

Maatschappelijke visitatie 2012-2015 Sprengenland Wonen



Rapport Maatschappelijke visitatie Sprengenland Wonen



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

Visitatiecommissie
J.H.M. (Jan) Putman MRE MRICS, voorzitter
drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 9 oktober 2016

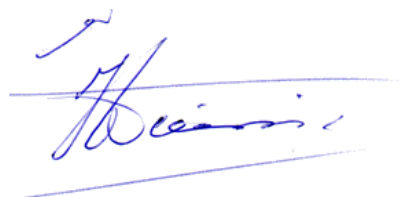
VOORWOORD

Sprengenland Wonen heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2012 tot en met 2015 uit te voeren. De visitatie vond plaats van maart tot en met juni 2016.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

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

Procorp hoopt, dat dit visitatierapport een welkome bijdrage kan zijn aan het verder optimaliseren van de prestaties van de corporatie voor haar interne en externe belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
Voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	9
A. Recensie	9
B. Scorekaart	12
C. Samenvatting Sprengenland Wonen	13
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	19
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	19
1.1 De opgaven in het werkgebied	19
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	19
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	29
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	30
2. Presteren volgens Belanghebbenden	31
2.1 De belanghebbenden van Sprengenland Wonen	31
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	34
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	39
3. Presteren naar Vermogen	42
3.1 Financiële continuïteit	42
3.2 Doelmatigheid	46
3.3 Vermogensinzet	49
4. Governance	51
4.1 Besturing	52
4.2 Intern toezicht	57
4.3 Externe legitimering en verantwoording	62
Deel 3 - Bijlagen	65
1. Gerealiseerde prestaties	65
2. Position paper	81
3. Bronnenlijst	87
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	90
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	92

Inleiding

Methodiek 5.0

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

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

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

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

Onder externe opgaven worden verstaan:

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

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

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

Ambities

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

Presteren volgens belanghebbenden

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

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

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

Presteren naar Vermogen

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

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit;
- De doelmatigheid;
- De vermogensinzet.

Governance

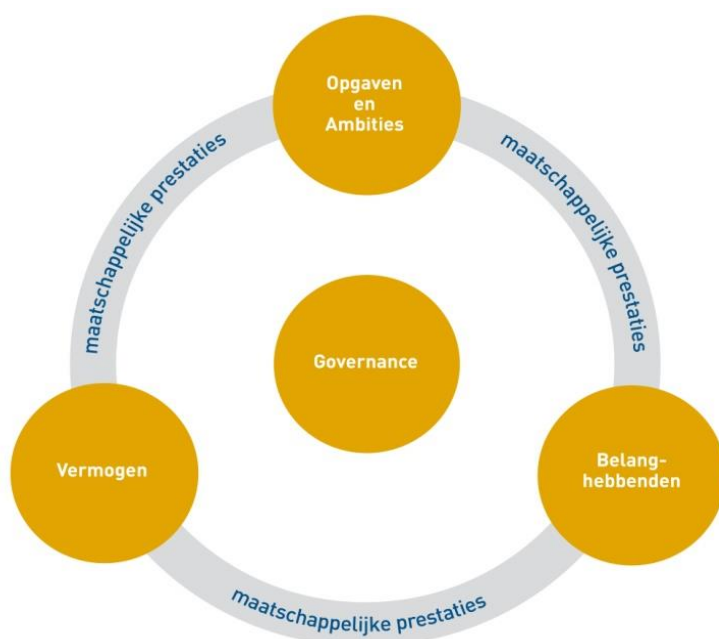
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

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

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

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



De meetschaal

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

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

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

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- o Recensie;
- o Scorekaart;
- o Samenvatting.

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

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

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2012

Sprengenland Wonen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

- Presteren naar Ambities: 7,6;
- Presteren naar Opgaven: 7,5;
- Presteren volgens Belanghebbenden: 6,6;
- Presteren naar Vermogen: 5,3;
- Governance: 6,6.

Belangrijke conclusies van de toenmalige visitatiecommissie waren als volgt:

"De commissie is van oordeel dat er in 2010 en 2011 enorm veel werk is verzet. Enerzijds om de missie, visie en strategie om te zetten naar concrete plannen voor ontwikkeling van de kernen en de klantwaarde en anderzijds om de organisatie te professionaliseren. Dit is een proces van vallen en opstaan, maar tijdens 'de verbouwing' is de winkel opengebleven. De sloop, de nieuwbouw en de verkoop zijn naast de reguliere exploitatieactiviteiten gewoon doorgedaan. Sprengenland Wonen heeft in de periode 2008-2011 een transitie (nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop) van bijna 10% gehad, een prima prestatie."

Reactie van de visitatiecommissie op het vorige visitatie

Sprengenland Wonen is in gesprek gegaan met inwoners van de kernen om in kaart te brengen waar de behoeften liggen. Deze behoeften zijn vertaald naar concrete acties. Er is een start gemaakt met de uitvoering, maar dit zal in de komende jaren nog zijn verdere beslag moeten krijgen.

De volkshuisvestelijke prestaties zijn goed te noemen. Sprengenland Wonen levert hoofdzakelijk betaalbare kwalitatief goede woonruimte. Ondanks dat de volkshuisvestelijke prestaties goed zijn, is de beleving bij de belanghebbenden, waaronder de huurdersvertegenwoordiging, wat minder positief dan de prestaties op zich. Zij hebben klaarblijkelijk toch wat last gehad van "de verbouwing".

Intern is de governancestructuur opgezet en heringericht met allerlei reglementen die zijn afgeleid uit de Aedescode. In financieel opzicht was er nog werk aan de winkel. De rol van de maatschappelijke belegger was feitelijk niet ingevuld, waardoor het moeilijk is om exact vast te stellen of de vermogensinzet doelmatig is in de volle breedte. Dit zou feitelijk het sluitstuk van de fusie moeten worden, zodat het financieel beheer zichtbaar en meetbaar in lijn komt te liggen met de volkshuisvestelijke prestaties. Sprengenland Wonen heeft daar in de periode 2012 t/m 2015 werk van gemaakt en duidelijk een verbeteringslag weten door te voeren.

Resultaten visitatie 2016 over de periode 2012 t/m 2015

Beschouwing op het positionpaper

Het positionpaper geeft een - naar het oordeel van de commissie - adequate stand van zaken anno 2016. Alle in het positionpaper genoemde onderwerpen heeft de commissie ook grotendeels zo geconstateerd. Sprengenland Wonen is dus, bij monde van haar directeur-bestuurder, goed in staat naar zichzelf te kijken. Niet alleen qua typering van

het soort corporatie en haar maatschappelijke opgave, maar ook het verhaal over, wat gelukt is en wat niet, en waar de uitdagingen voor de toekomst nog liggen. Bij de uitdagingen voor de toekomst wordt betaalbaarheid en duurzaamheid genoemd maar ook het steeds complexer worden van het werk door toenemende eisen van de overheid. Kijkend naar de langere termijn, constateert Sprengenland Wonen dat ze onvoldoende slagkracht heeft. De corporatie opereert in een almaar ingewikkelder omgeving zowel politiek - inclusief wet- en regelgeving -, als maatschappelijk - digitalisering, legitimatie & verantwoording -. Dit maakt Sprengenland Wonen als relatief kleinere woningcorporatie op diverse onderdelen kwetsbaar. Daarom is besloten om vanuit kracht te gaan fuseren met Woningstichting Brummen. De commissie onderschrijft de motivatie voor de stap tot fusie.

Bevindingen van de visitatiecommissie

De rode draad die de visitatiecommissie ziet bij Sprengenland Wonen is dat er heldere kordate besluiten worden genomen, die vervolgens ook zo worden uitgevoerd en gecommuniceerd. Voorbeelden hiervan zijn:

- o Keuzes op volkshuisvestelijk gebied
- o Keuzes op organisatorisch gebied
- o Keuzes op het gebied van projecten en risicomanagement

Keuzes op het volkshuisvestelijk gebied

Er wordt gekozen om de sociale voorraad aan te houden en de vrijesector-huurwoningen te verkopen. Er worden geen woningen voor de verkoop gebouwd, tenzij deze worden gerealiseerd door een partner. Er wordt gestreefd naar gemiddeld label-B in 2025. Betaalbaarheid is een kernbegrip, de huurverhoging wordt beperkt tot inflatie en er wordt een gemiddelde streefhuur aangehouden van 68% van de maximaal redelijke huur. In de praktijk worden deze keuzes ook zo uitgevoerd. Daarnaast kennen de belanghebbenden deze keuzes en zij bevestigen ook dat deze keuzes worden uitgevoerd.

Keuzes op organisatorisch gebied

Na de vorige fusie hebben de naweëen lang aangehouden. Dat lag deels in de korte voorbereidingstijd tot de fusie, waarbij er te weinig aandacht aan de samensmelting van de organisatie en inbedding van het personeel is besteed. De Raad van Commissarissen heeft in goed overleg met de bestuurder (tot en met 2014) besloten tot een vrijwillig vroegpensioen. Vervolgens is er interim-bestuurder aangesteld die een aantal duidelijke opdrachten heeft meegekregen. Eén van de opdrachten was om te onderzoeken of er een fusie mogelijk was met Woningstichting Brummen. Indien dit zo zou zijn, moest dit zorgvuldig worden voorbereid en geïmplementeerd. Dit is buitengewoon voortvarend opgepakt tot grote tevredenheid van alle betrokkenen. Sprengenland Wonen lijkt klaar voor de volgende stap!

Keuzes op het gebied van projecten en risicomanagement

Sprengenland Wonen heeft in het verleden in een groot aantal projecten (voornamelijk nieuwbouw) posities ingenomen. Er is in het licht van de volkshuisvestelijke keuzes in combinatie met het beheersen van risico's gekeken van welke projecten afscheid moest worden genomen. Nadat dit geïnventariseerd en vastgesteld is, heeft Sprengenland Wonen dit zeer voortvarend opgepakt, afgehandeld en zorgvuldig afgehecht met betrokken partijen. In financieel opzicht heeft dit geleid tot een afboeking van € 4,5 miljoen in de jaarrekening 2014. Daarentegen was het potentiële risico van deze projecten vele malen groter. De visitatiecommissie is onder de indruk van de snelle en adequate afwikkeling van deze dossiers. Ook de stakeholders zijn goed te spreken over deze afhandeling en communicatie hierover. Ook degenen, die er een zakelijk nadeel van ondervonden hebben, begrijpen dat Sprengenland Wonen een dergelijke keuze gemaakt heeft. Zij hebben laten weten, dat zij het besluit betreuren, maar tevreden zijn over het proces waarbij open kaart is gespeeld en het proces zorgvuldig is afgehecht.

Nieuwe bestuurder heeft geleid tot nieuw elan

Bij alle gesprekken, die de visitatiecommissie heeft gevoerd, kwam naar voren dat eenieder erg content is met de komst van de nieuwe bestuurder. Hij heeft duidelijk en voortvarend een nieuw elan, deskundigheid en ervaring meegebracht.

Verbeterpunten

1. SMART-er opereren

Maak de ambitie en doelen SMART-er op zodanige wijze dat deze een bijdrage gaan leveren aan de helderheid over het beleid. Belanghebbenden krijgen hierdoor meer inzicht over wat ze wel en niet mogen verwachten van de corporatie.

2. Beschrijf de afwegingen die leiden tot een besluit beter

Zoals al aangegeven worden er doorgaans heldere kordate besluiten genomen. De overwegingen die geleid hebben tot dit besluit worden, zeker in de notulen van de RvC-vergaderingen, niet altijd beschreven. De transparantie neemt tot als dit explicieter wordt vastgelegd.

3. Prestatieafspraken

Prestatieafspraken met gemeenten voor alle prestatievelden meer en SMART uitwerken. De prestatieafspraken hebben slechts op een aantal prestatievelden betrekking en zijn veelal alleen op hoofdlijnen omschreven. Hierdoor is niet duidelijk aan welke afspraken Sprengenland Wonen moet voldoen.

4. Vergrijzing

Sprengenland Wonen heeft relatief veel eengezinswoningen. Gezien de vergrijzing van de bevolking kunnen in het werkgebied meergezinswoningen met lift gewenst zijn. Onderzoeken in hoeverre uitbreiding van het aantal meergezinswoningen met lift gewenst zijn voor ouderen en daarmee de doorstroming te bevorderen.

5. Fusie

Alhoewel dit niet is te typeren als een verbeterpunt, zijn nagenoeg alle belanghebbenden het eens over de voorgenomen fusie met Woningstichting Brummen.

"Probeer ook na de fusie de voordelen van een relatief kleine corporatie, die dichtbij haar huurders staat, vast te houden," aldus de belanghebbenden.

6. Huurdersbelangen Samen Eén

De relatie met de nieuwe leden van het bestuur van Huurdersbelangen Samen Eén verdient aandacht. Geef hen een volwaardige plek in de beleidscyclus. Beschouw dit als een kans.

7. Verbindingen

Het aantal verbindingen is voor een corporatie met een bescheiden omvang redelijk groot te noemen. Daarbij is het gevaar van onvoldoende functiescheiding en het ontstaan van dubbele petten aanzienlijk. Het zou beter zijn om het aantal verbindingen tot het minimum te reduceren.

B. Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	7,7	7,0	7,0	6,7		7,1	75%	6,8
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,7	6,5	6,9	6,3	6,8		6,6	50%	6,8
Relatie en communicatie							7,1	25%	
Invloed op beleid							6,8	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							7,0	30%	7,0
Doelmatigheid							7,0	30%	
Vermogensinzet							7,0	40%	
Governance									
Besturing	Plan					6,5	6,5	33%	6,7
	Check					6,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					7,3	7,1	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Gov. coc					7,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					7,0	6,5	33%	
	Openbare verantwoor					6,0			

C. Samenvatting Sprengenland Wonen

Profiel

Sprengenland Wonen is te karakteriseren als een 'dorpen-corporatie' en speelt als zodanig een onderscheidende rol in de regio Stedendriehoek.

De missie van Sprengenland Wonen luidt in kernzinnen als volgt:

"Iedereen heeft het recht om zelf te kiezen waar hij of zij wil wonen. Een aantal mensen kan dit niet zelf. Bijvoorbeeld door een financiële, fysieke of verstandelijke beperking. Wij helpen hen om hun woonwensen te realiseren."

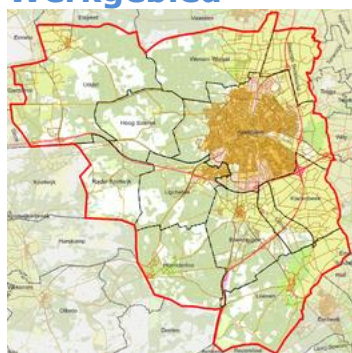
"We stellen de klant centraal. Wij dragen bij aan de ontwikkeling van het wonen, leven en welzijn van onze klanten. Dat doen wij samen met onze stakeholders."

Sprengenland Wonen ... bron van leefplezier!

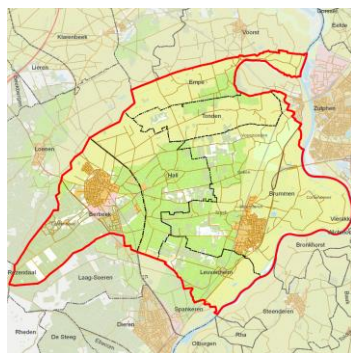
Sprengenland Wonen kent de vorm van een stichting in een tweelagenstructuur, De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de raad van commissarissen, dat uit vijf leden bestaat, waarvan twee leden op voordracht van de huurdersorganisatie. Ultimo 2015 waren er 22 medewerkers (19,63 fte's) werkzaam bij Sprengenland Wonen.

Belangrijkste belanghebbenden zijn Stichting Huurdersbelangen Samen-Eén, de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden. Met zorg/welzijnspartijen Stichting Riwis, Stichting Welzijn Brummen, Team voor Elkaar, Parc Spelderholt en Kulturhus Laag Soeren bestaan diverse samenwerkingsvormen. Sprengenland Wonen werkt voorts samen met collega-corporaties Woningstichting Brummen en IJsseldal Wonen en in federatief verband met Woonkeus en Stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties (VSW).

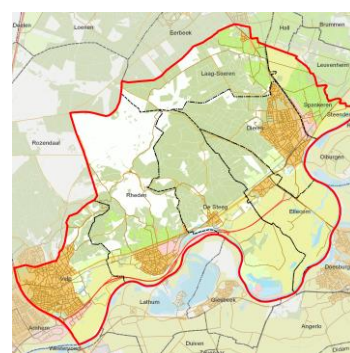
Werkgebied



Kaart Gemeente Apeldoorn



Kaart Gemeente Brummen



Kaart Gemeente Rheden

Sprengenland Wonen werkt in Eerbeek en Hall (gemeente Brummen), in Laag Soeren (gemeente Rheden) en in alle dorpen van de gemeente Apeldoorn: Beemte Broekland, Beekbergen, Hoenderloo, Hoog Soeren, Klarenbeek, Lieren, Loenen, Oosterhuizen, Uddel en Wenum Wiesel.

Sprengenland Wonen	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	79,1	61,6	41,4
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	7,6	14,1	25,9
Meergezinsetagebouw met lift	8,1	12,8	14,9
Hoogbouw	0,0	6,6	11,7
Onzelfstandige overige wooneenheden	5,2	4,9	6,4

Aedes CiP, versie 2014-IV

Sprengenland Wonen verhuurt en beheert eind 2015 3.005 verhuureenheden, waarvan 2.682 woningen of wooneenheden incl. woonwagens/standplaatsen en bedden verzorgingshuis. (JV 2015)

In de dorpen wonen ruim 21.000 mensen maar de afzonderlijke kernen variëren sterk in omvang. Eerbeek is de grootste met ruim 10.000 inwoners (3.860 huishoudens), Beemte Broekland de kleinste met ca. 130 bewoners (ca. 45 huishoudens). Bij deze aantallen is niet het uitgebreide agrarische buitengebied meegerekend.

De regio Stedendriehoek, waarin Sprengenland Wonen werkzaam is, heeft een centrale ligging in de provincies Gelderland en Overijssel. Het gebied bestaat uit de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen. Apeldoorn, Zutphen en Deventer zijn de stedelijke schakels die het veelzijdige landschap omarmen. De IJsselvallei en de glooiende bossen van de Veluwe maken het gebied uniek.

Sprengenland Wonen heeft 8 verbindingen, de meeste op het gebied van projectontwikkeling.

Samenvatting

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,8.

In 2015 heeft Sprengenland Wonen haar huurprijsbeleid naar beneden bijgesteld. Dit was onderdeel van de actualisatie van het SVB in 2015. Voortaan is 68% van de maximaal mogelijke huurprijs het uitgangspunt voor de vaststelling van de huur bij een huurderswisseling ('harmonisatie') en in geval van nieuwbouw. Bij de jaarlijkse huurverhoging speelt de streefhuur van 68% eveneens een rol: een huurverhoging mag niet leiden tot overschrijding van deze streefhuur.

Vóór 2015 bedroeg de streefhuur nog 77,5% van de maximale huurprijs. De belangrijkste reden voor de aanzienlijke verlaging van de streefhuur is het belang dat Sprengenland Wonen toekent aan 'betaalbaarheid' en het feit dat Sprengenland Wonen zich nadrukkelijk richt op de primaire doelgroepen. De verlaging moet bovendien worden geplaatst in het licht van het 'passend toewijzen' per 1-1-2016. Met het nieuwe huurprijsbeleid maakt Sprengenland Wonen het mogelijk om voldoende woningen passend aan te bieden aan huishoudens met lage inkomens.

Presteren volgens Belanghebbenden

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

Gemiddeld scoort Sprengenland Wonen een 6,8 op het *Presteren volgens Belanghebbenden*. Over het algemeen zijn de gemeenten en overige belanghebbenden gemiddeld ruim voldoende tevreden over de maatschappelijke prestaties op alle prestatievelden, waarbij de huurders een lager cijfer van 5,8 laten zien. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie en de mate van invloed op het beleid is het grootst bij de gemeenten en overige belanghebbenden, terwijl de huurders in hun beoordeling wat lager scoren.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een gemiddelde van een 7,0.

Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop Sprengenland Wonen de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen. De visitatiecommissie vindt de effectiviteit en productiviteit van het personeel goed. Het is noemenswaardig hoe een corporatie met een overzichtelijk werkapparaat zo goed functioneert. Sprengenland Wonen heeft gedurende de gehele periode op onderdelen (zoals effectiviteit en productiviteit) substantieel beter gepresteerd dan de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Sprengenland Wonen heeft op een actieve wijze haar vermogensinzet gehanteerd op basis van een eigen visie. De activiteiten worden daarbij getoetst op consequenties voor de omvang en ontwikkeling van het vermogen. Het vermogensbeleid sluit daarbij aan op andere delen van het beleid. De vermogensinzet is gebaseerd op een actueel portefeuillebeleid, onderhoudsramingen en verkoopprogramma.

De visitatiecommissie vindt het positief, dat Sprengenland Wonen gedurende de visitatieperiode, is blijven investeren in de kernen en heeft daarnaast adequaat afscheid genomen van verschillende (verlieslatende) ontwikkelposities.

Governance

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,7.

Ten aanzien van de Plan-Do-Check-Act cyclus is er veel tijd en energie gestopt in het actualiseren van haar visie op basis van relevante markt- en maatschappijontwikkelingen en daarbij tevens gebruik maakt van passende risicoanalyses. Sprengenland Wonen heeft aangetoond haar Act in haar organisatie en verantwoordingsdocumenten goed te borgen. Het bijsturend vermogen van de organisatie en de doorgevoerde afwijkingen zijn aantoonbaar op velerlei fronten en sluiten aan bij de geformuleerde visie en doelstellingen. Sprengenland Wonen adresseert tijdig afwijkingen en heeft gedurende de visitatieperiode verbeterprogramma's binnen de organisatie doorgevoerd.

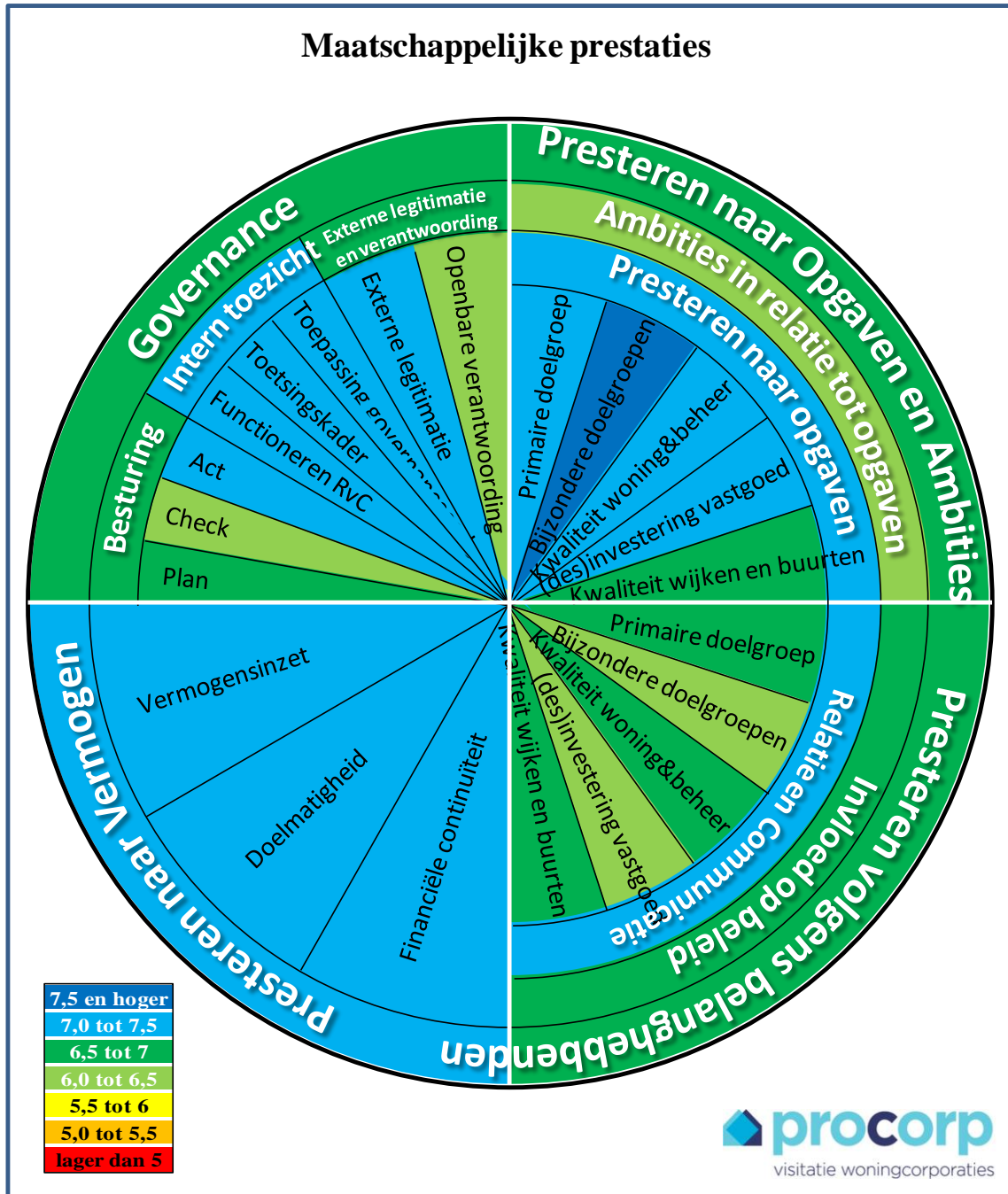
Ten aanzien van het intern toezicht wordt de huurdersorganisatie niet alleen betrokken bij de benoemingsprocedure van de 'huurderscommissarissen', maar bij elke benoemingsprocedure van iedere commissaris. De actieve en gedegen wijze, waarop de raad haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord vervult, wordt zeer gewaardeerd door de visitatiecommissie.

De Governancecode is voor Sprengenland Wonen geen formaliteit, maar deze code wordt door de gehele organisatie ervaren als een essentieel vereiste voor goed bestuur en wordt bijzonder serieus doorleefd.

De raad van commissarissen beschikt over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. Alle benodigde documenten zijn voorhanden.

Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2012 tot en met 2015 levert Sprengenland Wonen de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

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

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

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

1.1 De opgaven in het werkgebied

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

Prestatieafspraken Gemeente Rheden – Sprengenland Wonen 2012-2015

Woning, woningvoorraad en woningtoewijzing

- o Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken wordt geen herstructurering of grootschalige ingrepen uitgevoerd en wordt het bestaande beleid gecontinueerd.
- o Voor het gehele bezit wordt een dynamisch voorraadbeleid ontwikkeld en afhankelijk van de uitkomsten hiervan zullen mogelijk woningen volgens het Te Woon-concept worden aangeboden.
- o Sprengenland Wonen blijft bereid om op de locatie Nimmer Dor nieuwbouw in het sociale segment te realiseren, voor zover de financieringsruimte daartoe mogelijkheden biedt. De gemeente en Sprengenland Wonen spannen zich in om de hiervoor noodzakelijke procedures te starten en af te ronden.
- o In afwachting van de nieuwe Huisvestingswet en Regionale Huisvestingsverordening worden de bestaande afspraken wat betreft het verdelen van vrijkomende woningen in Laag Soeren voorsnog gecontinueerd.

Leefbaarheid en woonomgeving

- o Sprengenland Wonen gaat een dorpsvisie voor Laag Soeren ontwikkelen gericht op de sociale segmenten. Hierin komen activiteiten te staan die kunnen bijdragen aan versterking van woon- en leefomgeving.
- o Vooruitlopend op de dorpsvisie organiseren Sprengenland Wonen en de gemeente Rheden een dorpssschouw. Deze schouw heeft als doel om knelpunten in de woon- en leefomgeving inzichtelijk te maken.
- o Sprengenland Wonen en de gemeente Rheden dragen actief bij aan het vervolg op

- o de dorpschouw door de realisering van concrete oplossingen op de korte termijn.
- o Sprengenland Wonen neemt al deel aan het project buurtbemiddeling. De deelname aan dit project zal worden gecontinueerd.

Duurzaamheid

- o De gemeente Rheden heeft in september 2011 in het klimaatbeleid "Rheden op weg naar CO2-neutraliteit" de ambitie neergelegd dat de gemeente omstreeks 2040 CO2-neutraal wil zijn. Samen met relevante partners als Sprengenland Wonen wordt actief gewerkt aan het realiseren van deze ambitie en doelstellingen.
- o Sprengenland Wonen onderzoekt de bouwkundige en financiële mogelijkheden om in bestaand woningbezit maatregelen te treffen die leiden tot een hoger energielabel. Aan de hand hiervan worden ambities geformuleerd voor verbetering van de energiezuinigheid van bestaande woningen. Sprengenland Wonen doet dat door een projectmatige aanpak van woningen, individuele woningverbeteringen op verzoek van bewoners of door bewoners mogelijkheden te bieden hun woning zelf aan te passen.
- o Bij nieuwbouwwoningen bouwt Sprengenland Wonen minimaal energielabel A en de ambitie om zoveel mogelijk richting energieneutraal te gaan.

Prestatieafspraken Gemeente Brummen, Woningstichting Brummen, Sprengenland Wonen 2012-2016

Huisvesting primaire doelgroep

- o De gemeente Brummen, Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatieve goede en geschikte huisvesting voor de doelgroepen van beleid, voor voldoende woningen behorend tot de kernvoorraad en onderzoeken de benodigde omvang van de bereikbare voorraad voor de middeninkomens.
- o Er wordt meer keuzevrijheid geboden in de vorm van huur- en koopvarianten in de vorm van de Te Woon-regeling en een koopgarant regeling.
- o Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen garanderen de realisering van de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot de huisvesting van de statushouders.
- o Prijsniveaus en woonkwaliteit zijn afgestemd op zowel de wensen als de reële bestedingsmogelijkheden van de ouderen.
- o Voor maatschappelijke problemen zoals schulden werken gemeente Brummen en corporaties samen en bieden op elkaar afgestemde diensten aan.

Huisvesting primaire doelgroep

- o De gemeente Brummen, Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen zorgen voor voldoende passende huisvesting voor ouderen ook in de toekomst. Dit richt zich naar evenredigheid op de bestaande voorraad, transformatie en nieuwbouw bij voorkeur in de centra van Brummen en Eerbeek. Corporaties gaan waar mogelijk woningen opplussen om deze geschikter voor ouderen te maken.
- o Bewoners wordt optimaal ruimte geboden om zo zelfstandig mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. De corporaties sluiten contracten en convenanten met de zorgpartners om op het terrein van wonen, zorg en welzijn diensten aan te bieden.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

- o Corporaties voeren een actief energiebeleid, hetgeen resulteert in hogere energielabels voor hun woningen. Voor bestaande woningen is het streven deze te verhogen naar gemiddeld label B voor zover de woningvoorraad dit redelijkerwijs toelaat. Bij nieuwbouw is voor de corporaties label A het uitgangspunt, A+ of A++ als het kan.

(Des)investeren in vastgoed

- Corporaties bouwen levensloopbestendige nieuwbouwwoningen, die ook geschikt zijn voor senioren. De gemeente Brummen, Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen spannen zich in nieuwbouw te realiseren voor huishoudens in de leeftijd van 30-50 jaar.
- Corporaties zijn bereid om te investeren in maatschappelijk vastgoed, mits hiervoor voldoende maatschappelijk draagvlak aanwezig is.
- De woningcorporaties continueren hun bestaande verkoopprogramma huurwoningen en koersen daarbij op de verkoop van circa 115 woningen in de periode 2012 t/m 2016. Sprengenland Wonen gaat uit van een gemiddeld verkooptempo van 10-15 woningen per jaar in Brummen.

Kwaliteit van wijken en buurten

- Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen promoten een eigen buurtbudget van 15.000 euro per corporatie per jaar om leefbaarheidsinitiatieven in buurten en wijken waar ook huurders wonen naast inhoudelijke/pragmatische ondersteuning, voor de aankomende vijf jaar.
- Jaarlijks wordt in een deel of buurt van elke kern samen met bewoners de knelpunten in de woon- en leefomgeving geïnventariseerd waarbij actief een vervolg gegeven wordt aan de realisering van concrete oplossingen en kleinschalige acties.

Prestatieafspraken Gemeente Apeldoorn en corporaties 2015-2018

Kernopgave

- Partijen staan gezamenlijk voor voldoende woningen voor de primaire doelgroep, een betaalbare woonkwaliteit en een gedifferentieerd aanbod in de prijscategorieën met een zo hoog mogelijke slagingskans.
- De woningcorporaties voeren een verantwoord huurbeleid waarbij zij streven naar betaalbaarheid voor iedereen. De woningcorporaties zorgen voor een aanbod van huurwoningen in alle huurprijscategorieën en geven uitgebreide voorlichting over de woonlasten.
- Met het oog op betaalbaarheid kijken partijen gezamenlijk naar de totale woonlasten voor een huishouden in Apeldoorn. Wanneer de gemeente lastenverhoging doorvoert, maak zij deze specifiek voor de primaire doelgroep in de politieke afweging.

Afspraken voldoende, betaalbare woonkwaliteit voor zorg voor kwetsbaren

- Gemeente en woningcorporaties verkennen, in samenwerking met zorgpartijen, de behoefte naar zorg op de lange termijn en onderzoeken de consequenties voor het totale zorgvastgoed in de stad.
- De woningcorporaties stellen tijdelijk 50 extra opstapwoningen per jaar beschikbaar voor een periode van vier jaar ten behoeve van bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering. Tussentijds wordt gezamenlijk bezien of dit aantal toereikend is. De gemeente draagt zorg voor adequate begeleiding van deze mensen.
- Daar waar zich problemen voordoen bij woningen met de bestemming zorgwoningen, wordt indien mogelijk maatwerk toegepast en de bestemming omgezet naar de algemene bestemming wonen, zodat de woningcorporaties een grotere mate van flexibiliteit krijgen in het kader van de extramuralisering.

Woonkwaliteit en duurzaamheid

- Partijen staan gezamenlijk voor voldoende woningen met een betaalbare woonkwaliteit voor de primaire doelgroep, en zullen daarom hun strategisch voorraadbeleid op elkaar afstemmen. Verkoop van woningen wordt altijd in dit licht bezien.

- We houden de ambitie vast om het woningcorporatiebezit verder te verduurzamen, waarbij we minimaal gemiddeld label-C in 2020 halen, maar er alles aan zullen doen om hoger te scoren.
- Partijen faciliteren minstens drie concrete projecten, die buurtparticipatie stimuleren, waarvan er sowieso in 2015 één project wordt opgepakt.

Sturing op nieuwbouw

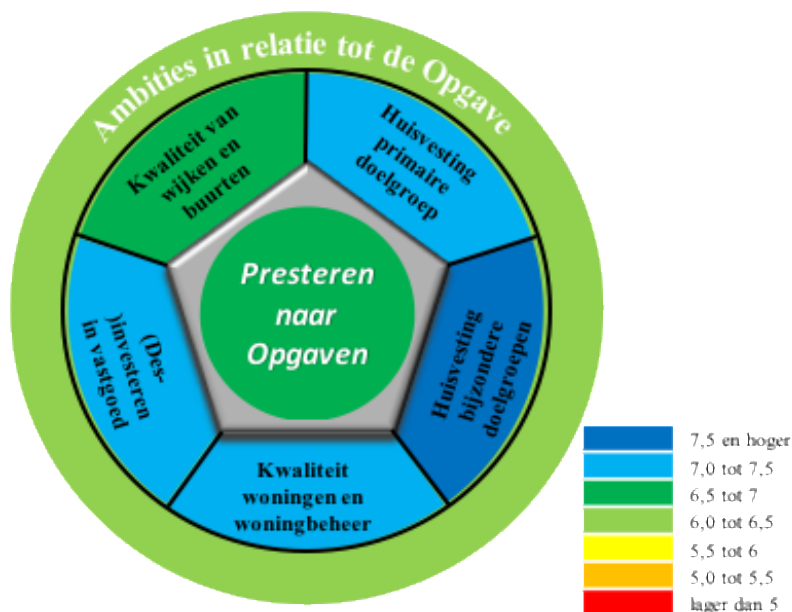
- Bij herstructurering hebben de gemeente en de woningcorporaties een gezamenlijke verantwoordelijkheid en de gemeente brengt gereserveerde vervangingsinvesteringen vooraf transparant in beeld en zet deze in ten behoeve van het maatschappelijk belang. Bestaande afspraken over specifieke projecten worden gecontinueerd.
- Om te zorgen dat er voldoende woningen in het betaalbare segment worden toegevoegd, wordt wat betreft de verdeling binnen het kwalitatief nieuwbouw woningprogramma, zowel programmatisch als financieel, voor periode t/m 2019 een basisverdeling gehanteerd van 35% - 45% - 20% (goedkoop – middelduur – duur).

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Sprengenland Wonen gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2012 tot en met 2015.

Presteren naar Opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	7,0	7,0
Betaalbaarheid	7,0	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	7,0	7,7
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking	8,0	
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	8,0	
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,0	7,0
Kwaliteit dienstverlening	7,0	
Energie en duurzaamheid	7,0	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	7,0	7,0
Sloop, samenvoeging	7,0	
Verbetering bestaand woningbezit	7,0	
Maatschappelijk vastgoed	7,0	
Verkoop	7,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	6,0	6,7
Wijk- en buurtbeheer	7,0	
Aanpak overlast	7,0	
6. Overige/andere prestaties		
Presteren naar Opgaven		7,1



Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Op het gebied van woningtoewijzing en doorstroming stellen, zowel de gemeente Brummen, als de gemeente Apeldoorn, dat er voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de primaire doelgroep aanwezig moeten zijn. Over de omvang zijn geen afspraken gemaakt. Om aan de huidige en toekomstige vraag naar ouderenhuisvesting te voldoen worden bestaande woningen aangepast en wordt bij nieuwbouw zoveel mogelijk uitgegaan van flexibel en multifunctioneel bouwen. Daarbij wordt bij de maatvoeringen rekening gehouden met het gebruik door senioren. Ook de mogelijkheid van het plaatsen van bijv. een traplift moet eenvoudig mogelijk zijn. De badkamer op de verdieping is daarom standaard uitgerust met een 2e toilet. Dergelijke woningen zijn hierdoor nu multi-inzetbaar en goed geschikt voor senioren, maar als de vraag van senioren op termijn wegvalt, zijn deze ook geschikt voor andere huishoudens.

Per 1 januari 2016 moeten corporaties 'passend toewijzen'. Dit, een de gelijktijdige keuze (in 2015) van Sprengenland Wonen om betaalbaarheid en huisvesting van de primaire doelgroepen de hoogste prioriteit te geven, heeft geleid tot een veel gematigder huurbeleid. De al eerdergenoemde verlaging van de streefhuren naar 68% van de maximale huurprijs, maakt het mogelijk om voldoende woningen passend aan te bieden aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Het beleid van Sprengenland Wonen is conform regionaal beleid in Woonkeusverband. Er zijn tevens afspraken gemaakt over monitoring van dit beleid.

De gemeente Rheden vraagt alleen jaarlijks inzicht in de resultaten van de woningtoewijzing. Deze worden conform de afspraak jaarlijks verstrekt door Sprengenland Wonen. Op het gebied van tegengaan van woonfraude, zijn er geen prestatieafspraken of ambities.

Wat betreft de keuzevrijheid van doelgroepen, is in Rheden afgesproken dat bestaande afspraken wat betreft het verdelen van vrijkomende woning in Laag Soeren wordt gecontinueerd. Hieraan is in de visitatieperiode voldaan. In Brummen is de afspraak om meer keuzevrijheid te bieden in de vorm van 'Te-woon' (te huur/te koop) en koopgarantregelingen. Tot begin 2015 verkocht Sprengenland Wonen diverse woningen

'onder voorwaarden' op basis van het KoopGarant concept. Hiervoor in de plaats kwam KoopStart. Bij beide verkoopconcepten kan de koper de woning kopen met korting. Wanneer de woning weer verkocht wordt, rekent de koper de korting en een deel van de waardeontwikkeling met Sprengenland Wonen af. In geval van KoopGarant heeft Sprengenland Wonen een terugkoopplicht. Bij KoopStart is dat niet het geval. Woningen, die in voorgaande jaren verkocht zijn volgens het KoopGarant-concept, blijven 'in beeld' omdat op de balans/jaarrekening gehouden moet worden met de verplichting om deze ooit terug te kopen. Eind 2015 betrof dat 77 woningen.

Er zijn geen prestatieopgaven of ambities met betrekking tot leegstand.

In de prestatieafspraken met de gemeente Brummen is vastgelegd dat Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen de realisatie van de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot de huisvesting van de statushouders garanderen. Sprengenland Wonen heeft in 2012 6 en in 2013 2 statushouders gehuisvest. In 2014 heeft Sprengenland Wonen 12 statushouders gehuisvest; 6 vanuit de gemeente Brummen en 6 vanuit de gemeente Apeldoorn. In 2015 zijn 11 statushouders gevestigd in Apeldoorn en 42 in Brummen.

Sprengenland Wonen heeft afspraken met MOVIERA-vrouwenopvang om hulp te bieden bij het vinden van huisvesting voor vrouwen die via MOVIERA zijn opgevangen. Sprengenland Wonen heeft in het kader van de afspraken met MOVIERA-vrouwenopvang in 2015 en in 2013 is in dit verband 1 woning beschikbaar gesteld. In 2014 en in 2012 is er geen beroep gedaan op Sprengenland Wonen.

Wat betreft het huurprijsbeleid stelt de gemeente Apeldoorn dat de woningcorporaties een verantwoord huurbeleid voeren, waarbij gestreefd wordt naar betaalbaarheid voor iedereen. In Brummen is daarnaast afgesproken dat de prijsniveaus en woonkwaliteit afgestemd zijn op zowel de wensen als de reële bestedingsmogelijkheden van de ouderen. In 2015 heeft Sprengenland Wonen haar huurprijsbeleid naar beneden bijgesteld. Dit was onderdeel van de actualisatie van het SVB in 2015. Voortaan is 68% van de maximaal mogelijke huurprijs het uitgangspunt voor de vaststelling van de huur bij een huurderswisseling ('harmonisatie') en in geval van nieuwbouw. Bij de jaarlijkse huurverhoging speelt de streefhuur van 68% eveneens een rol: een huurverhoging mag niet leiden tot overschrijding van deze streefhuur. Vóór 2015 bedroeg de streefhuur nog 77,5% van de maximale huurprijs. De belangrijkste reden voor de aanzienlijke verlaging van de streefhuur is het belang dat Sprengenland Wonen toekent aan 'betaalbaarheid' en het feit dat Sprengenland Wonen zich nadrukkelijk richt op de primaire doelgroepen. De verlaging moet bovendien worden geplaatst in het licht van het 'passend toewijzen' per 1-1-2016. Met het nieuwe huurprijsbeleid maakt Sprengenland Wonen het mogelijk om voldoende woningen passend aan te bieden aan huishoudens met lage inkomens. Bovendien bevordert het lagere huurniveau de verhuurbaarheid van woningen en – mogelijk – de doorstroming.

Er zijn geen prestatieopgaven met betrekking tot woonlasten. Sprengenland Wonen vindt het belangrijk om goede woningen te bieden met zo laag mogelijke woonlasten. Sprengenland Wonen is daarom in 2014 gestart met het verbeteren van de energetische kwaliteit van 111 woningen in de Noorderenk in Eerbeek. In 2015 is een verbeterprogramma vastgesteld (onderdeel van SVB) dat voorziet in de verbetering van ±750 woningen tot en met 2025. Dit betreft woningen met een slechte of zeer matige energetische kwaliteit. Verbetering van energetische kwaliteit wordt gecombineerd met reeds gepland en begroot planmatig onderhoud. Indien nodig worden ook 'woontechnische' (bijv. verbetering van de woningplattegrond) meegenomen.

Wat betreft de aanpak van huurachterstanden is afgesproken dat de gemeente Brummen en corporaties samen op elkaar afgestemde diensten aanbieden. In dit kader neemt

Sprengenland Wonen deel aan het laatste kansbeleid en benadert proactief huurders met een huurachterstand. Zoals afgesproken met de gemeente heeft Sprengenland Wonen de afgelopen visitatieperiode ook financieel bijgedragen aan de schuldhulpverlening en aan het 2^e-kansbeleid.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,7.

Wat betreft de huisvesting voor ouderen met een specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte is in de prestatieafspraken met de gemeente Brummen vastgelegd dat gezorgd moet worden voor voldoende passende huisvesting voor ouderen.

Corporaties gaan, waar mogelijk, woningen opplussen om deze geschikter voor ouderen te maken. Bewoners wordt optimaal ruimte geboden om zo zelfstandig mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving te blijven wonen.

Sprengenland Wonen heeft diverse panden in beheer, die worden gebruikt door zorginstellingen. Een kwart van het bezit van Sprengenland Wonen is bedoeld of geschikt voor senioren en voldoet daarmee aan de prestatieafspraken van de gemeenten.

Een groot deel van de (aanstaande) ouderen woont echter in een eengezinswoning. Naar verwachting zal men daar ook zo lang mogelijk willen blijven wonen. Voor degenen die aanpassingen nodig hebben om adequaat te kunnen blijven wonen, wordt maatwerk geboden. Bij het ontwikkelen van nieuwbouw gaat Sprengenland Wonen zoveel mogelijk uit van het principe van flexibel en multifunctioneel bouwen. Dergelijke woningen zijn multi-inzetbaar: goed geschikt voor senioren, maar als de vraag van senioren op termijn wegvalt ook geschikt voor andere huishoudens. Zoals afgesproken met de gemeente Apeldoorn zijn in 2015 er tijdelijk 50 extra opstapwoningen per jaar beschikbaar gesteld als gevolg van de extramuralisering. Hiermee is de prestatie gelijk aan de opgaven.

Er zijn geen prestatieopgaven met betrekking tot personen met een lichamelijk, psychiatrische of verstandelijk beperking. Wel heeft Sprengenland Wonen ambities met betrekking tot personen met een lichamelijk, psychiatrische of verstandelijk beperking en zet zij zich in voor deze groepen. Dat gebeurt meer en meer in samenwerking met zorginstellingen, waarbij Sprengenland Wonen zorg draagt voor de accommodatie en de instelling voor de zorg en hiermee samenhangende dienstverlening. In dit verband gaat het om instellingen voor opvang en huisvesting van ouderen met een ondersteuningsvraag, mensen met een verstandelijke beperking en cliënten met een beperkte mobiliteit. Sprengenland Wonen heeft drie zorgaccommodaties met in totaal 84 plaatsen. Hiermee overtreft de prestatie de opgave en de ambities.

Er zijn geen prestatieafspraken over overige huishoudens, die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen. Sprengenland Wonen heeft de ambitie om zich in te zetten voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen en heeft zes zorgaccommodaties met in totaal 95 plaatsen.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Er zijn geen prestatieopgaven met betrekking tot de woningkwaliteit. Sprengenland Wonen streeft een goede prijs-kwaliteitverhouding van haar woningbezit na.

Sprengenland Wonen heeft in 2015 haar strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. Uitgangspunt hiervoor is een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit, waarbij de basiskwaliteit is vastgelegd. Hiermee wordt mede voldaan aan de eigen ambities.

Er zijn geen prestatieopgaven en vastgelegde ambities met betrekking tot conditie en onderhoudstoestand van het woningbezit en met betrekking tot differentiatie van het aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau.

Er zijn geen prestatieopgaven met betrekking tot de kwaliteit van dienstverlening. Sprengenland Wonen heeft wel de ambitie zich te ontwikkelen in de richting van een

klantgedreven organisatie. In 2011 is Sprengenland Wonen gestart met een oriëntatie op de labels die in de corporatiesector gangbaar zijn. Begin 2012 volgde een definitieve keuze en een plan van aanpak voor het werken volgens het KWH-huurlabel. Met het KWH-label scoorde Sprengenland Wonen in 2013 een 7,5. De prestatie is hiermee gelijk aan de opgave en de eigen ambities.

De gemeente Rheden heeft in september 2011 gemeld, dat de gemeente omstreeks 2040 CO2-neutraal wil zijn. Samen met relevante partners wordt actief gewerkt aan het realiseren van deze ambitie en doelstellingen.

Sprengenland Wonen onderzoekt de bouwkundige en financiële mogelijkheden om in bestaand woningbezit maatregelen te treffen, die leiden tot een hoger energielabel. Aan de hand hiervan zijn ambities geformuleerd voor verbetering van de energiezuinigheid van bestaande woningen.

Sprengenland Wonen doet dat door een projectmatige aanpak van woningen, individuele woningverbeteringen op verzoek van bewoners of door bewoners mogelijkheden te bieden hun woning zelf aan te passen.

Bij nieuwbouwwoningen bouwt Sprengenland Wonen minimaal energielabel-A en de ambitie om zoveel mogelijk richting energieneutraal te gaan.

Met de gemeente Brummen is afgesproken dat corporaties een actief energiebeleid voeren, hetgeen moet resulteren in hogere energielabels voor hun woningen. Voor bestaande woningen is het streven deze te verhogen naar gemiddeld label-B voor zover de woningvoorraad dit redelijkerwijs toelaat. Bij nieuwbouw is voor de corporaties label-A het uitgangspunt en label A+ of A++ als dat realiseerbaar is. In de visitatieperiode is label-A toegepast door Sprengenland Wonen.

Met de gemeente Apeldoorn is in 2015 afgesproken dat de ambitie is om het woningcorporatiebezit verder te verduurzamen, waarbij minimaal gemiddeld label-C in 2020 behaald dient te worden.

Sprengenland Wonen heeft van het gehele bezit in 2012 het energielabel en -index nauwkeuriger vastgesteld. De energielabeling is gebruikt in het kader van het dynamisch voorraadbeleid om vast te kunnen stellen, in welke delen van het bezit nog een slag gemaakt moet worden in het kader van de duurzaamheidsdoelstellingen. Dit heeft geleid tot de 'aanwijzing' van circa 730 woningen voor extra kwaliteitsingrepen (met name energetische maatregelen).

Alle nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd met A-kwaliteit. Bij (ingrijpende) verbeterprojecten is B-kwaliteit het minimum. Het project dat met steun van provincie is uitgevoerd in Eerbeek (±110 woningen) heeft een A, deels A+ kwaliteit. In 2014 renoveerde Sprengenland Wonen 41 woningen in de Noorder Enk in Eerbeek zodanig, dat deze minimaal energielabel-A kregen. Hiermee zijn de prestaties gelijk aan de opgaven.

Er zijn geen prestatieopgaven met betrekking tot het beleid en de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen. Sprengenland Wonen heeft duurzaamheid wel hoog in het vaandel staan. Enerzijds om de woonlasten voor de bewoners te drukken en anderzijds om als maatschappelijke organisatie een bijdrage te leveren aan het milieu. De ambitie van Sprengenland Wonen is niet alleen de nieuw te bouwen woningen te laten voldoen aan milieu- en energie-eisen, maar Sprengenland Wonen wil ook in beeld krijgen welke mogelijkheden er zijn om de bestaande voorraad aan deze eisen te laten voldoen. Eind 2011 is deze materie in een startnotitie in kaart gebracht. De wijze waarop en de mate waarin duurzaamheidsmaatregelen hun beslag krijgen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw vindt plaats door efficiënte uitvoering van het dynamisch voorraadbeleid. Vanwege kostentechnische redenen worden duurzaamheidsmaatregelen in de bestaande voorraad zoveel mogelijk gelijktijdig met planmatig onderhoud uitgevoerd.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Met de gemeente Rheden heeft Sprengenland Wonen prestatieafspraken gemaakt over nieuwbouw. Om financiële redenen en huizenmarktgegevens zijn in de evaluatie van deze afspraken de plannen voor nieuwbouwprojecten beëindigd. Met de gemeente Rheden is afgesproken dat er geen herstructurering van of grootschalige ingrepen in de bestaande huurvoorraad van Laag-Soeren gedaan zou worden. Dit heeft Sprengenland Wonen dus ook niet uitgevoerd. Zoals vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente Rheden, is het bestaande beleid rondom het verbeteren van het bestaande woningbezit, gedurende de visitatieperiode, doorgezet.

Met de gemeente Brummen is afgesproken dat Sprengenland Wonen bereid is te investeren in maatschappelijk vastgoed, indien er voldoende maatschappelijk draagvlak voor is en dit minimaal kostendekkend is.

Op Brummens grondgebied (Eerbeek) hebben geen initiatieven plaatsgevonden. In de visitatieperiode is de corporatierol ten aanzien van investeren in maatschappelijk vastgoed bovendien gewijzigd en in overleg met de gemeente vastgelegd.

Wat betreft de verkoop is met de gemeente Brummen afgesproken dat het bestaande verkoopprogramma gecontinueerd wordt. Er wordt uitgegaan van een gemiddeld verkooptempo van 10-15 woningen per jaar in Brummen. In de visitatieperiode is het aantal verkopen per jaar verschillend, maar het gemiddelde aantal voldoet aan de afgesproken prestatieafpraak.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Met de gemeente Rheden heeft Sprengenland Wonen afgesproken dat er een dorpsvisie voor Laag-Soeren ontwikkeld zal worden gericht op het sociale segment. Hierin komen activiteiten te staan, die kunnen bijdragen aan versterking van woon- en leefomgeving. In de visitatieperiode zijn er diverse acties geweest, zoals het samen met de bewoners zijn acties op touw gezet om de buurt te verbeteren. Speeltuinen zijn opgeknapt, achterpaden zijn bestraat en verlicht, om de veiligheid te bevorderen. De dorpsvisie voor Rheden is echter niet opgesteld, vanwege onvoldoende urgentie.

Met de gemeente Brummen is afgesproken dat Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen een eigen buurtbudget van 15.000 euro per corporatie per jaar inzetten voor leefbaarheidsinitiatieven in buurten en wijken.

Jaarlijks wordt in een deel of buurt van elke kern samen met bewoners de knelpunten in de woon- en leefomgeving geïnventariseerd, waarna een vervolg gegeven wordt aan de realisering van concrete oplossingen en kleinschalige acties. Door Sprengenland Wonen zijn er in dit verband diverse projecten opgezet zoals het organiseren van klantenpanels. Sprengenland Wonen doet mee aan wijk- en dorpsdagen, iedere twee maanden wordt samen met een bewoner een buurtronde in de herstructureringswijk Eerbeekse Enk gehouden om de wijk schoon, heel en veilig te houden. Er is een seniorenochtend georganiseerd, waar ruim 150 70-plussers op af kwamen, om hun woonwensen kenbaar te maken. Ruimte is ter beschikking gesteld aan Galerie De Stek, met 60 aangesloten (amateur)kunstenaars uit Eerbeek en omgeving. De Buurtbus wordt ondersteund om kleine dorpen goed bereikbaar te houden. In de Eerbeekse Enk is een woning als buurthuis ter beschikking gesteld.

Op het gebied van wijk- en buurtbeheer is met de gemeente Rheden afgesproken dat Sprengenland Wonen deelname aan het project buurtbemiddeling continueert. De gemeente Brummen, Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen garanderen de voortzetting van de huidige buurtbemiddeling en dragen hieraan financieel bij. De

gemeente en corporaties voeren een actief buurtbeheer. Sprengenland Wonen heeft convenanten voor buurtbemiddeling en voert een actief buurtbeheer samen met de gemeente. Hiervoor zet zij zowel financiële middelen in als begeleiding van bewoners. Hiermee is de prestatie gelijk aan de opgaven.

Afgesproken is dat voor maatschappelijke problemen, zoals huurachterstanden van huurders, gemeente Brummen en corporaties samenwerken en op elkaar afgestemde diensten aanbieden. In de afgelopen visitatieperiode heeft Sprengenland Wonen actief samengewerkt met de gemeente Brummen om maatschappelijke problemen op te lossen. Zo is zowel in de gemeenten Rheden en Brummen, buurtbemiddeling georganiseerd via een samenwerkingsverband waaraan ook Sprengenland Wonen deelneemt. Verder neemt Sprengenland Wonen deel aan het laatste kansbeleid zoals dat is ontwikkeld in het Apeldoornse werkgebied. Eenzelfde werkwijze wordt ook gehanteerd in het Brummense werkgebied, in samenwerking met de Stichting Welzijn Brummen. Door Sprengenland Wonen wordt actief aandacht besteed aan kwesties die te maken hebben met overlast zoals burenoverlast/-conflicten tussen individuele huishoudens/bewoners, om negatieve 'uitstraling' op de woonomgeving/buurt vanwege gedrag of activiteiten – zoals illegale bedrijfsactiviteiten/handel, hennepplantages, etc. - of klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving. Hiermee komt de prestatie overeen met de opgave.

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 6.

Ambities en doelen

- Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Voor Sprengenland Wonen zijn dit in de visitatieperiode het ondernemingsplan 2014-2017 en de jaarplannen 2012 t/m 2015.

Sprengenland Wonen hanteert 3 ambities/speerpunten in haar ondernemingsplan:

- Betaalbare woningen voor huishoudens met lagere inkomens
- Een goede kwaliteit en duurzame woningen
- Leefbare en aantrekkelijke kernen

In het ondernemingsplan is concreet weergegeven wat deze drie speerpunten betekenen voor de huurder, de stakeholders, de organisatie en voor het woningbezit van Sprengenland Wonen. In de jaarplannen worden de opgaven per jaar weergegeven en wordt aangegeven wat dit financieel-, volkshuisvestelijk- en maatschappelijk betekent. De ondernemingsdoelstellingen sluiten aan op de prestatieopgaven die gemaakt zijn met de gemeenten. Ze zijn geen één op één vertaling van de prestatieopgaven en beschrijven ook onderdelen die niet in de prestatieafspraken met de gemeente opgenomen zijn. Op een aantal prestatiegebieden zijn de ambities concreet omschreven maar bij de meeste prestatievelden zijn de ambities nog niet concreet en kwantitatief omschreven. Daar waar de prestatieopgaven van de gemeenten concreet zijn, zijn ook het ondernemingsplannen en de jaarplannen concreet, waardoor hier een redelijk goede aansluiting is.

Daarmee is volgens de visitatiecommissie de score 6 behaald voor het ijkpunt 'De corporatie heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied'.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 6,8.

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	7,7	7,0	7,0	6,7		7,1	75%	6,8
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	

2. Presteren volgens Belanghebbenden

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

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- o Gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden;
- o Stichting Huurdersbelangen Samen-Eén;
- o Bewonerscommissies BAS en Eerbeekse Enk;
- o Dorpsraden Loenen, Beekbergen/Lieren en Laag Soeren;
- o Zorg- en welzijnsinstellingen Stichting Riwis, Stichting Welzijn Brummen, Team voor Elkaar, Parc Spelderholt en Kulturhus Laag Soeren;
- o Collega-corporaties Woningstichting Brummen en IJsseldal Wonen;
- o Woonkeus Stedendriehoek;
- o Stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties (VSW);
- o Politie Eerbeek en dorpen Apeldoorn.

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

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

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

2.1 De belanghebbenden van Sprengenland Wonen

Huurders

Stichting Huurdersbelangen Samen-Eén, het centrale aanspreekpunt van de huurders, is voor Sprengenland Wonen een belangrijke gesprekspartner. Op haar website omschrijft de huurdersbelangenorganisatie haar activiteiten als volgt:

"Stichting Huurdersbelangen Samen Eén heeft tot doel het behartigen van de belangen van huurders in woningen in beheer of eigendom van Woningcorporatie Sprengenland Wonen. Wij doen dit door in overleg te treden met allerhande relevante partijen en daar de huurders op constructieve wijze en in een aangename sfeer te vertegenwoordigen. Stichting Huurdersbelangen Samen Eén zorgt ervoor dat er binnen haar organisatie voldoende kennis en visie aanwezig is om deze doelstelling te realiseren. Door contacten met de achterban laat Stichting Huurdersbelangen Samen Eén zien, dat ze representatief zijn voor de hier bovengenoemde huurders en daardoor gerechtigd zijn hun ideeën en visie uit te dragen."

Naast het reguliere periodieke overleg, is er jaarlijks overleg tussen het bestuur van Samen-Eén, de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen. Twee van de vijf leden van de raad van commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersbelangenorganisatie.

Op basis van een in 2012 overeengekomen convenant wordt de huurdersbelangenorganisatie ook bij de overige benoemingen van de leden van de raad betrokken. Sprengenland Wonen geeft een financiële ondersteuning aan de huurdersorganisatie. Eind 2011 is tussen de 'Samen-Eén' en de corporatie een samenwerkingsovereenkomst gesloten, overeenkomstig de uitgangspunten van de Aedescode.

De bewonerscommissies vertegenwoordigen groepen bewoners op complexniveau: zij zijn de ogen en oren in de buurt en van het complex, zij kennen de mensen en de situatie ter plaatse. Zij signaleren zaken in een vroeg stadium. Een bewonerscommissie wordt ook ingeschakeld bij de voorbereidingen van en tijdens grootonderhoudsprojecten.

Zo nodig wordt door de huurdersorganisatie een enquête gehouden, zoals over het duurzaamheidsproject Noorder Enk te Eerbeek. Behalve met de eigen huurdersorganisatie, wil Sprengenland Wonen zich ook zo goed mogelijk verstaan met de dorpsraden. Deze dorpsraden hebben een rol en functie voor alle bewoners van de betreffende kern en zijn voor Sprengenland Wonen een goed aanspreekpunt en vormen een prima klankbord.

Gemeenten

Sprengenland Wonen is in drie gemeenten actief, te weten de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden. De samenwerking met de gemeenten wordt vastgelegd in prestatieafspraken. De relatie met ieder van de gemeenten is verschillend en dit is mede afhankelijk van de omvang van het woningbezit in de desbetreffende gemeente. Begin 2014 is de Woonagenda 2014-2018 binnen de gemeente Apeldoorn vastgesteld. De vier lokale woningcorporaties, Ons Huis, De Goede Woning, De Woonmensen en Sprengenland Wonen, verenigd in het samenwerkingsverband Stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties (VSW), zijn rechtstreeks betrokken geweest bij de totstandkoming van de Woonagenda. De Woonagenda is een uitwerking van de structuurvisie en vastgesteld begin 2014. De Woonagenda en de daarin opgenomen analyse, vormen de basis voor de prestatieafspraken.

Met de gemeente Rheden zijn sinds eind 2012 nieuwe prestatieafspraken van toepassing. Dit geldt tevens voor de gemeente Brummen, waarbij samen wordt opgetrokken met collega-corporatie Woningstichting Brummen. De volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Brummen zijn door de werkgroep 'Woonvisie en prestatieafspraken' waarin de gemeente en de twee corporaties deelnamen, vastgelegd in "*Wonen in Brummen. Duurzaam wonen in een betekenisvolle omgeving*". In de drie gemeenten waarin Sprengenland Wonen werkzaam is, is periodiek overleg op verschillende niveaus, zowel bestuurlijk als ambtelijk.

Mooie en leefbare wijken, waarbij inwoners zich verantwoordelijk voelen voor de omgeving waarin zij wonen en werken worden door de stadsdeelmanagers van de gemeente Apeldoorn veel aandacht besteed. De stadsdeelmanager is verantwoordelijk voor de totstandkoming van het Stadsdeelplan. De stadsdeelmanager legt verbindingen met onder andere bewoners, de wijkraad, politie, Wisselwerk, woningcorporaties en zorgt voor een goede samenwerking tussen gemeenten en partners

Zorg/welzijnsinstellingen

Sprengenland Wonen werkt samen met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen. Enerzijds om gevolg te geven aan de opgave die er ligt met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen, anderzijds om samen te werken aan het op peil houden van de kwaliteit in buurten en wijken. Contacten vinden formeel en informeel plaats op diverse niveaus binnen de werkorganisatie van Sprengenland Wonen.

Sprengenland Wonen is nauw betrokken bij initiatieven en ontwikkelingen die de zorg aangaan. Dit vloeit voort uit de maatschappelijke taak en positie van de corporatie. De scheiding van wonen en zorg, de vergrijzing van de bevolking en het leveren van zorg aan huis, brengen de vraag met zich mee hoe zorgverlening en wonen zo goed mogelijk op elkaar aangesloten kunnen worden.

In het werkgebied van Sprengenland Wonen is er een brede en structurele samenwerking tussen de diverse partijen, waaronder de gemeentelijke overheden. Per gemeente neemt dat overigens verschillende vormen aan. Zo is in de gemeente Apeldoorn jaarlijks een afstemmingsoverleg op gemeentelijk niveau rondom de vorming van woonservicegebieden en zijn er enkele keren per jaar netwerkbijeenkomsten.

Sprengenland Wonen heeft diverse panden in beheer die worden gebruikt door zorginstellingen. De continuïteit van deze accommodaties is sterk afhankelijk van ontwikkelingen in de zorg. Per accommodatie is er overleg met de zorginstelling om de risico's voor Sprengenland Wonen zoveel mogelijk in kaart te brengen en te beheersen.

De gemeente Brummen, die verantwoordelijk is voor taken op het gebied van maatschappelijke ondersteuning, arbeidsparticipatie en jeugdzorg, laat dit uitvoeren door 'Team Voor Elkaar', het wijkteam dat de toegang tot zorg en de ondersteuning voor inwoners organiseert en uitvoert.

Met Stichting Welzijn Brummen bestaat samenwerking op het gebied van schuldhulpverlening, de 'nieuwkomers', laatste kansbeleid en buurtbemiddeling.

Collega-corporaties

De samenwerking met Woningstichting Brummen betreft de afstemming van verschillende beleidsthema's binnen de gemeente Brummen. Op het gebied van woonruimteverdeling is er sprake van een gezamenlijk beleid en is er een gezamenlijke geschillencommissie.

De samenwerking met de Apeldoornse corporaties krijgt vooral z'n beslag in Stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties (VSW). Ook hier gaat het om afstemming van verschillende beleidsthema's, zoals de prestatieafspraken met de gemeente Apeldoorn en de mogelijkheid van een gezamenlijk strategisch voorraadbeleid.

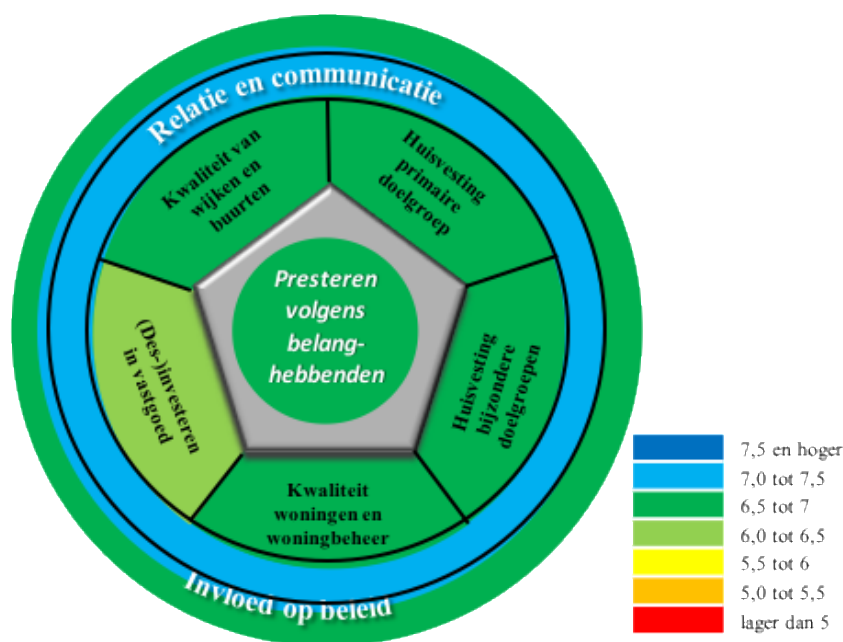
De woonruimteverdeling is in handen van Woonkeus, een samenwerkingsverband ten behoeve van de regionale woonruimteverdeling tussen de deelnemende corporaties in Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen. In deze samenwerking op regionaal niveau ten aanzien van de woonruimteverdeling hebben niet alleen de corporaties zitting, maar ook de betreffende gemeenten.

Voor vrijkomend aanbod in Laag-Soeren - formeel vallend onder de woonruimteverdeling in het KAN-gebied - gelden afzonderlijke afspraken met de gemeente Rheden.

Met Woningstichting Brummen wordt samengewerkt op het gebied van het ontwikkelen van beleid, financiën en personeel (bijv. detachering bij zwangerschap). Er vindt ook bestuurlijk overleg over de ontwikkelingen op de woningmarkt – regionale afstemming portefeuillestrategie - plaats, waaraan ook collega-corporatie IJsseldal Wonen deelneemt.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

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



De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Gemiddeld scoort Sprengenland Wonen een 6,8 op het *Presteren volgens Belanghebbenden*. Over het algemeen zijn de gemeenten en overige belanghebbenden gemiddeld ruim voldoende tevreden over de prestaties op alle prestatievelden, waarbij de huurders een gemiddelde van 5,8 laten zien. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie en de mate van invloed op het beleid is het grootst bij de gemeenten en overige belanghebbenden, terwijl de huurders hier een voldoende laten zien.

Huisvesting van de primaire doelgroep

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

De gemeente Apeldoorn is het met Sprengenland Wonen eens dat de uitdaging niet zozeer bij de beschikbaarheid ligt, maar meer bij de combinatie kwaliteit/betaalbaarheid en toekomstbestendigheid van de woning. Uit gesprekken met de dorpsraden kwam volgens de gemeente naar voren, dat er geen woningen voor jongeren zijn. Het beleid van de corporatie is nu, dat per twee leegstaande woningen, er een wordt toegewezen aan jongeren. Naar de mening van de gemeente Brummen hoeft op dit moment een actief woningzoekende slechts 10 maanden te wachten op een passende woning. De gemeente is zich ervan bewust dat deze hoge slaagkans af kan nemen als de economie zich minder gunstig verandert.

Het werken aan betaalbaarheid is een sterk punt van Sprengenland Wonen. De huren houdt Sprengenland Wonen betaalbaar voor haar bewoners en zij beperkt de overige woonlasten, zoals servicekosten en energielasten zoveel mogelijk. De collega-corporaties zijn zeer te spreken over het beleid dat Sprengenland Wonen over betaalbaarheid voert. De streefhuur is bijgesteld van 78% naar 68% en de huurverhoging volgt slechts de inflatie.

Zorg/welzijnspartijen maken zich wel wat druk over de betaalbaarheid ten aanzien van de kwetsbare groepen. Inkomens gaan omlaag en huren, alhoewel nu inflatievolgend, omhoog. Huurachterstanden worden door Sprengenland aangepakt met het oog op de benodigde nazorg en bewustzijn op de casuïstiek; deze aanpak wordt als een sterk punt wordt beschouwd. Waar nodig wordt door de corporatie preventief (zorg-)steunsysteem benaderd en ingezet.

Sprengenland Wonen kent een actieve opstelling in het samenwerkingsverband Woonkeus Stedendriehoek, alwaar het passend toewijzen een grote opgave is. Woonkeus vindt dat Sprengenland Wonen daar zeer constructief mee is omgegaan en de corporatie heeft op dit onderwerp een doordachte en waardevolle inbreng. Incassobeleid mag wel wat coulanter. Sprengenland Wonen zit er goed op en heeft goed in de gaten waar de problemen zich bevinden.

Sprengenland Wonen heeft volgens veel belanghebbenden een prima kwalitatieve woningvoorraad maar de vraag wordt gesteld of de voorraad uiteindelijk geschikt is voor de toekomstige vraag van ouderen. Meer aandacht voor betaalbaar wonen en beschikbaarheid van woningen voor jeugd en jongvolwassenen is een ander item die door belanghebbenden wordt gesignaleerd. Gewaardeerd wordt dat sloopwoningen worden gebruikt voor een tijdelijke oplossing voor jongeren die dringend huisvesting nodig hebben. De dorpsraden vinden het jammer dat jongeren niet weten of zich niet inschrijven bij Woonkeus.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 6,5.

In tegenstelling tot de meningen van de gemeenten en overige belanghebbenden, zijn de huurders van oordeel, dat Sprengenland Wonen meer woningen voor ouderen met specifieke zorg- of huisvestingsbehoefte zouden moeten hebben, als mede ook levensloopbestendige woningen. Van vele kanten komt de opmerking dat in het dorp Laag Soeren er duidelijke behoefte is aan seniorenwoningen en naar het idee van de gemeente Rheden worden hier in het geheel geen bijzondere doelgroepen gehuisvest.

De gemeente Apeldoorn noemt in dit verband de dubbele vergrijzing als aandachtspunt. Onder dubbele vergrijzing wordt verstaan, dat het aandeel 80-plussers onder de ouderen met een leeftijd boven de 65 jaar sterk gaat groeien. Het is niet duidelijk bij de gemeente of Sprengenland daar voldoende klaar voor is.

De gemeente Brummen is van oordeel dat de slaagkans op dit moment voor alle doelgroepen is gewaarborgd. Sprengenland Wonen levert waar mogelijk maatwerk, indien hier bijvoorbeeld vanuit bijvoorbeeld zorg behoefte aan is.

Ook de collega-corporaties laten weten dat op de toekomstige vraag van ouderen in Eerbeek door Sprengenland Wonen niet goed wordt geanticipeerd, terwijl een groot deel van haar woningbezit zich juist daar bevindt.

De dorpsraden zien nog een ander probleem. Senioren willen hun (eengezins-)woning graag verkopen, maar komen dan vervolgens niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Dorpsraden zien nog een taak voor de corporatie. Er zijn meer dan tachtig kermisondernemers, die geen woonplaats hebben. Zij staan dan vaak met hun mobiele huis op het erf van de ouders.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,9.

De huurders vinden dat het woningbezit van de corporatie er goed bij staat. Bij conditie- en onderhoudstoestand wordt niet alleen naar schilderwerk gekeken. Wel vragen de huurders om duidelijker beleid te maken en sneller te werken. De kwaliteit van de dienstverlening kan beter volgens de huurders. Sprengenland Wonen moet goed bereikbaar zijn. Nu blijkt dat op vrijdag de deur van het kantoor van Sprengenland vaak dicht is. De digitale klachtenmeldingen worden in de praktijk slechter behandeld dan de telefonische meldingen.

De gemeente Apeldoorn heeft pas recent – het afgelopen anderhalf jaar- meer inzicht in het strategisch voorraadbeleid en de duurzaamheidsinvesteringen van de corporatie. Daaruit blijkt voor de gemeente bewuste aandacht voor een evenwichtig en realistisch beleid: (groot)onderhoud, renovatie, uitponden, nieuwbouw. Wat betreft duurzaamheidsinvesteringen snapt de gemeente het realisme op dit onderwerp, dat Sprengenland betracht, maar blijft de vraag of het snel genoeg gaat. Graag vraagt de gemeente meer uitwisseling van informatie over dit onderwerp.

De gemeente Brummen is van mening dat Sprengenland Wonen een hoge ambitie heeft op het gebied van duurzaamheid. Zij investeerde hierin, zonder dat hier tot op heden een huurverhoging tegenover stond. Behalve bij extra investeringen zoals zonnepanelen, wordt de huur iets verhoogd. De gemeente zegt dat Sprengenland Wonen veel huurders bij gezicht en naam kent. De medewerkers hebben klanttevredenheid hoog in het vaandel staan en zijn bereid om speciale wensen van hun huurders te honoreren. Op het gebied van duurzaamheid wil Sprengenland met instemming van de gemeente fors investeren.

Voor een zorg/welzijnspartij geldt nog wat aandachtspunten met betrekking tot het onderhoud aan lift - firma Kone beoordeelt wel, maar een reactie blijft uit -. De klimaatbeheersing is niet optimaal; zonwering ontbreekt, hetgeen vaak leidt tot hoge temperaturen.

Nog een opmerking van een collega-corporatie, die luidt dat de prijs/kwaliteit van de woning scheef lijkt. Sprengenland heeft een gemiddelde huur van € 529,- maar een streefhuur van 'slechts' 68%. Dat betekent dat zij veel kwaliteit bouwt, waarop fors afgetopt moet worden.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 6,3.

De huurdersorganisatie geeft op dit onderdeel lage cijfers. Onvoldoende nieuwbouwwoningen zijn door de corporatie gerealiseerd en te weinig verouderde woningen zijn vervangen door sloop en vervangende nieuwbouw. Sprengenland Wonen verbetert onvoldoende haar bestaande woningen door renovatie of groot onderhoud. Ook het verkoopbeleid van woningen wordt als onvoldoende beoordeeld.

Voor de bewonerscommissie Eerbeekse Enk is de herstructurering van de wijk al 7 jaren een bron van grote zorg. Er zit inmiddels veel oud zeer; 85% van de oorspronkelijke bewoners zijn vertrokken. Buurten zijn uit elkaar getrokken. De leefbaarheid is minimaal. Zeven jaar ligt de herstructurering van de wijk inmiddels in de koelkast en plannen werden niet besproken met de huurders. Vele huizen zijn betrokken door anti-kraakbewoning. Het laatste jaar worden de bewoners nu betrokken bij de herstructurering en nieuwe ontwikkeling van de Eerbeekse Enk.

De gemeente Apeldoorn meent dat Sprengenland Wonen handelt vanuit een reëel perspectief, demografisch (afnemende huishoudensgroei, vergrijzing) en qua markt (ontspannen woningmarkt). De gemeente ziet in contact met de dorpen, dat het verkoopbeleid een gevoelig punt is en vlug tot wantrouwen bij de bewoners leidt. Dorpsraden vinden verkoop van woningen in de sociale huursector geen goede zaak, dit gaat ten koste van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen!

De gemeente Brummen is erover te spreken dat Sprengenland Wonen haar strategische voorraadbeleid heeft gepresenteerd en toegelicht. De corporatie heeft als doelstelling de huidige voorraad te handhaven en te verduurzamen. Hiervoor is het noodzakelijk geld te genereren uit verkopen. Deze verkopen minimaliseert zij om de slaagkans te behouden door de toegenomen taakstelling om statushouders te huisvesten. De gemeente waardeert deze keuze. Sprengenland Wonen heeft toegezegd eventueel nieuwbouw te plegen, als de druk op de bestaande sociale voorraad te zeer gaat toenemen nemen. De gemeente is tevreden over de wijze waarop Sprengenland Wonen het dossier Eerbeekse Enk heeft opgepakt. Meedenken in oplossingen, organiseren van avonden om huurders te informeren en structureel gaan voor de beste oplossingen, wordt door de gemeente hogelijk gewaardeerd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 6,8.

De gemeente Apeldoorn had de afgelopen periode wat minder zicht op de communicatie van Sprengenland Wonen met de afzonderlijke dorpsraden en huurdersbelangenorganisatie. Dit is recent verbeterd, mede door het tripartite overleg in verband met de prestatieafspraken en het contact met de dorpsraden. Sprengenland Wonen mag volgens de gemeente wel iets meer aandacht besteden aan de fysieke leefomgeving.

De gemeente Brummen zegt dat binnen haar gemeentegrenzen geen sociaal zwakke buurten zijn. Sprengenland Wonen zet zich extra in voor de bewoners, indien er betalingsachterstanden ontstaan, heeft een laatste kansenbeleid en 'stuurt op spreiding' bij het huisvesten van statushouders.

Bij de overige belanghebbenden speelt de gedachte dat Sprengenland Wonen weinig actief aanwezig is bij initiatieven vanuit gemeente ten aanzien van zorg/welzijn of bij decentralisatievraagstukken. De corporatie neemt een afwachtende houding aan bij het huisvesten van statushouders. Per kern bestaat nog geen apart beleid, terwijl er grote verschillen tussen de dorpen bestaan. Er is wel veel overleg met de dorpsraden.

Snel in verwijzing naar buurtbemiddeling is Sprengenland Wonen, hetgeen goed is voor de leefbaarheid. De corporatie is goed in de zorg in de buurten en in leefbaarheid. Dit komt ook door de sociale samenhang als gevolg van het "naoberschap".

Voor de dorpsraden is onbekend wat de strategie is van de Sprengenland Wonen met betrekking tot de toekomst van de kern ten aanzien van de levensloopbestendigheid en woningen voor jongeren. De corporatie heeft alleen met dorpen te maken en de noodzaak is om de maatschappelijke voorzieningen op peil te houden teneinde de leefbaarheid te waarborgen.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,1.

Hier volgt in steekwoorden, waarmee Sprengenland Wonen wordt getypeerd:

- Betrokken, sociaal, oplossingsgericht, meedenkend en laagdrempelig
- Betrouwbaar, oog voor sociale cohesie, oog voor culturele samenhang en multiculturele vraagstukken. Enigszins conservatief, hoewel met de komst van de nieuwe bestuurder dit zichtbaar verandert
- Een corporatie in transitie: in ontwikkeling naar steeds verdere professionaliteit en realisme.
- Betrouwbare en professionele partner
- Goede dienstverlening, lage bedrijfslasten, dichtbij de huurder, goed oog voor de belangrijke thema's woonlasten en duurzaamheid.
- Coöperatief, neemt verantwoordelijkheid, toont lef, is kritisch, een zeer prettige partner om mee samen te werken en zaken van de grond te krijgen
- Open, initiatief neutraal
- Handelend, oog voor detail, inzet op relaties, betrouwbaar en zakelijk
- Sprengenland wonen is betrouwbaar, transparant, behulpzaam, goede partner en de laatste jaren erg geprofessionaliseerd
- Benaderbare woningcorporatie. Door haar schaalgrootte heeft zij een goed beeld van wat er speelt in de dorpen/woningbezit. Is transparant in haar doelen en het verantwoorden van prestaties
- Professioneel; dicht bij huurder; betrokken
- Niet transparant te gesloten, Nauwelijks inbreng aan de voorkant. Komt naar ons over met het idee wat zij niet weten kunnen ze ons daar geen moeilijke vragen over stellen
- Gedegen, betrouwbaar, open houding
- Betrouwbaar, transparant, innoverend, initiatiefrijk, sociaal betrokken, professioneel, Visionair en vernieuwend
- De woningstichting is erg gegroeid in haar toegankelijkheid, betrouwbaarheid en is altijd bereid samen te werken

Het afgelopen anderhalf jaar is er sprake van open communicatie met korte lijnen, zo laten veel belanghebbenden weten. De dienstverlening wordt geprezen. Sprengenland wonen kent veel huurders bij gezicht en naam. Zij hebben klanttevredenheid hoog in het vaandel en zijn bereid om speciale wensen van hun huurders te honoreren. Op het gebied van duurzaamheid wil Sprengenland Wonen fors investeren en schuwt de

investeringen hiervoor niet. Sprengenland Wonen durft hier flinke stappen in te zetten. In de eerste periode 2012-2014 van de visitatie wordt de communicatie als minder beschouwd. Samenwerking wordt inmiddels beter maar is niet bij iedereen vanzelfsprekend.

Als Sprengenland Wonen zelf iets wil, dan bestaat de mogelijkheid tot veel en makkelijk contact. Andersom wordt een meer afhoudende houding geconstateerd. De nieuwe directeur-bestuurder wordt ervaren als zeer positief en uitermate coöperatief. Sprengenland Wonen wordt door de belanghebbenden ervaren als een zeer transparante organisatie, die continu bezig is zichzelf op beleidsmatig vlak te ontwikkelen.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,9.

De huurders zijn teleurgesteld. De prestatieafspraken voor 2016 met de gemeente Apeldoorn zijn zonder de huurdersorganisatie 'Samen Eén' opgesteld. In 2014-2015 was het voor de gemeente Apeldoorn na een aantal jaren van onrust op de woningmarkt en in rijksregelgeving weer mogelijk om beleid en prestatieafspraken te maken. Veel waardering volgens de gemeente voor de informatievoorziening in het afgelopen periode op nieuw beleid, bijvoorbeeld met betrekking tot SVB en passend toewijzen. Sprengenland Wonen heeft beleidsmatig veel stappen gezet de laatste jaren. Het huurbeleid is aangepast en ook op het gebied van duurzaamheid hebben zij hoge ambities. De prestatieafspraken moeten nog opgesteld worden, maar hier is volgens de gemeente alle vertrouwen in. Voor een aantal belanghebbenden is bij de corporatie een duidelijke cesuur in het bestuur gedurende de visitatieperiode. Daar waar in de eerste periode minder diepgang en openheid gezien werd, gaat het met het huidige bestuur op tal van onderwerpen veel beter. Het beleid werd aanvankelijk vanachter het bureau geschreven zonder belanghebbenden te consulteren. Het nieuwe bestuur is niet beroerd om door te pakken, zoals dit te zien is bij het afstoten niet-Daeb activiteiten.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Ziet ons niet vaker als een hinderfactor;
- Beter samenwerken met de huurdersbelangenorganisatie, deze blijft te vaak aan wal staan;
- Beter betaalbaar beleid, waarbij meer oog voor de minderdraagkrachtigen;
- Kantoor niet sluiten op een woensdagmiddag zonder vooraankondiging en dan een papiertje op de ramen doen 'Kantoor gesloten vanaf 14.00 uur';
- Nog meer communicatie naar de cliënt en nog beter luisteren naar huurdersverenigingen/commissies;
- Communicatie kan natuurlijk altijd beter richting huurders;
- Meer transparantie en geef meer inzicht!

Verbeterpunten volgens de gemeenten

De gemeente Apeldoorn

Benoemt de kernthema's voor de komende tijd:

- Duurzaamheid: doorontwikkelen, de juiste no-regret maatregelen;
- Dubbele vergrijzing: langer zelfstandig wonen, woon-zorg-welzijn;
- Plaatje/communicatie op dorpsniveau (samenstel corporatie-gemeentehuurdersbelangenorganisatie en dorpsraden).

Maak de fusiedoelstellingen waar:

- Slagkracht organisatie verstevigen (capaciteit, professionaliteit en beleid);
- Toename beleidskracht op het gebied van woonkwaliteit, betaalbaarheid en zorg-welzijn;
- Schoenmaker blijf bij je leest. Zorg verder voor goede betaalbare seniorenwoningen, met aangepaste voorzieningen voor een levensfasebestendige toekomst;
- Nieuwbouw zodanig dat ze duurzaam en levensfase bestendig zijn;
- Meer aandacht besteden aan de fysieke leefbaarheid rondom hun woningbezit in samenwerking met partners (gemeente, VVE's, huiseigenaren en ondernemers);
- Enthousiasme vasthouden.

De gemeente Brummen

- Identiteit Sprengenland Wonen is kleine organisatie. Dit maakt hun kwetsbaar in die zin, dat er op het personele vlak bij sommige situaties druk op de capaciteit kan komen te staan. Dit wordt straks al verminderd na de fusie.
- Sprengenland wonen heeft op veel vlakken hoge ambities. Daarnaast zijn ze transparant en bieden zij goede dienstverlening. Als dit zo blijft, zijn er geen verbeterpunten.

Verbeterpunten volgens zorg en welzijn

- Pluk de voordelen van de fusie, maar handhaaf de volgende punten: betrokken, sociaal, oplossingsgericht, meedenkend en laagdrempelig;
- Meer seniorenwoningen in Laag Soeren;
- Strak de regie nemen ten aanzien van ontwikkelplannen en perspectief richting duurzame zorg(her)inrichting;
- Meer en betere communicatie over jeugd en levensloop bestendig wonen;
- Innovaties (zorg)woonvormen, aandacht voor betaalbaar wonen en beschikbaarheid van woningen voor jeugd en jongvolwassenen;
- De ervaring is nu dat goed de samenwerking wordt gezocht, blijf dit doen, ook na de fusie waardoor schaalvergroting een haast onvermijdelijk gevolg is;
- Kerk en kerkplein ontbreekt in Eerbeek, dus hier is ruimte voor een gemeenschapshuis.

Verbeterpunten volgens collega-corporaties

- Probeer ook na de fusie de voordelen van een relatief kleine corporatie die dichtbij haar huurders staat vast te houden;
- Niet zo zeer verbeteren, maar wel waarmaken van de ambities die zijn verwoord in positionpaper;
- Tevredenheid huurders moet gemiddeld naar een 8;
- Ga door op de weg die in 20115 is ingeslagen: wees open (ook over dingen die minder goed gaan) en tot samenwerking bereid;
- Meer teamwork;
- Ga door op de ingeslagen weg. Let op dat de woningvoorraad passend blijft bij de doelgroep;
- Beleid ontwikkelen door toenemende vergrijzing;
- Brede aanpak leefbaarheid in de dorpen, dáár is Sprengenland Wonen van;
- Meer openheid en transparantie.

Verbeterpunten volgens overige belanghebbenden

- Bij nieuwbouw de verhouding prijs – kwaliteit goed in de gaten houden;
- Een visie op de demografische ontwikkelingen in het landelijk gebied, visie is vrij algemeen terwijl het platteland toch veel specifieke vraagstukken kent;
- Wat is het effect van het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen in dorpen.

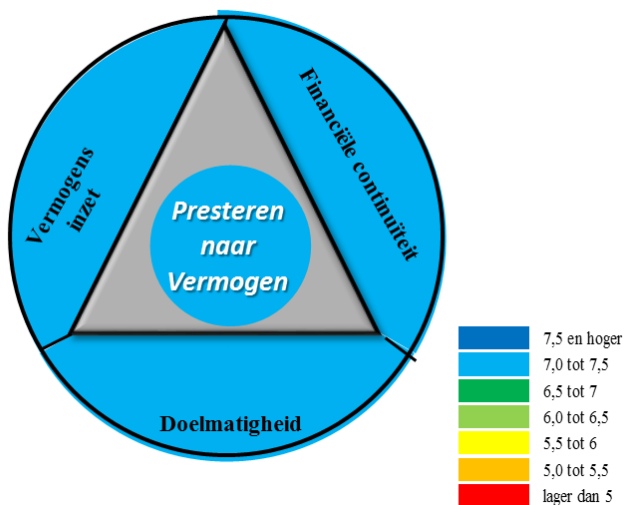
3. Presteren naar Vermogen

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

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor dit onderdeel zoveel mogelijk aangesloten bij de beschikbare gegevens van accountants, WSW en CFV. Indien vergeleken wordt met de referentiecorporaties, dan wordt de corporatiegroep '2.501 tot 5.000 VHE' bedoeld.

Presteren naar Vermogen

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



3.1 Financiële continuïteit

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe Sprengenland Wonen haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. Sprengenland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er een pluspunt dient te worden toegekend vanwege:

- Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop Sprengenland Wonen de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen.
- De commissie is tot het pluspunt gekomen doordat Sprengenland Wonen meer dan voldoende gestuurd heeft op het verbeteren van de kengetallen teneinde haar 'financiële gezondheid' te verbeteren. De commissie heeft dat geconstateerd in de gevoerde gesprekken en daarnaast wordt een en ander gestaafd door documenten.

Sprengenland Wonen heeft in 2011 haar ambities en strategie geformuleerd in het beleidsplan 2011-2013.

In de loop van 2013 is Sprengenland Wonen gestart met de voorbereidingen tot een opvolgend beleidsplan, te weten Ondernemingsplan 2014-2017 "De Puzzel van het wonen". Sprengenland Wonen streeft erna financieel gezond te zijn en dat de investeringen en uitgaven gefinancierd kunnen worden.

De strategie van Sprengenland Wonen is om op eigen kracht in combinatie met samenwerking met collega-corporaties en strategische ketenpartners in de regio Stedendriehoek breed met (nieuwe) maatschappelijke, demografische en economische ontwikkelingen om te gaan en ervoor te zorgen dat zij ook in de toekomst in alle opzichten een gezonde corporatie is en blijft. De financiële strategie die Sprengenland Wonen hiervoor kiest, is om te sturen op kasstromen, risicomangement, rendementen en vermogen.

Om de financiële continuïteit te meten en te volgen gebruikt Sprengenland Wonen instrumenten, zoals de jaarrekening, de jaarplannen, de afdelingsplannen, de meerjarenbegroting, de begroting en de managementrapportages. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Sprengenland Wonen haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. In het beleidsplan legt Sprengenland Wonen de basis voor de beoordeling van haar financiële inspanningen. De uitgangspunten, daarin opgenomen, zijn gebaseerd op kengetallen voor continuïteit en financierbaarheid. Op projectniveau beoordeelt Sprengenland Wonen de rendementseisen van een investering op basis van een toetsingskader, waarbij de commissie vaststelt dat de interne overkoepelende controle gedurende de visitatieperiode verbeterd is. De kengetallen zijn mede gebaseerd op de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen.

Om financieel gezond te blijven hanteert Sprengenland Wonen het uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste voldoen aan de gestelde normen. Sprengenland Wonen voldoet in de visitatieperiode daaraan ruimschoots. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen.

Het beleid van Sprengenland Wonen is gericht op behoud van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarin is Sprengenland Wonen gedurende de visitatieperiode geslaagd. Het WSW heeft dat in haar periodieke rapportages bevestigd. Sprengenland Wonen financiert een groot deel van haar nieuwe en lopende investeringen uit eigen middelen, die verdiend worden uit operationele bedrijfsvoering en deels uit leningen met borging via WSW. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Sprengenland Wonen in de jaren 2014 en 2015 over een dusdanige liquiditeitsreserve beschikte, waardoor een overschrijding van het borgingsplafond optrad. Sprengenland Wonen heeft dat in 2014 en 2015 passend opgepakt door additionele af te lossen op lopende leningen (in totaal over 2 jaar) van meer dan € 10 miljoen.

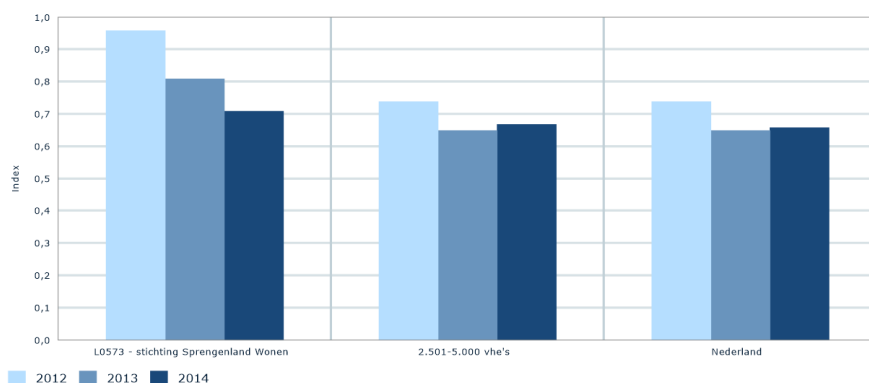
In de visitatieperiode heeft Sprengenland Wonen tot en met 2012 altijd een A1-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteitsoordelen meer afgegeven door het CFV. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen afgegeven, die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om onverantwoorde risico's te voorkomen dan wel risico's te verkleinen.

Op basis van de prognosegegevens van elke corporatie werd tot en met 2012 bepaald of de corporatie een A1-, A2-, B1-, B2-oordeel kreeg. Sprengenland Wonen is in de jaren 2013 t/m 2015 altijd binnen de toegestane richtlijnen van het CFV gebleven. Het CFV heeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van het vermogen financierbaar zijn.

In verband met de waarborgfunctie – gelet op de mogelijkheden om van de kapitaalmarkt geld te halen- en de bufferfunctie - de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken- is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag inclusief vermogensbeklemming. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar Oordeelsbrieven dat Sprengenland Wonen een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van Sprengenland Wonen in financieel opzicht gewaarborgd is.

Volgens de normering van het WSW voldoet Sprengenland Wonen aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is Sprengenland Wonen ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille van Sprengenland Wonen is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet heeft overschreden. Sprengenland Wonen voldoet aan de norm. Sprengenland Wonen loopt daarbij een beperkt renterisico.

De Loan to Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de (bedrijfs-)waarde van het bezit, loopt gedurende de visitatieperiode substantieel terug tot op 68% ultimo 2014 en 58% ultimo 2015.

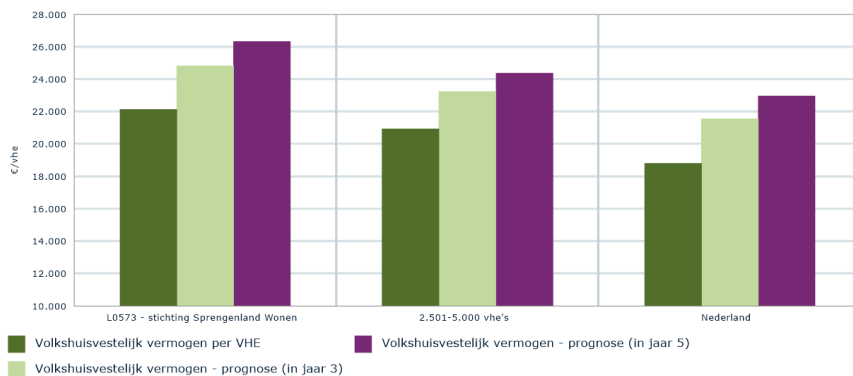


(bron: CBC, versie IV februari 2016, Loan to Value op basis van de bedrijfswaarde)

De solvabiliteit van Sprengenland Wonen nam gedurende de visitatieperiode gestaag toe van 17,8% in 2012 tot 25,2% ultimo 2015. Vanaf 2014 lag het solvabiliteitspercentage binnen de 20%-norm van CFV. Sprengenland Wonen streeft naar een solvabiliteit van minimaal 15%.

Het WSW hanteert een minimale solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde van 20%. Sprengenland Wonen hanteert geen waardering op bedrijfswaarde maar op historische kostprijs.

Het volkshuisvestelijke vermogen van Sprengenland Wonen lag gedurende de visitatieperiode boven de vermogens van de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

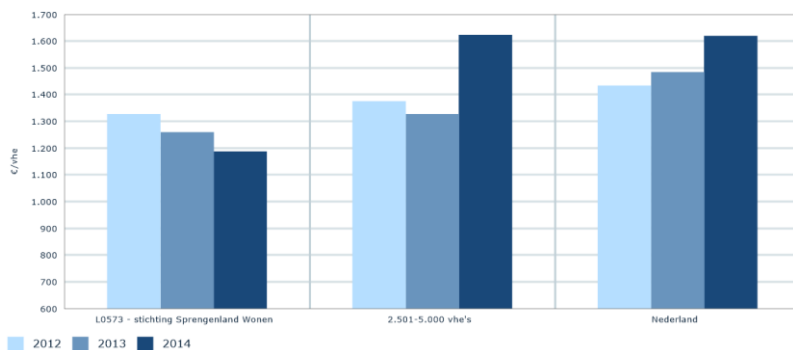


(bron: CBC, versie IV februari 2016, Volkshuisvestelijk vermogen per VHE)

Een belangrijk kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan wel gelijk zijn aan 1. Sprengenland Wonen heeft deze norm gehaald.

Daarnaast heeft Sprengenland Wonen een Interest Coverage Ratio (ICR), die gedurende de gehele visitatieperiode ruimschoots boven de WSW-norm ligt. Sprengenland Wonen voldoet derhalve aan de normen van de Interest Coverage ratio en de Debt Service Coverage Ratio gesteld door het WSW.

Ultimo 2015 had de langlopende schuld een nominale waarde van € 77 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2015 bedroeg 3,53% (3,75% in 2014). De rentecomponent vormt, zoals algemeen bekend binnen de sector, voor woningcorporaties in het algemeen een grote risicofactor. Sprengenland Wonen speelt daarop in door de renterisico's periodiek te monitoren via de kasstromen en, indien nodig, door vervroegd aflossen, tijdelijk en kort financieren, alsmede door het looptijdmanagement bij te sturen.



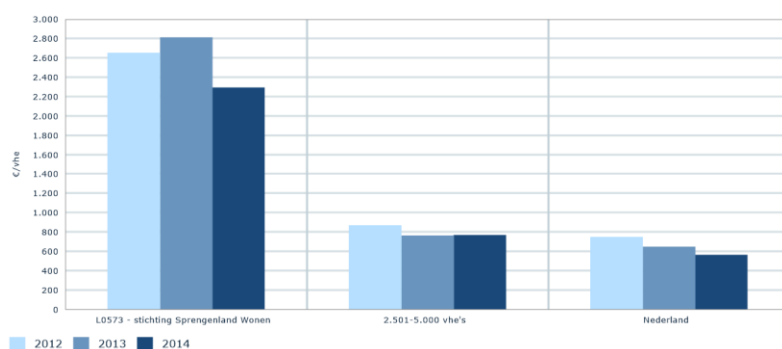
(bron: CBC, versie IV februari 2016, rentelasten per VHE)

Vrijwel alle leningen betreffen fixe leningen zonder tussentijdse renteherziening. Looptijden en valutadata zijn zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 15% van de uitstaande leningen.

De bedrijfswaarde van het vastgoed wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de resterende economische levensduur van de investering. Bij de bepaling van eventuele onrendabele investeringen zijn complexen geclusterd conform de kernenbenadering in het ambitiedocument en het dynamisch voorraadbeleid. In de grotere kernen is een nadere onderverdeling naar wijken gemaakt.

De bedrijfswaarde bedraagt op 31 december 2014 op totaalniveau € 154,7 miljoen (2013: € 150,7 miljoen) en voor het DAEB bezit € 144,6 miljoen (2013: € 140,1 miljoen).

Sprenghenland Wonen heeft vanuit het verleden relatief veel grondposities in bezit, die nog tot ontwikkeling gebracht moeten gaan worden. Sprenghenland Wonen is vanaf 2014 de grondposities substantieel aan het terugbrengen. Dat betekent in sommige gevallen dat er afgeboekt is en bij verkoop verlies genomen moet worden. Sprenghenland Wonen heeft alle grondposities in beeld gebracht en kan gestructureerd en gefaseerd afscheid nemen zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Tevens heeft de afbouw van deze portefeuille geen majeure gevolgen voor het maatschappelijk presteren van Sprenghenland Wonen. Dat is geheel doorgerekend en aan de visitatiecommissie toegelicht.



(bron: CBC, versie IV februari 2016, waarde grondposities per VHE)

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van OZB-aanslag 2016 (peildatum 1 januari 2015) bedraagt € 429,6 miljoen (OZB-aanslag 2015: € 436.1 miljoen).

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Sprenghenland Wonen een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Sprenghenland Wonen voldoet aan het ijkpunt van het cijfer 6.

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

- Sprenghenland Wonen voert volgens de commissie een verantwoord beleid op doelmatigheid.

- De visitatiecommissie vindt de effectiviteit en productiviteit van het personeel ruim voldoende. Sprengenland Wonen presteert in de visitatieperiode substantieel beter dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

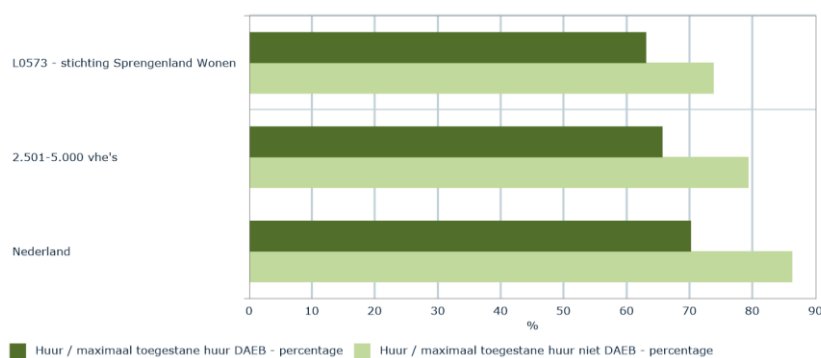
Sprengenland Wonen voert een verantwoord beleid op de financiële kengetallen. Door de begroting taakstellend te hanteren en de investeringsplannen tevens taakstellend te laten uitvoeren geeft Sprengenland Wonen blijk van het verantwoord en gecontroleerd omgaan met haar vermogen.

Sprengenland Wonen vindt het zeer belangrijk dat medewerkers uitstekende competenties hebben, dan wel die te ontwikkelen om het werk effectief en efficiënt uit te voeren. De verhuurbare eenheden van Sprengenland Wonen zijn gedurende de visitatieperiode ongeveer gelijk gebleven van 3.001 in 2012 tot 2.998 ultimo 2015. De omvang -aantal fte's- van de organisatie is iets gestegen gedurende de visitatieperiode van 19,2 fte in 2012 tot 19,63 fte in 2015.

Sprengenland Wonen is blijven investeren in de kwaliteit van haar woningen door het verduurzamen van het woningbezit. De benodigde liquiditeit voor investeringen heeft Sprengenland Wonen gedeeltelijk opgebracht uit opbrengsten uit haar verkoopprogramma en uit haar periodieke exploitatieresultaat.

De doelmatigheid is door de visitatiecommissie tevens beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten. De commissie heeft de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld.

De huur (DAEB) is gemiddeld 63,1% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiecorporaties is dit 65,6% en landelijk is dat 70,1% (CBC-versie IV, februari 2016).

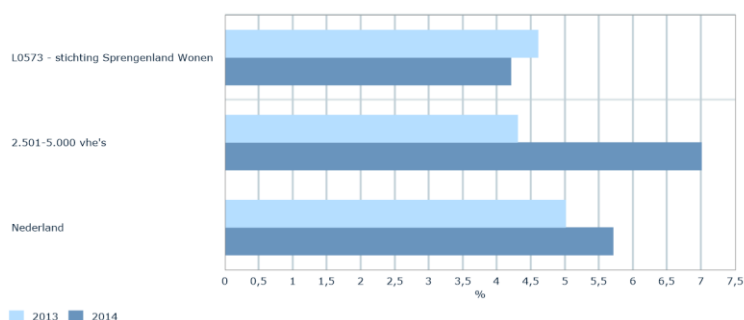


(bron: CBC, versie IV februari 2016, maximaal toegestane huur)

Periodiek verhoogt Sprengenland Wonen de huur van de woningen gematigd op basis van inflatie. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis van inkomen aan te brengen. Sprengenland Wonen maakt daarvan gebruik, waarbij een combinatie van inflatie inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast.

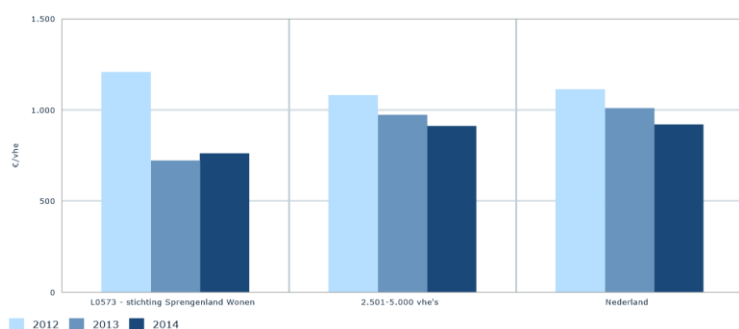
Huurverhoging voor vrijkomende woningen vindt plaats op basis van het streefhuurniveau. De huurprijzen worden bij mutatie geharmoniseerd naar 77,5 % van maximaal redelijk. Differentiatie binnen het woningbestand is echter mogelijk. Hierbij legt Sprengenland Wonen een relatie met de omvang van doelgroepen en met de kwaliteit van de woningen op basis van het dynamisch voorraadbeleid. Bij nieuwbouwprojecten wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de huurprijs 80% van maximaal redelijk bedraagt.

In 2015 heeft Sprengenland Wonen haar huurprijsbeleid naar beneden bijgesteld onder andere, omdat uit de analyse in het kader van het SVB bleek dat het streefhuurniveau te hoog was.



(bron: CBC, versie IV februari 2016, huurprijsontwikkeling 2013 en 2014)

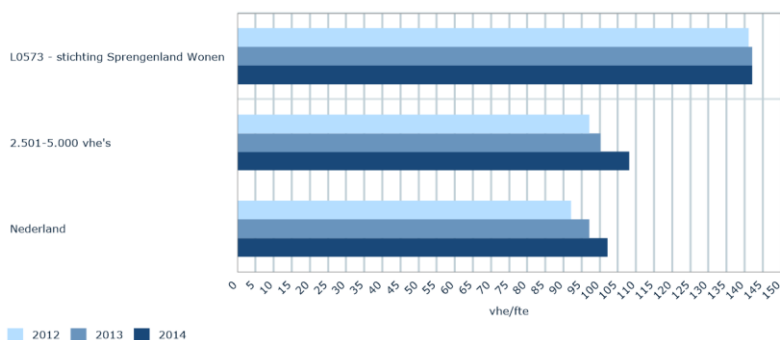
De geharmoniseerde netto bedrijfslasten per VHE van Sprengenland Wonen liggen vanaf 2013 beneden de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (CBC- versie IV, februari 2016). Over 2014 zijn de netto bedrijfslasten van het landelijk gemiddelde en de referentiecorporaties € 923 en € 916 ten opzichte van Sprengenland Wonen € 765. De procentuele afname van de netto bedrijfslasten in de periode 2012 - 2014 ligt bij Sprengenland Wonen op 36%, en derhalve substantieel boven de gerealiseerde netto bedrijfslastendalingen met de referentiecorporaties en de landelijke cijfers (daling van ongeveer 10%).



(bron: CBC, versie III januari 2016, netto bedrijfslasten)

De personeelskosten per fte zijn bij Sprengenland Wonen in de periode 2012 t/m 2014 toegenomen van € 76.020 in 2012 naar € 82.165 in 2014. De personeelskosten lagen gedurende de gehele visitatieperiode boven de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde, te weten in 2014 € 76.340 en € 74.321. Er is een duidelijke verklaring voor de verhoging, doordat in de periode 2014 kortstondig gebruik gemaakt is van interims.

Sprengenland Wonen beschikte t/m 2014 over een substantieel betere ratio van het aantal VHE per fte dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Gedurende de visitatieperiode is het gemiddelde 'aantal VHE per fte' ongeveer gelijk gebleven, te weten 141 VHE per fte in 2012 naar 142 VHE per fte in 2014. Daarentegen laat de lijn van de landelijke trend ten aanzien van effectiviteit en productiviteit van het personeel, gemeten per VHE, over de periode 2012-2014 een verbetering zien. Sprengenland Wonen scoorde in de periode 2012 tot en met 2014 al een gemiddelde van 142 VHE, wat substantieel beter is en was, dan de gemiddelden van de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde, te weten 108 en 102 VHE.



(bron: CBC, versie IV februari 2016, aantal VHE/fte)

Op basis van de cijfers van CBC kan geen goede analyse gemaakt worden van de onderhoudskosten in de jaren 2012 t/m 2014 ten opzichte van de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

3.3 Vermogensinzet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren. Sprengenland Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er een pluspunt dient te worden toegekend vanwege:

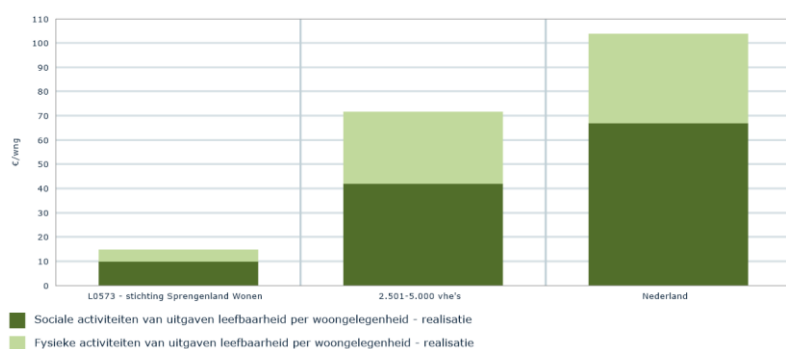
- Sprengenland Wonen heeft op een actieve wijze haar vermogen ingezet. De activiteiten worden daarbij getoetst op consequenties voor de omvang en ontwikkeling van het vermogen. Het vermogensbeleid sluit daarbij aan op andere delen van het beleid. De vermogensinzet is gebaseerd op een actueel portefeuillebeleid, onderhoudsramingen en verkoopprogramma.
- De visitatiecommissie vindt dat Sprengenland Wonen gedurende de visitatieperiode is blijven investeren in de kernen en heeft daarnaast adequaat afscheid genomen van verschillende (verlieslatende) ontwikkelposities.

Sprengenland Wonen heeft de ambitie - en maakt die ook waar - de financiële continuïteit te waarborgen. De financiële middelen zijn beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. Sprengenland Wonen houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie voldoende in beeld. Gestuurd wordt op voldoende beschikbaarheid van liquiditeit. Sprengenland Wonen trekt periodiek leningen aan op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsprogramma. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te hebben en voorts rendabel moet zijn. Tevens voert Sprengenland Wonen het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) te borgen via WSW om daarmee externe financiering aan te trekken. Voor het resterende deel kan Sprengenland Wonen de investeringskosten dekken door middelen uit de reguliere operationele exploitatie in te zetten.

Sprengenland Wonen voert vanaf 2015 een gematigd huurbeleid. Per 2014 heeft Sprengenland Wonen een maximaal toegestaan huurniveau van haar DAEB-bezit dat onder het niveau van haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde uit de CBC-

benchmark lag. De solvabiliteit, rentedekkingsgraad (ICR) en de dekking van de schuldpositie (DSCR) houden een niveau dat voldoende is om de bedrijfsvoering, zonder wezenlijke aanpassingen, te kunnen blijven uitvoeren.

De visitatiecommissie constateert dat Sprengenland Wonen gedurende de visitatieperiode een deel van haar investeringsprogramma getemporeerd heeft. Desalniettemin is Sprengenland Wonen ook in de slechte economische tijden gedurende de visitatieperiode doorgegaan met het ontwikkelen en bouwen van woningen voor haar doelgroep.



(bron: CBC, versie IV februari 2016)

Sprengenland Wonen geeft substantieel minder uit aan leefbaarheid, gemeten per woonegelegenheid, ten opzichte van haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

Sprengenland Wonen geeft blijk van een heldere visie te hebben op de door haar vastgestelde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten. Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop en de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat.

De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen kunnen vaststellen dat Sprengenland Wonen haar vermogen doelmatig inzet en daarover regelmatig evalueert met de diverse geledingen binnen de organisatie. Sprengenland Wonen weet naar de mening van de commissie het vermogen voor haar maatschappelijke/volkshuisvestelijke taken naar behoren in te zetten.

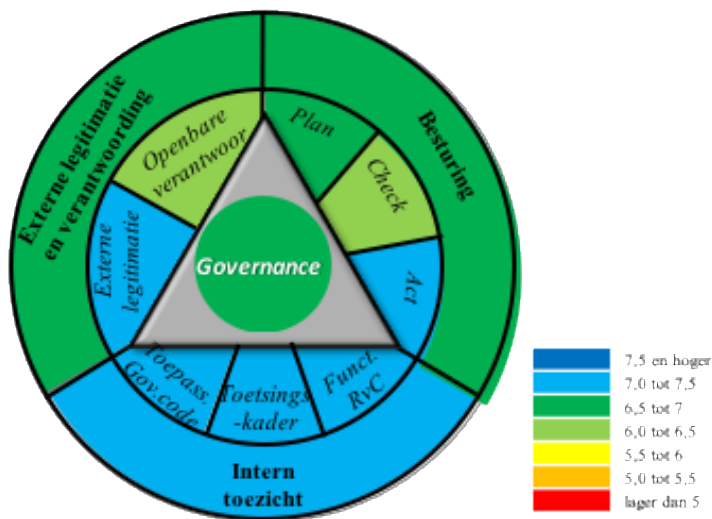
4. Governance

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

Governance

Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				
Plan	6,5	6,5	33%	2,2
Check	6,0			
Act	7,0			
Intern toezicht				
Functioneren RvC	7,3	7,1	33%	2,4
Toetsingskader	7,0			
Toepassing Gov. code	7,0			
Externe legitimering en verantwoording				
Externe legitimatie	7,0	6,5	33%	2,2
Openbare verantwoording	6,0			
Governance				6,7

Meetpunt	Beoordeling (cijfer)			Gemiddeld eindcijfer
Functioneren RvC				
Samenstelling RvC	8,0			7,3
Rolopvatting Toezicht, klankbord	7,0			
Zelfreflectie	7,0			



4.1 Besturing

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

De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 6,5.

Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 6,5.

In het onderdeel Plan worden de Visie en de Vertaling doelen door de commissie beoordeeld.

Plan				
Visie	7,0			
Vertaling doelen	6,0	6,5		
				6,5

Visie

De commissie beoordeelt het onderdeel Visie met een 7.

Ten opzichte van het ijkpunt van een 6 ziet de commissie een pluspunt:

- o Aangevend is dat Sprengenland veel tijd en energie gestopt heeft in het actualiseren van haar visie op basis van relevante markt- en maatschappijontwikkelingen en daarbij tevens gebruik maakt van adequate risicoanalyses.

Sprengenland heeft haar visie en ambities voldoende vastgelegd. Gedurende de visitatieperiode heeft Sprengenland haar visie, haar ambities en toekomstperspectief aangepast aan de gewijzigde omstandigheden, nieuwe trends geactualiseerd en geïmplementeerd. Daarnaast heeft Sprengenland haar risicomaneagementsysteem verder

uitgebouwd. Sprengenland heeft een heldere, consistente visie en geeft blijk die op tijd te actualiseren.

Sprengenland zit in een werkgebied, waarin in absolute zin in wijken en buurten inwonersaantallen stagneren dan wel afnemen, maar ook kernen met groei kent, en kernen met een constante vraag naar (huur-)woningen. Per kern vraagt dat om aangepaste maatregelen. Sprengenland is daarvan bewust en stelt per kern een plan op. Demografische ontwikkelingen in de toekomst laten in ieder geval zien, dat aangepaste en andere woningtypes nodig zijn. Inspelen en vooruitlopen op dit scenario vindt Sprengenland van essentieel belang, maar dat besef en concreet sturen is in de visitatieperiode ingezet.

Sprengenland is zich bewust dat de oplossingsrichting niet alleen in de stenen moet worden gezocht, maar ook in optimale samenwerking met belanghebbenden en partners om aldus de leefbaarheid in de kernen, te vergroten. Sprengenland heeft inzicht in de opkomende woonproblemen en maatschappelijke trends, waarmee woningcorporaties in het algemeen en Sprengenland in het bijzonder geconfronteerd worden.

Tijdens de visitatieperiode is het beleidsplan 2011-2013 van kracht geweest en nu inmiddels het ondernemingsplan 2014-2017. Sprengenland heeft beide plannen samen met haar medewerkers opgesteld en daarbij haar beleidsrichting bepaald. De beleidsplannen dienen als vertrekpunt voor de verschillende jaarplannen.

Sprengenland heeft passie voor haar werk. Sprengenland wil mensen helpen zo onafhankelijk mogelijk te kunnen leven en wonen in een betaalbare, goede en duurzame woning, gesitueerd in een prettige woonomgeving binnen de kernen. Sprengenland vindt de participatie van bewoners en zelfredzaamheid belangrijke uitgangspunten. Stimuleren van haar bewoners om mee te denken en verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen leefomgeving is van cruciaal belang om woning en woonomgeving zo optimaal mogelijk in te richten.

De visitatiecommissie heeft op basis van documenten en gevoerde gesprekken vastgesteld, dat bovengenoemde issues adequaat zijn verankerd en feitelijk zijn uitgevoerd binnen de organisatie van Sprengenland. De visitatiecommissie heeft naar aanleiding van de gesprekken kunnen vaststellen dat de kernwaarden van Sprengenland door de gehele organisatie worden (uit)gedragen.

Sprengenland heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in de regio. Tevens weet zij politieke en maatschappelijke veranderingen, discussie en trends te benoemen. De kansen en bedreigingen worden periodiek geactualiseerd en in beeld gebracht. Sprengenland kent de sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie.

Het strategische voorraadbeleid (SVB) is in een integrale vorm aanwezig. Het SVB wordt vervolgens doorvertaald in diverse beleidsstukken, strategieën en memo's is het vastgoedbeleidsplan binnen Sprengenland. Sprengenland actualiseert periodiek haar vastgoedbeleid op basis van huidige marktinformatie en demografische modellen.

Sprengenland maakt voldoende gebruik van risicoanalyses en scenario's om optimaal te kunnen reageren op veranderende omgevingsfactoren. De risicoanalyses en scenario's worden gedeeld met de raad van commissarissen en waar nodig door besluiten bekrachtigd.

Sprengenland laat mede haar beleidsagenda bepalen door uitkomsten van gesprekken met belanghebbenden. Sprengenland gelooft niet in integrale stakeholdersbijeenkomsten en zoekt het contact in kleinere bijeenkomsten met op onderwerp toegesneden programma's. Gezien de grootte van de corporatie en de aanwezigheid in verschillende gemeenten onderschrijft de visitatiecommissie deze benadering.

Sprengenland is lopende de visitatieperiode steeds actiever geworden in overleg-structuren en samenwerkingsvormen met haar belanghebbenden, waardoor zij beter oog en aandacht krijgt voor de leefbaarheid in de kernen, wijken en buurten.

Sprengenland blijkt zich bewust te zijn van haar positie en maatschappelijke opgave in haar gemeenten en neemt daarvoor haar verantwoordelijkheid. Door de gemeenten en zorg/welzijnsinstellingen wordt beoordeeld hoe Sprengenland haar maatschappelijke taken vervult. Sprengenland loopt niet weg voor haar (ook lastige) taken. Sprengenland kent haar maatschappelijke rol om huisvesting voor huurders met een kleine beurs en voor huurders in bijzondere doelgroepen te faciliteren. Sprengenland heeft een korte pas op de plaats moeten maken in verband met de invoering van de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen, omdat daardoor sprake was van een groter vermogensbeslag. De beleidsvisies komen terug in veel beleidsdocumenten.

Vertaling doelen

De commissie beoordeelt het onderdeel Vertaling doelen met een 6.

Sprengenland voldoet ten minste aan het ijkpunt van een 6. Sprengenland vertaalt haar strategische en tactische doelen in operationele activiteiten, een en ander onder monitoring van de (financiële) randvoorwaarden. Sprengenland heeft haar visie verwoord in bedrijfsdoelen. De doelen uit de beleidsplannen zijn voldoende vertaald naar diverse jaarplannen, die op afdelingsniveau vertaald en verdeeld zijn, maar het mag wat meer SMART. De doelstellingen zijn tevens in de (meerjaren-) begroting financieel verwerkt naar concrete operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. De voornaamste doelstellingen zijn vervolgens verwerkt in de begrotingen.

In de periodieke rapportages verantwoordt Sprengenland zich op detailniveau. De managementrapportages maken onderdeel uit van de algemene beleidsvisie. Dit geeft een eerste aanzet tot een verankering binnen de organisatie. Er kan nog een verbeteringslag uitgevoerd worden door de uitvoering van visie en realisatie van bedrijfsdoelen beter te volgen en monitoren. In dat geval kan efficiënter verantwoording afgelegd worden aan de raad van commissarissen, waarbij de onderlinge aansluiting tussen de verschillende doelstellingen en plannen zichtbaarder gemaakt kan worden.

Sprengenland stelt waar nodig haar doelen en plannen bij. Dit gebeurt jaarlijks bij het opstellen van de jaarplannen per afdeling. Vervolgens wordt een financiële vertaling in de begroting gemaakt. In de begroting is ook een meerjarenplan meegenomen. Het jaarplan en de begroting hebben een taakstellend karakter binnen Sprengenland. Indien gewenst voert Sprengenland tussentijds aanpassingen door.

Sprengenland heeft pas gedurende de visitatieperiode de doorvertaling van haar beschreven doelstellingen in het treasurystatuut vastgelegd. In het treasurystatuut zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en de verantwoording.

Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 6.

Sprengenland voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering vorderen.

Per kwartaal (en vanaf 2015 per vier maanden) wordt in de management-rapportage de voortgang aan de raad van commissarissen gepresenteerd.

Uit de verschillende beleidsdocumenten, zoals het beleidsplan, fasedocumenten, treasurystatuut, jaarplannen, alsmede de (meerjaren-)begroting, blijkt dat de financiële en volkshuisvestelijke prestaties goed en in samenhang gevolgd kunnen worden in jaarverslag, managementrapportages en rapporten over investeringen. Daarbij heeft Sprengenland een duidelijke scheiding aangebracht door bepaalde ontwikkelingsprojecten en posities in verscheidene B.V.'s onder te brengen.

Het monitoring- en rapportagesysteem werkt steeds beter door in de geledingen van de organisatie van Sprengenland. De operationele en financiële doelstellingen van Sprengenland worden steeds uitgebreider vastgelegd in de afdelingsplannen en de (meerjaren-)begroting, waarin de voornaamste doelstellingen bepaald zijn. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen. In de managementrapportages wordt verantwoording op detailniveau aangebracht.

De raad van commissarissen overlegt met de directeur-bestuurder en het MT over de financiële continuïteit, de voortgang van de investeringsprojecten en de beheersing van de aanwezige risico's binnen Sprengenland. De directeur-bestuurder woont de reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen bij. De vastgelegde financiële uitgangspunten met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit (ICR en DSRC), treasury, investeringsruimte en onrendabele investeringen zijn onderwerp van bespreking. De rapportages van het CFV, het Ministerie van BZK, het WSW en van de accountant worden eveneens uitvoerig besproken.

De raad van commissarissen/ auditcommissie, heeft gedurende de visitatieperiode geregeld met de directeur-bestuurder en de externe accountant overleg gevoerd over de kwaliteit van het proces van risicobeheersing. Sprengenland brengt periodiek risico's in beeld door intern uitgevoerde controles. Binnen Sprengenland wordt goed aandacht besteed aan risicomanagement. Een integraal risicomanagementbeleid is gedurende de visitatieperiode opgestart en vormgegeven gedurende de visitatieperiode. Het integrale risicomanagementbeleid is nog in ontwikkeling met als doel de kernwaarde en kernrisico's om te zetten in concrete en meetbare indicatoren om daarop beter te kunnen sturen en toezicht te kunnen houden. Risicomanagement is steeds meer verankerd in het dagelijks management.

Het belangrijkste instrument van het interne risico-beheersingssysteem is de integrale planning- en controlcyclus. Dit raamwerk bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

- Beleidsplan en hieraan gekoppelde prestatieafspraken;
- Meerjarenbegroting;
- Jaarlijkse prestatieafspraken per afdeling (via jaar- en afdelingsplanplan) en voortgangsgesprekken;
- Beknopte (financiële) rapportages;
- Strategisch Voorraadbeleidsplan;
- Actuele procesbeschrijvingen, die steeds verder uitgewerkt worden.

Sprengenland Wonen had in 2011 een verbeterslag te maken op de interne controle van de voorcalculaties van projecten. Gedurende de visitatieperiode heeft Sprengenland Wonen dit opgepakt en vormgegeven.

Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens kan Sprengenland concreter verantwoording af leggen en beschrijven in haar periodieke rapportages aan de raad van commissarissen. Er worden wel periodiek kasstroomoverzichten geproduceerd, maar een vertaling naar de beleidsvoornemens komt daarin te weinig volgbaar terug. De commissie is van mening dat Sprengenland in haar rapportages op een heldere wijze zou moeten documenteren welke acties moeten worden ondernomen, indien er afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden geconstateerd.

Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 7.

Sprengenland voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- Sprengenland heeft aangetoond haar Act in de organisatie en verantwoordingsdocumenten goed te borgen. Het bijsturend vermogen van de organisatie en de doorgevoerde afwijkingen zijn aantoonbaar op velerlei fronten en sluiten aan bij de geformuleerde visie en doelstellingen. Sprengenland adresseert tijdig afwijkingen en heeft gedurende de visitatieperiode verbeterprogramma's binnen de organisatie doorgevoerd.

De corporatie steekt veel tijd en energie in het verzamelen van informatie en legt dat in verantwoordingsdocumenten vast. Veelvuldig betreft Sprengenland professionele partijen en adviseurs erbij om haar daarbij te versterken. Bij de voortgang van (nieuwbouw-)projecten wordt dat zelfs op gedetailleerd niveau door middel van fasedocumenten en complexbeheersplannen gedaan, waardoor een optimaal beeld van de stand van zaken gepresenteerd wordt. De corporatie stuurt bij, indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Binnen de overlegstructuren van het MT en raad van commissarissen wordt die informatie uitgebreid besproken.

De commissie is van mening dat Sprengenland haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud goed monitort en aanstuurt. Sprengenland werkt samen en sluit prestatieafspraken met verschillende aannemers om partijen scherp te houden.

Sprengenland schenkt steeds meer aandacht aan het milieu in relatie tot duurzaamheidsvraagstukken bij vastgoedontwikkeling. Daarbij wordt aanzet gegeven voor de realisatie van de milieudoelstellingen van Sprengenland. Die uitgangspunten komen terug in nieuwbouwprojecten, renovatie en het Strategisch Voorraad Beheer. Sprengenland ligt gemeten op basis van de energielabels van haar woningen in 2014 nog voor op haar referentiecorporaties en de landelijke trend. Sprengenland heeft veel initiatieven in gang gezet om op koers te komen wat haar duurzaamheidsambities betreft. Er zal de komende periode nog hard aan gewerkt moeten worden om de duurzaamheidsdoelen te gaan halen.

4.2 Intern toezicht

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

Het functioneren van de raad van toezicht/commissarissen

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

De commissie waardeert *Het functioneren van de raad van toezicht/commissarissen* met het cijfer 7,3.

Samenstelling van de raad van toezicht/commissarissen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 8.

Volgens de commissie wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie de volgende pluspunten:

- Het betrekken van de huurdersorganisatie bij niet alleen de benoemingsprocedure van de 'huurderscommissarissen', maar bij elke benoemingsprocedure van iedere commissaris.
- De openbare verantwoording en de zeer actieve wijze, waarop de raad werkt aan haar samenstelling.

De taken en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn vastgelegd in de statuten en in het Reglement Raad van Commissarissen. Hieruit blijkt mede de scheiding in taken en verantwoordelijkheden tussen de raad van commissarissen en het bestuur. Sprengenland Wonen wordt bestuurd door directeur-bestuurder M.H. de Wilde. Leden van de raad van commissarissen worden voor een periode van 4 jaar benoemd. Herbenoeming is eenmaal mogelijk voor een periode van vier jaar. De raad streeft ernaar dat haar leden, uitgaande van goed functioneren, de termijn van acht jaar ook vol maken, vanwege de vereiste continuïteit van de raad en het kennisniveau.

De raad heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad van commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn. Het functioneren van de raad is immers gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. De commissie heeft geconstateerd dat de raad veel aandacht besteedt aan de diversiteit van de samenstelling. Bij iedere vacature voor een lid van de raad van commissarissen wordt een specifieke profielschets opgesteld. Conform het gestelde in het Reglement Raad van Commissarissen bestaat dit profiel uit een algemeen deel - voor ieder lid van de raad gelijk - en een functie-afhankelijk deel. Ieder van de leden van de raad van commissarissen richt zich in het bijzonder op een bepaald aandachtsgebied. Dit neemt niet weg dat alle leden van de raad gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor alle taakgebieden.

Werving van nieuwe leden vindt openbaar en buiten de eigen kring plaats op basis van een profielschets, waarvoor in de regionale bladen een advertentie wordt geplaatst. Op basis van een met de huurdersbelangenorganisatie gesloten convenant wordt het bestuur van deze organisatie bij elke benoemingsprocedure betrokken.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde raad van commissarissen bestaat uit ten minste drie en ten hoogste vijf leden, waarvan twee commissarissen op voordracht van de Huurderbelangen Organisatie Samen Eén. In de visitatieperiode heeft een raad gefungeerd met vijf personen. Met het oog op de voorgenomen fusie met Woningstichting Brummen is het besluit genomen niet tot (tijdelijke) vervanging van een commissaris, die per 31 december 2015 is afgetreden.

Door de nieuwbenoemde leden van de raad van commissarissen wordt een introductieprogramma gevolgd. De commissie heeft kunnen vaststellen dat de raad ruime aandacht besteedt aan permanente educatie. Als voorbeeld dient dat de voltallige raad de Masterclass Finance van BNG over risicomanagement heeft bijgewoond. Alle leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord
De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de raad van commissarissen zich bewust is van de verschillende rollen die ze in de organisatie heeft als toezichthouder, werkgever en als klankbord. Sprengenland Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie kent een pluspunt toe vanwege:

- o De actieve en gedegen wijze, naar het oordeel van de commissie, waarop de raad haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord vervult.

De raad is zich zeer bewust van haar drie rollen. De raad van commissarissen geeft aan haar taken inhoud vanuit een eigen doordachte rol en positie door transparant en open, aanspreekbaar, kritisch en onafhankelijk te zijn. Door een kritische houding en met 'gepaste distantie', maakt ze haar toezichtrol waar jegens de directeur- bestuurder en de werkorganisatie. Daarnaast heeft de raad een duidelijke klankbord- en adviesfunctie, als ook een duidelijke werkgeversrol.

De raad heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin duidelijk gemaakt wordt waarom de raad van commissarissen een zeer relevante positie heeft binnen de organisatie, wat onder goed toezicht verstaan dient te worden en namens wie hij toezicht houdt. De raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De raad beschrijft hierin onder andere dat de raad van commissarissen en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan haar belanghebbenden.

In het toezichtkader heeft de raad uitgewerkt hoe deze toezichtvisie in de praktijk wordt gebracht. Het toezichtkader beschrijft het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de raad bij het uitvoeren van zijn taken volgt.

De raad van commissarissen kent de volgende subcommissies: de Auditcommissie, een Investeringscommissie en een Remuneratiecommissie. In het jaarverslag worden personele samenstelling en activiteiten van de subcommissies beschreven, bestaande uit een verslag vanuit werkgeversrol door de remuneratiecommissie en het verslag vanuit toezichthoudende rol door de overige twee commissies. Voor alle subcommissies is een reglement aanwezig.

Iedere subcommissie zorgt voor een terugkoppeling van hetgeen is besproken richting de voltallige raad van commissarissen. De voorzitter van de raad van commissarissen is geen voorzitter van één of meerdere subcommissies. Het Reglement Raad van Commissarissen en de profielschets zijn op de website van Sprengenland Wonen gepubliceerd.

Minimaal eenmaal per jaar vindt een functioneringsgesprek plaats tussen de raad commissarissen en de directeur-bestuurder, waarbij zowel naar het verleden wordt gekeken, als naar de toekomst. In dat gesprek komen tevens de primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden aan de orde. In het remuneratierapport is het beloningsbeleid vastgelegd. De hoofdlijnen van dit rapport zijn op de website geplaatst.

Eén van de taken van de raad van commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Voor de leden van de raad betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functie goed uit te oefenen, zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht hebben in de grote lijnen zonder de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De raad, individueel en als collectief, is in staat de directeur-bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Een speciale klankbordfunctie wordt uitgeoefend door de raad ten aanzien van de Stuurgroep Fusieverkenning, waar de directeur-bestuurder deel vanuit maakt.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De raad van commissarissen bespreekt ten minste een maal per jaar buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder zowel het eigen functioneren als dat van individuele leden van de raad met inbegrip van de cultuur van openheid en aanspreekbaarheid en de conclusies die daaraan verbonden moeten worden volgens de Governancecode. De corporatie voldoet aan het ijkpunt, waarbij de commissie het volgende pluspunt ziet:

- o De actieve houding van de raad ten opzichte van de zelfreflectie en de compleetheid, waarmee de raad de zelfreflectie heeft geïmplementeerd en inhoud geeft.

Tijdens een besloten vergadering wordt ieder jaar het eigen functioneren van de raad van commissarissen als zodanig en die van de individuele leden geëvalueerd. De remuneratiecommissie bereidt de zelfevaluatie voor. Bij de zelfevaluatie wordt gebruik gemaakt van een checklist en wordt ook de mening van de directeur-bestuurder gevraagd.

Tevens wordt de relatie tussen de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder tegen het licht gehouden.

De raad maakt om het jaar gebruik van externe begeleiding bij de zelfevaluatie. De leden van de raad worden geacht en in staat gesteld om opleidingen te volgen en seminars bij te wonen om de kennis op hun taakgebied op peil te brengen, dan wel te houden. Bij de zelfreflectie is dit tevens een van de toetsingscriteria. Conclusies uit de zelfevaluatie worden weergegeven in het 'Jaarverslag van de Raad van Commissarissen'. De raad van commissarissen en het bestuur evalueren tevens jaarlijks over en weer hun functioneren.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 7.

Sprengenland voldoet aan het ijkpunt van een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De raad van commissarissen beschikt over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. De mate van volledigheid en de mate van verantwoording van het toetsingskader is voor de commissie op dit onderdeel reden voor een pluspunt. Alle benodigde documenten zijn voorhanden. Periodiek vindt daarover afstemming plaats en zo nodig worden normen herijkt. Op verschillende niveaus vindt scenariodoorrekening plaats en worden risicoanalyses uitgevoerd.

De Raad van Commissarissen beschikt over verschillende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen Sprengenland:

- Strategisch Voorraadbeleid;
- Jaar- en afdelingsplannen, waarin de activiteiten en doelen voor het jaar zijn vastgelegd;
- Begroting, waarin de activiteiten financieel zijn vertaald;
- Financiële Meerjaren Prognose (MJB);
- Huurbeleidsplan;
- Treasurystatuut;
- Beleidsplan energie en duurzaamheid;
- Ambitie- en strategiedocument 2011-2013;
- Ondernemingsplan 2014-2017
- Investeringsstatuut;
- Procuratieregeling;
- Klokkenluidersregeling;
- Gedragscode Integriteit;
- Prestatieafspraken met gemeenten;
- Samenwerkingsovereenkomsten;
- Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;
- Overleg met alleen de ondernemingsraad, alsmede de aanwezigheid bij de bespreking over de algemene gang van zaken tussen ondernemingsraad en de directeur-bestuurder;
- Overleg met het management.

Daarnaast zijn door de raad diverse besprekingen met externe partijen gevoerd om zich op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen in de sector in het algemeen en bij Sprengenland specifiek.

De voortgang van de ontwikkeling van resultaten en activiteiten van de geformuleerde en vastgestelde doelen uit de jaarplannen missie en visie wordt gevolgd en vormgegeven in het jaarverslag, jaarplannen en afdelingsplannen, als ook in periodieke rapportages (kwartaal-, en vanaf begin 2015 tertiaalrapportages). In deze rapportages wordt geconstateerd in welke mate de gerapporteerde kasstromen overeenkomen met de begroting. In de vergaderingen van de raad wordt gerapporteerd over de financiële situatie, de voortgang van projecten, bedrijfsrisico's, kwaliteit van dienstverlening en volkshuisvestelijke prestaties.

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

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

- De Governancecode is voor Sprengenland Wonen geen formaliteit, maar deze code wordt door de gehele organisatie ervaren als een essentieel vereiste voor goed bestuur en wordt bijzonder serieus doorleefd.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur. Met de code wordt mede beoogd het bewustzijn over deze normatieve achtergrond te bevorderen. De commissie heeft geconstateerd, dat de corporatie in de visitatieperiode de governancecode goed heeft nageleefd, waarbij zij de bepalingen heeft toegepast.

Sprengenland Wonen heeft een governancestructuur, waarvan de governancecode integraal onderdeel uitmaakt. Sprengenland Wonen voldoet inmiddels aan de inhoud en implementatie van de Governancecode 2015 en wijkt niet af, met uitzondering van de benodigde statutenwijziging. De aanpassing van de statuten wordt doorgevoerd bij de voorgenomen fusie per 1 januari 2017. In 2015 heeft de raad een themabijeenkomst governance georganiseerd over de nieuwe code.

De drie onderwerpen, die daarbij op de agenda stonden waren:

1. Wat behelst de nieuwe Governancecode?
 - a. Van vinkenlijst naar vonkenlijst!
 - b. Welk gedrag past ons om hier continue invulling aan te geven?
2. Wat is de status van invoering binnen Sprengenland Wonen?
 - a. Worden in alle lagen van de organisatie hierover gesprekken gevoerd?
 - b. Zijn alle 60 bepalingen ook daadwerkelijk doorgevoerd?
3. Wat is onze visie op toezichthouden?

De bijeenkomst was een ijkmoment van een langer lopend proces van discussie en ontwikkeling. De corporatie is er zich van bewust dat het een continu proces is en dus niet is opgehouden na de themabijeenkomst. Sprengenland Wonen is trots op het ontwikkelde 'Visiedocument op toezicht' en samen met de nieuwe Governancecode volledig hebben kunnen invoeren binnen de eigen manier van werken.

De corporatie heeft met behulp van het hulpinstrument Governancecode 2015 alle onderdelen van de vijf principes uitvoerig en adequaat van commentaar voorzien, waaronder 'de leg uit en pas toe'-beginselen.

- Governancecode 2015;
- Afwijkingen van de Governancecode;
- Governancestructuur;
- Statuten;
- Reglement Raad van Commissarissen;
- Profielschets Raad van Commissarissen;
- Reglement Bestuur;
- Reglement Auditcommissie;
- Reglement Investeringscommissie;
- Reglement Remuneratiecommissie;
- Toezichtvisie RvC en Bestuur;

- Remuneratierapport in hoofdlijnen
- Rooster van aftreden;
- Integriteitsbeleid;
- Procuratieregeling;
- Visitatierapport 2011;
- Ondernemingsplan "De puzzel van het wonen";
- Reglement Klachtencommissie.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

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

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 6,5.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 7.

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

- Sprengenland Wonen betreft belanghebbenden bij de input van beleid en blijft de dialoog voeren, waarbij zij getuigt van een constructieve opstelling, die op de doelgroep is gebaseerd.

Met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder is bij het herstructureren van complexen door sloop en vervangende nieuwbouw goede communicatie voor Sprengenland Wonen met en betrokkenheid van de huurders cruciaal. De bewoners worden collectief geïnformeerd over het beleid door bewonersavonden en nieuwsbrieven. Daarnaast wordt de individuele situatie besproken tijdens huisbezoeken, tijdens een spreekuur of anderszins op afspraak.

Vanuit de raad is er regulier overleg met de Huurderbelangenorganisatie Samen Eén. Tevens periodiek regulier overleg met de OR. Voorts participatie bij bijeenkomsten waarbij alle stakeholders aanwezig waren, zowel in de regio Apeldoorn over onder meer woonruimteverdeling en prestatieafspraken, als in de regio Brummen.

Alle belanghebbenden zijn geconsulteerd over de voorgenomen fusie en zijn alle onderwerpen besproken. Er zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd met steeds verschillende doelgroepen van belanghebbenden.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 6.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt.

De openbare verantwoording van Sprengenland Wonen wordt gedaan door middel van een duidelijk, overzichtelijk en prima leesbaar jaarverslag. De missie en beleidsdoelstellingen van Sprengenland Wonen zijn uiteengezet in het jaarverslag. Sprengenland Wonen vindt het belangrijk om verantwoording af te leggen over haar prestaties. De belanghebbenden worden periodiek geïnformeerd - met nieuwsbrieven, de website en via de media - over de prestaties van Sprengenland Wonen. In het huidige tijdsgewricht wordt het digitaal communiceren steeds belangrijker. Sprengenland Wonen is trots op de behaalde KWH-label met een 7,7.

Deel 3

Bijlagen



Deel 3 – Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

In de prestatiekaders worden de volgende afkorting gebruikt:
CFV/CBC CiP Corporatie Benchmark Centrum, Corporatie in Perspectief

GEREALISEERDE PRESTATIES						
1. Huisvesting van de primaire doelgroep						7,0
Woningtoewijzing en doorstroming						7,0
Beschikbaarheid						7
<p>Opgave: De gemeente Brummen, Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatieve goede en geschikte huisvesting voor de doelgroepen van beleid, voor voldoende woningen behorend tot de kernvoorraad en onderzoeken de benodigde omvang van de bereikbare voorraad voor de middeninkomens. Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken zal steeds vastgesteld worden welke omvang de kernvoorraad en de bereikbare woningvoorraad voor de middeninkomens moet hebben.</p> <p>De gemeente Brummen, Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen spannen zich in de doorstroming te bevorderen om voldoende eengezinswoningen beschikbaar te krijgen voor huishoudens in de leeftijd van 30-50 jaar.</p> <p><i>Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016</i></p> <p>De kernopgave van de prestatieafspraken is het borgen van voldoende woningen voor de primaire doelgroep, betaalbare woonkwaliteit en een gedifferentieerd aanbod in de prijscategorieën met een zo hoog mogelijke slagingskans.</p> <p><i>Bron: Prestatieafspraken Apeldoorn 2015 t/m 2018</i></p> <p>In 2015 heeft Sprengenland Wonen haar huurprijsbeleid naar beneden bijgesteld onder andere omdat uit de analyse in het kader van het SVB bleek dat het streefhuurniveau te hoog was. Hierdoor worden er meer woningen behorend tot de kernvoorraad beschikbaar voor de lage en middeninkomens.</p> <p>Om tegemoet te komen aan woningen voor ouderen, worden bestaande woningen aangepast en wordt bij nieuwbouw zoveel mogelijk uitgegaan van flexibel en multifunctioneel bouwen. Daarbij wordt bij de maatvoeringen rekening gehouden met het gebruik door senioren. Ook de mogelijkheid van het plaatsen van bijv. een traplift moet eenvoudig mogelijk zijn. De badkamer op de verdieping is standaard uitgerust met een 2e toilet. Dergelijke woningen zijn multi-inzetbaar: goed geschikt voor senioren, maar als de vraag van senioren op termijn wegvalt ook geschikt voor andere huishoudens.</p>						
Prijsegmenten	Aantallen			Aandeel 2014 in %		
	2012	2013	2014	Corp.	Refer.	Land.

Goedkoop	291	258	241	9,5%	14,4%	14,8%
Betaalbaar	2077	2018	1912	75,1%	67,2%	64,7%
Duur < toeslaggrens	199	240	348	13,7%	15,0%	15,8%
Totaal Kernvoorraad	2567	2516	2501	98,3%	96,6%	95,3%
Duur > toeslaggrens	27	52	45	1,8%	3,4%	4,6%
Totaal	2594	2568	2546	100,1%	100,0%	99,9%

Bron: CiP verslagjaar 2014

In de regio Apeldoorn is voor Sprengenland Wonen 99% van het bezit bereikbaar voor de sociale sector. Het grootste deel van de woningen (69% bevindt zich in de categorie betaalbaar.

De prestatie is gelijk aan de opgave

Passend toewijzen

Opgave: Sprengenland Wonen geeft jaarlijks inzicht in de resultaten van woningtoewijzing.

Bron: Prestatieafspraken Rheden 2012 t/m 2015

Conform afspraken, geeft Sprengenland Wonen jaarlijks inzicht in de resultaten van de woningtoewijzing. De woningtoewijzingen voldoen aan de EU-maatregelen.

Woningtoewijzing						
	Aantallen corporatie			Toewijzingen in % 2012-2014		
Inkomensgrenzen	2012	2013	2014	Corp.	Ref.	Land
< inkomensgrenzen	148	95	109	70,1%	73,6%	75,0%
> Inkomensgrenzen	61	49	40	29,9%	26,4%	25,0%
Passend	164	88	63	62,7%	75,7%	76,5%
Te duur	38	54	83	34,9%	21,9%	21,6%
Te goedkoop	7	2	3	2,4%	2,4%	1,9%

Bron: CiP verslagjaar 2014

In 2015 betrof het 147 toewijzingen. Van deze 147 toewijzingen waren er 140 (95%) conform de EU-maatregel.

In 2015 heeft Sprengenland Wonen haar huurprijsbeleid herzien onder andere omdat uit de analyse in het kader van het SVB bleek dat het streefhuurniveau te hoog was. Een aanleiding om het huurbeleid bij te stellen was het passend toewijzen.

Wat betreft het aanbod huurwoningen betekent dit:

60% heeft een huur onder de 1^e aftoppingsgrens

20% heeft een huur tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens

20% heeft een huur tussen de 2^e aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens

De prestatie is gelijk aan de opgave

Tegengaan van woonfraude

Opgave: Er zijn geen prestatieopgaven of ambities met betrekking tot woonfraude.

Omdat zowel kwantitatieve als kwalitatieve opgaven, ambities en prestaties ontbreken, kan het tegengaan van woonfraude niet beoordeeld worden.

Keuzevrijheid van doelgroepen

Opgave: In afwachting van de nieuwe Huisvestingswet en Regionale Huisvestingsverordening worde de bestaande afspraken wat betreft het verdelen van vrijkomende woningen in Laag_Soeren vooralsnog gecontinueerd.

7

-

7

Bron: Prestatieafspraken Rheden 2012 t/m 2015

Er wordt meer keuzevrijheid geboden in de vorm van huur- en koopvairanten in de vorm van de Te Woon-regeling en een koopgarantregeling.

Gemeente en corporaties spreken af dat de resultaten van woonruimteverdeling in regionaal verband jaarlijks worden geëvalueerd.

Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016

De bestaande afspraken over de verdeling van vrijkomende woningen in Rheden blijven gehandhaafd tot de volgende prestatieafspraken.

Tot begin 2015 verkocht Sprengenland Wonen diverse woningen 'onder voorwaarden' op basis van het KoopGarantconcept. Hiervoor in de plaats kwam KoopStart. Bij beide verkoopconcepten kan de koper de woning kopen met korting. Wanneer de woning weer verkocht wordt, rekent de koper de korting en een deel van de waardeontwikkeling met Sprengenland Wonen af. In geval van KoopGarant heeft Sprengenland Wonen een terugkoopplicht. Bij KoopStart is dat niet het geval.

Woningen die in voorgaande jaren verkocht zijn volgens het KoopGarant-concept blijven 'in beeld' omdat op de balans rekening gehouden moet worden met de verplichting om deze ooit terug te kopen. Eind 2015 betrof dat 77 woningen.

De prestatie is gelijk aan de opgave

Wachlijst/slaagkans

Opgave: Tot begin 2015 verkocht Sprengenland Wonen diverse woningen 'onder voorwaarden' op basis van het KoopGarantconcept. Hiervoor in de plaats kwam KoopStart. Bij beide verkoopconcepten kan de koper de woning kopen met korting. Wanneer de woning weer verkocht wordt, rekent de koper de korting en een deel van de waardeontwikkeling met Sprengenland Wonen af. In geval van KoopGarant heeft Sprengenland Wonen een terugkoopplicht. Bij KoopStart is dat niet het geval.

Woningen die in voorgaande jaren verkocht zijn volgens het KoopGarant-concept blijven 'in beeld' omdat op de balans rekening gehouden moet worden met de verplichting om deze ooit terug te kopen. Eind 2015 betrof dat 77 woningen.

Omdat zowel kwantitatieve als kwalitatieve opgaven, ambities en prestaties ontbreken, kan de wachlijst/slaagkans niet beoordeeld worden.

Leegstand

Opgave: Er zijn geen prestatieopgaven of ambities met betrekking tot leegstand.

Huurderving als gevolg van de markt/project in % jaarhuur				
	2012	2013	2014	Referentie 2014
Marktomstandigheden	0,1	0,4	0,5	1,0
Projectleegstand	0,1	0,0	0,0	0,3
Huurachterstand	0,4	1,1	0,4	1,1

Bron: CiP verslagjaar 2014

Omdat zowel kwantitatieve als kwalitatieve opgaven en ambities ontbreken, kan de leegstand voor de woningen niet beoordeeld worden.

Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, jongeren of statushouders

7

Opgave: De gemeente voert de regie met betrekking tot de huisvesting van statushouders en is verantwoordelijk voor een budget voor de begeleiding van statushouders. Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen garanderen de realisering van de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot de huisvesting van de statushouders.

Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016

Sprengenland Wonen heeft afspraken met MOVIERA-vrouwenopvang om hulp te bieden bij het vinden van huisvesting voor vrouwen die via MOVIERA zijn opgevangen.

Bron: Jaarverslag 2015

Sprengenland Wonen levert een aandeel in het huisvesten van statushouders. Dit gebeurt op basis van gemeentelijke taakstellingen. Deze opgave wordt ingevuld in overleg met collega-corporaties en de betreffende gemeente. Sprengenland Wonen heeft in 2014 - 12 statushouders gehuisvest; 6 vanuit de gemeente Brummen en 6 vanuit de gemeente Apeldoorn. In Eerbeek zijn in 2012 -6 en in 2013 - 2 statushouders gehuisvest.

In de tabel is aangegeven wat de taakstellingen waren voor 2015 en hoeveel statushouders we hebben gehuisvest.

Opgaven en huisvesting statushouders gemeenten:				
	Apeldoorn	Brummen	Rheden	Totaal
Taakstelling aantal personen	14	40	0	54
Gerealiseerd aantal personen	11	42	0	53
Gerealiseerd aantal woningen	2	10	0	12

Bron: Jaarverslag 2015

Sprengenland Wonen heeft in het kader van de afspraken met MOVIERA-vrouwenopvang in 2015 en in 2013 is in dit verband 1 woning beschikbaar gesteld. In 2014 en in 2012 is er geen beroep gedaan op Sprengenland Wonen.

De prestatie is gelijk aan de opgave

Betaalbaarheid

7,0

Huurprijsbeleid

7

Opgave: Prijsniveaus en woonkwaliteit zijn afgestemd op zowel de wensen als de reële bestedingsmogelijkheden van de ouderen.

Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016

De woningcorporaties voeren een verantwoord huurbeleid waarbij zij streven naar betaalbaarheid voor iedereen. De woningcorporaties zorgen voor een aanbod van huurwoningen in alle huurprijscategorieën en geven uitgebreide voorlichting over de woonlasten. Met het oog op betaalbaarheid kijken partijen gezamenlijk naar de totale woonlasten voor een huishouden in Apeldoorn. Wanneer de gemeente lastenverhoging doorvoert, maak zij deze specifiek voor de primaire doelgroep in de politieke afweging.

Bron: Prestatieafspraken Apeldoorn 2015 t/m 2018

De huurprijzen worden bij mutatie geharmoniseerd naar 77,5 % van maximaal redelijk. Differentiatie binnen het woningbestand is echter mogelijk. Hierbij wordt een relatie gelegd met de omvang van doelgroepen en met de kwaliteit van groepen woningen. Dat is in het kader van het dynamisch voorraadbeleid inzichtelijk gemaakt. Bij nieuwbouwprojecten wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de huurprijs 80% van

maximaal redelijk bedraagt. Per project wordt bekeken of er naar boven of beneden afgeweken kan worden van dit uitgangspunt. In 2015 heeft Sprengenland Wonen haar huurprijsbeleid herzien onder andere omdat uit de analyse in het kader van het SVB bleek dat het streefhuurniveau te hoog was. Vooral omdat Sprengenland Wonen zich vooral richt op de lagere inkomensgroepen. Bovendien is geconstateerd is dat een te hoog huurniveau de verhuurbaarheid van woningen bemoeilijkt en doorstroming verhindert. De streefhuur is daarom verlaagd naar gemiddeld 68% van de maximale huur. Woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens wordt in principe afgestoten.

Huur in % van maximaal redelijk					
	2012	2013	2014	Referentie 2014	Landelijk 2014
DAEB	60,6	61,8	63,1	65,6	70,1
Niet DAEB	69,8	45,4	73,7	79,2	86,2
Huur/WOZ-waarde	3,1	3,5	3,8	4,3	4,2
Huurprijsontw. per jaar per vhe		4,6%	4,2%	7,0%	5,7%

Bron: CiP verslagjaar 2014

De prestatie is gelijk aan de opgave

Kernvoorraadbeleid

Opgave: In 2011/2012 ontwikkelt Sprengenland Wonen voor haar gehele woningbezit een dynamisch voorraadbeleid. De uitkomsten van het voorraadbeleid voor Laag-Soeren worden besproken in een bestuurlijk overleg en krijgen een plaats in de periodieke voortgangsrapportage van de prestatieafspraken.
Bron: Prestatieafspraken Rheden 2012 t/m 2015

Wat betreft woonruimteverdeling werkt Sprengenland Wonen samen met andere regiocorporaties in Woonkeus Stedendriehoek. Voor vrijkomend aanbod in Laag-Soeren (formeel vallend onder de woonruimteverdeling in het KAN-gebied) gelden afzonderlijke afspraken met de gemeente Rheden.

De prestatie is gelijk aan de opgave

Overige woonlasten

Opgave: Er zijn geen prestatieopgaven met betrekking tot woonlasten. Sprengenland Wonen vindt het belangrijk om goede woningen te bieden met zo laag mogelijke woonlasten.

Sprengenland Wonen wil woningen met een goede energetische kwaliteit leveren waardoor de energielasten voor de bewoners lager zijn. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan beheersing van woonlasten. In 2014 hebben de gezamenlijke regiocorporaties in Gelderland van de provincie Gelderland de toekenning gekregen van een provinciale stimuleringsregeling. Via deze regeling verstrekt de provincie Gelderland onder voorwaarden € 7.000 per woning voor verbetering van de energetische kwaliteit. Van Sprengenland Wonen is 1 project gehonoreerd, bestaande uit 111 woningen in de Noorderenk in Eerbeek. De eerste fase van dit project betrof 41 woningen en was in 2014 uitgevoerd, de tweede fase (70 woningen) is in 2015 uitgevoerd.

De prestatie is gelijk aan de opgave (ambitie)

Aanpak huurachterstanden

7

7

7

<p>Opgave: Voor maatschappelijke problemen zoals schulden werken gemeente Brummen en corporaties samen en bieden op elkaar afgestemde diensten aan.</p> <p>De gemeente Brummen garandeert voorzetting van de huidige schuldhulpverlening via de Stichting Welzijn Brummen en/of stelt geld beschikbaar via de subsidie SWB. Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen dragen de aankomende vijf jaar 5000 euro per corporatie per jaar bij aan de uitvoerende organisatie.</p> <p>De corporaties hanteren een 2^e kansbeleid bij o.a. huissuitzetting en daklozen. De corporaties garanderen dit beleid de aankomende vijf jaar voort te zetten met een gemiddeld maximaal extern budget van 4000 euro per corporatie per jaar. Gemeente stelt middelen beschikbaar via subsidie SWZ.</p> <p><i>Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016</i></p> <p>Sprengenland Wonen neemt deel aan het laatste kansbeleid zoals dat is ontwikkeld in het Apeldoornse werkgebied. Eenzelfde werkwijze wordt ook gehanteerd in het Brummense werkgebied, in samenwerking met de Stichting Welzijn Brummen. Eind 2015 had Sprengenland Wonen met 7 bewoners een laatste kanscontract. Hiervan waren er 5 vóór 2015 gesloten en in 2015 kwamen er 2 bij.</p> <p>Het proactief benaderen van huurders met een huurachterstand, die niet reageren op het reguliere aanmaningsproces is in 2012 versterkt. Gemiddeld bedraagt de huurachterstand nu ± 0,6 % van de jaarhuur.</p> <p>Sprengenland Wonen heeft de afgelopen visitatieperiode 5000 euro bijgedragen aan de schuldhulpverlening en 4000 euro aan het 2^e kansbeleid.</p> <p><i>De prestatie is gelijk aan de opgave</i></p>	
<p>2. Huisvesting bijzondere doelgroepen</p>	<p>7,7</p>
<p>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</p>	<p>7</p>
<p>Opgave: De gemeente Brummen, Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen zorgen voor voldoende passende huisvesting voor ouderen ook in de toekomst. Dit richt zich naar evenredigheid op de bestaande voorraad, transformatie en nieuwbouw bij voorkeur in de centra van Brummen en Eerbeek. Corporaties gaan waar mogelijk woningen opplussen om deze geschikter voor ouderen te maken.</p> <p>Bewoners wordt optimaal ruimte geboden om zo zelfstandig mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. De corporaties sluiten contracten en convenanten met de zorgpartners om op het terrein van wonen, zorg en welzijn diensten aan te bieden.</p> <p><i>Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016</i></p> <p>De woningcorporaties stellen tijdelijk 50 extra opstapwoningen per jaar beschikbaar voor een periode van vier jaar ten behoeve van bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering. We bezien tussentijds gezamenlijk of dit aantal toereikend is. De gemeente draagt zorg voor adequate begeleiding van deze mensen.</p> <p><i>Bron: Prestatieafspraken Apeldoorn 2015 t/m 2018</i></p> <p>Sprengenland Wonen zorgt voor adequate huisvesting voor senioren. De huisvesting van senioren is voor haar een expliciet aandachtspunt. Een vierde van de huishoudens die we huisvesten is ouder dan 75 jaar. Deze groep zal de komende jaren snel toenemen. Wat betreft ons aanbod is een kwart van het bezit bedoeld of geschikt voor senioren. Een groot deel van de (aanstaande) ouderen woont echter in een</p>	

eengezinswoning. Naar verwachting zal men daar ook zo lang mogelijk willen blijven wonen. Voor degenen die aanpassingen nodig hebben om adequaat te kunnen blijven wonen, wordt maatwerk geboden.

Bij het ontwikkelen van nieuwbouw gaat Sprengenland Wonen zoveel mogelijk uit van het principe van flexibel en multifunctioneel bouwen. Dat betekent dat ze woningen wil realiseren met maatvoeringen die rekening houden met het gebruik door senioren. Ook de mogelijkheid van het plaatsen van bijv. een traplift moet eenvoudig mogelijk zijn. De badkamer op de verdieping is standaard uitgerust met een 2e toilet. Dergelijke woningen zijn multi-inzetbaar: goed geschikt voor senioren, maar als de vraag van senioren op termijn wegvalt ook geschikt voor andere huishoudens.

Verder heeft Sprengenland Wonen diverse panden in beheer die worden gebruikt door zorginstellingen. De continuïteit van deze accommodaties is sterk afhankelijk van ontwikkelingen in de zorg.

In Apeldoorn zijn extra opstapwoningen ter beschikking gesteld ten behoeve van extramuralisering.

Wonen en Zorg					
	2012	2013	2014	Ref. 2014	Land. 2014
Ouderen en gehandicapten vhe (%)			4,0	17,0	23,7
Toegankelijke woningen (nultrede)	31,3	31,6	32,0	31,3	30,7
Toewijzing vhe aan ouderen (%)	17,2	18,1	21,5	16,0	14,6

Bron: CiP verslagjaar 2014

Wonen en zorgeenheden	2014	
	Aantallen	Percentage tov totaal
Nultredenwoningen	860	32,0%
Ouderenwoningen	108	4,0%
Gehandicaptenwoningen	409	15,2%
Bestemd voor GGZ patiënten	10	0,4%
Bestemd voor overige bewoners	0	0,0%
Verhuurd aan zorgorganisaties extramuraal	5	0,2%
Verhuurd aan zorgorganisaties intramuraal	93	3,5%

Bron: CiP verslagjaar 2014

De prestatie is gelijk aan de opgave

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

8

Opgave: Er zijn geen prestatieopgaven met betrekking tot personen met een beperking. Wel heeft Sprengenland Wonen ambities met betrekking tot personen met een beperking.

Sprengenland Wonen zet zich in voor personen met een beperking. Dat gebeurt meer en meer in samenwerking met instellingen, waarbij Sprengenland Wonen zorg draagt voor de accommodatie en de instelling voor de zorg en hiermee samenhangende dienstverlening. In dit verband gaat het om instellingen voor opvang en huisvesting

van ouderen met een ondersteuningsvraag, mensen met een verstandelijke beperking en cliënten met een beperkte mobiliteit. Eind 2015 beheerde Sprengenland Wonen de volgende accommodaties:

Overzicht Zorgaccomodaties			
Locatie	Instelling	Aantal	Doelgroep
Uddel (De Grote Geezenhegge)	J.P. van den Bentstichting	6	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Beekbergen (Spelderholt)	Parc Spelderholt	55	Studenten met verstandelijke beperking
Eerbeek (Sporkehout)	Philadelphia	18	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking

Bron: Jaarverslag 2015

De prestatie overtreft de opgave (ambitie)

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

8

Opgave: Er zijn geen prestatieafspraken over overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen. Sprengenland Wonen heeft de ambitie om zich in te zetten voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Sprengenland Wonen zet zich in voor bijzondere doelgroepen meer en meer in samenwerking met instellingen, waarbij Sprengenland Wonen zorg draagt voor de accommodatie en de instelling voor de zorg en hiermee samenhangende dienstverlening. Eind 2015 beheerde Sprengenland Wonen de volgende accommodaties:

Overzicht Zorgaccomodaties			
Locatie	Instelling	Aantal	Doelgroep
Eerbeek (Doornbosch Hofstede	Riwis	5	Begeleid wonen
Beekbergen (Ruitersmolen)	IrisZorg	12	Begeleid wonen
Eerbeek (Horsterdijk)	Riwis	1	Begeleid wonen
Eerbeek (Sporkehout)	Riwis	12	Begeleid wonen
Eerbeek (Beekwal)	Riwis	63	Verzorgings- en verpleeghuis
Loenen (Watermolen, Molenbeek)	Plurijn	2	Begeleid wonen

Bron: Jaarverslag 2015

De prestatie overtreft de opgave (ambitie)

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,0

Woningkwaliteit

7,0

Prijs-kwaliteitverhouding

7

Opgave: Er zijn geen prestatieopgaven met betrekking tot woningkwaliteit. Sprengenland Wonen wil een goede prijs-kwaliteitverhouding van haar woningbezit.

Sprengenland Wonen heeft in 2015 haar strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. Uitgangspunten hiervoor is een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit waarbij de basiskwaliteit is vastgelegd.

WWS punten woningen 2014			
	Corp	Ref	Land
WWS punten DAEB	158	153	142
WWS punten niet DAEB	203	190	183
WWS punten oppervlakte DAEB	64	63	63
WWS punten oppervlakte niet DAEB	84	82	81
Puntprijs DAEB	€ 3,15	€ 3,18	€ 3,44
Puntprijs niet DAEB	€ 3,17	€ 4,14	€ 4,33

Bron: CiP verslagjaar 2014

De prestatie is gelijk aan de opgave (ambitie)

Conditie en onderhoudstoestand

Opgave: Er zijn geen prestatieopgaven en ambities met betrekking tot conditie en onderhoudstoestand.

Het planmatig onderhoud wordt gebaseerd op van tevoren bepaalde onderhoudscycli van diverse woningelementen en op eigen waarnemingen en inspecties. Onder reparatieonderhoud wordt al het onderhoud verstaan dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van individuele meldingen en reparatieverzoeken van huurders. Het mutatieonderhoud wordt uitgevoerd tijdens een huurderswisseling om ervoor te zorgen dat de woning bij de nieuwe verhuur in een goede staat verkeert.

Onderhoud per woning (x 1.000)				
onderhoudstypen	2012	2013	2014	Land. 2014
Reparatie onderhoud	€ 274	€ 276	€ 326	€ 306
Mutatie onderhoud	€ 116	€ 72	€ 113	€ 181
Planmatig onderhoud	€ 1.169	€ 1.198	€ 1.718	€ 797
Totaal	€ 1.559	€ 1.546	€ 2.157	€ 1.284

Bron: CiP verslagjaar 2014

Omdat kwantitatieve opgaven en ambities ontbreken, kan de conditie en onderhoudstoestand niet beoordeeld worden.

Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau

Opgave: Er zijn geen prestaties of ambities met betrekking tot differentiatie van het aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau.

Samenstelling woningbezit			
Woningtypen	2014	2015	Landelijk 2014
Eengezinswoningen	79,1%	86,3%	41,1%
MG etage zonder lift	7,6%	7,6%	25,9%
MG etage met lift	8,1%	8,1%	14,9%
Hoogbouw	0,0%	0,0%	11,7%

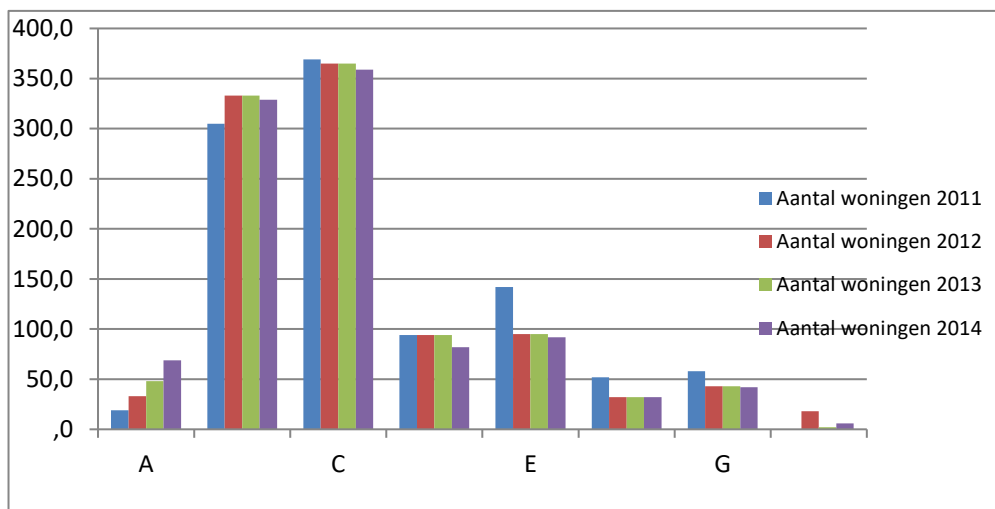
Onzelfstandige woningen	5,2%	0,0%	6,4%	
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	
<i>Bron: CiP verslagjaar 2014</i>				
De samenstelling van het bezit wijkt af van dat van de referentiegroep. Beter Wonen heeft meer eengezinswoningen en minder meergezinswoningen zonder lift dan de referentiegroep.				
<i>Omdat kwantitatieve opgaven en ambities ontbreken, kan de samenstelling van het bezit niet beoordeeld worden.</i>				
Kwaliteit dienstverlening				7,0
Kwaliteit dienstverlening				7
<p>Opgave: Er zijn geen prestatieopgaven met betrekking tot de kwaliteit van dienstverlening. Sprengenland Wonen heeft de ambitie zich te ontwikkelen in de richting van een klantgedreven organisatie. Hiervoor wil zij gebruik maken van een label. Bron: Jaarplan 2012</p> <p>In 2011 is Sprengenland Wonen gestart met een oriëntatie op de labels die in de corporatiesector gangbaar zijn. Begin 2012 volgde een definitieve keuze en een plan van aanpak voor het werken volgens het KWH-huurlabel. In 2012 is een nulmeting uitgevoerd. om in 2013 aan dit label te kunnen voldoen. In 2013 is het label behaald met een gemiddelde score van 7,5. Met het KWH-label scoorde Sprengenland Wonen in 2015 een 7,7.</p> <p><i>De prestatie is gelijk aan de opgave (ambitie)</i></p>				
Energie en duurzaamheid				7,0
Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels				7
<p>Opgave: De gemeente Rheden heeft in september 2011 in het klimaatbeleid "Rheden op weg naar CO2-neutraliteit" de ambitie neergelegd dat de gemeente omstreeks 2040 CO2-neutraal wil zijn. Samen met relevante partners als Sprengenland Wonen wordt actief gewerkt aan het realiseren van deze ambitie en doelstellingen. Sprengenland Wonen onderzoekt de bouwkundige en financiële mogelijkheden om in bestaand woningbezit maatregelen te treffen die leiden tot een hoger energielabel. Aan de hand hiervan worden ambities geformuleerd voor verbetering van de energiezuinigheid van bestaande woningen. Sprengenland Wonen doet dat door een projectmatige aanpak van woningen, individuele woningverbeteringen op verzoek van bewoners of door bewoners mogelijkheden te bieden hun woning zelf aan te passen. Bij nieuwbouwwoningen bouwt Sprengenland Wonen minimaal energielabel A en de ambitie om zoveel mogelijk richting energieneutraal te gaan. Bron: Prestatieafspraken Rheden 2012 t/m 2015</p> <p>Corporaties voeren een actief energiebeleid wat resulteert in hogere energielabels voor hun woningen. Voor bestaande woningen is het streven deze te verhogen naar gemiddeld label B voor zover de woningvoorraad dit redelijkerwijs toelaat. Bij nieuwbouw is voor de corporaties label A het uitgangspunt, A+ of A++ als het kan. Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016</p> <ul style="list-style-type: none"> o We houden de ambitie vast om het woningcorporatiebezit verder te verduurzamen, waarbij we minimaal gemiddeld label C in 2020 halen, maar er 				

alles aan zullen doen om hoger te scoren.

Bron: Prestatieafspraken Apeldoorn 2015 t/m 2018

Label resultaten huurwoningen		
EPA	2014	Percentage tov totaal
AAA	0	0,0%
AA	255	9,5%
A	13	0,5%
B	567	21,1%
C	806	30,0%
D	655	24,4%
E	277	10,3%
F	64	2,4%
G	43	1,6%
onbekend	5	0,2%

Bron: CiP verslagjaar 2014



Bron: Overzicht energielabels 2011-2014

Van het gehele bezit is in 2012 het energielabel en -index nauwkeuriger vastgesteld. Dit heeft een verschuiving teweeggebracht in het aantal woningen per label. De energielabeling is tevens gebruikt in het kader van het dynamisch voorraadbeleid om vast te kunnen stellen in welke delen van het bezit een slag gemaakt kan worden in het kader van de duurzaamheidsdoelstellingen. Dit heeft geleid tot de 'aanwijzing' van ca. 730 woningen voor extra kwaliteitsingrepen (met name energetische maatregelen).

Alle nieuwbouw is opgeleverd met A-kwaliteit. Bij (ingrijpende) verbeterprojecten is B-kwaliteit het minimum. Het project dat met steun van provincie hebben uitgevoerd in Eerbeek (±110 woningen) heeft een A, deels A+ kwaliteit.

In 2025 wil Sprengenland Wonen een B-label (energetische kwaliteit) gemiddeld voor het gehele bezit. Onderdeel hiervan is dat we streven naar Nul-op-de-Meter (NOM)-woningen in nieuwbouw. Ook in bestaand bezit wil Sprengenland Wonen hiermee ervaring opdoen. Om dit te bereiken geeft Sprengenland Wonen prioriteit aan verbetering van woningen die nu lager scoren dan een C-label. Het grootste deel van deze woningen wordt verbeterd binnen 10 jaar of er vindt sloop en vervangende nieuwbouw plaats.

<p>In 2014 renoveerden Sprengenland Wonen 41 woningen in de Noorder Enk in Eerbeek zodanig dat ze minimaal energielabel A kregen.</p> <p><i>De prestatie is gelijk aan de opgave</i></p>	
<p>Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen</p> <p>Opgave: Er zijn geen prestatieopgaven met betrekking tot het beleid en de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen.</p> <p>Sprengenland Wonen heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Enerzijds om de woonlasten voor de bewoners te drukken en anderzijds om als maatschappelijke organisatie een bijdrage te leveren aan het milieu.</p> <p>Niet alleen de nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan milieu- en energie-eisen, maar Sprengenland Wonen wil ook in beeld krijgen welke mogelijkheden er zijn om de bestaande voorraad aan deze eisen te laten voldoen. Eind 2011 is dit in een startnotitie in beeld gebracht. Ook de energieboekhouding, zoals bedoeld in het Aedes-convenant 'Energiebesparing corporatiesector' (10-10-2008), maakt hiervan onderdeel uit, evenals een analyse van de energielabeling van de huidige woningvoorraad. Ook de toepasbaarheid van normen en standaarden die elders worden gehanteerd (bijv. DAF-normen) worden hierin meegenomen. Deze notitie zal ook raakvlakken hebben met huurbeleid en woonlasten.</p> <p>De wijze waarop en de mate waarin duurzaamheidsmaatregelen hun beslag krijgen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw vindt plaats in het kader van het dynamisch voorraadbeleid. Vanwege kostentechnische redenen worden duurzaamheidsmaatregelen in de bestaande voorraad zoveel mogelijk gelijktijdig met planmatig onderhoud uitgevoerd.</p> <p><i>De prestatie is gelijk aan de opgave</i></p>	<p>7</p>
<p>4. (Des)investeren in vastgoed</p>	<p>7,0</p>
<p>Nieuwbouw</p> <p>Opgave: Sprengenland Wonen blijft bereid om op de locatie Nimmer Dor nieuwbouw in het sociale segment te realiseren, voor zover de financieringsruimte daartoe mogelijkheden biedt. De gemeente en Sprengenland Wonen spannen zich in om de hiervoor noodzakelijke procedures te starten en af te ronden. <i>Bron: Prestatieafspraken Rheden 2012 t/m 2015</i></p> <p>Corporaties bouwen levensloopbestendige nieuwbouwwoningen, die ook geschikt zijn voor senioren. De gemeente Brummen, Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen spannen zich in nieuwbouw te realiseren voor huishoudens in de leeftijd van 30-50 jaar.</p> <p>Bij de ontwikkeling van nieuwbouw streven partijen naar een evenwichtiger verdeling van de percentages sociaal, midden en duur. <i>Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Om te zorgen dat er voldoende woningen in het betaalbare segment worden toegevoegd, wordt wat betreft de verdeling binnen het kwalitatief nieuwbouw woningprogramma, zowel programmatisch als financieel, voor periode t/m 2019 een basisverdeling gehanteerd van 35% - 45% - 20% (goedkoop – middelduur – duur) <p><i>Bron: Prestatieafspraken Apeldoorn 2015 t/m 2018</i></p> <p>Wat betreft het project de nieuwbouw op locatie Nimmer Dor en in Brummen heeft Sprengenland Wonen via het bestuurlijk overleg kenbaar gemaakt en in afspraken met</p>	<p>7</p>

de gemeente vastgelegd dat vanwege financiële redenen af te zien van deelname aan het project.

Nieuwbouw en sloop/vervangende nieuwbouw is bij uitstek een manier om het woningbezit te vernieuwen en af te stemmen op (toekomstige) wensen en behoeften. In 2012 heeft een heroverweging plaatsgevonden van projecten, wat heeft geleid tot het stopzetten of temporiseren van diverse projecten. Doorslaggevend hierbij was de financiële continuïteit van Sprengenland Wonen: realisatie van alle projecten die nog in portefeuille waren zou een te groot beslag leggen op de financiële middelen.

In 2012 is de nieuwbouw van 4 projecten (76 woningen/wooneenheden) opgeleverd: - Nieuw Canada (Beekbergen): 6 woningen - Hessen Allee (Klarenbeek): 9 woningen - Essenkamp (Uddel): 6 woningen - Spelderholt (Beekbergen): 55 wooneenheden

In 2013 is 1 nieuwbouwproject opgeleverd: Veldheim (Hoenderloo). Dit project betrof in totaal 11 nieuwbouwwoningen, waarvan 4 huurwoningen, 3 woningen voor de vrije verkoop en 4 woningen voor verkoop 'onder voorwaarden' (KoopGarant).

In 2014 zijn 3 nieuwbouwprojecten gerealiseerd: o 12 woningen (8 huur, 4 koop) Uddelsekampweg (Uddel) o 9 woningen (6 huur, 3 koop) aan de Bijdamweg (Hoenderloo).

In 2015 zijn 2 nieuwbouwprojecten gerealiseerd: o 9 huurwoningen aan de Uddelsekampweg o 4 huurwoningen aan de Zoerderhof (plan Aardhuus, Uddel).

Begin januari 2015 is het project Beekvallei in Lieren beëindigd omdat het risico financieel te groot was. Het plan bestond uit 5 sociale huurwoningen, 14 sociale koopwoningen, 21 vrije-sectorwoningen en 6 kavels.

Nieuwbouw woningen (opgeleverd)				
Projecten	2012	2013	2014	2015
Nieuwbouw huurwoningen	76	4	14	13
Nieuwbouw overig	0	0	0	0
Nieuwbouw koopwoningen	0	7	3	0
Aantal reeds opgeleverde niet verkochte woningen	1	0	3	0
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	0	4	0
Totaal				

Bron: CiP verslagjaar 2014 en jaarverslag 2015

De prestatie is gelijk aan de opgave

Sloop, samenvoeging

Opgave: Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken wordt geen herstructurering van of grootschalige ingrepen in de bestaande huurvoorraad van Laag-Soeren voorzien, anders dan het reguliere onderhoud.

Bron: Prestatieafspraken Rheden 2012 t/m 2015

In de looptijd van de prestatieafspraken hebben er geen herstructureringen of grootschalige ingrepen in de bestaande huurvoorraad van Laag-Soeren voorgedaan.

De prestatie is gelijk aan de opgave

Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

7

7

<p>Opgave: Sprengenland Wonen continueert het bestaande beleid, waarbij in grote eengezinswoningen met een kleine verouderde badkamer één van de vier slaapkamers wordt omgebouwd tot hedendaagse badkamer. Renovatie is aan de orde op het moment dat een woning vrijkomt. <i>Prestatieafspraken Rheden 2012 t/m 2015</i></p> <p>Van de 28 woningen zijn er nu 9 (4 in de visitatieperiode, 5 waren daarvoor al gedaan) op deze wijze aangepakt. Omdat de ingreep plaatsvindt bij mutatie, is het aantal aangepakte badkamers nog gering.</p> <p><i>De prestatie is gelijk aan de opgave</i></p>																									
<p>Maatschappelijk vastgoed</p> <p>Opgave: Corporaties zijn bereid om te investeren in maatschappelijk vastgoed, mits hiervoor voldoende maatschappelijk draagvlak aanwezig is. Uitgangspunt is dat maatschappelijk vastgoed minimaal kostendekkend is. Indien dit niet haalbaar is dan spannen gemeente en corporaties zich in om te zoeken naar compenserende afspraken. <i>Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016</i></p> <p>Op Brummens grondgebied (Eerbeek) hebben geen initiatieven plaatsgevonden. In de visitatieperiode is de corporatierol t.a.v. investeren in maatschappelijk vastgoed bovendien gewijzigd en in overleg met de gemeente vastgelegd.</p> <p>Sprengenland Wonen verhuurt diverse accommodaties aan instellingen met een algemeen maatschappelijke functie:</p> <table border="1" data-bbox="164 1097 1136 1429"> <thead> <tr> <th colspan="3">Overzicht maatschappelijk vastgoed</th> </tr> <tr> <th>Locatie</th> <th>Instelling</th> <th>Doelgroep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hoenderloo</td> <td>Veldheim</td> <td>Activiteitencentrum</td> </tr> <tr> <td>Uddel</td> <td>Kon. Wilhemina Hof</td> <td>Activiteitencentrum</td> </tr> <tr> <td>Loenen</td> <td>Bruisbeek</td> <td>Activiteitencentrum</td> </tr> <tr> <td>Loenen</td> <td>Watermolen 23-25</td> <td>Activiteitencentrum</td> </tr> <tr> <td>Laag-Soeren</td> <td>'t Sprengenhuis</td> <td>Kulturhus</td> </tr> <tr> <td>Eerbeek</td> <td>Huygenshof</td> <td>Centrum wijkactiviteiten senioren</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: Jaarverslag 2015</i></p> <p><i>De prestatie is gelijk aan de opgave</i></p>	Overzicht maatschappelijk vastgoed			Locatie	Instelling	Doelgroep	Hoenderloo	Veldheim	Activiteitencentrum	Uddel	Kon. Wilhemina Hof	Activiteitencentrum	Loenen	Bruisbeek	Activiteitencentrum	Loenen	Watermolen 23-25	Activiteitencentrum	Laag-Soeren	't Sprengenhuis	Kulturhus	Eerbeek	Huygenshof	Centrum wijkactiviteiten senioren	7
Overzicht maatschappelijk vastgoed																									
Locatie	Instelling	Doelgroep																							
Hoenderloo	Veldheim	Activiteitencentrum																							
Uddel	Kon. Wilhemina Hof	Activiteitencentrum																							
Loenen	Bruisbeek	Activiteitencentrum																							
Loenen	Watermolen 23-25	Activiteitencentrum																							
Laag-Soeren	't Sprengenhuis	Kulturhus																							
Eerbeek	Huygenshof	Centrum wijkactiviteiten senioren																							
<p>Verkoop</p> <p>Opgave: De woningcorporaties continueren hun bestaande verkoopprogramma huurwoningen en koersen daarbij op de verkoop van circa 115 woningen in de periode 2012 t/m 2016. Sprengenland Wonen gaat uit van een gemiddeld verkooptempo van 10-15 woningen per jaar in Brummen. <i>Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016</i></p> <p>Het aantal definitief te verkopen woningen is nu nog beperkt. Financiële motieven spelen echter een wezenlijke rol bij het bepalen van het aantal en de keuze welke woningen definitief worden afgestoten. Dit moet worden afgewogen tegen de vraag hoe onze woningvoorraad zich in de toekomst zou moeten ontwikkelen. Deze afweging zal in het kader van DVB worden gemaakt zodat vanaf medio 2012 een vrij verkoopprogramma kan worden geëffectueerd. Gelet op de huidige marktomstandigheden zal hieraan een plan worden gekoppeld hoe deze woningen zo effectief mogelijk op de markt kunnen worden gebracht. <i>Bron: Jaarplan 2012</i></p>	7																								

Verkoop				
woningen	2012	2013	2014	2015
Verkoop ambitie	15	20	20	15
Verkocht feitelijk	14	30	28	19
Verkocht Brummen*	8	6	20	9

Bron: CiP verslagjaar 2014 en jaarverslag en begrotingen
 *bij verkocht Brummen: incl. 3 woningverkoppen in Hall, de overige betreft Eerbeek

De gerealiseerde verkoop is gelijk aan de opgaven

5. Kwaliteit van wijken en buurten 6,7

Leefbaarheid 6

Opgave: Sprengenland Wonen gaat een dorpsvisie voor Laag-Soeren ontwikkelen gericht op het sociale segment. Hierin komen activiteiten te staan die kunnen bijdragen aan versterking van woon- en leefomgeving. Vooruitlopend op de dorpsvisie organiseren Sprengenland Wonen en de gemeente Rheden een dorpsschouw. Deze schouw heeft als doel om knelpunten in de woon- en leefomgeving inzichtelijk te maken. Sprengenland Wonen en de gemeente Rheden dragen actief bij aan het vervolg op de dorpsschouw door de realisering van concrete oplossingen op de korte termijn.

Bron: Prestatieafspraken Rheden 2012 t/m 2015

Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen promoten een eigen buurtbudget van 15.000 euro per corporatie per jaar om leefbaarheidsinitiatieven in buurten en wijken waar ook huurders wonen naast inhoudelijke/pragmatische ondersteuning, voor de aankomende vijf jaar.

Jaarlijks wordt in een deel of buurt van elke kern samen met bewoners de knelpunten in de woon- en leefomgeving geïnventariseerd waarbij actief een vervolg gegeven wordt aan de realisering van concrete oplossingen en kleinschalige acties. Voor knelpunten die niet op korte termijn kunnen worden opgelost, gaan partijen in overleg met plaatselijke partijen op zoek naar een oplossing. Gemeente stelt middelen beschikbaar via de subsidie SWB.

Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016

Samen met de huurdersbelangenorganisatie, gemeenten en maatschappelijke organisaties zet Sprengenland Wonen zich in voor vitale wijken en buurten.

Voorbeelden daarvan zijn:

- Er zijn dorps- en wijkshouwen georganiseerd. Samen met de bewoners zijn acties op touw gezet om de buurt te verbeteren. Speeltuinen zijn opgeknapt, achterpaden zijn bestraat en verlicht om de veiligheid te bevorderen.
- Er zijn klantenpanels georganiseerd
- Sprengenland Wonen doet mee aan wijk- en dorpsdagen.
- Iedere 2 maanden wordt samen met een bewoner een buurtronde in de herstructureringswijk Eerbeekse Enk gehouden om de wijk schoon, heel en veilig te houden.
- Er is een seniorenochtend georganiseerd waar ruim 150 70-plussers kwamen om hun woonwensen aan te geven.
- Er is ruimte ter beschikking gesteld aan galerie De Stek, met 60 aangesloten (amateur)kunstenaars uit Eerbeek en omgeving.

<ul style="list-style-type: none"> • De Buurtbus wordt ondersteund om kleine dorpen goed bereikbaar te houden. • In de Eerbeekse Enk is een woning als buurthuis ter beschikking gesteld. <p>De dorpsvisie en dorpschouw voor Rheden zijn niet tot stand gekomen, vanwege onvoldoende urgentie. Wat betreft het buurtbudget wordt deze al naar gelang de behoefte en actualiteit samen met bewoners ingezet voor lokale initiatieven.</p> <p><i>De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgave</i></p>	
<p>Wijk- en buurtbeheer</p> <p>Opgave: Sprengenland Wonen neemt al deel aan het project buurtbemiddeling. De deelname aan dit project zal worden gecontinueerd. <i>Bron: Prestatieafspraken Rheden 2012 t/m 2015</i></p> <p>De gemeente Brummen, Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen garanderen de voortzetting van de huidige buurtbemiddeling en dragen hier financieel aan bij. De gemeente en corporaties voren een actief buurtbeheer. <i>Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Partijen faciliteren minstens drie concrete projecten die buurtparticipatie stimuleren, waarvan er sowieso in 2015 één project wordt opgepakt <p><i>Bron: Prestatieafspraken Apeldoorn 2015 t/m 2018</i></p> <p>Sprengenland Wonen heeft convenanten voor buurtbemiddeling en voert een actief buurtbeheer samen met de gemeente. Hiervoor zet zij zowel financiële middelen in als begeleiding van bewoners.</p> <p><i>De prestatie is gelijk aan de opgave</i></p>	7
<p>Aanpak overlast</p> <p>Opgave: Voor maatschappelijke problemen zoals schulden werken gemeente Brummen en corporaties samen en bieden op elkaar afgestemde diensten aan. <i>Bron: Prestatieafspraken Brummen 2012 t/m 2016</i></p> <p>In 2015 zijn 60 overlastzaken aan de orde geweest. Het kan hierbij gaan om burenoverlast/-conflicten tussen individuele huishoudens/bewoners, om negatieve 'uitstraling' op de woonomgeving/buurt vanwege gedrag of activiteiten (bijv. illegale bedrijfsactiviteiten/handel, hennepplantages, etc.) of klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving.</p> <p>De wijze waarop een melding wordt opgepakt is sterk afhankelijk van de aard en omvang. Met buurtbemiddeling wordt geprobeerd te komen tot een minnelijke en een duurzame oplossing van een burenoverlast/buurtconflict. De daadwerkelijke bemiddeling gebeurt door vrijwilligers, die een onafhankelijke positie in kunnen nemen en hiervoor speciaal getraind zijn. In de gemeenten Rheden en Brummen is deze buurtbemiddeling georganiseerd via een samenwerkingsverband waar ook Sprengenland Wonen aan deelneemt. In 2015 is in het gehele werkgebied in 11 situaties buurtbemiddeling ingeschakeld, 8 keer in Eerbeek en 3 keer in één van de Apeldoornse dorpen.</p> <p>In 2015 werden voor 8 huurders/huishoudens een traject van 'preventieve woonbegeleiding' opgestart in samenwerking met andere hulpverleners.</p> <p>In 2015 had Sprengenland Wonen 21 lopende buitenkanscontracten. Er zijn in 2015 14 nieuwe buitenkanscontracten afgesloten. Een buitenkanscontract wordt gesloten als er vooraf vraagtekens zijn of een nieuwe huurder zijn verplichtingen na kan komen. Hierbij kan het gaan om een negatieve verhuurdersverklaring (financieel of vanwege</p>	7

overlast), schulden of andere "belastende bagage" vanuit het verleden. In een aanvullende begeleidingsovereenkomst worden afspraken gemaakt tussen huurder, een begeleidende instantie en Sprengenland Wonen. Een buitenkanscontract wordt voor maximaal drie jaar aangegaan. Na deze periode geldt weer het reguliere huurcontract.	
--	--

De prestatie is gelijk aan de opgave

2. Positionpaper

Over Sprengenland Wonen

Ons werkgebied, onze huurders en hun woningen

Het werkgebied van Sprengenland Wonen omvat 13 dorpen in het buitengebied van de gemeente Apeldoorn, een deel van de gemeente Brummen (Eerbeek en Hall) en een deel van de gemeente Rheden (Laag-Soeren). Sprengenland Wonen is te karakteriseren als een dorpencorporatie en speelt als zodanig een onderscheidende rol in de regio Stedendriehoek.

In de dorpen wonen ruim 21.000 mensen maar de afzonderlijke kernen variëren sterk in omvang. Eerbeek is de grootste met ruim 10.000 inwoners (3.860 huishoudens), Beemte Broekland de kleinste met ca. 130 bewoners (ca. 45 huishoudens). Bij deze aantallen is niet het uitgebreide agrarische buitengebied meegerekend.

De grotere kernen hebben een redelijk tot goed winkel- en voorzieningenniveau. Bewoners van de kleinste kernen zijn qua voorzieningen grotendeels of volledig afhankelijk van grotere kernen in de buurt of één van de steden in de regio Stedendriehoek.

We zien het als een opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de kleine kernen te behouden en te versterken. Waar mogelijk willen we bijdragen aan het op peil houden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau.

Feiten en cijfers 2015

• Sociale woningvoorraad	2436
• Geliberaliseerde woningvoorraad	48
• Overige vhe	558
• Aantal FTE	19,63
• Verhuurde woningen 2015	135 (excl. nieuwbouw)
• Verkochte woningen 2015	19
• Nieuwbouw 2011-2015	164 (huur)
• Energiescore	1,51 = C-label
• % mr huur	63%
• % mr bij mutatie (streefhuur)	68%
• Score Aedes-benchmark Bedrijfsvoering	A (€ 765)
• Score Aedes-benchmark Huurdersoordeel	B (7,5)
• Score KWH	7,7
• Totale activa (x € 1.000)	126.021 (2014)
• ICR	1,6 "
• DSCR	1,3 "
• LtV	53% "
• Solvabiliteit	48% "
• Dekkingsratio	18% "

In de dorpen en kernen waar wij woningen verhuren zijn wij monopolist. Dat betekent dat we een zware verantwoordelijkheid hebben om onze klantgerichtheid te borgen. Dit geldt eens te meer omdat we een groot werkgebied bestrijken. Tussen de twee verst van elkaar verwijderde kernen (Uddel en Laag-Soeren ligt 40 km, een autorit over de prachtige Veluwe van zo'n 40 minuten). Daar staat tegenover dat wij door onze schaal dichtbij onze huurders staan. Veel van onze huurders kennen wij bij naam, verhaal en gezicht. We zijn niet alleen goed op de hoogte van wat er speelt in de dorpen. Ook achter veel voordeuren weten we, indien nodig, wat er aan de hand is.

Wij vinden het belangrijk om de vitaliteit van de dorpen en kernen waarin wij woningen verhuren zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarbij varen we wel een reële koers. Dat betekent dat we alleen nieuwe huurwoningen bouwen als er werkelijk voldoende (toekomstige) vraag is. Op het gebied van bouwen en exploiteren van maatschappelijk vastgoed zijn we terughoudend. Soms is het nodig, vaak bieden kleinschalige oplossingen in bestaande gebouwen voldoende soelaas. Hierin denken we actief mee.

Het aantal huishoudens in onze dorpen stijgt nog licht tot 2030, vooral als gevolg van de gezinsverdunding. Daarna stabiliseert zij. Wij opereren op het kantelpunt van een ontspannen woningmarkt. Gemiddeld vinden actief woningzoekenden binnen een jaar een nieuwe woning. Ongeveer 25% heeft een woning na 1 keer reageren. Er is relatief weinig verschil in slaagkans tussen jongeren, starters en senioren. Wel zijn er grote verschillen tussen dorpen. Het gemiddeld aantal reacties op een advertentie in 2015 was 27. In 2014 was dat onder de 20. In sommige dorpen is het aantal reacties beduidend lager.

Dat betekent dat wij betaalbaarheid en kwaliteit belangrijker vinden dan beschikbaarheid. Wij beschouwen het als onze grootste en belangrijkste taak om onze woningen met zoveel mogelijk kwaliteit te verhuren tegen een zo laag mogelijke prijs. De verbindende schakel tussen deze twee is duurzaamheid. De afgelopen en komende jaren zetten wij zwaar in op investeren in duurzaamheid. Enerzijds verhoogt dit het wooncomfort voor onze huurders, anderzijds leidt dit tot lagere woonlasten. Tenslotte helpen we hierdoor mee aan het realiseren van de milieudoelstellingen van de gemeenten Brummen, Apeldoorn en Rhenen.

Als gevolg van bovenstaande keuze, maar uiteraard ook mede onder invloed van de invoering van de Passendheidstoets, verlaagden we onze streefhuur eind 2015 van 77,5% naar 68% van de maximale huur. Dit scheelt de nieuwe huurder gemiddeld zo'n € 65,- per maand. Ook herformuleerden we ons renovatie- en verduurzamingsprogramma in 2016. Dat leidde tot een investeringsprogramma in de bestaande voorraad van € 14 à € 15 mio tot 2025.

In 2017 willen we onze eerste NOM-woningen in de bestaande voorraad opleveren. Dat doen we vermoedelijk met onze vier oudste woningen in de herstructureringswijk Eerbeekse Enk.

Onze stakeholders

Intensief contact en samenwerking met onze stakeholders vinden we even vanzelfsprekend als belangrijk. Uiteraard merken we daarbij op dat niet de samenwerking zelf als wel het doel dat daarmee gediend wordt leidend is. Dat betekent dat de coalities kunnen wisselen, evenals de intensiteit van de samenwerking.

Met onze Huurdersbelangenvereniging Samen Eén overleggen we momenteel regelmatig over beleidskeuzes als huurbeleid, verkoopbeleid en duurzaamheid. Sinds vorig jaar voeren we ook samen met hen en de gemeenten Brummen en Apeldoorn een zgn. tripartite overleg over jaarlijkse prestatieafspraken. Daarnaast speelt Samen Eén een belangrijke rol bij de fusie met Woningstichting Brummen (zie verderop in de tekst), omdat de Woningwet hen instemmingsrecht verleent. We hechten grote waarde aan het overleg met Samen Eén.

Met de gemeenten Brummen en Apeldoorn hebben we zeer intensief contact op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau. Periodiek maken we meerjarige prestatieafspraken, die we sinds vorig jaar in het tripartite overleg met de huurdersbelangenorganisaties jaarlijks actualiseren. Daarnaast zijn thema's als duurzaamheid, leefbare wijken en dorpen, wonen en zorg en de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders onderwerp van gesprek en afstemming. Met de gemeente Rheden is het overleg minder intensief, omdat we alleen in de kern Laag-Soeren 51 woningen en het Kulturhus beheren.

Met welzijnspartijen (SWB en Stimenz) hebben we raamafspraken over bijvoorbeeld ons Laatstekans- en Buitenkans-beleid. Samen met zorgpartijen (waaronder RIWIS en Philadelphia Zorg) zorgen we voor voldoende geschikte woningen voor senioren en bijzondere doelgroepen, waarin het goed, veilig en verzorgd wonen is.

Met collega-corporaties werken we vanzelfsprekend en goed samen op het gebied van woonruimteverdeling. Afgelopen jaar maakten we in de Stedendriehoek (in Woonkeus-verband) na een intensief proces unieke afspraken over de invoering van de Passendheidstoets, waarbij slaagkansen en betaalbaarheid voor al onze woningzoekenden zoveel mogelijk worden gegarandeerd. Sprengenland Wonen leverde een belangrijke bijdrage aan de totstandkoming daarvan. De eerste resultaten zijn na een kwartaal bemoedigend. Ook op het gebied van investeren in duurzaamheid werkten we in Stedendriehoekverband intensief samen bij het verduurzamen van duizenden woningen in het kader van de Gelderse Robuuste Investeringsimpuls. Sprengenland Wonen verduurzaamde 111 woningen in de Noorderenk in Eerbeek, waarbij 515 labelstappen werden gezet. Alleen voor de zonnepanelen, waar men individueel voor kon kiezen, betalen bewoners een huurverhoging.

Met (vrijwel) alle dorpsraden bespraken wij afgelopen jaar onze vernieuwde voornemens in het kader van het Strategisch Voorraadbeleid. Dat leidde tot diverse bijstellingen. Zo beperken we bijvoorbeeld de verkoop van huurwoningen in met name de dorpen waar we minder dan 100 woningen beheren.

Met diverse andere organisaties werken we samen op concrete dossiers. We hebben bijvoorbeeld hennepconvenanten afgesloten, convenanten voor buurtbemiddeling en een samenwerkings-overeenkomst met de Stadsbank.

Terugblik

In 2011 fuseerden Beter Wonen uit Loenen en Woningstichting Eerbeek met elkaar. De afgelopen jaren is veel energie besteed aan het smeden van een nieuwe organisatie en cultuur. Dit leidde onder andere tot de vaststelling van ons huidige ondernemingsplan: De puzzel van het wonen. Daarin formuleerden we onderstaande missie.

Missie Sprengenland Wonen

Iedereen heeft het recht om zelf te kiezen waar hij of zij wil wonen. Een aantal mensen kan dit niet zelf. Bijvoorbeeld door een financiële, fysieke of verstandelijke beperking. Wij helpen hen om hun woonwensen te realiseren.

We stellen klanten centraal. Wij dragen bij aan de ontwikkeling van het wonen, leven en welzijn van onze klanten. Dat doen wij samen met onze stakeholders.

Sprengenland Wonen ... bron van leefplezier!

Ruim twee jaar later blijkt dat die puzzel niet alleen nog ingewikkelder is dan we al dachten, maar dat ook de stukjes opnieuw gezaagd zijn. De diepe woningmarktcrisis, de financiële crisis en niet in de laatste plaats de maatschappelijke vertrouwenscrisis, uitmondend in de Parlementaire Enquête, hebben diepe sporen getrokken en een hernieuwd licht op de rol van corporaties geworpen. In 2015

werd de langverwachte Herzieningswet aangenomen. De keuzes die Sprengenland Wonen de afgelopen jaren maakte en de prestaties die we leverden moeten in dat licht worden gezien.

De afgelopen jaren leverden we jaarlijks nieuwe huurwoningen op. Ook werden onze woningen uitstekend onderhouden. De financiële en volkshuisvestelijke prestaties waren goed. Vanuit een iets verder verleden waren we betrokken bij een aantal commerciële ontwikkelingen. Daarvoor werd in meerdere gevallen een aparte dochter opgericht, waarmee we vervolgens participeerden in een bv of cv-constructie. Daarnaast waren (en zijn) we gebonden aan soms langlopende grondcontracten met ontwikkelaars en grondeigenaren, waarbij Sprengenland Wonen als grondbank functioneerde, dan wel het risico contractueel afdekte. In 2015 en 2016 is veel aandacht besteed aan de afbouw en ontbinding van dergelijke constructies. Dit heeft geleid tot forse afwaarderingen. Deze konden we goed opvangen. Niet alleen vonden we het verstandig om op deze manier de risico's te beperken (we investeren immers volkshuisvestelijk kapitaal), ook anticipeerden we hiermee op de nieuwe rol die de maatschappij ons toedicht: een smalle taak in het voorzien van goede betaalbare huisvesting voor mensen met een bescheiden inkomen.

Niet in de laatste plaats moet deze beweging ook bijdragen aan de nieuwe keuze die we maakten: streven naar eenvoud. Een relatief kleine organisatie als Sprengenland Wonen (met 21 medewerkers) kan zich in een almaar complexer en dynamischer omgeving niet veroorloven ook intern op avontuur te gaan. We vinden het belangrijk om te bouwen aan een stabiele en betrouwbare organisatie, die heldere keuzes maakt.

Een aantal van die keuzes zijn:

- Wij concentreren ons op onze DAEB-woningen. Vrije sector woningen verkopen we.
- We ontwikkelen geen koopwoningen. Gecombineerde projecten doen wij met partners in eenvoudige constructies.
- We concentreren ons op betaalbaarheid en kwaliteit. Duurzaamheid is de verbindende schakel.
- Onze woningen hebben in 2025 gemiddeld label B (E-index van 1,14). Bij al onze projecten (nieuwbouw, renovatie, grootschalig onderhoud) wegen wij af of NOM (gecombineerd met EPV) tot de mogelijkheden behoort.
- We verhogen onze huursom maximaal met inflatie. Bewoners met een huur lager dan 68% van de maximale huur krijgen een (iets) hogere huurverhoging, als de huur meer is dan 68% van de maximale huur volgt er een lagere huurverhoging.
- Woonwensen van zittende huurders honoreren wij. Ze mogen strijdig zijn met onze lange termijn uitgangspunten, maar deze niet verhinderen. We hanteren daarbij eenvoudige regels.
- We verkopen ongeveer evenveel woningen als we nieuw bouwen. Wanneer de demografische omstandigheden wijzigen sturen we hierop bij.
- We hebben speciale aandacht voor de dubbele vergrijzing, bijzondere doelgroepen en statushouders. We zetten ons extra voor hen in, zonder dat dat substantieel ten koste gaat van de slaagkansen van regulier woningzoekenden.

Vooruitblik

Sinds twee jaar zijn we in gesprek met Woningstichting Brummen over een fusie. Aanvankelijk was hier ook IJsseldal Wonen uit Twello bij betrokken. Deze trok zich echter vorig jaar in goed onderling overleg terug. Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen hebben het concrete voornemen per 1 januari 2017 te fuseren en onder een nieuwe naam verder te gaan. In dat jaar vieren we dat we een eeuw oud zijn en tegelijkertijd opnieuw worden geboren.

Waarom fusie?

Vanuit een gedeeltelijk overlappend werkgebied (gemeente Brummen) en een volkshuisvestelijke opgave die niet stopt bij de gemeentegrens, is afzonderlijk verder gaan een kortetermijnoplossing. Waar onze dienstverlening nu krachtig is, zien we het als onze verplichting naar de huidige én toekomstige huurders om onze zelfstandige positie in het langetermijnperspectief te plaatsen.

Kijkend naar de langere termijn, constateren we dat we onvoldoende slagkracht hebben. We opereren in een almaar ingewikkelder omgeving zowel politiek (inclusief wet- en regelgeving), als maatschappelijk (digitalisering, legitimatie & verantwoording). En dit maakt ons als relatief kleinere woningcorporaties op diverse onderdelen kwetsbaar.



Al eerder stelden we dat we streven naar eenvoud. We willen een stabiele organisatie zijn die dichtbij haar huurders staat, de processen lean inricht rondom onze klanten en heldere keuzes maakt.

Eerbeek, 4 april 2016

Marco de Wilde, directeur-bestuurder

3. Bronnenlijst

Perspectief/Ratio	Documenten
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Document met inloggegevens CBC ○ Positionpaper
Presteren naar Opgaven/Ambities	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beleidsplan Energie en Duurzaamheid Sprengenland Wonen, mei 2014 ○ Dorpen in beeld ○ Huisvestingsovereenkomst Rheden ○ Huurbeleid 2013 ○ Jaarplan 2012 ○ Jaarplan 2013 ○ Jaarplan 2014 ○ Jaarplan 2014 ○ Jaarverslag 2012 ○ Jaarverslag 2013 ○ Jaarverslag 2014 ○ Jaarverslag 2015 ○ Monitor energetische maatregelen ○ Ondernemingsplan 2011 – 2014 ○ Ondernemingsplan Sprengenland Wonen 2014-2017 ○ Prestatieafspraken Apeldoorn 2015 - 2018 ○ Prestatieafspraken Brummen 2012-2016 ○ Prestatieafspraken Rheden 2012-2016 ○ Puzzel van het Wonen ○ Rapportage SVB ○ SVB-update 2016 ○ Woningmarktmonitor Apeldoorn
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> ○ ○ Convenant Buurtbemiddeling Apeldoorn ○ Convenant Buurtbemiddeling Rheden ○ Convenant Buurtbemiddeling Rheden ○ Convenant Buurtbemiddeling Rheden ○ Eindverslag werkgroep wonen ○ Hennepconvenant Apeldoorn t/m 2013 ○ Hennepconvenant Oost Nederland ○ Notitie toegankelijkheid huurwoningen ○ Overzicht energielabels ○ Overzicht ontwikkeling woningbezit VSW ○ Reactie WsB en SW op bestuursakkoord Brummen ○ Reglement Klachtencommissie ○ Samenwerkingsovereenkomst Opstapwoningen ○ Samenwerkingsovereenkomst Stadsbank ○ Samenwerkingsovereenkomst Samen Eén ○ Schuldhulpverlening BAC Brummen ○ Stakeholdersbijeenkomst VSW

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Uitslag enquête Noorder Enk ○ Verslag bestuurlijk overleg Wonen ○ Verslag bestuurlijk overleg Wonen ○ Verslag Rondetafelconferentie
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> ○ BDO Managementletter 2014 ○ Beoordeling jaarplan 2015 en projecten ○ Bijzonder Bezit ○ Brief aan minister over verkopen ○ Brief BWiBL beëindiging project Lieren ○ Brief gemeente Apeldoorn beëindiging project Lieren ○ Brieg gemeenteraad beëindiging project Lieren ○ CFV continuïteitsoordeel 2012 ○ CFV solvabiliteitsoordeel 2012 ○ CFV toezichtbrief 2013 ○ CFV toezichtbrief 2014 ○ Dashboard september 2015 ○ Eindrapportage projecten HK ○ ILT oordeelsbrief verslagjaar 2012 ○ ILT oordeelsbrief verslagjaar 2013 ○ ILT oordeelsbrief verslagjaar 2014 ○ ILT Toezichtbrief 2015 ○ Investeringsstatuut 2013 ○ Managementletter 2013 ○ Managementletter 2014 ○ Managementletter 2015 ○ Ministerie grondposities ultimo 2014 ○ Ministerie reactie op grondposities ○ Ontwikkeling bedrijfskosten 2012-2014 ○ Procuratieregeling ○ Reactie op BDO managementletter 2013 ○ Reactie op BDO managementletter 2014 ○ Reactie op BDO managementletter 2015 ○ Risico-inventarisatieoverzicht ○ Terugkoppeling Aedes Benchmark Stedendriehoek ○ Treasurystatuut 2013 ○ Treasurystatuut 2014 ○ Treasurystatuut 2015 ○ Verwerking projecten in de jaarrekening ○ Voorgenomen besluit Beekvallei Lieren ○ Voorgenomen besluit Krimweg Hoenderloo ○ Voortgangsdokument algemeen ○ Voortgangsdokument verbindingen ○ WSW borgingsplafond 2014 ○ WSW borgingsplafond 2015
Governance	<ul style="list-style-type: none"> ○ Agenda en notulen rvc-vergadering 2011-2015 ○ Zelfevaluatie rvc ○ Akte van fusie en statuten 2011

	<ul style="list-style-type: none">○ Governancecode woningcorporaties○ Reglement Auditcommissie○ Reglement Bestuur○ Reglement Investeringscommissie○ Reglement Remuneratiecommissie○ Reglement Raad van Commissarissen○ SW-invulling Governancecode○ Toezichtvisie RvC en bestuur Sprengenland Wonen○
--	--

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder

Marco de Wilde

Managementteam

Trea Zeevaart

Frits Schimmel

Guus van der Linde

Robèrt van de Wegen

Raad van Commissarissen

Fred Sterk (voorzitter)

Agnes Vos

Ondernemingsraad

Rik Klaasen

Henk Sloot

Herma Tetteroo

Huurdersbelangenorganisatie Samen Eén

John Schuurman (voorzitter)

Eveline van der Smit

Bewonerscommissies

Bruno de Vries (BAS)

Hans Berends (Eerbeekse Enk)

Gemeente Rheden

Gemeente Rheden

Nicole Olland, wethouder

Joppe Tigges,

Gemeente Apeldoorn

Nathan Stukker, wethouder

Harold van Ganzenwinkel

Theo van Luijk,

Steven Gerritsen, stadsdeelmanager

Gemeente Brummen

Eef van Ooijen (wethouder)

Miriam Peters

Zorg- en welzijnsinstellingen

Erna ten Have, Raad van Bestuur Riwis

Yvonne ten Holder, Stichting Welzijn Brummen

Karin van Aalst, Stichting Welzijn Brummen

Kim van der Velden, Team voor Elkaar

Annette Fritschy, Spelderholt

Henk Kranenburg, Kulturhus Laag Soeren

Collega-corporaties

Frans Visschedijk, directeur-bestuurder Woningstichting Brummen
Yolanda Winkelhorst, directeur-bestuurder IJsseldal Wonen

Woonkeus Stedendriehoek

Liesbeth van Asten, directeur-bestuurder, Rentree
Leo Hendriks, directeur-bestuurder, Ieder1

VSW

Krista Walter, De Goede Woning
Vincent van Oordt, De Woonwensen
Maarten van Gessel, Ons Huis

Politie

Henk Mulder
Theo Simmelink

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Jan Putman MRE MRICS

Jan Putman studeerde aan de Hogere Economische School en is Master of Real Estate. Hij werkte bij de Nationale Woningraad in de accountancy en administratieve dienstverlening, bij het NCCW als account- en projectmanager, bij Quintis als interimmanager en adviseur en bij de Dageraad, later de Alliantie Amsterdam, als financieel directeur. Hij is nauw betrokken geweest bij de opzet van Aedex/IPD. Hij won in 2005 de scriptiejaarprijs van de Amsterdam School of Real Estate voor z'n masterproof "Naar een glazen huis, een methode voor het vergroten van transparantie in de jaarrekening van woningcorporaties." Zijn specialisme ligt vooral op het terrein van het begeleiden van veranderingen binnen organisaties zoals organisatie-aanpassingen en het implementeren van nieuwe vastgoedstrategieën of vastgoedsturingshulpmiddelen. Daarnaast heeft hij ervaring ten aanzien van managementtaken (op interimbasis) op directieniveau of de laag daar direct onder. Tevens verzorgt hij (interne) opleidingen voor Raden van Commissarissen op het gebied van waardemanagement, vastgoedsturing en financiën. Hij was van 2006 tot 2010 directeur-bestuurder van Stichting WoonBench, een stichting die een meerdimensionale benchmark voor de corporatiebranche in de markt brengt. Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

Gérard van Onna (1971) studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

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

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



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

Leon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

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

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist

Datum: 11 april 2016

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Sprengenland Wonen

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode maart – juli 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie



J. Putman MRE MRICS

Lid van de visitatiecommissie



drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie



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

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 11 april 2016

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

Sprengenland Wonen

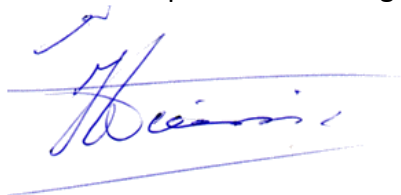
in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



mr. H. Wilbrink

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