, doen wat je kunt doen en anderen aanspreken op wat zij kunnen doen om zo veel mogelijk mensen een thuis in Deventer te bieden.

In woord en daad blijft Rentree haar roots trouw: de stad Deventer. Geen concurrentie met andere corporaties elders in de stad maar juist samen optrekken, signaleren en opgaven aanpakken. Dat is niet alleen een compliment voor Rentree maar ook voor de overige organisaties en het Platform Wonen Deventer. Steeds meer en vaker worden volkshuisvestelijke opgaven geregeld op regionaal en landelijk niveau. Rentree slaagt erin om, direct of indirect, op alle niveaus het gesprek te blijven voeren en actuele ontwikkelingen te vertalen in aanpak van de opgave in eigen stad. Een manier van werken die ook gezien wordt door de huurders en maatschappelijke partners van Rentree.





Ondernemend en voortvarend

Rentree heeft scherp in beeld wat de kwantitatieve en kwalitatieve opgave is waar zij voor staat. Uitbreiding van het bezit vanwege de toegenomen vraag wordt niet alleen gerealiseerd door nieuwbouw, maar ook door het aankopen van woningen. Rentree verduurzaamt, bouwt levensloopbestendig en werkt samen met zorgorganisaties om te kunnen voorzien in de toenemende vraag naar voldoende woningen voor de doelgroep en wijst passend toe. Kenmerkend is bijvoorbeeld de voortvarendheid waarmee Rentree de huisvesting van statushouders oppakt met de huur van De Tussenvoorziening, en met bewoners op ontdekkingstocht gaat bij de verhuur van de Tiny Houses. Elke vraag wordt opgevolgd met een uitnodiging tot een kop koffie en een open gesprek. Rentree ziet de uitdaging, bekijkt de vraag nuchter, denkt niet in beperkingen maar onderzoekt samen met de partners vooral “hoe het wel kan”. Daar moet je als relatief kleine corporatie lef voor hebben!

“Fijne wijken zijn meer dan een verzameling woningen” aldus de position paper. Rentree heeft laten zien zich oprecht betrokken te voelen bij de directe leefomgeving van haar huurders en oog en oor te hebben voor de kwetsbaarheid van haar huurders. Het samen aanpakken van “de verrommeling” in de wijk en het samen met huurders verrijken van de buurt met fraaie muurschilderingen zoals in de Sluiswijk, is bij Rentree in goede handen. Ook in de samenwerking met partners zoals huurders, de gemeente, zorg- en welzijnspartners en onderhoudsbedrijven om te signaleren of kwetsbare huurders in de knel dreigen te komen geeft Rentree thuis. Gelijktijdig herkent Rentree, net als de gemeente en de partners uit welzijn en zorg, dat Deventer een uitdaging heeft om samen de gebiedsgerichte aanpak een stap verder te brengen.

“Elke vraag wordt opgevolgd met een uitnodiging tot een kop koffie en een open gesprek.”

Sterk in samenwerking

Deventer is de stad van de samenwerking. Rentree kan rekenen op steun in het netwerk van huurders, gemeente, zorgaanbieders, welzijn én vastgoedpartners om mensen echt thuis te bieden in Deventer.

Goed stakeholdermanagement is een vak apart. Rentree verstaat dat vak. Voelsprietten in de gehele Deventer samenleving. De stakeholders herkennen in Rentree een open en toegankelijke gesprekspartner die betrouwbaar is en meedenkt. Partners en huurders werken graag samen met Rentree en dat is niet voor niets. Afspraken niet alleen maken maar deze vooral ook nakomen en de telefoon altijd bij de hand om even kort iets af te stemmen of recht te zetten. Het levert Rentree de nodige credits op. Niet alleen zien maatschappelijke partners wat Rentree doet en hoe ze het doet, maar Rentree heeft bij velen ook een streepje voor. Meerdere gesprekspartners uit verschillende hoeken hebben aangegeven Rentree als eerste te bellen op het moment dat zij bijvoorbeeld een locatie willen gaan ontwikkelen of een nieuw duurzaamheidsconcept uit willen proberen. Met als effect dat Rentree nog beter kan presteren bij de realisatie van de opgave waar zij voor staat.

Bij Rentree vind je deze mentaliteit in alle lagen van de corporatie. Het zit in het DNA van de organisatie. De korte lijnen intern en met stakeholders in combinatie met de pragmatische aanpak waar Rentree voor staat, zorgen ervoor dat er geen kansen gemist worden en snel geschakeld kan worden. Zonder dit DNA was een project als Tiny Houses nooit van de grond gekomen. De organisatie is op alle niveaus - van medewerkers van het Klantcontactcentrum tot de RvC – goed geïnformeerd over de opgaven, zorgen en maatschappelijke ontwikkelingen die effect hebben op de opgaven van Rentree en kan daar op basis van de actualiteit snel in schakelen. De keuze om daarbij te werken met kortlopende beleidscycli ondersteunt dit.



Beleidsagenda: balanceren op een rode draad

Rentree heeft de Commissie als leervraag meegegeven *“Hoe het bestuurlijk netwerk in de stad geactiveerd kan worden voor de woonzorg opgave en het realiseren van veerkrachtige wijken”*. Dit vanuit de constatering dat ondanks de inzet van vele partijen de kwetsbaarheid in wijken eerder toe dan afneemt.

De commissie adviseert de Rentree én haar netwerkpartners om de samenwerking op tactisch niveau te versterken. Het is duidelijk dat in Deventer op operationeel niveau goed wordt samengewerkt. In de gesprekken ontstaat bij de commissie echter ook een beeld van 'duizend bloemen laten bloeien'.

Op tactisch niveau komen alle signalen samen en worden de randvoorwaarden voor succes georganiseerd. Met een gebiedsgerichte samenwerking kunnen signalen uit de wijken en buurten en uitkomsten van projecten gebundeld, geanalyseerd en vertaald worden naar een gezamenlijke aanpak waar een grote preventieve werking vanuit kan gaan.

In onze gesprekken hebben we ook verkend hoe de “sense of urgency” en strategische samenwerking op bestuurlijk niveau kan worden versterkt. De korte lijntjes in het bestuurlijk netwerk worden gewaardeerd. Waar nodig wordt bij incidenten soepel bestuurlijk opgeschaald. Wat mist is het lange termijnperspectief en werken vanuit de gezamenlijk visie op de maatschappelijke opgave. De commissie adviseert de bestuurders (gemeente, wonen, zorg én welzijn) om samen op safari te gaan in eigen stad. Ga in gesprek met betrokken bewoners en medewerkers en vertaal de opgave in een heldere bestuurlijke opdracht. Een gezamenlijke opdracht geeft richting, mandaat op tactisch niveau én vaart aan de samenwerking.

Op adem komen

Met een verschuiving van de maatschappelijke opgave naar “wonen en zorg” en “veerkrachtige wijken” wordt ook het nodige gevraagd van de organisatie. Rentree kenmerkt zich als een organisatie waar medewerkers zich tot het uiterste inspannen en te allen tijde samen de schouders eronder zetten. Na jaren van mooie resultaten hoort de commissie nu een behoefte aan een adempauze.

De bij Rentree werkzame woonmakelaars zijn verantwoordelijk voor verhuur, beheer en leefbaarheid. Met de toenemende druk op de wijk en kwetsbaarheid van bewoners ziet de commissie een toenemende druk op de woonmakelaars vanuit die laatste rol. De slagkracht van de woonmakelaars en het wijkgericht werken kan versterkt worden door ook binnen de organisatie het tactisch niveau te verstreken en de hierboven genoemde maatschappelijke opgaven samen met de partners uit te werken in een gedeelde agenda.

Focus

In haar visie op besturen en toezichthouden geeft Rentree aan dat het functioneren als corporatie anno 2023 altijd inhoudt dat je als organisatie moet balanceren. Balanceren tussen maatschappelijke doelstellingen, de capaciteit van de organisatie in geld en menskracht en de legitimiteit die stakeholders geven aan je activiteiten. In die voortdurende zoektocht naar balans komen de komende jaren financieel de grenzen van waar nog geïnvesteerd kan worden in zicht en zijn er ook grenzen aan de spankracht van de organisatie. “Alles moet” zo werd ons in de gesprekken voorgehouden. Maar niet alles kan.

Samengevat is de commissie van mening dat:

- Rentree een corporatie is die gewoon goed presteert op alle visitatievelden. Zelf goed thuis en verankerd in Deventer weet Rentree wat de maatschappelijke opgaven zijn waar zij -samen met hun netwerkpartners- voor staan.
- Rentree weet flexibel en snel in te spelen op veranderende omstandigheden. Ieder pakt zijn rol om de besturing van de organisatie soepel, effectief en efficiënt te laten verlopen.
- Rentree wordt door alle partners herkend als een corporatie die open en voortvarend "doet wat nodig is". Dat past bij een corporatie die de opgave leidend laat zijn en bij de realisatie van de opgave de samenwerking zoekt met de partners in de stad. Deventer kan meer slagkracht realiseren met gezamenlijke sturing vanuit de opgave op tactisch niveau.



Samenvattend oordeel

Maatschappelijke waarde

Sterke punten:

- + Brede sociale blik, benaderbaar en dichtbij
- + Creatief, actief en zoekend naar verbinding
- + Klantgedachte staat centraal
- + Rentree "doet wat nodig is"
- + Maatschappelijke opgave is leidend
- + Goed stakeholdermanagent vanuit vertrouwen

Ontwikkelpunten:

- Versterken van de tactisch niveau van de organisatie
- Gezamenlijk werken aan gedeelde visie op en gezamenlijke aanpak van maatschappelijke opgave
- Afbakening doelgroepen ("waar zijn we niet van") evalueren met het oog op de opgave

Oordeel commissie: goed

Maatschappelijke verankering

Sterke punten:

- + Verbonden met haar huurders, samenleving, partners en de stad Deventer
- + Drijvende kracht met initiatief en lef
- + Samenwerken is een vanzelfsprekendheid
- + Zet vaak een stap extra
- + Verbinder in de breedste zin
- + Werkt vanuit eenvoud, eigenaarschap en vertrouwen
- + Laagdrempelig en toegankelijk
- + Lerend vermogen

Ontwikkelpunten:

- Zoek met partners naar versterking van visie op wijkniveau
- Vroegtijdig betrekken huurders bij Aanpak trajecten

Oordeel commissie: goed

Besturing

Sterke punten:

- + Open organisatie die veel vertrouwen geeft aan medewerkers
- + Wendbare organisatie
- + Beleid is niet dwingend maar voorziet in kaders

Ontwikkelpunten:

- Versterking tactische laag in de organisatie
- Partners aanspreken op commitment om samen door de "fuik "te zwemmen

Geen oordeel vereist

Capaciteit

Sterke punten:

- + Open relatie RvC en bestuur
- + Ruimte voor dialoog en dilemabespreking
- + Blik gericht op brede maatschappelijke context.
- + Grote mate van flexibiliteit
- + Korte lijnen
- + Heldere ambitie
- + Korte beleidscycli

Ontwikkelpunt:

- Keuzes wanneer niet alles meer kan

Geen oordeel vereist



HOOFDSTUK 3

Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporatie, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven. Dit hoofdstuk geeft dan ook inzicht in wat de corporatie doet.

De maatschappelijke opgaven die in deze visitatie aan bod komen zijn: **“Deventer is ons thuis”, leefbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.** Deze maatschappelijke opgaven komen voort uit de Rode Draad van Rentree, de prestatieafspraken en de woonvisie van de gemeente. Rentree heeft helder waar ze voor zijn en geeft op een actieve manier invulling aan haar rol. Een organisatie die op veel fronten actief aanwezig is, dat doet met lef en bij voorkeur samen.

Vanuit het ondernemingsplan “de Rode Draad” geeft Rentree invulling aan de woonvisie en vertaalt deze door naar haar bijdrage en ambitie voor de stad. Dat doen ze vanuit de visie “Deventer is ons thuis”. Een visie die sterk in de genen van Rentree is verankerd en ook zo door anderen wordt ervaren. Daarbij is Rentree duidelijk in hetgeen ze wel, maar ook niet doen. Zo richt Rentree zich niet op de middeninkomens en ziet ze het ontwikkelen van intramuraal zorgvastgoed niet als haar opgave.

De commissie heeft de opgave voor de maatschappelijke waarde bekeken aan de hand van de volgende onderwerpen:

1. Deventer is ons thuis – dossiers wonen en zorg; betaalbaarheid; huisvesting bijzondere doelgroepen
2. Leefbaarheid
3. De beschikbaarheid van de woningvoorraad
4. De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Belangrijkste data

- Deventer stad met ca. 47.000 woningen - 29 procent in bezit van woningcorporaties
- Gemiddeld inkomen € 27.400 (net boven landelijk gemiddelde)
- Toekomstverwachting is groei
- Komende 5 jaar min 350 woningen per jaar toe te voegen waarvan 20 procent sociaal (prestatieafspraken, 2021)
- Rentree ambitie voor 30 procent van het totaal sociaal



Bevindingen commissie

Belangrijkste resultaten 2019-2022

- 89 procent van de woningvoorraad is goedkoop of betaalbaar
- Gemiddelde huurprijs DAEB -woning: € 598 per maand
- 15 procent van de woningzoekenden heeft binnen een jaar een huis (2022)
- Gelijkblijvend percentage huurachterstand 2019-2022
- 224 nieuwe verhuring in 2022 versus 339 in 2019

Opgave 1 “Deventer is ons thuis”

Thuis voor iedereen

In lijn met de ambitie uit de Woonvisie zet Rentree in op een inclusieve en ongedeelde stad met voldoende woningen. In de beschikbare voorraad moet een plek voor iedereen zijn. Rentree zet daarbij bewust in op gemengde wijken.

De grootste opgave ligt op het domein ouderenhuisvesting. De woonvisie vermeldt de ambitie om circa 30 procent van de voorraad op een dusdanig niveau te brengen dat deze voor ouderen toegankelijk zijn. In totaal voldoet nu slechts 15 procent van het bezit. Het overige deel is nu (nog) niet geschikt voor ouderenhuisvesting of is niet geschikt te maken.

Daarbij wordt de opgave complexer. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig thuis wonen, waarbij zorg en ondersteuning thuis geboden moet kunnen worden. De commissie ziet voor Rentree een relatief grote transformatieopgave, waarbij per complex bezien moet worden wat haalbaar is. Naast inzet op transformatie en nieuwbouw zet Rentree met de ouderenadviseur in op langer thuis wonen en wanneer dat niet meer gaat, doorstroming. Daarmee vervult Rentree ook een belangrijk rol op het gebied van informeren, bewustwording en signalering achter de voordeur.

Rentree heeft scherp oog voor de lokale opgave en behoefte en ziet kansen als die zich voordoen. Tijdens de visitatiesafari heeft de commissie ook De Tussenvoorziening van het COA bezocht. Een voorziening voor statushouders die als gevolg van de enorme politieke druk versneld tot stand is gekomen. Rentree is hier namens de corporaties in Deventer opgestaan, heeft samen met het COA, de corporaties en de gemeente Deventer verantwoordelijkheid genomen maar bovenal lef getoond door het te doen.

Mooie andere voorbeelden van samenwerkingsprojecten zijn:

- Speeltuinlocatie (Sluiswijk) ontwikkeling van 21 appartementen in samenwerking met Solis die op dezelfde locatie 40 senioreneenheden realiseert specifiek voor ouderen.
- De voormalig St. Joseflocatie (Carinova ontwikkeling) ontwikkelt Rentree samen met zorginstellingen RIBW, de Parabool en 's Heeren Loo 42 reguliere eenheden, als onderdeel van een veel grotere gebiedsontwikkeling.

Daarbij verliest Rentree het doel niet uit het oog: een goed thuis voor alle doelgroepen.

Een betaalbaar thuis

De vastgoedstrategie is doelgroepgericht maar legt ook de focus op betaalbaarheid. Wanneer Rentree het heeft over betaalbaarheid dan kijkt zij naar de betaalbaarheid van de woning voor de huurder. Voor een individueel huishouden wordt deze bepaald door de hoogte van de huurprijs en bijkomende energielasten in combinatie met het inkomen van het huishouden.

De doelgroep is breed met een focus op de primaire doelgroep. Rentree streeft ernaar om circa 80 procent van de streefvoorraad beschikbaar te maken voor een huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens. Rentree kiest er bewust voor niet te investeren in woningen voor de middeninkomens. De opgaven die er liggen worden opgepakt door Eigen Bouw en/of Woonbedrijf ieder1. Waar nodig zoekt Rentree met hen of de overige corporaties in Deventer de samenwerking op; bijvoorbeeld daar waar er een opgave ligt op het gebied van diversiteit in wijken.

Tijdens de afgelopen energiecrisis was er vanuit Rentree extra aandacht op het gebied van signalering van betalingsachterstanden. Preventief waren er zorgen over de afrekening stookkosten. Rentree heeft deze huurders telefonisch benaderd waar mogelijk een probleem zou kunnen ontstaan. Rentree is proactief bij het duiden van dit probleem en het op de agenda plaatsen. De samenwerking van de woningcorporaties in Deventer met het BAD (Budget Adviesbureau van de gemeente Deventer) past daarbij met als doel te voorkomen dat mensen het overzicht verliezen en verder in problemen belanden. Een prachtige invulling door er te zijn als het even niet lukt.

Waardering huurders

Huurders zijn tevreden over de wijze waarop Rentree invulling geeft aan “Deventer is ons thuis”.

Rentree laat zien oog en oor te hebben voor haar doelgroep en werkt vanuit de optiek van woonlasten. Bovenal is Rentree er ook wanneer het even niet lukt. Er is veel ruimte voor maatwerk en het individu.



Waardering overige stakeholders

De brede en open aanpak van Rentree wordt hogelijk gewaardeerd door ontwikkelende- en zorgpartijen, maar ook door de andere corporaties in de stad. Het feit dat Rentree nadrukkelijk kijkt naar “wat kan wel” wordt gezien en zeer gewaardeerd. Ze handelen proactief en met lef en zijn daarmee onderscheidend.

“Ze handelen proactief en met lef en zijn daarmee onderscheidend.”

Waardering commissie

De commissie ziet een corporatie die een thuis biedt aan haar primaire doelgroepen. De wijze waarop Rentree dat realiseert is daadwerkelijk samen met haar netwerkpartners. Deze rode draad vinden we op vele onderwerpen terug. Een mooi voorbeeld is de manier waarop Rentree breder kijkt dan alleen naar de kale huur. De huisvesting van ouderen vraagt meer vanuit samenwerking met zorg én welzijn. Een gezamenlijke inzet op ontmoeting en ondersteuning in de wijk. Rentree zou ook met de gemeente en partners uit zorg- en welzijnsorganisaties het instrumentenkoffertje voor de doorstroming verder kunnen vullen met bijvoorbeeld tijdelijke huurgewenning of verhuisservice. Daar waar Rentree inzet op “langer thuis” is samenwerking nodig om ook de mensen die niet langer thuis kunnen wonen een thuis te kunnen blijven bieden in Deventer. Niet investeren in intramuraal vastgoed is voor Rentree een bewuste keuze. Het ontwikkelen van zorggeschikte woningen in de wijk, in nabijheid van voorzieningen en in combinatie met geclusterd wonen, is de nieuwe maatschappelijke opgave.

Opgave 2 Leefbaarheid

Een van de verbeterpunten uit de vorige visitatie. De maatschappij wordt complexer, het aantal te huisvesten vluchtelingen en asielzoekers blijft onverminderd hoog; evenals het aantal mensen dat niet meer terecht kan in een instelling en is aangewezen op een zelfstandige woning in de wijk. Ook Rentree ziet de kwetsbaarheid van buurten en wijken als gevolg van meerdere oorzaken toenemen. Hoe waarborg je dan voldoende spankracht in wijken? Dat vraagt wat vanuit sociaal beheer en juist daar zet Rentree nadrukkelijk op in.

De commissie ziet evenals zorg- en welzijnspartners, huurders en gemeente dat op project en uitvoerend niveau veel gebeurt op het gebied van leefbaarheid. Ook bestuurlijk weten partijen elkaar te vinden; als er sprake is van een incident waarbij snel opgeschaald moet worden. Maar de tactische laag daartussen waar alle signalen samenkomen en in breder perspectief geplaatst kunnen worden, ontbreekt in de ogen van de commissie. “Leefbaarheid is van iedereen en daarmee van niemand” zo drukte een van onze gesprekspartners het uit. En; “Er kunnen duizend bloemen bloeien maar er is geen aandacht voor het tuinontwerp” was ook een passende uitspraak die de commissie tijdens de gesprekken over dit thema konden noteren.

Een geslaagd voorbeeld van verregaande samenwerking op dit thema zien we in de wijk Deltabuurt. Hier heeft Rentree samen met Woonbedrijf ieder1 en de gemeente de handen ineengeslagen en is een gebiedsgerichte aanpak gestart. De aanpak is uitgewerkt met bewoners en organisaties die actief zijn in de wijk zoals een Kindcentrum, de buurtmaker, Raster, een jongerenwerker et cetera. Het resultaat van deze samenwerkingsvorm is een concrete uitvoeringsagenda met acties waarbij het Huis van de Wijk een centraal en toegankelijk punt vormt.

De vraag is of Rentree de aangewezen organisatie is om het voortouw te nemen om te komen tot een gedeelde visie en gezamenlijke aanpak op deze maatschappelijke opgave die meer vaart aan de samenwerking kan geven. Onze gesprekspartners zien die (regie)rol nadrukkelijk weggelegd voor de gemeente. Zij wijzen daarbij op de mogelijkheid om de Woonzorgvisie uit te werken in een gebiedsgerichte uitvoeringsagenda. De commissie deelt die opvatting.



Waardering huurders

Rentree wordt ervaren als een laagdrempelige en toegankelijke organisatie. Regelmatig gaan de woonmakelaars van Rentree zonder agenda de wijk in als uitnodiging om te ontmoeten en het goede gesprek te voeren. Ook de bestuurder slaat daarbij zelf letterlijk de tent op in de wijk. Dat maakt dat bewoners Rentree goed weten te vinden. Het thema “verrommeling” is een thema dat door het BAR (Bewoners Adviesorgaan Rentree) stadsbreed op de agenda is gezet. Ook is er een projectgroep van gemeente, bewoners en woningcorporaties aan de slag gegaan met het thema en zijn verschillende acties opgezet. Het tegengaan van verrommeling heeft een plek gekregen in de prestatieafspraken tussen gemeente, huurders en woningcorporaties binnen het thema veilig en gezond wonen. Ook hier ziet de commissie de kracht van samenwerking terug en pakt Rentree haar rol.

Waardering overige stakeholders

Samenwerkingspartners als gemeente en de vaste onderhoudspartners herkennen dat beeld van laagdrempelig contact. Rentree is goed zichtbaar in de wijken. De mate waarin wordt samengewerkt verschilt per wijk, soms is meer aandacht nodig en soms gaat het goed zoals het gaat. Rentree kan het echter niet alleen. Samenwerken met de gemeente en welzijns- en zorgpartners is noodzakelijk om te kunnen blijven werken aan de veerkracht van wijken. Een gezamenlijk toekomstbeeld en bestuurlijke opdracht ontbreekt.

Waardering commissie

Medewerkers van Rentree zijn benaderbaar en dichtbij was een veelgehoorde terugkoppeling tijdens de visitatie. De commissie ziet betrokken medewerkers die met veel passie en energie invulling geven aan de opgave. Zij weten thema's actief op te pakken en goed te agenderen binnen het netwerk. In de wetenschap dat je het niet alleen kan, ziet de commissie kansen om gezamenlijk met partners te werken aan een gedeelde visie op en gezamenlijke aanpak van deze maatschappelijke opgave. Dat vraagt om het versterken van het tactisch niveau van de organisatie om zo de slagkracht van woonmakelaars en sociaal beheer te vergroten.

Opgave 3 Beschikbaarheid

Waar in de woonvisie 2018 nog sprake was van voldoende sociale huur en goedkope koop, zijn de feiten en omstandigheden anders. De taakstelling van statushouders, de toenemende vraag vanuit de uitstroom beschermd wonen, de opvang van Oekraïners, maar ook de toename van bijvoorbeeld het aantal echtscheidingen laten zien dat er sprake is van een steeds veranderende opgave als gevolg van een veranderende vraag. Het is zaak hierop te kunnen anticiperen. Ook in Deventer is sprake van druk op de woningmarkt. Als gevolg daarvan ligt er een uitbreidingsvraag.

Ondernemend, daadkrachtig en nuchter

Het typeert Rentree door met ondernemerschap, daadkracht en een zekere nuchterheid met deze toch wel forse opdracht aan de slag te gaan. Dat doen ze actief en midden in het netwerk. Daarbij handelen ze kansen gedreven, passend bij de opgave en minder vanuit de beleidsvoornemens. Rentree focust zich niet alleen op nieuwbouw maar koopt ook woningen aan die anders buiten het sociale segment dreigen te komen of werkt actief mee aan transformatie van bestaand vastgoed. Alle registers worden opengetrokken om maar te kunnen blijven voorzien in de toenemende vraag naar sociale woningen. Wanneer doelgroepen tussen wal en schip vallen trekken ze soms de kar. De eerdergenoemde tussenvoorziening Schalkhaar ten behoeve van het COA is daar een voorbeeld van.

In de prestatieafspraken 2022 is afgesproken dat de komende 5 jaar ten minste 350 woningen per jaar worden toegevoegd waarvan 20 procent sociaal. Tot 2025 verwacht Rentree zo'n 246 woningen op te leveren met daarboven op een ambitie voor 100 flexwoningen. Daarmee laat Rentree zien dat zij haar rol pakt in de voorliggende maatschappelijke opgave. Rentree verwacht dat tot 2035 ongeveer 650 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. Deze opgave wordt steeds groter en urgenter. De woningmarkt stagneert en doorstroming loopt vast. Doelgroepen verdringen elkaar en er is steeds minder ruimte voor starters en spoedzoekers.

Door kansen te zien lukt dat Rentree wel, een paar voorbeelden:

- Project Sluiskwartier: Door gewoon in te schrijven bij een prijsvraag in plaats van er eerst maanden over te vergaderen en daarmee actief positie te claimen op het moment dat sociaal niet passend lijkt. Daar waar het in eerste instantie financieel niet lijkt te passen, vindt Rentree het vanuit de gedachte van inclusieve wijken juist belangrijk om wel in te stappen. Rentree bouwt hier aan 18 sociale levensloopbestendige appartementen voor jongeren en ouderen.



- Project Tiny Houses: op initiatief van de huidige bewonersgroep is Rentree gezamenlijk aan de slag gegaan. Ze hebben de visie en overtuiging van deze groep omarmt en hen de ruimte gegeven om dit project te realiseren, 8 sociale huurwoningen met een gemeenschappelijke ruimte en tuin gelegen in een ecologische wijk van veelal vrijstaande woningen. Daarbij hebben de bewoners een stem gehad in het bouwteam en is er sprake van verregaande co-creatie van het project. Neveneffect is dat de bewoners ware ambassadeurs zijn voor de wijze waarop Rentree invulling geeft aan een bijzondere wijze van samenwerking maar ook aan duurzaam en circulair bouwen.

Naast de focus op nieuwbouw is er ook oog voor uitbreiding van de bestaande beschikbare voorraad. Om te voorkomen dat woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken, heeft Rentree bijvoorbeeld een complex van 32 grondgebonden woningen aan de Hobbemastraat aangekocht van Eigen Bouw². Het invlechten van de woningen boven de huidige kantoorlocatie past binnen dezelfde gedachtegang. Ook op andere manieren creëert Rentree samen met haar partners kansen om haar voorraad sociale woningen uit te breiden. Het gezamenlijk plan van OMA, Nijhuis Bouw en Rentree voor de Kop Havenkwartier wat deels bestaat uit nieuwbouw en deels uit transformatie van te behouden erfgoed ("De Koopman"), leidt tot uitbreiding van de woningvoorraad met 76 sociale huurappartementen. Een tweede voorbeeld in dat verband is de nieuwbouw aan de Handelskade waarbij de samenwerking met andere partners Rentree 75 extra wooneenheden oplevert.

Ondanks de groei ambitie blijft Rentree haar verkoopvijver van 175 woningen handhaven. Jaarlijks worden er circa 10 woningen verkocht. Rentree wendt de opbrengsten aan ten behoeve van de investeringscapaciteit.

Rentree kiest niet voor bouw of aankoop in het middensegment. Naast een "gentlemen's agreement" tussen de drie in Deventer werkzame corporaties en Eigen Bouw ligt daar ook een nadrukkelijke eigen keuze aan ten grondslag: namelijk "Daar zijn we niet van".

Waardering huurders

De wijze waarop Rentree handelt vanuit haar maatschappelijke opgave en er op allerlei mogelijke manieren voor zorgt dat er meer sociale woningen beschikbaar komen, wordt door huurders hoog gewaardeerd. Rentree kijkt naar Deventer als een inclusieve stad waar ruimte moet zijn voor iedereen. Ze kijken open naar kansen en stappen in waar kan.

Waardering overige stakeholders

Rentree is een flexibele, wendbare maar ook duidelijke partner. Als gevolg van deze houding wordt Rentree door vele samenwerkingspartners gezien als een partij waar snel mee geschakeld kan worden op het moment dat er zich een kans voordoet. Rentree is een actieve organisatie in de stad en samenwerkingspartners waarderen deze houding en handelingswijze. Rentree handelt vanuit haar maatschappelijke opgave en zorg om de druk op sociale woningvoorraad te verlichten. Dit wordt door de partijen gezien en gewaardeerd.

Waardering commissie

Rentree benut actief alle kansen die er via nieuwbouw, transformatie en strategische aankoop liggen of zijn te creëren om de beschikbaarheid voor de nog steeds groeiende vraag naar sociale woningen te kunnen blijven faciliteren. Door goed stakeholdermanagement, een flexibele, wendbare en pragmatische werkwijze en concreetheid en duidelijkheid, heeft Rentree een positie binnen haar netwerk weten te bemachtigen waarin zij een streepje voor heeft. De commissie adviseert Rentree de afbakening van de eigen doelgroep (niet bouwen voor de middenhuur) samen met haar partners periodiek tegen het licht te houden. Realiseren wij samen veerkrachtige wijken met gemengd wonen? Hebben wij voldoende oog voor slaagkans voor alle doelgroepen?

² Eigen Bouw is een Stichting die zich richt op het verhuren van woningen in Deventer niet zijnde een toegelaten instelling



Opgave 4. Kwaliteit en duurzaamheid

Rentree investeert flink in de kwaliteit van de woningen vanuit de opgave te zorgen voor voldoende wooncomfort voor de huurders maar ook om de toekomstbestendigheid van de woningen te kunnen garanderen.

Vanuit de Grote Aanpak³ wordt geïnvesteerd in kwaliteit en comfort (nieuwe keuken, badkamer en toilet) maar ook in de duurzaamheidsopgave. Rentree maakt hiermee een flinke inhaalslag in haar portefeuille. In de Gerard ter Borchbuurt zijn in totaal 163 grondgebonden woningen aan de hand van zo'n Grote Aanpak gerenoveerd en verduurzaamd. Daarnaast zijn 7 woningen in de wijk gesloopt en is er samen met de bewoners een ontwerp gemaakt voor de groene ruimte die er is aangelegd vanuit klimaatadaptatie gedachte.

Duurzaamheid

Met bovengenoemde aanpak aan de Gerard ter Borchbuurt maken de woningen een labelsprong van gemiddeld label C naar label A. De vervanging van de gevels heeft gezorgd voor een betere uitstraling en geeft een positieve impuls aan de buurt. Een complexe opgave vanwege het gegeven dat hier ook sprake is van particulier eigendom verspreid over het complex. Voor deze particulieren was een apart concept uitgedacht als alternatief, mocht een volledige ingreep te kostbaar zijn. Maatwerk dus. Door er te zijn, te luisteren en bij te sturen is 100 procent instemming opgehaald bij de huurders en hebben de meeste particulieren gebruik gemaakt van deze bouwstroom door voor een groot deel ook in te stappen, een enkeling uitgezonderd. Er is actief ingezet op het zoeken naar koppelkansen om te komen tot win-win situaties.

De RGS partners hebben hier een belangrijke rol in gehad vanuit de techniek. Er is gezocht naar minder kostbare alternatieven qua schil aanpak om er toch voor te zorgen dat ook particuliere woningeigenaren mee kunnen in de renovatie. Daar waar dat niet is gelukt is gekozen voor een passende inpassing van het gevelaangezicht. Dit vraagt maatwerk. Om goede plannen te kunnen maken moet je snappen wat er speelt in de buurt, zowel bij huurders als eigenaren.

Aandachtspunt voor de toekomst is dat vanuit enkele huurders het signaal komt dat zij graag eerder in het proces betrokken waren geweest omdat veel al vastlag.

Binnen de maatschappelijke opgave kwaliteit en duurzaamheid geven de huurders van Rentree hoge prioriteit aan thema duurzaamheid. Dit geeft een enorm draagvlak voor het uitrollen van duurzaamheids-maatregelen. De aanpak van Rentree volgt de gedachtegang vanuit trias energetica. Vanuit dat perspectief wordt eerst ingezet op de schiloptimalisatie (energievraag reductie) en vervolgens op duurzame energie in de vorm van bijvoorbeeld zonne-energie.

Daarnaast verkent Rentree de groene warmtenetten maar ook het gebruik van individuele installaties per woning (zoals warmtepomp). Rentree denkt daarbij vanuit de filosofie dat de kennis van vandaag morgen achterhaald is. Vanuit die context is ze scherp op nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. De energievraag van de woning ligt binnen de beïnvloedingssfeer van Rentree maar het gedrag van bewoners vraagt ook aandacht.

Bij renovatie ontvangen bewoners dan ook een energiebespaartas bij oplevering. Verder bevat de meterkast tips om te bezuinigen en is het mogelijk om een woonlastencheck bij Woonkeus uit te voeren.

Betrouwbaar en vertrouwen gevend

Daar waar koppelkansen ontstaan denk Rentree mee. In de wijk Zandweerd is sprake van een toekomstig warmtenet. Rentree pakt hier een andere rol, een meer faciliterende. De leervraag die Rentree zichzelf hier gesteld heeft is: het kan anders, maar dat kost best veel tijd. Waarom zou je het dan toch doen? Het antwoord luidde: Juist omdat zich hier een gelegenheid voordoet en het zich positief kan door vertalen naar de wijk.

De energetisch kwaliteit van de voorraad is verbeterd naar gemiddeld label B in 2021. Rentree doet hetgeen wat mogelijk is zonder koploper te zijn. Dat doen ze samen met de RGS partners. Een ketensamenwerking gebaseerd op vertrouwen en met de ruimte voor de RGS partners om een vraag in een woning op te lossen op het moment dat de vraag zich voordoet als zij in de woning zijn. Steekproefsgewijs vindt controle plaats van de kwaliteit van het werk. Ondertussen weten de RGS partners zoveel van de staat van de woning dat zij meeschrijven en werken aan de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB) van Rentree. Deze samenwerking helpt om al vroeg in het jaar een actuele begroting te kunnen presenteren.

Samenwerking met RGS partners is van dien aard dat deze partners er ruimte ontstaat voor het testen van nieuwe producten in een zogenaamde proeftuin (proeftuin van nieuwe producten) juist omdat de partners ervan overtuigd zijn dat Rentree dit ook serieus oppakt.

³ Verduurzamingsopgave gecombineerd met renovatiewerkzaamheden

Waardering huurders

Een beeld dat terugkomt tijdens deze visitatie is dat huurders intensief betrokken zijn en worden bij het plannen en uitvoeren van maatregelen. Een positief gegeven is dat Rentree gedurende de werkzaamheden zichtbaar is in de wijk. Ze zijn daarnaast intrinsiek gemotiveerd op het aspect duurzaamheid. Wat ook terugkomt is dat er wat met de terugkoppeling van huurders wordt gedaan, zo worden er bijvoorbeeld mengkranen geplaatst in plaats van de normale kranen als gevolg van een verzoek van het BAR. Huurders geven aan graag vroegtijdig bij het proces betrokken te willen worden en willen graag vooraf meer invloed. Daarbij toont Rentree overigens een lerend vermogen van projecten uit het verleden. Anders koken is bijvoorbeeld een neveneffect voor huurders bij de energietransitie wat onder de aandacht is gebracht door huurders bij Rentree.

Waardering overige stakeholders

Samenwerkingspartners waarderen de insteek van Rentree in bijvoorbeeld het verkennen van het warmtenet. Het feit dat je het samen doet, dat je samen door de spreekwoordelijke hoepel gaat en elkaar daarin vast weet te houden, maar ook gecommiteerd blijft wordt genoemd. Zelfs wanneer het traject niet zo voorspoedig gaat als gehoopt, of dat de uitkomst niet het meest ideale plaatje is. Ook dan blijft Rentree aan boord. Stakeholders zien dat en waarderen dat. Een algemeen beeld dat opvalt is dat er een grote mate van vertrouwen in elkaar is, en dan met name bij de RGS partners. Dat blijkt ook uit de invloed die zij hebben op de MJOB.

Waardering commissie

Rentree laat duurzaamheid en kwaliteitsverbetering vaak hand in hand gaan en investeert fors en met succes in het creëren van draagvlak onder haar huurders (bijvoorbeeld 100 procent deelname bij de Grote Aanpak aan de Gerhard ter Borchstraat).

Rentree is een betrouwbare partner. Rentree geeft een RGS partner vertrouwen, ook als hij wil experimenteren met een nieuwe duurzaamheidsmaatregel. Ook de gemeente noemt de betrouwbaarheid van Rentree. Ondanks voortschrijdend inzicht bij de introductie van het warmtenet prevaleert bij Rentree betrouwbaarheid en het eerder afgegeven commitment. Samen door een hoepel is ook echt samen door een hoepel en dat wordt gewaardeerd.



Totaaloordeel commissie

Op basis van de bevindingen tijdens de visitatie heeft de commissie een overzichtstabel gemaakt, waarin de mate van waardering van de verschillende betrokken is af te lezen. Het betreft een interpretatie van de commissie op basis van de gevoerde gesprekken. De waardering van de commissie is mede gebaseerd op de beschikbaar gestelde documenten.

Rentree presteert goed op de opgaven "Deventer is ons thuis", beschikbaarheid en kwaliteit & duurzaamheid. Op de maatschappelijke opgave van leefbaarheid presteert Rentree voldoende maar ziet de commissie ruimte voor verbetering. Dit kan echter niet zonder eenzelfde 'sense of urgency' bij de netwerkpartners, een gedeelde visie en een gezamenlijke aanpak. Zoals onderstaande tabel laat zien wordt de wijze waarop Rentree werkt aan haar maatschappelijke opgaven alom zeer gewaardeerd binnen het lokale netwerk van Rentree.

	Huurders	Stakeholders	Commissie
Opgave 1 Deventer is ons thuis	++	++	Goed
Opgave 2 leefbaarheid	++	++	Naar behoren met ruimte voor verbetering
Opgave 3 beschikbaarheid	++	++	Goed
Opgave 4 kwaliteit en duurzaamheid	++	++	Goed
Algemeen	++	++	Goed

Tabel 1: mate van waardering voor de opgaven bij maatschappelijke waarde

Sterke punten

- Brede sociale blik, benaderbaar en dichtbij
- Creatief, actief en zoekend naar verbinding
- Klantgedachte staat centraal
- Rentree "doet wat nodig is"
- Maatschappelijke opgave is leidend
- Goed stakeholdermanagent vanuit vertrouwen

Ontwikkelpunten

- Versterken van de tactisch niveau van de organisatie
- Gezamenlijk werken aan gedeelde visie op en gezamenlijke aanpak van maatschappelijke opgave
- Afbakening doelgroepen ("waar zijn we niet van") evalueren met het oog op de opgave



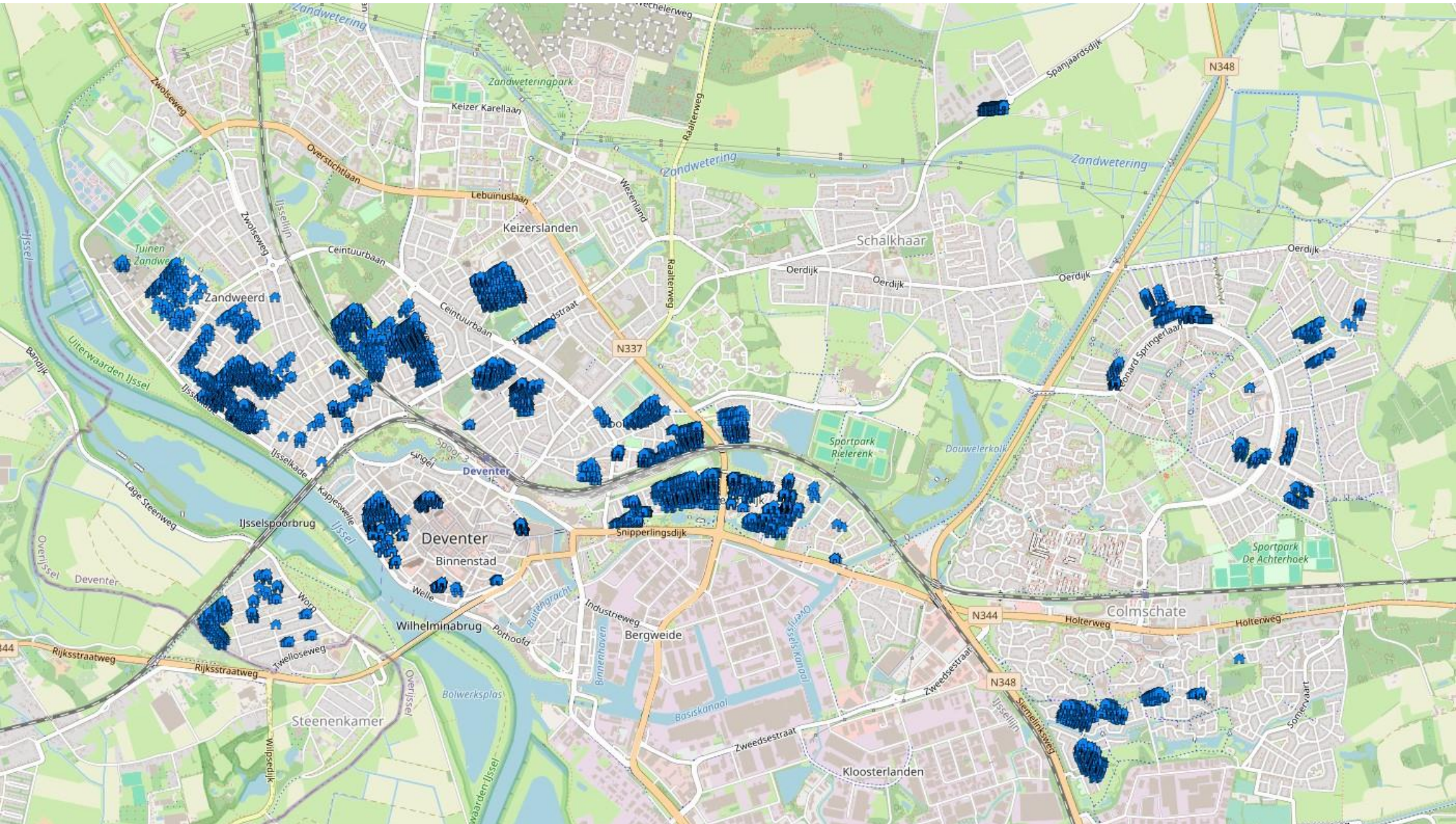
HOOFDSTUK 4

Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie, en hoe concreet en tastbaar deze is. De commissie kijkt naar hoe Rentree verbonden is met haar huurders en stakeholders.



werkgebied





Om ontmoeten te stimuleren is een thema voor het huidige jaar “maak van je portiek je thuis”. In portiekgesprekken wordt opgehaald wat leeft onder de bewoners. De commissie ziet het ook als een kans om het eigen initiatief van bewoners in een bredere aanpak te plaatsen van leefbaarheid en veerkracht van de buurt en wijk. Daarbij wordt verwezen naar het risico van 1000 bloemen die bloeien zonder tuinontwerp zoals omschreven bij de maatschappelijke opgave voor leefbaarheid in het vorige hoofdstuk.

Het BAR is er voorstander van om de mogelijkheden te onderzoeken om huurders nog eerder mee te laten denken over uitvoeringsplannen op het gebied van onderhoud en verduurzaming. Op het moment dat huurders nu betrokken worden ligt veel al vast. De commissie vindt dit een waardevolle suggestie die uitstekend past bij de pragmatische werkwijze van Rentree. Rentree heeft met aanpak van het groot onderhoud in de Gerard ter Borchbuurt en het daar verkregen 100 procent draagvlak al bewezen deze kunst goed te verstaan.

Samenwerking met en invloed van andere stakeholders

In de visitatiegesprekken met stakeholders is veelvuldig het woord “samen” gevallen. Samen het gesprek voeren, samen optrekken, samen analyseren. Het probleem los je samen met Rentree op.

Tijdens de visitatiegesprekken met de vastgoedtafel hebben we gemerkt dat partijen Rentree ervaart als een betrouwbare en betrokken partij die redeneert vanuit samenwerking. Daarmee geven partijen aan graag met Rentree te willen werken en daarmee de organisatie ook actief opzoekt bij ontwikkelingen. RGS partners zien dat medewerkers van Rentree ervaren dat ze vanuit een coachende rol worden gestimuleerd om het beste uit zichzelf te halen en dat verantwoordelijkheid laag in de organisatie ligt. Dat werkt erg prettig en geeft slagkracht.

De corporaties in Deventer hebben onderling veel contact. Via formele lijnen in samenwerkingen of overleggen waar iedereen aansluit (zoals het Bestuurlijk Overleg Wonen, Stuurgroep Slim Warmtenet Zandweerd, Stuurgroep Fossielvrij en Betaalbaar Wonen, Woonkeus regio Stedendriehoek, Stichting Woonwagengebeheer Deventer, Platform Wonen Deventer en allerlei tijdelijke aan het wonen gerelateerde overleggen). Om te zorgen dat de in Deventer werkzame corporaties goed op de hoogte zijn van wat er bij elkaar speelt en welk beeld leeft in relatie tot bepaalde thema's is er ook informeel overleg: eens per 6 weken gaan de bestuurders van Woonbedrijf ieder1, De Marken, Stichting Eigenbouw en Rentree samen lunchen. Daarin worden de actualiteiten besproken en onderhouden ze de persoonlijke relatie.

Rentree ontmoet haar overige stakeholders in verschillende overleggen en daar waar nodig worden visiedagen of andere momenten georganiseerd. Dat kan een meeloopdag zijn maar ook een RGS-partner meeting moment of een themadag Wonen & Ouderenzorg. Ook de huurdersvertegenwoordiging en leden van de RvC zijn bij visiedagen aanwezig. De onderlinge relatie tussen de corporaties wordt versterkt door het bespreken van actualiteiten tijdens de lunch die de bestuurders één keer in de zes weken gezamenlijk hebben, en tegelijkertijd werken ze ook aan de persoonlijke relatie.

Zowel de gemeente Deventer als de collega-corporaties schetsen een eenduidig beeld van Rentree als proactieve partij die helder het Deventer belang voor ogen heeft. Rentree wordt gezien als een corporatie met durf en voortvarendheid. Een voorbeeld hiervan is de Tussenvoorziening Schalkhaar. Daarbij is Rentree aan de voorkant helder in welke rol en verantwoordelijkheid zij wel maar ook niet neemt. Rentree verzorgt de verhuur namens de woningcorporaties gedurende maximaal 2 jaar. De uitstroom blijft de verantwoordelijkheid van alle corporaties. Om de statushouders goed te begeleiden zijn ook Vluchtelingenwerk en KonnecteD aangehaakt. Typerend voor dit proces is dat Rentree daar de regierol pakt, met name in hoe het proces wordt vormgegeven. Vanuit de afspraak dat Rentree het verhuurproces voor haar rekening neemt en ook de kosten daarvan, volgt dat Rentree de exploitatiekosten niet kan en wil dragen. Daarover zijn met de gemeente afspraken gemaakt.

Samenwerken aan wonen en zorg

Rentree werkt samen met diverse zorgpartners in de stad. Men weet elkaar goed te vinden, zeker op individuele dossiers. De partijen zien Rentree als vertrouwd en betrouwbaar, out-of-the-box denkend en professioneel. Kijkend naar de grote opgave voor de stad en de groter wordende doelgroep van het zorgdomein zoekt Rentree actief de samenwerking op. Er wordt geïnvesteerd in woningen waar mensen (met of zonder begeleiding) zelfstandig en/of individueel kunnen wonen. Rentree beschikt over een ouderenadviseur en streeft ernaar om 30 procent van de woningen beschikbaar te hebben of te maken voor ouderen. In de samenwerking met zorgpartijen is oog voor het versterken van wijken door onder meer doorstroming van ouderen. Wat beter kan is de doorvertaling van de woonzorgvisie naar de praktijk. De zorgpartners zien hier een regierol liggen voor de gemeente.



Samenwerken aan betaalbaarheid

Corporaties hebben de handen ineengeslagen om samen met de gemeente de groep huurders die hier mee te maken heeft actief te ondersteunen. Om te voorkomen dat huurders in betalingsproblemen belanden, hebben de corporaties het initiatief genomen om 1 fte extra aan te stellen ten behoeve van de Budget Adviescommissie Deventer (BAD). Huurders die vastlopen kunnen door deze persoon direct geholpen kunnen worden, en indien nodig versneld doorstromen naar de schuldhulpverlening. De handelwijze “we signaleren iets, zoeken elkaar op en we doen het gewoon” is typerend voor de onderlinge samenwerking van de woningcorporaties in Deventer waardoor dit soort oplossingen ontstaan.

Samenwerkingspartners kwaliteit en verduurzaming

Het duurzaamheidsbeleid kent –net als de overige beleidsterreinen- een korte scope van 2 jaar en volgt de lijn van “The Natural Step”. Volgens dit principe volg je per maatregel de tijd die de natuur nodig heeft om de maatregel te verwerken. Rentree verkent en verdiept de aanpak samen met haar stakeholders. Rentree is aangesloten bij De Groene Huisvesters om op die manier gebruik te maken van kennis en ervaring uit het netwerk. Rentree volgt de duurzaamheidsontwikkelingen op de voet en ziet duurzaamheid als meer dan techniek, maar als onderdeel van gezondheid, leefbaarheid en wooncomfort. Daarbij gaan ze op zoek naar koppelkansen om zo meer te bereiken dan alleen. Samen met de gemeente is het programma “Fossielvrij en Betaalbaar Wonen” gestart. Dit programma stippelt een route uit voor de energietransitie aan de hand van wijkuitvoeringsplannen en haalbare warmtestrategieën. De wijk Zandweerd is daar een voorbeeld van. Hier wordt samen met het waterschap gewerkt aan een Slim warmtenet op basis van afvalwater. Qua circulariteit leeft het thema maar ontbreekt nog de wijze waarop Rentree daaraan een invulling geeft. Daarin zijn ze reëel. “We stellen de vragen maar zijn dat de goede?” vragen ze zichzelf af. Desalniettemin dragen ze hun steentje bij door aandacht te hebben vanuit hun opdrachtgeversrol in relatie tot hergebruik van grondstoffen en materialen.

Waardering commissie

Het samen optrekken met huurders en partners zit in het DNA van alle medewerkers: van KCC tot RvC. De Stad Deventer bepaalt de opgave; niet een set aan stevige beleidsstukken. Rentree kan snel schakelen en pragmatisch handelen en is tegelijkertijd helder en scherp in het aangeven waar zij wel en waar zij niet van is. Huurders hebben een behoorlijke mate van invloed op het beleid van Rentree. De RvC betreft het BAR bijvoorbeeld bij de werving en selectie van álle leden van de RvC. Ook kenmerkend is de ruimte voor handelen van de RGS partners zodat zij kunnen inspelen op vragen van bewoners tijdens werkbezoek aan huis.

Als commissie adviseren we om als samenwerkende partners onder regie van de gemeente bij elkaar te komen om een gezamenlijke vertaalslag te maken van de woonzorgvisie op wijkniveau, en versterk daarbij binnen de eigen organisatie het tactisch niveau. Draag op die manier bij aan het versterken van de leefbaarheid en veerkracht van wijken. Voor wat betreft de huurders zien we nog mogelijkheden om hen nog eerder te laten meedenken over plannen voor onderhoud en verduurzaming om ook bij het maken van scherpere keuzes draagvlak te blijven houden. In lijn met de eerder suggesties zal het vaart in de uitvoering brengen wanneer Rentree gezamenlijk met partners de spankracht van wijken en buurten in beeld brengt en gebiedsgericht gaat werken.



Totaaloordeel commissie

Op basis van de bevindingen tijdens de visitatie heeft de commissie een overzichtstabel gemaakt, waarin de mate van waardering van de verschillende betrokken is af te lezen. Het betreft een interpretatie van de commissie op basis van de gevoerde gesprekken.

Rentree is maatschappelijk goed verankerd in Deventer. De commissie ziet een corporatie die verbonden is met haar huurders, verbonden met de samenleving, verbonden is met partners en verbonden is met de stad Deventer. De samenwerking met huurders, het BAR, gemeente en andere stakeholders verloopt uitstekend. Rentree heeft haar stakeholdermanagement op orde en onderhoudt op alle niveaus binnen de organisatie korte lijntjes met haar stakeholders. Zij staat open voor nieuwe initiatieven, laat zich op een positieve manier beïnvloeden en staat open voor feedback. Rentree is zichtbaar in de wijk en zoekt actief de samenwerking op. Of het nu met huurders is of met stakeholders, Rentree is in staat partijen met elkaar te verbinden vanuit de betrokkenheid voor de stad. Een organisatie die werkt vanuit eenvoud, eigenaarschap en vertrouwen en dat ook uitstraalt.

	Huurders	Gemeente	Overige samenwerkers	Commissie
Invloed op beleid	Goed	Goed	Goed	Goed
Verantwoorden en open voor feedback (doen veel aan contactmomenten met bewoners)	Goed	Goed	Goed	Goed
Waardering samenwerking	Goed	Goed	Goed	Goed

Tabel 2: mate van waardering bij maatschappelijke verankering

Sterke punten

- Samen optrekken met huurders en partners zit in het DNA van alle medewerkers: van KCC tot RvC
- Deventer bepaalt de opgave; niet een set aan stevige beleidsstukken. Rentree kan snel schakelen en pragmatisch handelen en is tegelijkertijd helder en scherp in het aangeven waar zij wel en waar zij niet van is
- Mate van invloed huurders op beleid van Rentree. De RvC betreft het BAR bijvoorbeeld bij de werving en selectie van álle leden van de RvC
- Ruimte voor handelen RGS partners om in te spelen op vragen van bewoners tijdens werkbezoek aan huis

Ontwikkelpunten

- Kom als samenwerkende partners onder regie van de gemeente bij elkaar om een gezamenlijke vertaalslag te maken van de woonzorgvisie op wijkniveau en versterk daarbij binnen de eigen organisatie het tactisch niveau. Draag op die manier bij aan het versterken van de leefbaarheid en veerkracht van wijken
- Laat huurders nog eerder meedenken over plannen voor onderhoud en verduurzaming om ook bij het maken van scherpere keuzes draagvlak te blijven houden
- Gezamenlijk met partners de spankracht van wijken en buurten in beeld brengen en gebiedsgericht te werken.



HOOFDSTUK 5

Besturing

Het visitatieveld Besturing gaat over hoe de corporatie het doet en richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.

Bevindingen commissie

De ambities van Rentree zijn vastgelegd in de Rode Draad. Een kort en bondig document in de vorm van een presentatie. Een document dat richting en inhoud geeft aan de doelstelling van Rentree. Beleidscycli zijn kort en beleid heeft een korte geldigheidsduur. Deze aanpak is typerend voor Rentree: flexibel, pragmatisch en concreet. De keuze om de doelstellingen zo kort en krachtig te benoemen is een bewuste keuze. Daarbij zijn de kaders en het mandaat helder en zorgt voor ruimte voor medewerkers. Dat wat echt belangrijk is kan rekenen op draagvlak in de organisatie. Daarmee is de Rode Draad een vertaling van de vraag “welke publieke waarde moeten wij aan Deventer toevoegen?”.

Tijdens pizza- en ontbijtsessies met medewerkers is verdieping aangebracht op de opgehaalde thema's als prettig leven; wat is dat dan? Maar ook voldoende woningen: voor wie willen we er zijn? Duurzame en kwalitatief goede woningen; wat is een goede woning? Om al deze vragen te beantwoorden heeft Rentree een tour gemaakt door de organisatie en haar stakeholders waaronder het BAR, de RvC en belanghouders. Gedurende 10 maanden zijn de thema's vertaald naar wat echt belangrijk is voor Rentree. Ook in het jaarplan en jaarverslag wordt volgens de kopjes uit de Rode Draad gewerkt. Hierdoor ontstaat een eenduidig en herkenbaar beeld. Alle kopjes houden verband met het doel dat Rentree heeft gesteld, namelijk het bieden van een thuis in Deventer. Niet zomaar een huis maar een thuis waar je op je gemak bent, een thuis dat goed betaalbaar is, niet te veel energie verbruikt en past bij je woonwens.





De doorvertaling van beleid vindt plaats in beleidsstukken zoals de vastgoedstrategie 2022-2035. Rentree is een kansen gedreven corporatie, waar flexibiliteit voorop staat. Het Governance schema geeft inzage in het toetsingskader en het toezichtkader alsmede de beleidsstukken. Veel beleidsstukken staan op actualisatie in 2023. Voor alle beleidsdocumenten geldt dat deze iedere 2 jaar geactualiseerd worden om vast te stellen dat de verwachtingen nog actueel zijn en dat het ook nog uitgevoerd kan worden. De prestatieafspraken worden jaarlijks herijkt. Ten aanzien van begroting staat een aantal dingen vast met voldoende schuifruimte binnen de huidige opgaven. Zo kan uitgelegd worden waarom bepaalde zaken naarmate de inzichten wijzigen minder belangrijk worden gevonden.

Het werken met een Rode Draad en korte beleidscycli maakt dat ook mogelijk. De korte lijnen binnen de organisatie en het feit dat iedereen wordt meegenomen en zijn zegje kan doen, zorgen voor intern draagvlak en herkenbaarheid naar buiten toe. De wijze van sturing zorgt voor wendbaarheid en snel in kunnen spelen op actualiteit. En dat helpt bij de verwezenlijking van de maatschappelijke opgaven die er liggen. Rentree denkt niet vanuit het eigen Programma van Eisen, maar zoekt samen met haar partners naar oplossingen die passen bij de opgave.

Het bestuurlijk overleg is het afwegingskader voor beslissingen. Dat kader lijkt qua samenstelling en onderwerp vrij vastgoed gedreven. Het afwegingskader van beslissingen biedt ruimte voor diverse scenario's op basis waarvan een integraal besluit wordt genomen. Kijkend naar de kwalitatieve opgave van verduurzaming staan Rentree en haar RGS partners samen aan de lat voor de routekaart CO2 neutraal in 2050. Uitvoering vindt plaats via verduurzamingsprojecten genaamd "Grote aanpak projecten". Naast de lopende nieuwbouwprojecten vraag dat forse investeringen. Om grip te houden op die investeringen in tijden van kostenstijging van materialen vindt tussentijds overleg plaats. Zowel intern als extern met RGS partners.

In het document risicomangementbeleid en het risicojaarplan zijn diverse scenario's in kaart gebracht en uitgewerkt. Daarmee zijn op vele vlakken beheersmaatregelen gedefinieerd om deze risico's te beheersen. Een van deze beheersmaatregelen is de tertiaal rapportage.

Aan de hand van tertiaal rapportages houdt Rentree grip op de diverse prestaties en voortgang. Dat doen ze op basis van de stoplichtsignalering. De wijze waarop Rentree daaraan invulling geeft, laat zien dat er tijdig bijgestuurd kan worden en waarop. Boven

op de signalering hanteert Rentree een signaalwaarde op de LtV en de ICR als vluchtstrook en risicobuffer voor de kritische norm. Op basis van een governance inspectie in 2022 concludeert de Autoriteit woningcorporaties (Aw) dat Rentree haar governance op orde heeft. Er is sprake van een gezonde dynamiek en tegenkracht tussen bestuur en de RvC. Daarbij wordt de klankboardrol veelvuldig gebruikt en is de RvC rolvast. De open cultuur die door het A wordt gezien is herkenbaar voor Rentree. Als verbeterpunt is het beter vastleggen en beschikbaar stellen van procesbeschrijvingen voor medewerkers genoemd. De onafhankelijke controller herkent het geschetste beeld en geeft aan dat er wordt gewerkt aan het versterken van het interne fundament de komende jaren.

Maatschappelijke oriëntatie van de RvC

De RvC is nauw betrokken bij Rentree, haar opgave voor de stad en haar stakeholders. Maar ook de betrokkenheid van de RvC leden bij de stad Deventer is meer dan voldoende aanwezig. Daarbij is de RvC divers in kennis en expertise. Bestuurder en RvC weten elkaar goed te vinden. De contacten zijn gemakkelijk en bestuurlijke dilemma's worden open besproken. De voors en tegens van bijvoorbeeld de investeringen die op dit moment voorliggen worden breed in de projectcommissie besproken. Alle RvC leden hebben zitting in de projectcommissie en denken open mee over de voorliggende dilemma's. Daarbij hebben ze oog voor de opgave en de vraag "waar zijn we van". Ook de RvC is zoekende naar de grenzen van de ambitie, waarover het gesprek is gestart. Daarbij is de verbinding tussen de RvC leden en de organisatie sterk. De leden van de RvC gaan circa 1 a 2 keer per jaar fysiek de wijk in. Soms met de wethouder erbij of soms met bewoners. Naast de reguliere vergaderingen zijn er ook themabijeenkomsten waar de RvC actief aan deelneemt en ook zelf thema's voor aandraagt. Hiervoor worden op een inspirerende manier (iedereen mag iemand meenemen) mensen van buiten de organisatie uitgenodigd om hun visie op een bepaald thema te geven. Op die manier laat de RvC zien dat ook op dat niveau ruimte is voor input van andere stakeholders op het beleid. Tenslotte mag in dit verband niet onvermeld blijven dat de RvC het BAR actief betreft bij de werving en selectie van alle RvC-leden. Dat zie je niet vaak.



Totaaloordeel commissie

De wendbaarheid en betrokkenheid van alle geledingen van de organisatie (van KCC tot RvC) bij de maatschappelijke opgaven zorgen ervoor dat Rentree goed presteert. De efficiency die hierdoor ontstaat, de flexibiliteit en het snel kunnen schakelen, zorgen ervoor dat Rentree kan sturen op maximaal resultaat bij haar maatschappelijke opgaven zonder dat dit ten koste gaat van de robuustheid van Rentree. Keuzes zijn duidelijk, scherp en deugdelijk onderbouwd (hier zijn we wel van en hier niet). Het toetsingskader van de Rode Draad en de kortlopende beleidscycli bieden voldoende waarborg om daar snel op in te kunnen blijven spelen.

Sterke punten

- Open organisatie die veel vertrouwen geeft aan medewerkers
- Wendbare organisatie
- Beleid is niet dwingend maar voorziet in kaders

Ontwikkelpunten

- Versterking tactische laag in de organisatie
- Partners aanspreken op commitment om samen door de "fuik" te zwemmen





HOOFDSTUK 6

Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit onderzoekt de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust is voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.





Bevindingen commissie

Organisatiecapaciteit

Rentree heeft zich ontwikkeld tot een organisatie waarin eenvoud, aandacht, eigenaarschap en vertrouwen centraal staan. Met de komst van een nieuwe bestuurder in 2019 is gezamenlijk een concretiseringsplan gemaakt van het kort daarvoor vastgestelde ondernemingsplan. Medewerkers hebben veel ruimte en vertrouwen om te handelen én om fouten te maken om daar vervolgens van te leren. Deze ruimte om te handelen en het coachend leiderschap wordt ook herkend door de partners. Woonmakelaars worden gestimuleerd om actief zonder agenda de wijk in te gaan en initiatieven vanuit bewoners in portiekgesprekken op te halen en waar mogelijk te faciliteren. De back-up binnen de organisatie waarbinnen op tactisch niveau een vertaalslag gemaakt wordt van de behoeften van de huurders en de veerkracht en leefbaarheid van de buurt kan sterker.

Bij Rentree zijn de laatste jaren relatief veel personeelsmutaties geweest. Ondanks dat en alle beperkingen in coronatijd is nergens de machine stilgevallen. Rentree investeert actief in medewerkers door de mogelijkheid te bieden om opleidingen te volgen. Mensen die willen groeien in hun functie of ontwikkeling worden ook “gezien”. Sommige medewerkers stromen intern door naar nieuwe functies. Dat betekent naast behoud van talent ook lege plekken. Daarbij is Rentree is een goede en gewaardeerde werkgever en weet zij deze leeggekomen plekken nog steeds goed te vullen. Desondanks vraagt de OR wel aandacht voor het verloop en de werkdruk. Leefbaarheid en zorg komen in toenemende mate op het bordje van de organisatie en dat vraagt wat van medewerkers. Iedere keer met elkaar de schouders eronder zetten betekent ook werkdruk en hoe lang houden mensen dat vol? Het mooie blijft wel dat mensen nauw betrokken zijn bij de organisatie en ook de visie wordt breed gedragen. Er heerst onder medewerkers een trots gevoel over Rentree. De intrinsieke motivatie van mensen maakt dat ze snel een tandje bijzetten maar is tegelijkertijd een valkuil. De organisatie lijkt toe aan een adempauze volgens de commissie.

Inzet financiële middelen

De laatste toezichtsbrief van het Aw uit 2022 vermeldt dat de risico inschatting voor Rentree als laag is beoordeeld. Rentree is een financieel gezonde organisatie zo blijkt uit de stukken. De governance is op orde en er is sprake van een gezonde dynamiek tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen. Rentree is een corporatie met een hoog ambitieniveau en een goed gevulde projectenportefeuille. De toekomstige projectenportefeuille vraagt veel van de mensen maar ook van de financiële middelen.

De grenzen van wat financieel haalbaar is zijn in zicht als gevolg van rentestijging, inflatie en de huidige bouwkostenstijgingen het afgelopen jaar. Daar staat tegenover dat Rentree een kleine en wendbare organisatie is, en dat is nodig. Andere projecten op het gebied van verduurzaming en onderhoud vragen om flinke investeringen. Het wegvallen van de verhuurdersheffing biedt extra ruimte waardoor lucht ontstaat maar de volatiliteit van de huidige rente maakt dat wendbaarheid gewenst is. De huidige plancapaciteit vraagt om het maken van keuzes. De directeur-bestuurder ziet dat de maatschappelijke opgave groter is dan waar Rentree aan kan voldoen. Dat daagt uit tot het maken van scherpere keuzes. De vraag “alles moet, maar kan alles nog wel?” zal steeds vaker onderwerp van gesprek zijn. Als algemeen punt voor de sector zorgt de stijgende financieringsrente voor een grote onzekerheid en daarmee staan ontwikkelingen onder druk. Dat geldt ook voor Rentree. Het is tekenend voor de opgave op dit moment en legitimeert de vraag “Waar sta je over 4 jaar en welke keuzes maak je dan?”. Het is aannemelijk dat er meer onzekerheden ontstaan in de toekomst waar rekening mee gehouden moet worden. Het werken met scenario's zal inzicht verschaffen. Ook dan heeft Rentree haar strategische partners hard nodig om haar maatschappelijk opgave te realiseren.

“Rentree heeft zich ontwikkeld tot een organisatie waarin eenvoud, aandacht, eigenaarschap en vertrouwen centraal staan.”



Samenwerkingscapaciteit

De gave van Rentree om samen met partners te werken aan de maatschappelijke opgaven voor de stad Deventer en in het bijzonder die voor de doelgroep van beleid telt in de ogen van de commissie volwaardig mee bij het beoordelen van de maatschappelijke capaciteit van Rentree. Dankzij deze gave heeft Rentree in de visitatieperiode immers veel weten te bereiken. In de voorgaande hoofdstukken zijn daar tal van voorbeelden van gegeven, die hier als herhaald en ingelast kunnen worden beschouwd. Inspelen op kansen, strategisch de samenwerking zoeken en elkaar aanspreken op gemaakte afspraken. Directeur-bestuurder Jaap Huibers gaf tijdens het terugkoppelingsgesprek aan het einde van de serie visitatiegesprekken aan dat dit nog wel wat beter zou kunnen. Daar is de commissie het van harte mee eens. Meermaals is in dit visitatieverslag de wenselijkheid genoemd om vanuit de opgaven op het gebied van wonen en zorg en op het gebied van leefbaarheid met alle betrokken partners te werken aan een gedeelde visie en gezamenlijke aanpak en daar het proces van uitwerking van de gemeentelijke Woonzorgvisie voor te benutten. De regierol mag dan in de ogen van iedereen bij de gemeente liggen, de commissie geeft Rentree mee dat Rentree op onderdelen uitstekend de rol van aanjager en verbinder zou kunnen vervullen. Niet alleen omdat Rentree dat kan, maar vooral ook omdat de stakeholders er vertrouwen in hebben dat dit bij Rentree in goede handen is en zorgt voor vaart in het proces.

Waardering commissie

Het is mooi om te zien dat mensen zich kunnen ontwikkelen en ontplooiën binnen Rentree en zijn ambassadeurs van de organisatie. De vrijheid en verantwoordelijkheid die Rentree haar medewerkers biedt, maakt Rentree een aantrekkelijke werkgever. Daarbij is Rentree een resultaatgerichte en gedreven organisatie die hogelijk gewaardeerd wordt door huurders en andere stakeholders. De beleidsmatige kant van de organisatie is op orde en voorziet de organisatie in kaders en richting maar is niet dwingend. Het geeft de organisatie de gewenste ruimte om aan de doelstelling te voldoen in de volle breedte, passend bij de maatschappelijke opgaven in Deventer. De financiële situatie van Rentree is gezond te noemen al vraagt de omvang van de toekomstige projecten wellicht bijsturing op termijn. Rentree is zich daarvan bewust, werkt met scenario's en houdt rekening met veranderende omstandigheden. Dat vereist monitoring van die ontwikkelingen in de volle breedte. Daardoor zijn ze in staat bij te sturen indien nodig.

Versterking van het tactisch niveau binnen de organisatie om de toenemende uitdagingen op het gebied van leefbaarheid en wonen & zorg samen met partners in de stad op te kunnen pakken is een aandachtspunt. Waar Rentree commitment laat zien mag zij ook partners beter aanspreken op eerder afgegeven commitment om samen door de fuik heen te zwemmen.



Totaaloordeel commissie

Rentree is organisatorisch en financieel op dit moment goed toegerust op de huidige maatschappelijke opgaven en presteert daarmee **goed**. De organisatorische en financiële grenzen komen echter wel in zicht. Dit betekent dat in de toekomst focus aangebracht zal moeten worden en scherpe keuzes gemaakt zullen moeten worden.

Sterke punten

- Mensen kunnen zich ontwikkelen en ontplooiën binnen Rentree en zijn ambassadeurs van de organisatie.
- De vrijheid en verantwoordelijkheid die Rentree haar medewerkers biedt maakt Rentree een aantrekkelijke werkgever.
- Rentree is een resultaatgerichte en gedreven organisatie die hogelijk gewaardeerd wordt door huurders en andere stakeholders.
- De beleidsmatige kant van de organisatie is op orde en voorziet de organisatie in kaders en richting maar is niet dwingend. Het geeft de organisatie de gewenste ruimte om aan de doelstelling te voldoen in de volle breedte, passend bij de maatschappelijke opgaven in Deventer.
- De financiële situatie van Rentree is gezond te noemen al vraagt de omvang van de toekomstige projecten wellicht bijsturing op termijn. Rentree is zich daarvan bewust, werkt met scenario's en houdt rekening met veranderende omstandigheden. Dat vereist monitoring van die ontwikkelingen in de volle breedte. Daardoor zijn ze in staat bij te sturen indien nodig.

Ontwikkelpunten

- Versterking van het tactisch niveau binnen de organisatie om de toenemende uitdagingen op het gebied van leefbaarheid en wonen & zorg samen met partners in de stad op te kunnen pakken
- Spreek partners beter aan op eerder afgegeven commitment om samen door de fuik heen te zwemmen



HOOFDSTUK 7

Bestuurlijke reactie

rentree.

Afgelopen maanden heeft Raeflex de maatschappelijke visitatie uitgevoerd bij Rentree. Het is goed en belangrijk dat alle corporaties zich eens per vier jaar laten beoordelen door een externe commissie die met frisse blik naar binnen kijkt. Immers, als corporaties staan we in het hart van de samenleving. Bestaanszekerheid is het onderwerp dat politiek gezien met stip bovenaan staat. En bestaanszekerheid begint met een veilig thuis, een dak boven je hoofd van waaruit je kunt deelnemen aan de samenleving. En daar ligt precies onze kerntaak en hier werken we dag in dag uit vol overgave aan. Maar dragen we naar vermogen bij? Doen we dit in verbinding met onze partners in de stad? Hebben onze huurders voldoende invloed? Juist op deze punten heeft Raeflex Rentree onder de loep genomen.

De visitatiecommissie herkent in Rentree een ondernemende en voortvarende corporatie die 'Thuis zijn in Deventer' ook echt doorleeft. Een corporatie die goed in beeld heeft wat de opgaven zijn en kansen weet te pakken om die opgaven ook in te vullen. En dat vooral ook samen met haar partners in de stad. Zoals de commissie schetst: "Samenwerken zit in het DNA van de organisatie. De korte lijnen intern en met stakeholders in combinatie met de pragmatische aanpak waar Rentree voor staat zorgen ervoor dat er geen kansen gemist worden en er snel geschakeld kan worden." Een mooi compliment, waarbij we ons beseffen dat dit ook een compliment is aan ons netwerk, want samenwerken doe je samen.

We vroegen de commissie om tijdens de visitatie mee te denken hoe we in de stad kunnen gaan bijschakelen op wonen en zorg en leefbare buurten. We weten op deze terreinen resultaat te boeken, maar bereiken in de samenwerking nog niet het

goed naar gekeken. Zij ziet dat betrokken partijen elkaar op operationeel en op bestuurlijk niveau goed weten te vinden. Maar dat samenwerking op tactisch niveau stukt. Zowel vanuit Rentree als vanuit alle betrokken partners liggen juist in het samen op tactisch niveau opschakelen kansen om meer programmatisch te gaan werken aan gebiedsgerichte samenwerking. Een mooie eyeopener voor ons waar we graag met onze partners mee aan de slag gaan.

Tot slot wijst de commissie er ook op dat de organisatie de afgelopen veel geeft opgepakt, maar dat er signalen zijn dat het ook nodig is om weer even op adem te komen. Tijd nemen om te herbronnen, de basis weer aan te scherpen en de puntjes weer op de 'i' te zetten. Dat is nodig om de komende jaren met dezelfde intensiteit thuis te geven in Deventer. Ook in dit beeld herkennen we ons en dit sluit ook mooi aan bij de ruimte die we hiervoor aan het creëren zijn.

We herkennen ons in het visitatierapport dat is opgeleverd. We zijn trots als we lezen: "Rentree is een corporatie die gewoon goed presteert op alle visitatievelden. Ze is zelf goed thuis en verankerd in Deventer en weet wat de maatschappelijke opgaven zijn waar zij – samen met hun netwerkpartners – voor staan." En we pakken de aanbevelingen aan om er ook de komende jaren te staan voor huurders en woningzoekenden in onze mooie Hanzestad.

Tot slot bedanken we graag de commissie. Conny, Jeroen en Ivette hartelijk dank voor jullie kritische, maar ook constructieve en open blik.

Jaap Huibers | directeur-bestuurder Rob Stevelman | voorzitter RvC



HOOFDSTUK 8

Maatschappelijke reactie BARentree.

Het BAR is meerdere keren met de visitatiecommissie in gesprek geweest, zoals de voorbereiding vooraf, tijdens de visitatiesafari en gesprekken in Sluiswijk, de aparte ontmoeting met de visitatiecommissie en het eindgesprek van MT, RvC en het BAR met de visitatiecommissie.

Tijdens alle gesprekken is veel opgehaald en besproken. Het BAR herkent zich goed in de beschrijving van Rentree door de visitatiecommissie en de opmerkingen gemaakt namens de huurders.

Rentree is inderdaad woningcorporatie die weet wat leeft in de stad en voortvarend doet wat nodig is. De medewerkers van Rentree zetten zich vol in voor de stad en haar huurders. Zij zijn voor huurders open, toegankelijk en benaderbaar. Het BAR is zeer tevreden over de samenwerking met Rentree.

Voor de komende periode gaat het BAR graag in gesprek over twee aandachtspunten, ook genoemd in het gesprek met de visitatiecommissie:

1. Het BAR vraagt om prioriteit voor de ondersteuning en werving van (nieuwe) vrijwilligers. Kijkend naar haar omvang is het BAR kwetsbaar terwijl ze wel graag goed geworteld wil blijven in alle acht wijken. Ook gaat het BAR graag met Rentree in gesprek hoe gezamenlijk het netwerk in de wijk kan worden versterkt. Nu de veerkracht van wijken meer onder druk komt te staan, is het belangrijk om signalen van zorg over buurtbewoners snel te kunnen delen; bijvoorbeeld in de vorm van een laagdrempelige steunpunt met andere partijen in elke wijk.
2. Het BAR zou graag afspraken met Rentree maken over het vroegtijdig betrekken van het BAR bij de ontwikkeling van nieuwe projecten, zodat onze suggesties vanaf de start meegenomen kunnen worden.

Wij hebben alle vertrouwen in de toekomst en zien uit naar de verdere samenwerking.



Bijlagen



BIJLAGE 1

Verantwoording visitatie

In juni 2023 heeft Rentree opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Naast de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was het een mooi moment voor woningcorporatie Rentree om te kijken waar Rentree nu staat in Deventer. Is Rentree goed op koers om de ambities en doelen te behalen en wordt daarbij optimaal samengewerkt met anderen? Waar liggen kansen en hoe kijken anderen naar Rentree als maatschappelijk partner? Wat kan Rentree nog meer betekenen voor de toekomst samen met haar samenwerkingspartners?

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van Methodiek 7. De methodiek richt zich op:

1. Het leren en verantwoorden van de corporatie, waarbij de visitatiecommissie zich een oordeel vormt over de maatschappelijke waarde die een corporatie heeft geleverd en daarbij sterke punten en leerpunten identificeert.
2. In beeld brengen van de huurdersinvloed en het huurdersperspectief op de corporatie. Bij de visitatie van Rentree zijn de huurdersvertegenwoordigers vanaf de start van de visitatie betrokken geweest
3. Netwerken en samenwerking: in deze visitatie zijn diverse gesprekken gevoerd met samenwerking- en netwerkpartners.

Documentatie

De commissie heeft voorafgaand aan de visitatiegesprekken een uitgebreid pakket aan documenten bestudeerd, zoals het ondernemingsplan, de prestatieafspraken, beleidsdocumenten waaronder de cockpitsturing, begrotingen, rapportages aan de RvC, verslagen van overleggen met diverse huurdersorganisaties en andere belanghebbenden, de verslagen en zelfevaluaties van de RvC, accountantsverslagen en correspondentie met de Aw en het WSW. Op basis daarvan is een factsheet opgesteld die ter beschikking is gesteld aan de gesprekspartners (Zie bijlagen).

Kick-off en visitatiegesprekken

De visitatie is van start gegaan met een kick-off, waarin de bestuurder, het MT, de voltallige RvC, en een afvaardiging van de ondernemingsraad in samenspraak met de visitatiecommissie de diverse aandachts- en leerpunten hebben besproken. Vervolgens zijn 9 gesprekken gevoerd met verschillende belanghebbenden, binnen en buiten de corporatie. Tijdens de visitatiegesprekken zijn diverse onderwerpen besproken waaronder de wijze waarop Rentree samenwerkt met haar partners, en de wijze waarop Rentree vorm en inhoud geeft aan haar positie in Deventer. Bij deze gesprekken waren geen vertegenwoordigers van Rentree aanwezig als deelnemer. Een overzicht van gesprekken is opgenomen in de bijlagen.

Waarderingen

Bij de waardering van de onderdelen Maatschappelijke Waarde en Maatschappelijke capaciteit hanteert de visitatiecommissie een vijfpuntschaal:

- De corporatie presteert **uitmuntend**, en is op een of meerdere onderwerpen een voorbeeld voor andere corporatie.
- De corporatie presteert **goed** en doet wat er van haar verwacht mag worden.
- De corporatie presteert **naar behoren**, waarbij de visitatiecommissie enige ruimte voor verbetering ziet.
- De prestaties zijn voor **verbetering vatbaar**: dat wil zeggen de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering.
- De corporatie presteert **onvoldoende** als de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is.



BIJLAGE 2

Aedes-benchmark 2022



Huurachterstand

Totaal	
2019	0,56%
2022	0,56%

Gemeente

Deventer

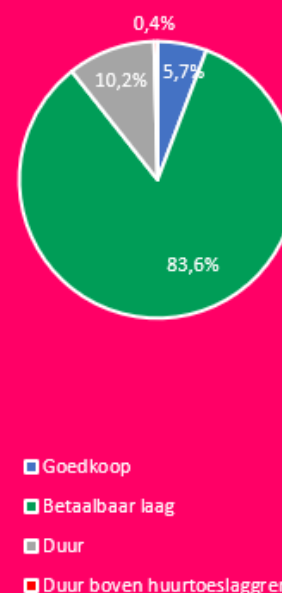
Woningbezit

01-01-2019	3.502 vhe
31-12-2022	3.689 vhe

Bijzonder projecten

Burendag / Muurschilderingen Sluiswijk / integraal wijkplan Deltabuurt (gemeente/maatschappelijke partners/corporaties) / Samenwerking met Solis i.h.k.v. decentralisatie verpleeghuiszorg en samenwerking Dimence i.h.k.v. vastgoedstrategie op instellingstereinen i.c.m. regulier wonen

Woningaanbod



Ervaren woonkwaliteit



2022

Waardering huurders Voor woonbeleving

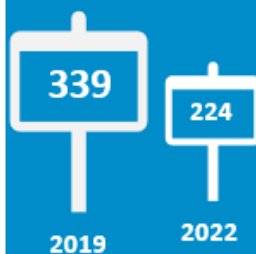


2022

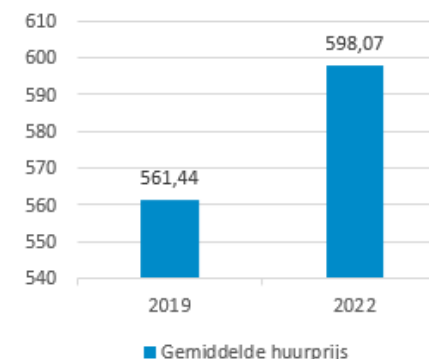
Opvallende projecten nieuwbouw en transformatie

- > 43 woningen in Rivierenwijk
- > 32 woningen aan de Hobbemastraat overgenomen van Stichting Eigen Bouw
- > Sloop/nieuwbouw Van der Keesselstraat
- > 8 Tiny houses zandweerd

Verhuringen



Huurgemiddelde



Indicatie van slagingskans*

2019	24%
2022	15%

*Het percentage woningzoekende dat binnen 1 jaar een woning vindt.

Groei totaal 183 | 2019 - 2022



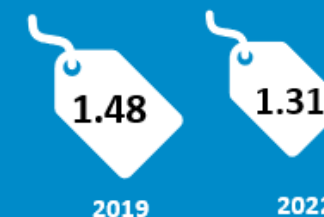
Missie

- ✓ Voldoende woningen die passen bij de vraag met een goede kwaliteit die duurzaam zijn en met betaalbare huren verspreid door de stad, in fijne wijken en buurten.

Kernwaarden

- ✓ Samenwerken vanuit vertrouwen, eigenaarschap, eenvoud en aandacht.

Energieprestaties





BIJLAGE 3

Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : **Rentree te Deventer**
Jaar visitatie: **2023**

Raeflex verklaart hierbij dat de visitatie van Rentree in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.
Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Rentree te Deventer hebben.

Bennekom, 3 juli 2023
drs. A.H. Grashof | directeur Raeflex

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie verklaren hierbij dat de visitatie van Rentree te Deventer in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.
Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier voorafgaande aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.
In de komende twee jaren 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 augustus 2023
Bennekom, 21 juli 2023
Bennekom, 3 juli 2023

mevrouw drs. C.H.B. Heemskerk | voorzitter
de heer J.A.J. Verheijen | algemeen commissielid
mevrouw I.C. van Vught MSc MSRE | secretaris

Bovenstaande onafhankelijkheidsverklaringen zijn niet ondertekend in verband met de AVG.
De ondertekende exemplaren zijn onderdeel van het visitatiearchief van Raeflex.



BIJLAGE 4

Lijst met geïnterviewde personen

Interne gesprekken

Raad van commissarissen

De heer R. Stevelmans - voorzitter
De heer R. Bosveld
De heer E. Karharman
De heer E. Dijkstra
Mevrouw S. Capello-Lindner

Directeur-bestuurder

De heer J. Huibers

Managementteam

Mevrouw C. Hemeltjen - manager Vastgoed
De heer M. Gudde - manager Financiën & ICT
Mevrouw I. Kuperus - teamleider Wonen en sociaal
beheer

Controller

De heer H. Schuurman

OR

De heer M. Wolters - voorzitter
Mevrouw E. Schaffers
Mevrouw D. Sluiter

Externe gesprekken

Huurdersorganisatie

Mevrouw A. van Lente
Mevrouw G. Brugman
De heer A. de Korte

Gemeente Deventer

De heer R. König - burgemeester
De heer R. de Geest - wethouder Wonen
Mevrouw E. Krabbenbos - beleidsadviseur

Corporatie(s)

De heer K. Schouwenaars – Woonbedrijf ieder1
De heer E. van Proosdij - De Marken
De heer E. van der Geest - Eigen Bouw

Vastgoed

De heer H. Wolters - Wolters
De heer M. de Pater - Instain
De heer A. Berends - Salverda
De heer E. van Kooten - Platform Wonen Deventer
De heer W. Haasjes - Nijhuis Bouw

Zorg en leefbaarheid

De heer J. Griepink - Carinova
De heer R. Oostdam - Iriszorg
Mevrouw M. Obdeijn - BZT Deventer
De heer J. Seger - Dimence