



## Visitatierapport

**Idealis**

**2009 - 2012**

**idealis** *eigen wijs wonen*



*Utrecht, 10 april 2013*

### **Colofon**

Raeflex  
Catharijnesingel 56  
3511 GE Utrecht  
E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)  
W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

### **Visitatiecommissie**

De heer drs. H. van Santen (voorzitter)  
De heer drs. M.P. Angenent MPA  
Mevrouw drs. A. de Klerk (secretaris)



## Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Wilma de Water  
directeur

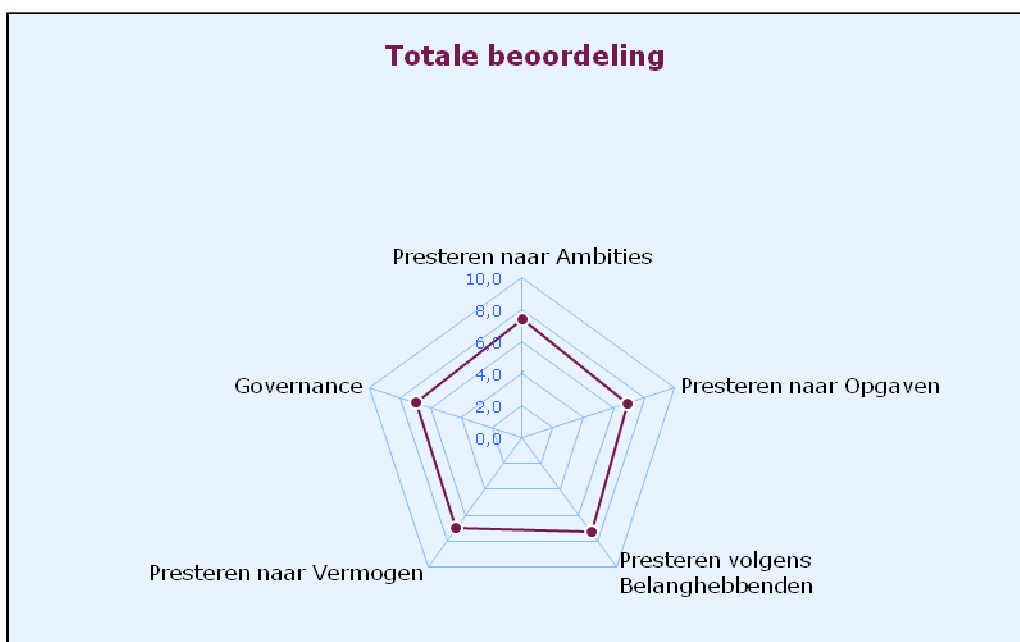


## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In december 2012 heeft Idealis te Wageningen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en heeft plaats gevonden tussen december 2012 en mei 2013. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 4 en 7 februari 2013. De visitatie beslaat de periode 2009 tot en met 2012.

**Idealis wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,1.**



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,4
Presteren naar Opgaven	6,9
Presteren volgens Belanghebbenden	7,3
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,1</b>

Idealis is dé studentenhuisvester in Wageningen en Ede. De commissie concludeert dat Idealis gedurende de periode 2009 tot en met 2012 over de gehele linie minstens ruim voldoende, conform de norm, heeft gepresteerd. Op de (sub)onderdelen heeft zij ten minste voldoende gepresteerd. In de eerste drie hoofdstukken scoren met name de betaalbaarheid van woningen, de leefbaarheid rondom de complexen en de kwaliteit van nieuwbouw goed. Belanghebbenden zijn eveneens te spreken over de primaire dienstverlening bij verhuur en klachtenafhandeling en de onderhoudskwaliteit van de complexen. Voor een beperkt aantal, maar belangrijke, aspecten zijn lagere scores gegeven, zoals de invulling van de opgave voor internationale studenten.

Dit heeft te maken met de kwaliteit van de communicatie gedurende de afgelopen jaren op bestuurlijk niveau tussen Idealis en een van haar belangrijkste belanghebbenden, namelijk de universiteit (Wageningen UR). Hierdoor stagneerde het overleg en konden partijen geen afdoende constructieve stappen nemen voor de (gezamenlijke) invulling van de huisvestingsopgave ten gevolge van het groeiend aantal (internationale) studenten. Dit probleem heeft inmiddels de volle aandacht van de raad van commissarissen (hierna RvC) en het bestuur. Na het vertrek van de vorige directeur-bestuurder is een interim-bestuurder aangesteld, die mede tot taak heeft de communicatie en relatie met belanghebbenden te verbeteren. Binnenkort zal een nieuwe directeur-bestuurder aangetrokken worden.

Per prestatieveld volgt een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

### **Presteren naar Ambities (7,4)**

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,4. Op alle onderdelen scoort Idealis ruim voldoende tot goed. Idealis heeft haar ambities helder vastgelegd in haar ondernemingsplan en het strategisch vastgoedbeleid. Eveneens heeft Idealis beleidsdocumenten op onderdelen, zoals het duurzaamheidsbeleid. Idealis heeft haar ambities meer dan ruim voldoende behaald. Zo zijn de studentenkamers van Idealis relatief goedkoop gebleven. In de periode tot en met 2011 heeft Idealis eerstejaarsstudenten tijdig (vóór 1 mei van het eerste studiejaar) gehuisvest. Het onderhoud heeft Idealis goed en regelmatig uitgevoerd. De kwaliteit van de gerealiseerde nieuwbouw en het primaire proces van dienstverlening beoordeelt de commissie met een ruime voldoende tot goed. Idealis heeft diverse kwalitatief goede nieuwbouwprojecten opgeleverd (Burgtstraat, Ben van Londenstraat, Rijnveste), waarbij zij goed scoort op duurzaamheid. Conform de eigen doelen, heeft Idealis hier vooral grondgebonden woningen gerealiseerd, zodat de woningen - afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt - getransformeerd kunnen worden naar gezinswoningen. Daarnaast heeft Idealis enkele nieuwbouwplannen in Wageningen en werkt ze samen met Woonstede aan nieuwbouwplannen in Ede. De leefbaarheid in en rondom de complexen wordt jaarlijks gemonitord via de Leefbaarheidsmonitor. Er is een positieve trend waar te nemen.

### **Presteren naar Opgaven (6,9)**

De commissie beoordeelt alle prestatievelden van het Presteren naar Opgaven met een ruime voldoende (gemiddeld 6,9). De visitatiecommissie constateert dat de betaalbaarheid van de studentenkamers van Idealis een pre is voor de onderwijsinstellingen om studenten aan te trekken. De corporatie scoort op dit subonderdeel daarom goed. Bijna tien jaar geleden werd Idealis al bij aanvang van het studiejaar (september) geconfronteerd met beginnende leegstand die vervolgens fors opliep gedurende de rest van het studiejaar. Sinds 2008 ging het aantal studenten echter stijgen en bleef stijgen. Met name Wageningen UR is de afgelopen jaren een snelle groeier gebleken. Het huisvesten van Nederlandse studenten en PhD-ers/Aio's<sup>1</sup> heeft Idealis vrijwel conform de (prestatie)afspraken die zijn gemaakt uitgevoerd.

---

<sup>1</sup> PhD staat voor Doctor of Philosophy en is internationaal gezien de hoogste academische titel en een variant op de Nederlandse titel van Doctor. Aio is een afkorting van assistent in opleiding oftewel een medewerker van een Nederlandse universiteit, die gedurende een periode van meestal vier jaar tracht te promoveren tot doctor.

Idealis heeft daarnaast diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd en hierbij conform de afspraken (over duurzaamheid en flexibiliteit) gebouwd. Idealis en Wageningen UR hebben in 2006 een Verhuurovereenkomst Woonruimte afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het aantal kamers dat Idealis beschikbaar stelt. In 2006 betrof het 950 kamers. Via aanvullende overeenkomsten is dit aantal tussentijds verhoogd tot 1.200 kamers. De visitatiecommissie constateert dat Idealis conform de Verhuurovereenkomst Woonruimte heeft gepresteerd. Volgens de studentenprognoses van Wageningen UR is het aantal afgesproken wooneenheden (1.200) voor internationale studenten echter niet meer voldoende om aan de groeiende vraag tegemoet te komen. Idealis en Wageningen UR voeren hierover inmiddels weer overleg met als doel tot nieuwe afspraken te komen.

### **Presteren volgens Belanghebbenden (7,3)**

De belanghebbenden vinden de prestaties van Idealis ruim voldoende tot goed (7,3 gemiddeld). De huisvesting van studenten heeft Idealis over het algemeen prima gedaan. Belanghebbenden spreken hun waardering uit over de betaalbaarheid, de kwaliteit en leefbaarheid van de complexen, de kwaliteit en duurzaamheid van nieuwbouw en de primaire dienstverlening van Idealis. Er zijn enkele belangrijke kritiekpunten, die de totaalscore naar beneden halen. Enkele belanghebbenden zijn van mening dat Idealis te veel aanbodgericht heeft gewerkt en te weinig vraaggericht. Daarnaast is de samenwerking tussen Idealis en Wageningen UR op bestuurlijk niveau niet optimaal geweest. Hierdoor is de afgelopen periode nauwelijks samengewerkt aan het opvangen van de extra huisvestingsopgave, die door het groeiend aantal studenten was ontstaan. De discussie bleef steken op de keuze van locaties voor nieuwbouw en het aantal te realiseren wooneenheden, waardoor het onderdeel (des-) investeren in vastgoed net onder de norm scoort terwijl alle andere onderdelen boven de norm werden beoordeeld door de belanghebbenden.

### **Presteren naar Vermogen (7,0)**

De visitatiecommissie constateert dat Idealis conform de norm presteert bij Presteren naar Vermogen<sup>2</sup>. Aan de hand van de methodiek 4.0 constateert de visitatiecommissie dat Idealis een degelijke corporatie is, die haar vermogen verantwoord inzet. De corporatie heeft een zeer goede financiële positie. Op grond hiervan verwacht de visitatiecommissie dat de financiële continuïteit voor de langere termijn gewaarborgd is. Idealis heeft het financieel beheer op orde. Zij heeft een transparante vertaling van haar ambities en opgaven in meerjarenramingen. Eveneens was er in 2012 er een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van het interne financieel beheer. Hierbij vermeldt de accountant als aandachtspunt dat de uitgaven voor onderhoud de fors lager zijn dan de begrote kosten. Idealis is een doelmatige corporatie en haar bedrijfslasten en personeelskosten wijken niet substantieel af van het gemiddelde van studentenhuusvesters in Nederland.

---

<sup>2</sup> De visitatiecommissie kijkt conform de visitatiemethodiek vooral 4 jaar terug. Er is bij het schrijven van het visitatierapport (april 2013) dus geen rekening gehouden met de effecten van het nog af te sluiten Woonakkoord. De zogeheten verhuurdersheffing, saneringsheffing en de algemene aankondiging van de WSW dat vanaf 2014 geen borgingsruimte voor nieuwe leningen meer beschikbaar is, heeft rechtstreeks effect op de continuïteit en voortzetting van het huidige huurbeleid van Idealis. De onzekerheid over toekomstige huurniveaus blijft bestaan door de aangekondigde vereenvoudiging van het puntenstelsel (met elementen van WOZ). De vraag is of daarbij rekening wordt gehouden met de bijzondere positie van studentenhuusvesting en de lage WOZ-waarde van de meeste studentencomplexen.

Idealis heeft in haar Ondernemingsplan een visie op de doelmatigheid van haar organisatie opgenomen. Het personeelsbeleid wordt telkens na drie jaar geëvalueerd. De commissie constateert dat Idealis in haar Ondernemingsplan haar beleidsdoelen heeft gekoppeld aan een degelijke inzet van het vermogen. De corporatie heeft een goede financiële positie, die ze in de toekomst nodig heeft voor eventuele sloop/nieuwbouwplannen enorm tegemoet te komen aan de sterk toenemende vraag naar studentenwoningen.

### **Governance (7,0)**

De visitatiecommissie constateert dat Idealis over de gehele linie conform de norm presteert bij Governance. Het betreft besturing (planningscyclus), intern toezicht en externe legitimatie. Er zijn slechts enkele kleine verbeterpunten (zie hoofdstuk 6) en er is één belangrijk aandachtspunt. In het visitatierapport van 2008 werd reeds gesignaleerd dat de communicatie met belanghebbenden niet op orde was. In de voorgaande prestatievelden is dit punt ook aan de orde geweest. De visitatiecommissie constateert dat de RvC adequaat en zorgvuldig heeft gehandeld en ingegrepen om dit probleem aan te pakken. Met het vertrek van de directeur-bestuurder komt een structurele oplossing in zicht. Op dit moment is een interim-bestuurder aangesteld.



## Recensie

### *Studentenhuisvester in Wageningen en Ede*

Idealis is dé studentenhuisvester in Wageningen en Ede. Bijna tien jaar geleden werd Idealis al vroeg in het studiejaar (december/januari) geconfronteerd met beginnende leegstand die vervolgens fors opliep gedurende de rest van het studiejaar. Sinds 2008 ging het aantal studenten echter stijgen en het bleef stijgen. Met name de universiteit in Wageningen (Wageningen UR<sup>3</sup>) is de afgelopen jaren een snelle groeier gebleken. Wageningen is een provinciestad, met bijna 38.000 inwoners, waar de universiteit nadrukkelijk aanwezig is. De gemeente Wageningen kent daardoor een relatief grote studentenpopulatie. Wageningen UR telde in oktober 2012 ruim 7.500 studenten, waarvan ruim 2.300 buitenlandse studenten. De clustering van universiteit en ander hoger onderwijs veroorzaakt een spin-off voor bedrijven. Goede studentenhuisvesting is voor de ontwikkeling van kennisclusters een onmisbare faciliterende factor. De activiteiten van Idealis zijn daarom van groot belang voor de universiteit en de volkshuisvesting in Wageningen.

### *Terugblik visitatie 2008*

Idealis scoorde bij de visitatie van 2008 evenals bij de huidige visitatie van 2013 gemiddeld ruim voldoende. De visitatiecommissie constateert dat ook de beoordeling op onderdelen in 2008 en 2013, zowel cijfermatig als inhoudelijk, redelijk in elkaars verlengde liggen<sup>4</sup>. Presteren volgens Belanghebbenden scoort nu iets hoger dan in 2008. De visitatiecommissie signaleert enkele ontwikkelingen over de periode 2008 tot 2013. Hieronder volgt een toelichting.

### *Idealis is een degelijke corporatie gebleven*

In het visitatierapport van 2008 werd reeds gesignaleerd dat belanghebbenden tevreden zijn over de wijze waarop Idealis haar taak als studentenhuisvester invult. De visitatiecommissie constateert dat dit beeld nog steeds staat. Belanghebbenden geven aan dat zij tevreden zijn over de wijze waarop Idealis op de werkvloer met hen samenwerkt. Ook tijdens deze visitatie heeft de commissie gemerkt dat Idealis bekend staat als een degelijke en nuchtere corporatie, die goed zorgt voor haar bezit, de leefbaarheid van haar complexen en het primaire verhuurproces op orde heeft. De visitatiecommissie constateert dat de betaalbaarheid van de studentenkamers van Idealis een pre is voor de onderwijsinstellingen om studenten aan te trekken. Idealis houdt voortdurend de vinger aan de pols door het monitoren van de leefbaarheid en de klantwaarderingen. De afgelopen jaren is een positieve trend waar te nemen in de scores van huurders. Ze zet verbeteracties in wanneer de scores daartoe aanleiding geven. Veel medewerkers van Idealis werken al jaren bij de organisatie. Het verloop is minimaal. Belanghebbenden in Ede zijn positief over de samenwerking met Idealis. Belanghebbenden uit Wageningen, waar de grootste opgave ligt, zijn aanmerkelijk kritischer. De kritiek betreft met name de invulling van de nieuwe opgave.

---

<sup>3</sup> University & Research Centre.

<sup>4</sup> In 2008 werd een andere visitatiemethodiek toegepast (3.0). De Governance werd toen niet beoordeeld. De thema's Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgave en Presteren naar Belanghebbenden werden wel beoordeeld. In methodiek 3.0 werd naast de feitelijke prestaties ook de wijze waarop stakeholders bij het beleid betrokken werden beoordeeld.

### *Spanning op relaties met belangrijke belanghebbenden*

Naast tevredenheid was er in 2008 ook sprake van een behoorlijke mate van ontevredenheid bij belanghebbenden. Er werd gesproken over een 'nieuwe zakelijke stijl' sinds de komst in 2004 van de voormalig directeur-bestuurder. Daarbij werd het beeld geschetst van een corporatie die risico's op het terrein van de studentenhuisvesting liever uit de weggaat, maar haar doelgroep verbreedt zodra zich interessante nieuwbouwmogelijkheden voordoen. Met andere woorden 'wel de lusten, niet de lasten'. Het was bij belanghebbenden niet duidelijk welk eindbeeld Idealis voor ogen had. Idealis heeft zich deze kritiek (deels) aangetrokken. Bij de voorbereidingen van het huidige ondernemingsplan is uitgebreid gesproken over wie de doelgroep is en heeft Idealis gekozen voor een gerichte focus op de huisvesting van uitsluitend studenten en jonge promovendi.

Volgens het visitatierapport 2008 wensten belanghebbenden daarnaast dat Idealis meer daadkracht, lef en risicobereidheid zou tonen. Op dat punt heeft de commissie weinig verandering gesignaleerd. De communicatie op bestuurlijk niveau is, met name met de Wageningen UR, in de periode vanaf 2008 tot medio 2012 duidelijk verslechterd. Het aantal studenten nam sinds 2008 fors toe. Terwijl er dus een groeiende opgave was om studenten te huisvesten, lukte het tot voor kort niet om de spanning in de discussie te doorbreken en te komen tot gezamenlijke studentenprognoses en afspraken om studenten te huisvesten. Er was sprake van uiteenlopende visies op grondprijzen, risicodeling en het al dan niet realiseren van tijdelijke of permanente huisvesting. Eveneens was er discussie over de locaties. Idealis bouwde weliswaar studentenwoningen in het centrum van Wageningen (conform de wens van de gemeente Wageningen), maar Wageningen UR wenste meer studentenhuisvesting én op het campusterrein. Uiteindelijk heeft Wageningen UR er voor gekozen zelf te bouwen en andere partijen te benaderen, waardoor 800 eenheden voor internationale studenten werden gerealiseerd.

### *De eerste stappen naar verbeterde samenwerking*

Inmiddels is het 2013 en worden de eerste stappen naar verbeterde verhoudingen zichtbaar. De visitatiecommissie constateert dat de RvC adequaat heeft gehandeld en ingegrepen. Met het vertrek van de directeur-bestuurder eind 2012 komt een structurele oplossing in zicht. Op dit moment is een interim-bestuurder aangesteld en op korte termijn wordt een nieuwe directeur-bestuurder gezocht. Zowel belanghebbenden als de interne organisatie hebben positieve verwachtingen voor de toekomst. Op bestuurlijk niveau wordt weer met elkaar gesproken. Eveneens zijn Idealis, de gemeente Wageningen en Wageningen UR recentelijk om tafel gegaan om te komen tot gezamenlijke studentenprognoses. Een ogenschijnlijk kleine stap, maar gezien vanuit de verstoorde relatie van de afgelopen jaren, een belangrijke. Belanghebbenden missen op dit moment nog wel een bepaalde gretigheid en vinden de corporatie meer aanbodgericht dan klantgericht en dienstverlenend. Zij zijn van mening dat Idealis hier nog een slag te maken heeft, maar zij achten de organisatie kundig en creatief genoeg om dit met een nieuwe directeur-bestuurder waar te maken.

# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>11</b>
<b>1 Idealis en het werkgebied</b>	<b>13</b>
1.1 De visitatie	13
1.2 Idealis	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	15
<b>2 Presteren naar Ambities</b>	<b>17</b>
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	18
2.3 Conclusies en motivatie	19
<b>3 Presteren naar Opgaven</b>	<b>23</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	25
3.3 Conclusies en motivatie	25
<b>4 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>29</b>
4.1 De belanghebbenden van Idealis	29
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	31
4.3 Conclusies en motivatie	31
<b>5 Presteren naar Vermogen</b>	<b>35</b>
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	35
5.2 Conclusies en motivatie	36
<b>6 Governance</b>	<b>41</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	41
6.2 Conclusies en motivatie	41
<b>7 Integrale scorekaart</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>63</b>
<b>Bijlage 4 Definities</b>	<b>65</b>
<b>Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven</b>	<b>69</b>
<b>Bijlage 6 Checklist Governancecode</b>	<b>97</b>



# 1 Idealis en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In december 2012 heeft Idealis te Wageningen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en heeft plaats gevonden tussen december 2012 en mei 2013. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 4 en 7 februari 2013.

De visitatiecommissie bestond uit de heer H. van Santen, de heer M.P. Angenent en mevrouw A. de Klerk (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren had woningcorporatie Idealis een andere belangrijke reden om een visitatie te laten uitvoeren. Idealis verkeert in een bijzondere situatie, omdat eind 2012 afscheid werd genomen van de directeur-bestuurder. Tijdens de visitatie was een interim-bestuurder werkzaam bij Idealis. Het visitatierapport kan benut worden voor de verdere invulling van een nieuwe fase.

Op basis van alle door Idealis verzamelde informatie heeft de visitatiecommissie gesprekken gevoerd met interne en externe belanghebbenden. De commissie heeft vervolgens een visitatierapport geschreven, dat in concept werd opgeleverd aan Idealis, waarna hoor- en wederhoor heeft plaats gevonden. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd. De visitatie betreft de periode 2009 tot en met 2012. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

## 1.2 Idealis

Idealis heette zeven jaar geleden Stichting Sociale Huisvesting Wageningen (SSHW). De SSHW werd in 1957 opgericht. In 2006 werd de naam gewijzigd in Idealis. Typerend voor het bezit van Idealis zijn de oudere (in de 70-er en 80-er jaren gebouwde) studentencomplexen. In de volksmond staan deze flats bekend als de sterflats. Zo'n 50 procent van de kamers met gedeelde voorzieningen van Idealis maakt deel uit van afdelingen met 10 of meer kamers. In totaal heeft Idealis - 940 woningen en 3.120 onzelfstandige wooneenheden in eigendom. Daarnaast beheert ze in Ede 420 wooneenheden van de corporatie Woonstede. 45 procent van de wooneenheden die Idealis beheert valt in de prijsklasse tot 222 euro (peildatum december 2012). Nog eens 48 procent heeft een huurprijs tussen de 222 en 374 euro (peildatum december 2012). 7 procent heeft een hogere huur. Bij 42 procent van alle wooneenheden kunnen huurders huurtoeslag aanvragen.

Het bezit van Idealis is te vinden in twee gemeenten: Wageningen en Ede. Deze gemeenten tellen samen ruim 145.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersorganisatie (Stichting Flatoverleg), de gemeenten Wageningen en Ede en de onderwijsinstellingen in Wageningen en Ede: de Universiteit van Wageningen (Wageningen UR inclusief Hogeschool Van Hall Larenstein) en Christelijke Hogeschool Ede. Daarnaast werkt Idealis samen met de corporaties Woonstede, De Woningstichting en (andere) corporaties in de Food Valley<sup>5</sup>. Woonstede en De Woningstichting beheren bijna 9.000 respectievelijk ruim 5.000 woningen. Bij Idealis werken 35 medewerkers; in totaal 32,3 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdige directeur-bestuurder (op dit moment interim). Het interne toezicht bestaat uit zeven leden, waarvan 2 leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen (hierna RvC) zitting hebben.

### 1.3 Het werkgebied

Idealis is werkzaam in de steden Wageningen en Ede. Wageningen is een relatief kleine stad met bijna 38.000 inwoners en huisvest een relatief groot aantal studenten. Dit heeft alles te maken met de groei van de Universiteit van Wageningen. De plaats Ede (een van de kernen van de gemeente Ede) heeft ruim 68.000 inwoners. In Ede bevindt zich de Christelijke Hogeschool Ede.

Wageningen kenmerkt zich door de nadrukkelijke aanwezigheid van de universiteit (Wageningen UR<sup>6</sup>) en kent daardoor een relatief grote studentenpopulatie. Wageningen UR telde in juni 2011 circa 7.350 studenten, waarvan ongeveer 2.300 internationale studenten. Iets meer dan de helft van alle Nederlandse studenten aan Wageningen UR woont in Wageningen. Voor de internationale studenten is dit percentage ruim 85 procent. De clustering van universiteit en ander hoger onderwijs veroorzaakt een spin-off voor bedrijven. Goede studentenhuisvesting is bij de ontwikkeling van kennisclusters een onmisbare faciliterende factor. Idealis is op het gebied van studentenhuisvesting marktleider in Wageningen. De activiteiten van Idealis zijn daarom van groot belang voor de volkshuisvesting in Wageningen. Wageningen UR streeft er naar dat het aantal studenten en PhD-ers de komende jaren verder groeit. Er is ook sprake van een grote populatie internationale studenten die meestal voor korte tijd in Wageningen studeren. Voor deze groep beschikt Idealis op dit moment over circa 1.200 gemeubileerde kamers.

Het Centraal Fonds deelt de corporatie in categorie 1 in, dat wil zeggen studentenhuisvesting. Wanneer Idealis wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn zes corporaties in deze categorie.

---

<sup>5</sup> De regio heeft met het merk Food Valley gekozen voor een bijzondere identiteit. En sluit zich daarmee aan bij een initiatief dat eerder is genomen door kennisinstellingen en foodbedrijven. Hiermee kiezen de gemeenten in die regio voor een faciliterende rol. Food Valley staat voor een onbegrensd concept van kennisontwikkeling en innovatie. De kiem ligt echter in de regio. Regio Food Valley legt zich toe op het versterken van de regio.

<sup>6</sup> University & Research Centre.

## 1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht (integrale scorekaart) te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.





## 2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Idealis in relatie tot de ambities.

### 2.1 Missie en ambities

Bij het vaststellen van de nota 'Strategisch Voorraadbeheer 2005-2010; Flexibiliteit en Differentiatie' ging Idealis nog uit van een trend waarin studentenaantallen verder afnamen. In die nota stond de besluitvorming over de aard en omvang van de herstructurering van de studentencomplexen centraal. De leegstands- en studentenprognoses maakten het uit de markt nemen van het complex Rijnsteeg met zo'n 650 onzelfstandige eenheden mogelijk, zonder dat het streven om eerstejaars binnen een redelijke termijn te huisvesten in gevaar zou komen.

In het Ondernemingsplan 2006-2011 hield Idealis nog rekening met een (verder) dalend aantal studenten en (toenemende) leegstand in haar complexen. In dit plan besloot ze daarom om de eenzijdigheid en kwetsbaarheid te verminderen door drastische herstructurering en kwaliteitsverbetering van haar woningbezit en wilde ze in een periode van vijf jaar ruim 700 onzelfstandige wooneenheden uit de markt nemen en vervangen door flexibeler nieuwbouw. In de loop van 2008 veranderde de markt en werd duidelijk dat er de komende jaren in plaats van een dalend aantal studenten, een (sterke) toename van het aantal studenten te verwachten was.

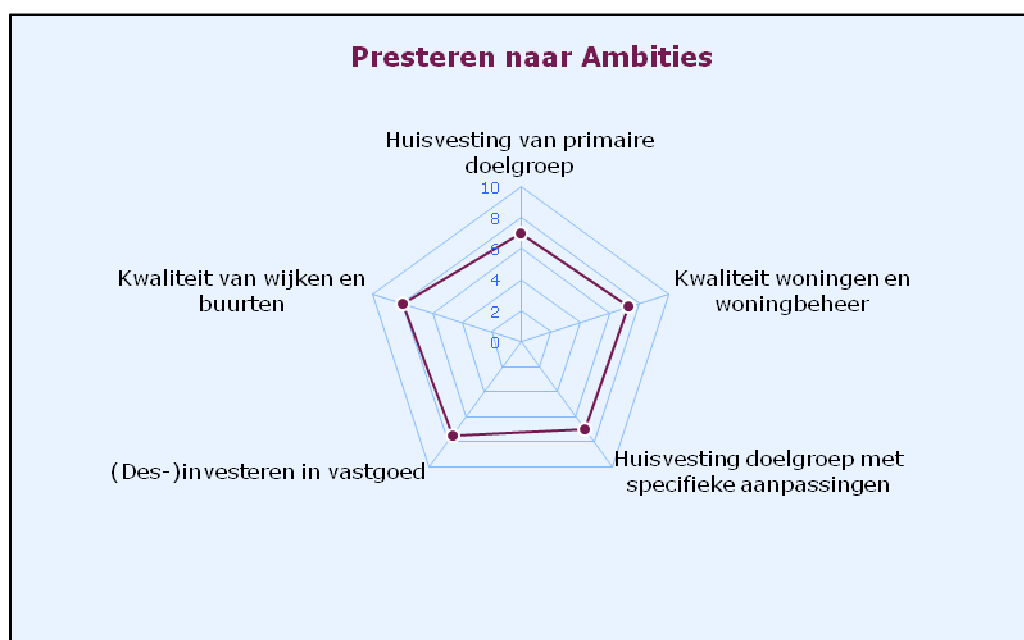
In de Nota strategisch voorraadbeleid 2010-2015 heeft Idealis vastgelegd te willen anticiperen op de groeiende en gedifferentieerde vraag naar studentenhuysvesting door het realiseren van nieuwbouw. Deze nieuwbouw zal de differentiatie en de kwaliteit van het woningbezit verbeteren. In haar Ondernemingsplan 2012-2015 heeft Idealis aangegeven circa 1.100 structurele eenheden toe te willen voegen tot en met het studiejaar 2015/2016. In de periode t/m studiejaar 2015/2016 verwacht Idealis een toename van de vraag naar studentenhuysvesting in Wageningen van bijna 1.500 eenheden. De onzekerheid van de studentenprognoses (en daarmee de onzekerheid van de vraag naar studentenhuysvesting) beschouwt Idealis nadrukkelijk als een gegeven voor haar toekomststrategie. Jaarlijkse monitoring van de prognoses is daarom van belang.

Idéalis heeft haar missie de afgelopen jaren versmald. In 2006 was haar missie: 'Idealis staat voor passend wonen van studenten, maar ook van andere onderwijsgerelateerde doelgroepen die tijdelijk woonruimte willen huren, in Wageningen en Ede.' In 2012 werd de missie: 'Idealis staat voor een adequaat huisvesten van studenten en jonge promovendi van onderwijsinstellingen in Wageningen en Ede.'

De belangrijkste ambities en doelstellingen over de visitatieperiode 2009 tot en met 2012 staan in onderstaande tabel per prestatievelde samengevat. Hierin zijn eveneens ambities en doelen opgenomen uit beleidsdocumenten op specifieke thema's (zoals huurbeleid, milieuprogramma).

Geformuleerde ambities	Prestatievelden
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanaf 2012: huisvesting in een onzelfstandige kamer uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar.</li> <li>• Huisvesten van PhD-ers.</li> <li>• (Direct) huisvesten van (950-1.200) internationale studenten.</li> <li>• Bestaande wooneenheden hebben huurprijs van 80% van maximaal redelijke huur.</li> <li>• Idealis heeft (bewust) geen actief beleid op het gebied van wonen en zorg.</li> </ul>	Huisvesten van primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwaliteit woningen: opgenomen in jaarlijks geactualiseerde meerjarenraming onderhoud.</li> <li>• Dienstverlening: de respondenten onder de nieuwe Nederlandse studenten scoren voor ieder aspect ten minste gemiddeld 45 punten, met uitzondering van het aspect prijs/kwaliteit. Hiervoor is de norm 35 punten.</li> <li>• Duurzaamheid: één van de vier kernwaarden, milieubeleidsplan, CO2 neutrale organisatie, energiezuinigheid stimuleren, bij nieuwbouw kiezen voor een gebouw- en energieconcept dat op termijn klimaatneutraal kan worden.</li> </ul>	Kwaliteit woningen en woningbeheer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volgens de leefbaarheidsenquête moet een ruime meerderheid (ten minste 70%<sup>7</sup>) van de bewoners zich prettig en veilig voelen.</li> </ul>	(Des-)investeren in vastgoed
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het wijkgericht werken is gericht op de leefbaarheid in en rondom de complexen van Idealis.</li> </ul>	Leefbaarheid rondom complexen

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,4</b>

<sup>7</sup> Het percentage van ten minste 70% is in het Ondernemingsplan van 2012 genoemd.

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,4. Op alle onderdelen scoort Idealis ruim voldoende tot goed. Idealis heeft haar ambities helder vastgelegd in haar ondernemingsplan en het strategisch vastgoedbeleid. Eveneens heeft Idealis beleidsdocumenten op onderdelen, zoals het duurzaamheidsbeleid. Idealis heeft haar ambities meer dan ruim voldoende behaald. Zo zijn de studentenkamers van Idealis relatief goedkoop gebleven. In de periode tot en met 2011 heeft Idealis eerstejaarsstudenten tijdig (vóór 1 mei van het eerste studiejaar) gehuisvest. Het onderhoud heeft Idealis goed en regelmatig uitgevoerd. De kwaliteit van de gerealiseerde nieuwbouw en het primaire proces van dienstverlening beoordeelt de commissie met een ruime voldoende tot goed. Idealis heeft diverse kwalitatief goede nieuwbouwprojecten opgeleverd (Burgtstraat, Rijnveste), waarbij zij goed scoort op duurzaamheid. Conform de eigen doelen, heeft Idealis hier grondgebonden woningen gerealiseerd, zodat de woningen – afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt- getransformeerd kunnen worden naar gezinswoningen. Daarnaast heeft Idealis enkele nieuwbouwplannen in Wageningen en werkt ze samen met Woonstede aan nieuwbouwplannen in Ede. De leefbaarheid rondom de complexen wordt jaarlijks gemonitord via de Leefbaarheidsmonitor. Er is een positieve trend waar te nemen.

### Huisvesting van primaire doelgroep 7,0

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

#### *Beschikbaarheid van wooneenheden (6,0)*

De visitatiecommissie beoordeelt de beschikbaarheid van wooneenheden met een voldoende.

Idealis heeft zichzelf de ambitie gesteld om eerstejaars studenten uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar te huisvesten in een onzelfstandige woning met gedeelde voorzieningen. Jarenlang werd deze doelstelling zonder problemen behaald. Deels had dit te maken met een dalend aantal studenten, waardoor sloop-nieuwbouwplannen van een van de sterflats, Rijnsteeg, werd ingezet. Echter vanaf 2007 was er een omslag en groeide het aantal studenten. In 2008, 2009 en 2010 werd de gestelde norm gehaald. In het studiejaar 2011/2012 lukte dit net niet. Idealis had wel meer verhuringen, maar het aantal studenten van de Wageningen UR was vanaf 2008 tot 2011 met anderhalf keer gegroeid. Er waren in dat jaar overigens wel voldoende kamers in Ede beschikbaar, maar Wageningse studenten bleven liever wachten totdat ze een kamer in Wageningen zelf konden krijgen.

Voor de groep PhD-ers en Aio's heeft Idealis ruim honderd kamers zonder inventaris beschikbaar.

Internationale studenten zijn eveneens een belangrijke doelgroep voor Idealis. Voor deze studenten is het van belang direct bij aankomst huisvesting te hebben. De corporatie had in 2006 voor deze groep 950 inventariskamers beschikbaar. Dit aantal heeft Idealis in de loop van de jaren verhoogd tot 1.200 kamers (anno 2012).

Wageningen UR groeit hard dankzij de bekendheid van de universiteit in het buitenland. Zij acht het aantal van 1.200 eenheden ontoereikend en heeft daarom zelf 800 tijdelijke eenheden gerealiseerd. Het feit dat Idealis het niet verstandig achtte aan deze opgave tegemoet te komen beoordeelt de commissie in het hoofdstuk Presteren naar Opgave.

#### *Betaalbaarheid (8,0)*

De betaalbaarheid van de wooneenheden van Idealis is goed. Voor studenten is dit een van de pluspunten om in Wageningen te studeren. De gemiddelde maandhuur voor een wooneenheid is bij Idealis 192 euro (2011). Dit is laag in vergelijking met de gemiddelde maandhuur bij andere studentenhuisvesters 239 euro (2011). Bij bestaande complexen is de huurprijs 80 procent van maximaal redelijk. Bij gerealiseerde nieuwbouwprojecten heeft Idealis in een aantal gevallen een huurprijs van 100 procent van maximaal redelijk gehanteerd.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer 7,3**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,3.

#### *Kwaliteit woningen (7,0)*

Idealis heeft een actueel strategisch voorraadbeleid. Het onderhoud heeft Idealis goed en regelmatig gedaan de afgelopen jaren. (Brand)veiligheid was hierbij een belangrijk aspect. Het aantal klachten was beperkt. Een groot aantal kamers (sterflats) zijn verouderd qua plattegrond. Omdat er de schaarste aan studentenkamers de afgelopen jaren is toegenomen, de kamers relatief goedkoop zijn en omdat de bouwconstructie het nauwelijks mogelijk maakt de complexen aan te passen aan de woonwensen van deze tijd, heeft Idealis er voor gekozen de sterflats in stand te houden. Studenten waarderen de lage huurlasten. De commissie onderschrijft dat het een verstandige keuze is de sterflats in stand te houden. De kwaliteit van de nieuwbouwwoningen wordt door vrijwel alle belanghebbenden zeer gewaardeerd.

#### *Dienstverlening (7,5)*

De visitatiecommissie constateert op basis van de gesprekken en de documenten dat het primaire proces van dienstverlening de afgelopen jaren ruim voldoende tot goed is verlopen bij Idealis. Idealis heeft ruim voldoende aandacht besteed aan communicatie met studenten; ook met buitenlandse studenten. Dit heeft Idealis gedaan via het loket, de website en andere kanalen om studenten te bereiken. Eveneens hebben complexbeheerders hierbij een belangrijke rol gespeeld. Idealis wil de klant als vertrekpunt nemen en heeft daarom regelmatig gebruik gemaakt van klantenpanels en internetenquêtes. Zij heeft hierbij vijf aspecten laten beoordelen, waaronder: Dienstverlening, Persoonlijke Service en Reputatie. De norm die Idealis zichzelf in 2010 heeft gesteld is dat de nieuwe Nederlandse studenten voor ieder aspect 45 punten gemiddeld scoren. Zowel in 2010 als in 2011 en 2012 heeft Idealis deze norm op al deze onderdelen behaald. Zij heeft hiermee een score die vergelijkbaar is met andere studentenhuisvesters die deze enquête gebruiken. Idealis heeft de enquête ook onder nieuwe buitenlandse studenten. Hier waren de scores duidelijk lager. Dit komt met name omdat de buitenlandse studenten vaak gewend zijn aan lagere huurprijzen dan in Nederland gebruikelijk is.

Op basis van de resultaten heeft Idealis verbeterpunten uitgezet. Verbeterpunten varieerden van input voor het strategisch voorraadbeleid, als aandacht voor de leefbaarheid en/of communicatie rondom een specifiek complex. Er is duidelijk een positieve ontwikkeling te signaleren in de loop van de tijd. Met name het aspect Reputatie valt hierbij op.

#### *Energie en duurzaamheid (7,5)*

Idealis heeft duurzaamheid in het Ondernemingsplan van 2006 benoemd als een van haar vier kernwaarden. In 2008 heeft zij het Milieuprogramma 2008-2009 opgesteld. Sinds 2009 koopt Idealis voor haar complexen groene stroom en gas CO2-neutraal in. De afgelopen jaren heeft Idealis steeds meer duurzaamheidsprojecten opgepakt (bijv. campagne That was Easy). Eveneens heeft Idealis deelgenomen aan diverse experimenten<sup>8</sup>. In 2009 heeft zij alle complexen voorzien van een energielabel. Hieruit is gebleken dat, ondanks eerdere isolerende maatregelen, de scores laag waren gebleven<sup>9</sup>. 24 procent van de voorraad had energielabel E/F. Het merendeel (67 procent) van de voorraad had energielabel D. Complexen die gebouwd waren vanaf het jaar 2000 hadden een goed energielabel A/B/C (9 procent). Idealis heeft de energiekosten van de complexen gemonitord. Bij investeringen in energiebesparing heeft ze een relatie gelegd met de totale woonlasten. Eveneens heeft de corporatie bij vervanging in het kader van planmatig onderhoud rekening gehouden met de ambitie van Aedes om 20 procent te besparen op het gasgebruik in 2018 ten opzichte van 2008. De visitatiecommissie constateert dat Idealis ten aanzien van de huidige voorraad de situatie in beeld heeft gebracht en gemonitord en dat ze de eerste stappen om tot verbetering te komen heeft gezet. De visitatiecommissie constateert dat Idealis het aspect duurzaamheid bij de door haar gerealiseerde nieuwbouw ruim voldoende heeft meegenomen. Bij de nieuwbouwprojecten heeft de corporatie bijvoorbeeld een extra isolerende buitenschil, zonnecollectoren en waterbesparende materialen gerealiseerd. Sinds 2011 is Idealis een CO2-neutrale organisatie<sup>10</sup>.

#### **Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen 7,0**

De visitatiecommissie constateert dat Idealis conform de norm presteert. Idealis voert geen actief beleid op het gebied van wonen en zorg, maar in nieuwbouwcomplexen heeft Idealis, indien mogelijk, een volledig rolstoelgeschikte eenheid opgenomen. Idealis heeft een beschermde woonvorm voor studenten met Autisme Spectrum Stoornis. Eveneens heeft Idealis enkele keren een studerende vluchteling gehuisvest.

#### **(Des-)investeren in vastgoed 7,5**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5. Het oordeel betreft hier de wijze waarop de corporatie haar eigen nieuwbouwplannen heeft vormgegeven en gerealiseerd. De vraag of de omvang van de nieuwbouwplannen voldoende tegemoet komt aan de opgave wordt in het hoofdstuk Presteren naar Opgave beoordeeld (onderdeel beschikbaarheid bij huisvesting van de primaire doelgroep).

---

<sup>8</sup> Wageningen Klimaatneutraal 2030, Onderzoek biovergisting complex Droevendaal, diverse onderzoeken op het gebied van energiebesparing, inventarisatie koude/warmteopslag door gemeente.

<sup>9</sup> Strategisch Voorraadbeleid 2010-2015.

<sup>10</sup> Compensatie vindt plaats middels de speciaal door Climate Neutral Group geselecteerde duurzame energieprojecten.

Idealis heeft in 2010 36 woningen aan de Burgtstraat opgeleverd en in 2012 95 studentenkamers aan de Ben van Londenstraat. De corporatie levert binnenkort (2013) vervangende nieuwbouw op aan de locatie Rijnveste. Dit complex zal huisvesting bieden aan 345 studenten en promovendi. Conform de gestelde doelen, heeft Idealis bij het recente opgeleverde nieuwbouwproject grondgebonden woningen gerealiseerd en zal het binnenkort op te leveren project eveneens uit grondgebonden woningen bestaan. De kamers in deze grondgebonden woningen verhuurt Idealis grotendeels als onzelfstandige wooneenheden. Indien de vraag naar studentenhuisvesting in de toekomst verminderd, kunnen deze woningen worden getransformeerd naar eengezinswoningen. Daarnaast heeft Idealis enkele nieuwbouwplannen op diverse locaties in Wageningen (Lawickse Hof, Ben van Londenstraat en Nobelmavo) en werkt ze samen met Woonstede aan een nieuwbouwproject in Ede. De visitatiecommissie constateert op basis van de visitatiegesprekken dat de kwaliteit van de gerealiseerde nieuwbouw goed is.

### **Kwaliteit leefbaarheid rondom complexen (8,0)**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Idealis heeft regelmatig een leefbaarheidsenquête onder huurders gehouden. De leefbaarheid is volgens haar eigen norm goed als een ruime meerderheid (ten minste 70 procent<sup>11</sup>) van de bewoners zich er prettig en veilig voelt. De afgelopen vier jaar is de waardering toegenomen. In 2009 gaf 77,5 procent van de respondenten een zeven of hoger. In 2012 was dit 89,3 procent. De complexbeheerders hebben een belangrijke rol vervuld bij de leefbaarheid van de complexen. Eveneens heeft Idealis diverse feesten, acties en festivals specifiek voor studenten gesponsord. Idealis heeft er hierbij op gelet dat de gesponsorde activiteiten een duidelijke samenhang hebben met studenten en/of huisvesting. Zo maakt het door Idealis gesponsorde straattheaterfestival deel uit van de introductieweek voor studenten in augustus.

---

<sup>11</sup> Het percentage van ten minste 70% is in het Ondernemingsplan van 2012 genoemd.

## 3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Idealis in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De ontwikkeling van de onderwijsinstellingen in Wageningen en Ede bepalen in grote mate de vraag en opgave die er is naar studentenhuisvesting. Idealis is dé studentenhuysvester in deze gemeenten en daarom een belangrijke partij om aan deze opgave tegemoet te komen.

Mede door het vertrek van Hogeschool Diedenoort en de realisering van het complex Binnenhaven werd Idealis bij aanvang van het studiejaar 2004/2005 nog geconfronteerd met beginnende leegstand. Idealis berekende dat de leegstand sterk zou oplopen tot zo'n 500 kamers in juni 2005 en zelfs mogelijk zo'n 650 kamers een jaar later. Om die reden heeft Idealis destijds het complex Rijnsteeg gesloopt en in 2011 de vervangende nieuwbouw Rijnveste opgeleverd. In 2008 kwam een ommekeer. Het aantal studenten ging stijgen en bleef stijgen. Sinds 2009 is het aantal studenten met 1.800 toegenomen.

Met name Wageningen UR is de afgelopen jaren een snelle groeier gebleken. Het profiel 'gezonde voeding en leefomgeving overal ter wereld' heeft er voor gezorgd dat Wageningen UR zowel nationaal, als internationaal, op de kaart is komen te staan. Wageningen UR heeft recent het onderwijs verplaatst naar het nieuwe campusterrein aan de noordzijde van Wageningen. De bekende studentenflats van Idealis (sterflats), die destijds in het open veld werden gebouwd, grenzen nu aan het campusterrein.

Er is huisvestingsbehoefte van zowel Nederlandse studenten, als van internationale studenten. Deze laatste groep heeft vaak direct na aankomst huisvesting nodig en andere wensen ten aanzien van prijs, kwaliteit en locatie van de huisvesting. Om deze groep internationale studenten (tijdig) te kunnen huisvesten hebben Idealis en Wageningen UR in 2006 een Verhuurovereenkomst Woonruimte 2006-2012 opgesteld. In 2006 betrof het 950 inventariskamers. In 2009 werd dit aantal opgehoogd naar 1.200.

Door de toename van het aantal studenten in Wageningen de afgelopen jaren is het tekort aan huisvesting steeds groter geworden. Uit deze nota blijkt dat de vraag naar studentenhuysvesting gedurende de visitatieperiode sterk is toegenomen. De gemeente Wageningen heeft berekeningen gemaakt (Notitie Studentenhuisvesting 2011), waaruit blijkt dat er in Wageningen vanaf de periode 2009/2010 sprake is geweest van een sterke toename van internationale en Nederlandse studenten. Tegelijkertijd is het aanbod in diezelfde periode (tot en met 2012) gegroeid met 1.200 eenheden. Enerzijds is dit dankzij nieuwbouw(plannen) van Idealis (610 eenheden).

Anderzijds heeft Wageningen UR afspraken gemaakt met diverse partijen over de tijdelijke huisvesting van internationale studenten (800 eenheden)<sup>12</sup>. In juni 2012 heeft de gemeente een nieuwe nota Vraag en aanbod studentenhuishuizing in Wageningen 2012-2017 aan de raad gepresenteerd. Hierin is berekend dat zowel Idealis als Wageningen UR voor het studiejaar 2016/2017 behoorlijke tekorten aan kamers voorzien<sup>13</sup>.

De prestatieafspraken per prestatieveld zijn in onderstaande tabel samengevat.

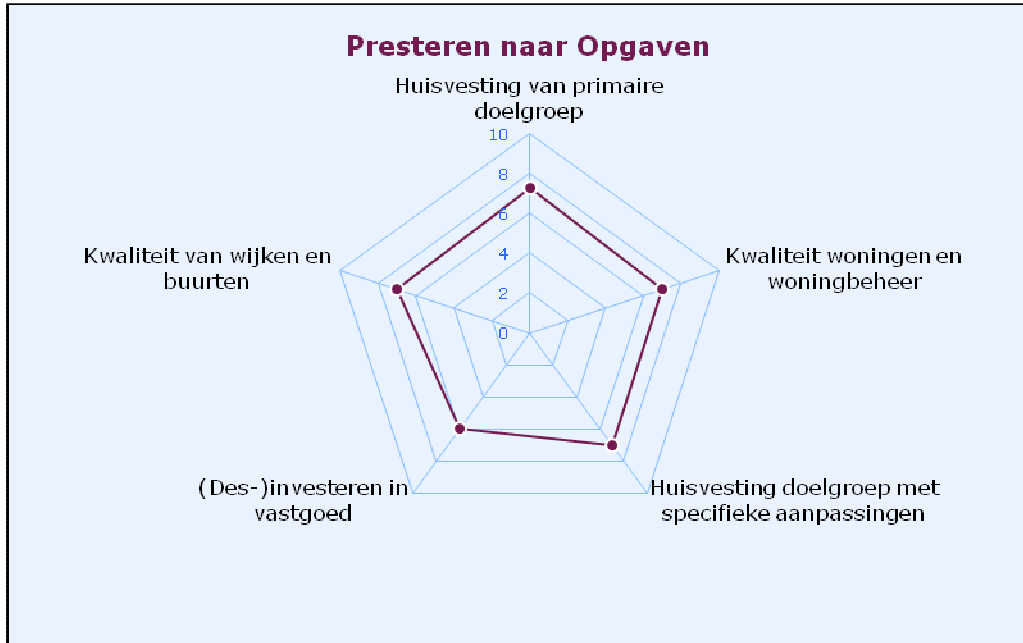
<b>Geformuleerde afspraken 2009-2012</b>	<b>Prestatievelden</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idealis streeft naar evenwicht in vraag en aanbod van studentenkamers, waarbij huisvesting van eerstejaarsstudenten voor 1 mei van het eerste studiejaar als doel wordt nagestreefd.</li> <li>• Voor bestaande studentenhuishuizing gaat Idealis vooralsnog uit van 80% van de maximaal toegestane sociale huurprijs, behoudens de eenheden die voor huurtoeslag in aanmerking komen waarvoor de huurprijs op 100% is bepaald.</li> <li>• Reservering van 1.200 inventariskamers voor buitenlandse studenten.</li> <li>• Idealis bekijkt per situatie of huisvesting van specifieke doelgroepen tot de mogelijkheden behoort.</li> </ul>	Huisvesten van primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idealis sluit zich aan bij ambitie van Aedes om 20% te besparen op gasverbruik in 2018 t.o.v. 2008 en 30% CO2-reductie ten opzichte van 1990.</li> <li>• Idealis sluit zich aan bij ambitie 'Wageningen klimaatneutraal in 2030'.</li> <li>• Idealis wordt een CO2-neutrale organisatie.</li> <li>• Idealis is bereid tot experimenteren en innovatieve projecten.</li> <li>• Dugobeleid in praktijk brengen/duurzame nieuwbouw.</li> <li>• Bevorderen afvalscheiding.</li> </ul>	Kwaliteit woningen en woningbeheer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgangspunt bij nieuwbouw is differentiatie en flexibiliteit om zodoende in de toekomst in te kunnen spelen op veranderende marktvrage.</li> </ul>	(Des-)investeren in vastgoed
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idealis investeert structureel in een door haar bewoners als prettig en veilig ervaren woonomgeving.</li> <li>• Idealis meet jaarlijks de leefbaarheid.</li> </ul>	Leefbaarheid rondom complexen

<sup>12</sup> In 2009 heeft Wageningen UR zelf tijdelijk voor 5 jaar 250 units aan de Haarweg geplaatst. Ook werden er kamers gehuurd in het Hof van Wageningen en Brink Residence. Internationale studenten worden ook al enkele jaren voor de piekmomenten tijdens de aanvang van het studiejaar in Hoenderloo opgevangen. Boven de AH op de Stadsbrink worden voor 10 jaar 44 studentenkamers verhuurd door de WUR aan internationale studenten en zijn er met de gemeente Ede afspraken gemaakt dat er op het kazerneterrein tijdelijk (voor 5 jaar) 100 internationale studenten worden gehuisvest. Ook heeft Wageningen UR een verzoek ingediend voor een omgevingsvergunning voor 153 tijdelijke units aan de Haarweg (voor 5 jaar). De Bornsteeg biedt ruimte aan 300 eenheden.

<sup>13</sup> In de brief van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen van 15 mei 2012 aan de gemeenteraad van Wageningen betreffende Stand van Zaken Studentenhuisvesting staat het volgende. De gemeente Wageningen heeft de keuze gemaakt om Wageningen UR in 2015/2016 kamers op de campus te laten realiseren. Daarnaast staat de gemeente tot 2016/2017 geen nieuwe initiatieven toe, met uitzondering van tijdelijke eenheden op Duivendaal en de Hucht. In 2014 verlopen de vergunningen van de tijdelijke eenheden aan de Haarweg. Elk jaar zal de gemeente de behoefte aan studentenkamers in beeld brengen op basis hiervan opnieuw bekijken of er een nieuw besluit moet worden genomen ten aanzien van nieuwe initiatieven voor studentenkamers en de tijdelijke eenheden aan de Haarweg.



### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,3
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,9</b>

### 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt alle prestatievelden van het Presteren naar Opgaven met een ruime voldoende (gemiddeld 6,9). De visitatiecommissie constateert dat de betaalbaarheid van de studentenkamers van Idealis een pre is voor de onderwijsinstellingen om studenten aan te trekken. De corporatie scoort op dit subonderdeel daarom goed. Bijna tien jaar geleden werd Idealis nog geconfronteerd met beginnende leegstand. Sinds 2008 ging het aantal studenten echter stijgen en bleef stijgen. Met name Wageningen UR is de afgelopen jaren een snelle groeier gebleken. Het huisvesten van Nederlandse studenten en PhD-ers/Aio's<sup>14</sup> heeft Idealis vrijwel conform de (prestatie)afspraken die zijn gemaakt uitgevoerd. Idealis heeft diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd en hierbij conform de afspraken (over duurzaamheid en flexibiliteit) gebouwd.

<sup>14</sup> PhD staat voor Doctor of Philosophy en is internationaal gezien de hoogste academische titel en een variant op de Nederlandse titel van Doctor. Aio is een afkorting van assistent in opleiding oftewel een medewerker van een Nederlandse universiteit, die gedurende een periode van meestal vier jaar tracht te promoveren tot doctor.

Idealis en Wageningen UR hebben in 2006 een Verhuurovereenkomst Woonruimte afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het aantal kamers dat Idealis beschikbaar stelt. In 2006 betrof het 950 kamers. Via aanvullende overeenkomsten is dit aantal tussentijds verhoogd tot 1.200 kamers. De visitatiecommissie constateert dat Idealis conform de Verhuurovereenkomst Woonruimte heeft gepresteerd. Volgens de studentenprognoses van Wageningen UR is het aantal afgesproken wooneenheden (1.200) voor internationale studenten echter niet meer voldoende om aan de groeiende vraag tegemoet te komen. Idealis en Wageningen UR voeren hierover inmiddels weer overleg met als doel tot nieuwe afspraken te komen.

### **Huisvesting van primaire doelgroep (7,3)**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,3.

#### *Beschikbaarheid (6,5)*

De visitatiecommissie heeft bij de beoordeling van het onderdeel 'beschikbaarheid' onderscheid gemaakt tussen het huisvesten van Nederlandse studenten, PhD-ers/Aio's en internationale studenten.

Het huisvesten van Nederlandse studenten en PhD-ers/Aio's heeft Idealis voldoende tot ruim voldoende conform de (prestatie)afspraken die zijn gemaakt uitgevoerd. De afspraak sluit aan bij de eigen ambitie van Idealis, namelijk om de eerstejaarsstudenten voor 1 mei van het eerste studiejaar te huisvesten. Zoals in het hoofdstuk Presteren naar Ambities reeds is vermeld is deze datum in 2008, 2009 en 2010 gehaald. In het studiejaar 2011/2012 lukte dit niet. Idealis had wel extra aanbod gerealiseerd, maar vanwege de sterke groei van het aantal studenten bleek dit niet voldoende. Er waren in dat jaar overigens wel voldoende kamers in Ede beschikbaar, maar Wageningse studenten bleven liever wachten totdat ze een kamer in Wageningen zelf konden huren. Er was dus geen sprake van een nijpend tekort. PhD-ers en Aio's werden conform de afspraken gehuisvest. Om kamers beschikbaar te krijgen informeert Idealis afgestudeerde huurders over tijdige inschrijving bij Huiswaarts<sup>15</sup>.

Om de groep internationale studenten (tijdig) te kunnen huisvesten hebben Idealis en Wageningen UR in 2006 een Verhuurovereenkomst Woonruimte 2006-2012 opgesteld. In 2006 betrof het 950 inventariskamers. In 2009 werd dit aantal opgehoogd naar 1.200. Idealis heeft conform deze afspraak geleverd. De huisvestingsopgave voor internationale studenten was echter groter. Op het prestatieveld (des-)investeringen in vastgoed wordt hierop ingegaan.

#### *Betaalbaarheid (8,0)*

De visitatiecommissie constateert dat Idealis presteert conform de afspraken die zijn gemaakt over de betaalbaarheid van de wooneenheden. De prestatieafspraken die Idealis met de gemeente heeft gemaakt, sluiten aan bij de eigen doelen op dit gebied. 93 procent van het bezit behoort tot de kernvoorraad (huurprijs tot 366,37 euro, prijspeil 2012). Uitbreidingen in het bezit (door nieuwbouw) zijn toegevoegd aan de kernvoorraad.

---

<sup>15</sup> Huiswaarts is de website, waarop woningzoekenden het actuele woningaanbod van de acht corporaties in de gemeenten Wageningen, Ede, Veenendaal en Rhenen (WERV) kunnen vinden.

Bestaande eenheden heeft Idealis verhuurd voor een prijs die 80 procent is van de maximaal redelijke huur. Voor nieuwbouw gold 100 procent. De visitatiecommissie geeft een hoog oordeel, omdat de huurprijzen van Idealis in vergelijking met andere studentenhuisvesters in Nederland relatief laag zijn. Betaalbaarheid van studentenkamers is een pre voor de onderwijsinstellingen om studenten aan te trekken. 'Betaalbaarheid' biedt dus duidelijk meerwaarde.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer (7,0)**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

#### *Kwaliteit woningen en dienstverlening (7,0)*

Ten aanzien van de kwaliteit van woningen, woningbeheer en dienstverlening zijn geen specifieke afspraken gemaakt anders dan dat nieuwbouw moet voldoen aan het bouwbesluit en het Keurmerk Veilig Wonen<sup>16</sup> (Bron: Raamovereenkomst met gemeente Wageningen, 2009). Uit de visitatiegesprekken blijkt dat belanghebbenden hierover tevreden zijn. Zie hoofdstuk Presteren naar Belanghebbenden.

#### *Energie en duurzaamheid*

Met de gemeente Wageningen zijn (prestatie)afspraken gemaakt over duurzaamheid. Aangezien de afspraken zijn gemaakt over de periode vanaf 2012, kan de commissie hierover geen oordeel geven. De commissie kan echter wel constateren dat Idealis stappen heeft gezet om aan de afspraken te werken. De eerste concrete prestaties zijn reeds geleverd. Het betreft duurzame maatregelen bij nieuwbouw, waarbij Idealis gekozen heeft voor een gebouw- en energieconcept dat op termijn wel klimaatneutraal kan worden gemaakt. Daarnaast heeft Idealis voor alle huurders 100 procent groene en gasneutraal ingekocht en is zij onder huurders de campagne That was Easy gestart. Daarnaast heeft Idealis deelgenomen aan diverse experimenten. Idealis heeft aangegeven zich aan te sluiten bij de ambitie van Aedes om 20 procent te besparen op het gasverbruik in 2018 ten opzichte van 2008. Eveneens heeft Idealis zich aangesloten bij de ambitie 'Wageningen Klimaatneutraal in 2030' en heeft zij zich extra ingezet voor energiebesparing, zowel door technische maatregelen als door voorlichting en toepassing van duurzame energie.

### **Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen (7,0)**

De visitatiecommissie constateert dat Idealis presteert conform de afspraken die zijn gemaakt. Idealis heeft per project bekeken of huisvesting van een specifieke doelgroep tot de mogelijkheden behoort of gewenst is.

### **(Des-)investeren in vastgoed (6,0)**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0 gemiddeld. Voor de kwaliteit van de opgeleverde nieuwbouwprojecten is de score goed. De omvang van het aantal wooneenheden dat gerealiseerd is, komt onvoldoende tegemoet aan de opgave. Hieronder volgt een toelichting.

---

<sup>16</sup> PKVW stelt eisen aan elke afzonderlijke verhuureenheid. Om het certificaat PKVW te verkrijgen betekent dit voor Idealis dat elke toegangsdeur van een verhuureenheid aan deze eisen moet voldoen. Idealis beperkt zich tot het voldoen aan de eisen zoals PKVW die stelt tot de begane grondvloer en de toegangen van de afdelingen. De kamerdeuren binnen een woongroep, welke vaak openstaan, worden niet extra beveiligd. In het onderhoud controleren we jaarlijks, ook in 2011, het hang- en sluitwerk op het goed functioneren hiervan en zo nodig worden en zijn gebreken hersteld.

Idealis heeft diverse nieuwbouwprojecten opgeleverd. De commissie constateert dat Idealis bij deze nieuwbouwprojecten reeds rekening heeft gehouden met de afspraak om flexibele en gedifferentieerde woningen te bouwen. Hierdoor kan in de toekomst beter ingespeeld worden op veranderende marktomstandigheden. De complexen kunnen worden omgezet in eengezinswoningen. De prestatieafspraken 2012-2015 tussen Idealis en de gemeente Wageningen ten aanzien van nieuwbouwprojecten betreffen tot 2013 de locaties Ben van Londenstraat en Rijnveste. De commissie constateert dat deze projecten respectievelijk in juni 2012 en in maart 2013 zijn opgeleverd. Over de afspraken over nieuwbouwprojecten vanaf 2014 kan de commissie geen oordeel geven, omdat de prestaties nog geleverd moeten worden.

De visitatiecommissie constateert dat Idealis conform de afspraken heeft gepresteerd, maar dat dit ontoereikend was om aan de huisvestingsopgave van internationale studenten te voldoen. Wageningen UR is ambitieus en ziet een goede, betaalbare en tijdige huisvesting van haar studenten als een belangrijk verlengstuk van haar dienstverlening. Het is dan ook begrijpelijk dat Wageningen UR wenst dat de toename van het aantal kamers in de pas loopt met de snelle groei van het aantal studenten. Dit geldt met name voor internationale studenten, die gehuisvest moeten worden zodra ze in Wageningen zijn aangekomen. Idealis en Wageningen UR hebben hierover gesprekken gevoerd, maar konden geen overeenstemming bereiken. Daarom heeft Wageningen UR zelf op de campus tijdelijke eenheden gerealiseerd en heeft ze andere partijen benaderd. Hiermee is Wageningen UR evenals Idealis, verhuurder geworden aan internationale studenten. Het gaat om 800 eenheden. De commissie constateert dat de corporatie hier onvoldoende tegemoet is gekomen aan de opgave.

### **Kwaliteit leefbaarheid rondom complexen (7,0)**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Idealis heeft met de gemeente Wageningen afgesproken dat zij de aandacht voor leefbaarheid vooral richt op de grote studentencomplexen. Zij heeft afgesproken te investeren in veiligheid en in fysieke en esthetische kwaliteit van de complexen en de directe woonomgeving. Daarnaast heeft ze afgesproken aandacht te geven aan het woongedrag en het sociaal klimaat. De verschillende ontmoetingsruimten vallen hier ook onder. De visitatiecommissie constateert dat leefbaarheid voortdurend onder de aandacht is bij Idealis. Idealis meet jaarlijks de leefbaarheid aan de hand van een leefbaarheidsenquête onder huurders. De resultaten van deze enquête zijn goed.

## 4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Idealis.

### 4.1 De belanghebbenden van Idealis

#### Huurdersorganisatie

De huurders van de studentencomplexen zijn vertegenwoordigd in de Stichting Flatoverleg (SFO), waarin zowel Nederlandse als buitenlandse huurders zitting hebben. Idealis vindt advisering van de SFO in zaken rond (ver)huurbeleid en beheer belangrijk voor het ontwikkelen van nieuw beleid en verbeteracties. Daarnaast is er voor de seniorenwoningen (Bassecour/Herenstraat) een actieve bewonerscommissie, waarmee Idealis ook de komende jaren nauw zal samenwerken. Bij Idealis is de bewonersparticipatie vastgelegd in de statuten. De SFO heeft het recht om twee leden van de RvC voor te dragen. Idealis heeft de praktische uitwerking van de bewonersparticipatie verwoord in een samen met de SFO opgestelde 'Samenwerkingsovereenkomst huurders/verhuurder'.

#### Gemeente Wageningen

Met de gemeente Wageningen wordt veelvuldig overleg gevoerd over diverse zaken op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening. Naast overleg met de betrokken wethouder betreft Idealis ook de raadscommissie en de afzonderlijke politieke fracties bij voorgenomen beleid. Daarbij worden van beide partijen substantiële bijdragen gevraagd bij het realiseren van sociale woningbouw. In 2012 is een akkoord met de gemeente gesloten voor de periode 2012 tot 2015.

#### Wageningen UR (en Hogeschool Van Hall-Larenstein)

Wageningen UR is de belangrijkste onderwijsinstelling in Wageningen. Idealis ziet Wageningen UR (en Hogeschool Van Hall-Larenstein) als een belangrijke strategische partner en onderstreept de wederzijdse verantwoordelijkheid voor het adequaat huisvesten van studenten. Zowel Idealis als de universiteit hebben daarin een eigen verantwoordelijkheid. Goede samenwerking met Wageningen UR is een belangrijke voorwaarde om te kunnen voorzien in de toenemende vraag naar studentenhuisvesting. De afgelopen jaren hebben Idealis en Wageningen UR een gespannen verhouding gehad. Dit werd onder meer veroorzaakt door verschillende visies op risicodeling. Hierdoor ontstond een acuut probleem bij het tijdig huisvesten van (internationale) studenten. Wageningen UR heeft daarom noodgedwongen zelf geïnvesteerd in tijdelijke maatregelen voor studentenhuisvesting. Idealis en Wageningen UR werken nu actief aan verbetering van deze samenwerking. Met name het maken van concrete afspraken over structurele huisvesting van buitenlandse studenten op langere termijn is een belangrijk aandachtspunt.

Hoewel de huidige overeenkomst met Wageningen UR loopt tot eind 2015 wordt komende jaren geleidelijk een ander model van woonruimteverdeling ingevoerd. De contouren voor dat nieuwe model zijn najaar 2011 vastgesteld. Met Wageningen UR zijn in een overeenkomst t/m 2015 afspraken gemaakt over reservering van 1.200 inventariskamers voor buitenlandse studenten.

### **Gemeente Ede**

De gemeente Ede wil de belangrijke onderwijsfunctie die de stad heeft nadrukkelijker profileren. Zij ziet onderwijs en studenten als goede mogelijkheden voor het versterken van de levendigheid, het culturele leven en de economie van de stad. De gemeente werkt, samen met de onderwijsinstellingen en de beide woningcorporaties, van harte mee aan nieuwbouw voor studenten en inrichting van een kenniscampus.

### **Christelijke Hogeschool Ede**

De Christelijke Hogeschool Ede (CHE) is een belangrijke relatie van Idealis. Een belangrijk deel van de uitwonende studenten van de CHE woont in door Idealis kamergewijs verhuurde appartementen van haar collega Woonstede. Met CHE, gemeente Ede en Woonstede werkt Idealis samen om nieuwbouw van studentenhuisvesting op de Kenniscampus Ede te realiseren.

### **Woonstede**

Al vele jaren werken woningcorporaties Woonstede en Idealis naar tevredenheid samen op het gebied van studentenhuisvesting in Ede. Idealis verhuurt en beheert in Ede 420 wooneenheden van Woonstede. In 2010 werd deze samenwerking nog versterkt door het maken van afspraken over nieuwbouw. Woonstede gaat op de te ontwikkelen kenniscampus een appartementencomplex bouwen voor 250 studenten en voor jongeren met een zorgvraag. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van de expertise van Woonstede op het gebied van ontwikkeling en van Idealis op het gebied van verhuur van studentenhuisvesting. In 2010 hebben Woonstede en Idealis daarnaast een intentieverklaring getekend voor operationele samenwerking en wederzijdse advisering op velerlei gebied in de komende jaren. Daarbij behouden beide organisaties hun zelfstandigheid en wordt de eigen identiteit naar de klanten toe gehandhaafd.

### **De Woningstichting**

Idealis streeft binnen Wageningen naar afstemming van het strategisch voorraadbeleid met De Woningstichting. Een meer integrale benadering van de Wageningse woningmarkt en de bestaande woningvoorraad van beide corporaties kan tot betere oplossingen leiden en is in het belang van studenten, recent afgestudeerden en jonge promovendi. De corporaties zoeken naar mogelijkheden om in bestaand vastgoed de huisvesting van studenten te verzorgen. Zo kan bijvoorbeeld voorafgaand aan sloop van woningen nog tijdelijke verhuur aan studenten plaatsvinden.

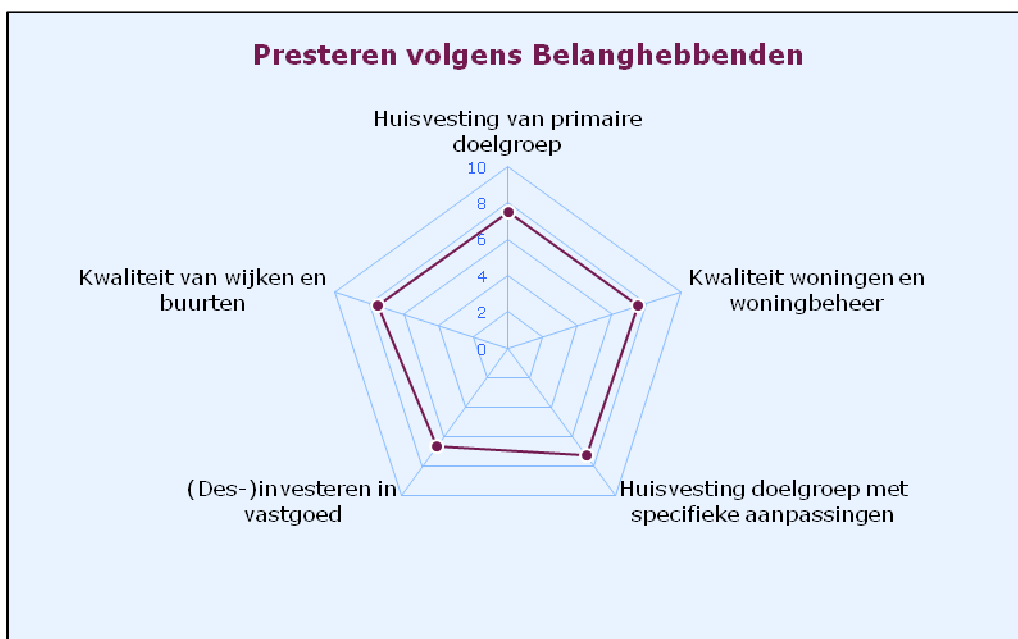
### **Overige corporaties regio Food Valley**

Na de gemeenten hebben ook de woningcorporaties in de WERV-regio besloten hun samenwerking te verbreden tot de nieuwe regio Food Valley. De samenwerking van de corporaties in Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal wordt hiermee uitgebreid met Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Renswoude. De 11 woningcorporaties nemen ook deel in het bestuur van de 'Food Valley Vastgoedmonitor'.

## Kences/Collega-studentenhuisvesters

In het landelijke Kenniscentrum Studentenhuisvesting Kences werken 9 woningcorporaties/studentenhuisvesters samen, waaronder Idealis. De deelnemende studentenhuisvesters beheren samen ruim 70.000 wooneenheden. De bestuurders van deze studentenhuisvesters vormen het bestuur van Kences. Speerpunten binnen Kences zijn: belangenbehartiging, synergie uit samenwerking en innovatie. Zo zet Kences zich in voor een Nationaal Actieplan Studentenhuisvesting en de ontwikkeling van een landelijke monitor studentenhuisvesting. Het Nationaal Actieplan moet de weg bereiden voor substantiële uitbreiding van het aantal studentenkamers.

### 4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,3
(Des-)investeren in vastgoed	6,7
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,3</b>

### 4.3 Conclusies en motivatie

De belanghebbenden vinden de prestaties van Idealis over de periode 2009 tot en met 2012 ruim voldoende tot goed (7,3 gemiddeld).

Het oordeel dat de belanghebbenden in 2013 geven ligt redelijk in lijn met het oordeel dat zij aan Idealis gaven tijdens de visitatie in 2008<sup>17</sup>. De huisvesting van studenten heeft Idealis over het algemeen prima gedaan. Belanghebbenden spreken hun waardering uit over de betaalbaarheid, de kwaliteit en leefbaarheid van de complexen, de kwaliteit en duurzaamheid van nieuwbouw en de primaire dienstverlening bij verhuur en klachtenafhandeling van Idealis. Er zijn enkele belangrijke kritiekpunten, die de totaalscore naar beneden halen. Enkele belanghebbenden zijn van mening dat Idealis te veel aanbodgericht heeft gewerkt en te weinig vraaggericht. Daarnaast is de samenwerking tussen Idealis en Wageningen UR niet optimaal geweest. De visitatiecommissie constateert dat deze in de periode vanaf 2008 tot medio 2012 verder is verslechterd. Hierdoor is de afgelopen periode op bestuurlijk niveau nauwelijks samengewerkt aan het opvangen van de extra huisvestingsopgave, die door het groeiend aantal studenten was ontstaan. De discussie bleef steken op de keuze van locaties voor nieuwbouw en het aantal te realiseren wooneenheden, waardoor het onderdeel (des-) investeren in vastgoed net onder de norm scoort terwijl alle andere onderdelen boven de norm werden beoordeeld door de belanghebbenden. Op dit moment werken Idealis en Wageningen UR aan het verbeteren van de relatie.

### **Huisvesting van primaire doelgroep (7,5)**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

#### *Beschikbaarheid (gemiddeld 7,3)*

De meeste belanghebbenden van Idealis zijn positief over de mate waarin Idealis de doelgroep heeft gehuisvest. De beschikbaarheid van wooneenheden van Idealis voor internationale studenten is de afgelopen jaren toegenomen, maar het aantal internationale studenten groeide sneller dan de toename van wooneenheden. Dit laatste onderdeel hebben belanghebbenden voornamelijk bij het onderdeel '(des-)investeringen in vastgoed' beoordeelt.

#### *Betaalbaarheid (7,6)*

Diverse belanghebbenden geven aan dat Idealis de afgelopen vier jaar consequent is gebleven in het laag houden van de woonlasten voor studenten, omdat dat voor studenten belangrijk is. Studenten waarderen dit volgens belanghebbenden zeer. Diverse belanghebbenden geven Idealis daarom een hoge score op dit punt. Een enkele belanghebbende maakt zich zorgen over de huren van nieuwbouwprojecten, die aanzienlijk hoger liggen dan bij bestaande wooneenheden. Uit de Feeddex-enquête die de afgelopen periode jaarlijks onder studenten werd gehouden blijkt de prijs/kwaliteit relatief laag te scoren ten opzichte van de andere thema's (matig tot redelijk). Dit komt onder meer omdat internationale studenten de prijs hoog vinden.

---

<sup>17</sup> Het oordeel van de visitatie 2008 enerzijds en de visitatie 2013 anderzijds kan niet een op een vergeleken worden met elkaar omdat er in 2008 een andere visitatiemethodiek werd toegepast. Op basis van de beoordeling in het visitatierapport 2008 concluderen we dat het algemene beeld dat belanghebbenden over de corporatie hebben redelijk consequent is.



### **Kwaliteit woningen en woningbeheer (7,5)**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5. Deze beoordeling is gebaseerd op scores, die belanghebbenden tijdens de visitatiegesprekken hebben gegeven en de Feeddex-enquête onder studenten. Hieronder volgt een toelichting per prestatieveld.

#### *Kwaliteit woningen (7,6)*

Belanghebbenden geven over het algemeen aan dat de kwaliteit van de wooneenheden en de complexen van Idealis ruim voldoende tot zeer goed is. Het beheer was de afgelopen vier jaar goed en de complexen werden regelmatig en degelijk onderhouden, zowel de binnenkant als de buitenkant. Belanghebbenden geven aan dat Idealis woontechnisch verouderde complexen (sterflats) in bezit heeft, maar de meeste belanghebbenden hebben er begrip voor dat Idealis –gezien de schaarste van studentenkamers – deze voorlopig in stand heeft gehouden. Belanghebbenden zijn lovend over de kwaliteit van de gerealiseerde nieuwbouw van Idealis. Deze is multifunctioneel en duurzaam.

#### *Dienstverlening (7,5)*

Belanghebbenden zijn het er over het algemeen over eens dat het primaire proces van dienstverlening aan de klant de afgelopen vier jaar goed is verlopen bij Idealis. De website en de balie van Idealis zijn toegankelijk zowel voor Nederlandse studenten als internationale studenten. De digitalisering van klachten en reparatieverzoeken is in ontwikkeling. Een enkele belanghebbende geeft nog enkele tips voor verbetering van de communicatie aan huurders.

#### *Energie en duurzaamheid (7,5)*

Belanghebbenden zijn zeer te spreken over de wijze waarop Idealis omgaat met duurzaamheid. Dit geldt met name voor de door Idealis gerealiseerde nieuwbouwprojecten. Zij vinden het niveau van duurzaamheid (energielabels) van het bestaand bezit wel laag, maar begrijpen dat het lastig is om bepaalde complexen duurzamer te maken.

### **Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen (7,3)**

Belanghebbenden zijn tevreden over de wijze waarop Idealis bijzondere doelgroepen (lichamelijk gehandicapten, studenten in het autistisch spectrum) huisvest en geven Idealis hiervoor een 7,3.

### **(Des-)investeren in vastgoed (6,7)**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,7. Het betreft voornamelijk de investeringen in de nieuwbouw.

Belanghebbenden zijn van mening dat de door Idealis gerealiseerde nieuwbouw er goed en degelijk uitziet. Ondanks de positieve geluiden, hebben enkele belanghebbenden kanttekeningen.

Sommige belanghebbenden vinden Idealis te risicomijdend en dat ze teveel haar eigen vastgoed als uitgangspunt neemt. Met andere woorden Idealis is te veel aanbodgericht in plaats van klantgericht. Deze belanghebbenden (waaronder Wageningen UR) vinden het voor de klant logischer om meer nieuwbouw te ontwikkelen.

Tussen Idealis en Wageningen UR bestonden er uiteenlopende visies op studentenprognoses, grondprijzen, risicodeling en tijdelijke of permanente huisvesting. Tot voor kort lukte het de partijen niet om te komen tot gezamenlijke studentenprognoses. In het verleden waren optimistische prognoses van de WUR niet uitgekomen en Idealis was daardoor voorzichtiger geworden. Uiteindelijk heeft dit er toe geleid dat beide partijen de afgelopen periode op bestuurlijk niveau nauwelijks hebben samengewerkt om de extra opgave die door het groeiend aantal studenten was ontstaan op te vangen. Wageningen UR koos er voor zelf andere partijen te benaderen, waardoor 800 eenheden voor internationale studenten konden worden gerealiseerd. De mate waarin Idealis erin geslaagd is om aan de behoefte van studentenhuisvesting te voldoen is achtergebleven bij de wensen van Wageningen UR.

Daarnaast gaven enkele belanghebbenden (waaronder Wageningen UR) aan het wenselijk te vinden studentenwoningen te ontwikkelen op het campusterrein van de Universiteit dan wel in de onderwijskring Wageningen-Ede. De gemeente Wageningen is daarentegen zeer tevreden over de keuze van Idealis om op centrumlocaties te bouwen, omdat dit goed is voor het draagvlak van voorzieningen, die ook voor studenten van belang zijn (theater, bioscoop, winkels).

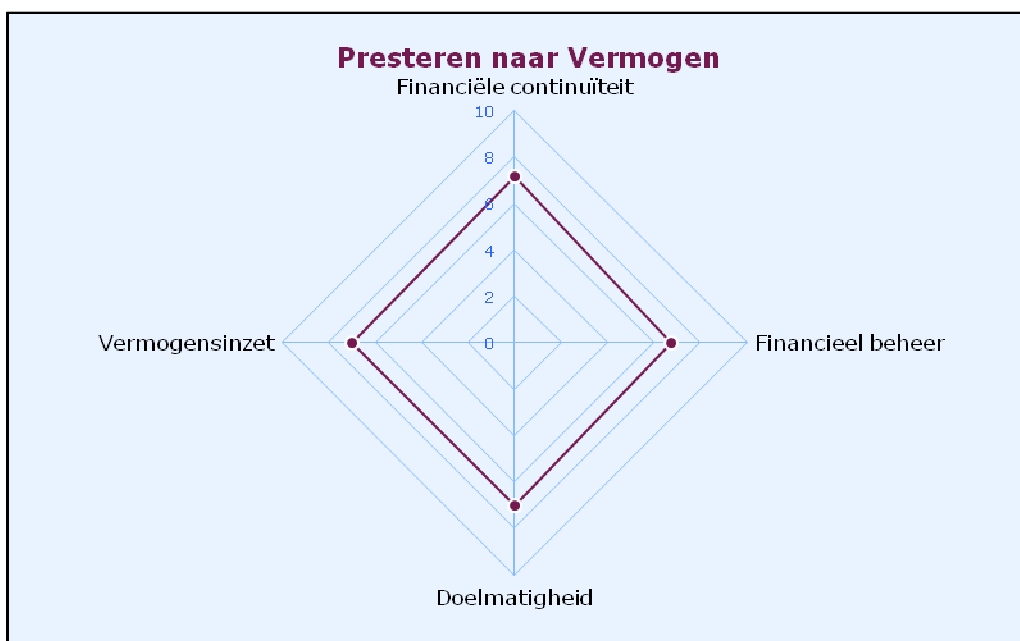
#### **Leefbaarheid rondom de complexen (7,5)**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5. De fietsenstallingen en de directe omgeving van de complexen vinden zij over het algemeen netjes. Enkele belanghebbenden geven aan dat er de afgelopen jaren een enkele keer sprake was van geluidsoverlast en dat er troep vanaf balkons naar beneden werd gegooid. Idealis is hier volgens hen goed mee om gegaan.

## 5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Idealis, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

### 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		<b>7,2</b>	<b>20%</b>
- Vermogenspositie	7,5		
- Liquiditeit	7,0		
- Integrale kasstroomsturing	7,0		
Financieel beheer		<b>6,8</b>	<b>20%</b>
- Planning en controlcyclus	6,5		
- Treasurymanagement	7,0		
Doelmatigheid		<b>7,0</b>	<b>20%</b>
Vermogensinzet		<b>7,0</b>	<b>40%</b>
- Visie	7,0		
- Mogelijkheden	7,0		
- Maximalisatie	7,0		
<b>Gemiddelde score</b>		<b>7,0</b>	

## 5.2 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie constateert dat Idealis conform de norm presteert bij Presteren naar Vermogen<sup>18</sup>. Aan de hand van de methodiek 4.0 constateert de visitatiecommissie dat Idealis een degelijke corporatie is, die haar vermogen verantwoord inzet. De corporatie heeft een zeer goede financiële positie. Op grond hiervan verwacht de visitatiecommissie dat de financiële continuïteit voor de langere termijn gewaarborgd is. Idealis heeft het financieel beheer op orde. Zij heeft een transparante vertaling van haar ambities en opgaven in meerjarenramingen. Eveneens was er in 2012 er een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van het interne financieel beheer. Hierbij vermeldt de accountant als aandachtspunt dat de uitgaven voor onderhoud fors lager zijn dan de begrote kosten. Idealis is een doelmatige corporatie en haar bedrijfslasten en personeelskosten wijken niet substantieel af van het gemiddelde van studentenhuysvesters in Nederland. Idealis heeft in haar Ondernemingsplan een visie op de doelmatigheid van haar organisatie opgenomen. Het personeelsbeleid wordt telkens na drie jaar geëvalueerd. De commissie constateert dat Idealis in haar Ondernemingsplan haar beleidsdoelen heeft gekoppeld aan een degelijke inzet van het vermogen. De corporatie heeft een goede financiële positie, die ze in de toekomst nodig heeft voor eventuele sloop/nieuwbouwplannen en om tegemoet te komen aan de sterk toenemende vraag naar studentenwoningen.

### Financiële continuïteit (7,2)

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2. De commissie is van mening dat de financiële continuïteit bij Idealis is gewaarborgd, waardoor zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

### Vermogenspositie (7,5)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel conform de norm. De corporatie heeft een (ruim) voldoende vermogenspositie. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) heeft in de periode 2009 tot en met 2012 een positief oordeel (A, A1 of C-oordeel) gegeven over de continuïteit<sup>19</sup> en de solvabiliteit. Idealis heeft daarnaast een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde. Idealis heeft een hoge solvabiliteit. In 2009 was deze 27 procent en is sindsdien sterk gestegen. In 2012 lag de solvabiliteit van Idealis met 70 procent ver boven de norm van het CFV (30 procent). Volgens de eigen meerjarenbegroting 2013 blijft de solvabiliteit de komende jaren hoog (tussen de 55 en 70 procent). Idealis is dus ruim voldoende in staat om haar maatschappelijke functie van corporatie op de langere termijn te continueren.

---

<sup>18</sup> De visitatiecommissie kijkt conform de visitatiemethodiek vooral vier jaar terug. Er is bij het schrijven van het visitatierapport (april 2013) dus geen rekening gehouden met de effecten van het nog af te sluiten Woonakkoord. De zogeheten verhuurdersheffing, saneringsheffing en de algemene aankondiging van de WSW dat vanaf 2014 geen borgingsruimte voor nieuwe leningen meer beschikbaar is, heeft rechtstreeks effect op de continuïteit en voortzetting van het huidige huurbeleid van Idealis. De onzekerheid over toekomstige huurniveaus blijft bestaan door de aangekondigde vereenvoudiging van het puntenstelsel (met elementen van WOZ). De vraag is of daarbij rekening wordt gehouden met de bijzondere positie van studentenhuysvesting en de lage WOZ-waarde van de meeste studentencomplexen.

<sup>19</sup> In 2009, 2011 en 2012 kreeg Idealis van het CFV een A(1)-oordeel en in 2010 van een C-oordeel. A(1)-oordeel: De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. C-oordeel: De voorgenomen activiteiten zijn onvoldoende in relatie tot de vermogenspositie van de corporatie.

### *Middelen (liquiditeit) (7,0)*

De commissie beoordeelt dit subonderdeel conform de norm. Idealis heeft de afgelopen jaren een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het WSW. Idealis heeft voldoende inzichtelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen.

### *Kasstromen (7,0)*

De commissie beoordeelt dit subonderdeel conform de norm. Idealis stuurt in haar meerjarenbegrotingen op kasstromen. Hierbij maakt ze onderscheid tussen operationele, investerings- en financieringskasstromen. Zij heeft in haar ondernemingsplan, strategisch vastgoedbeleid en Jaarverslag 2011 scenario's doorgerekend waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken. De RvC ontvangt balans- en liquiditeitsscenario's. De corporatie had in 2012 een positief exploitatieresultaat. Idealis had in 2012 een rentedekkingsgraad (zie bijlage 4 voor een toelichting) van bijna 3. Dit is ver boven de norm van 1,3. Het directe rendement was in de jaren 2009 en 2010 onder de WACC-norm<sup>20</sup>. Vanaf 2012 is het begrote directe rendement jaarlijks meer dan 4,8 procent en ligt daarmee ver boven de door Idealis gestelde WACC-norm. Idealis waardeert de portefeuille tegen bedrijfswaarde en maakt een prognose van de kasstroom tien jaar vooruit. De corporatie hanteert een investerings-/financieringsratio<sup>21</sup> van 75 procent (bron: Meerjarenbegroting 2010). De loan to value<sup>22</sup> lag de afgelopen vier jaar tussen de 24 en de 42 procent en ligt de komende paar jaar rond de 40 procent. De norm van 50 procent van het WSW, evenals de eigen gestelde norm van 75 procent, wordt hiermee niet overschreden. Idealis heeft swaps<sup>23</sup> en heeft hiervoor een vragenlijst van het CFV ingevuld. De swaps worden ingezet voor het dekken van renterisico's bij leningen voor de ontwikkeling van vastgoed.

## **Financieel beheer 6,8**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8. Idealis heeft haar plannen financieel goed doorgerekend en ze checkt regelmatig de financiële planning en stelt deze bij indien nodig.

### *Financiële planning en controlecyclus (6,5)*

De commissie beoordeelt dit subonderdeel conform de norm. Idealis heeft een transparante vertaling van haar ambities en opgaven in meerjarenramingen van vijf jaar. De begrote activiteiten zijn verwerkt in de bedrijfswaarde. Er is een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van het interne financieel beheer. De planning is over de gehele linie realistisch, waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten. De accountant heeft in 2012 echter wel aandacht gevraagd voor het aspect onderhoud.

---

<sup>20</sup> Weighted Average Cost of Capital (WACC): Bij deze berekening wordt verondersteld dat de vergoeding voor het Eigen Vermogen gelijk moet zijn aan de inflatie zodat het Eigen Vermogen in stand blijft.

<sup>21</sup> De investerings-/financieringsratio geeft de mate aan waarin investeringen worden gefinancierd met extern vermogen.

<sup>22</sup> Loan to Value geeft de verhouding weer tussen netto schuld en de waarde van het vastgoed op basis van de WOZ-waarde.

<sup>23</sup> Swaps zijn financiële instrumenten die voor langere tijd zekerheid geven over de rentelasten. Ook wel derivaten genoemd.

Gedurende de afgelopen drie jaar bestond verschil tussen de begrote kosten voor onderhoud en de daadwerkelijke uitgaven gedurende het boekjaar. Idealis heeft dit aandachtspunt inmiddels opgepakt.

#### *Treasury (7,0)*

Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie. De commissie oordeelt dat Idealis conform de norm presteert. Idealis heeft de investeringsbehoefte en de kasstromen voor de komende tien jaar in beeld. De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen, waaronder het faciliteringsvolume van het WSW. Er is een actueel, door de RvC goedgekeurd, treasurystatuut waarin ook spelregels zijn opgenomen voor financiële instrumenten. Er is een treasuryjaarplan.

#### **Doelmatigheid (7,0)**

De commissie constateert dat Idealis conform de norm presteert op dit onderdeel. Idealis heeft in haar Ondernemingsplan een visie op de doelmatigheid van haar organisatie opgenomen. Het personeelsbeleid wordt telkens na drie jaar geëvalueerd. Een geactualiseerde nota 'Samen Werken' is eind 2011 vastgesteld en zal conform planning vervolgens in 2014 worden vernieuwd.

<b>Kerngegevens</b>	<b>Corporatie</b>	<b>Referentie corporatie</b>	<b>Landelijk gemiddelde</b>
Netto bedrijfslasten per vhe	767	680	1393
Toename netto bedrijfslasten	-15,3%	-5,1%	4,0%
Aantal vhe per fte	126	119	88
Personeelskosten per fte	555	564	733

*Bron: CFV, Corporatie in Perspectief 2012*

#### **Vermogensinzet (7,0)**

De commissie constateert dat Idealis conform de norm haar vermogen inzet.

#### *Visie op vermogensinzet (7,0)*

De commissie constateert dat Idealis zowel in haar ondernemingsplan van 2006 als in haar ondernemingsplan van 2012 haar ambities en beleidsdoelen heeft gekoppeld aan de inzet van haar vermogen. In 2006 hield Idealis in haar ondernemingsplan nog rekening met een stabiel blijvend aantal studenten en waren sloop-nieuwbouwplannen opgenomen en doorgerekend. In 2012 heeft Idealis – vanwege het toenemende aantal studenten - aangegeven in de periode tot 2015/2016 1.100 structurele eenheden toe te voegen. Dit is een forse ambitie voor een corporatie die nu circa 4.000 eenheden in bezit heeft. Naast nieuwbouw investeert Idealis vrijwel alleen in het beheer en onderhoud van bestaande complexen en direct daaraan gerelateerde zaken (zoals leefbaarheid complexen). Deze plannen heeft Idealis doorgerekend in het ondernemingsplan en de meerjarenbegroting. Idealis heeft per nieuwbouwproject de onrendabele top berekend. De onrendabele toppen van nieuwbouwprojecten zijn in de meerjarenbegroting opgenomen onder de post 'waardevermindering vaste activa'.

#### *Mogelijkheden verruiming vermogen (7,0)*

Idealis werkt nauw samen met de woningcorporatie Woonstede uit Ede. Woonstede is eigenaar van studentenwoningen en Idealis verhuurt en beheert ze. Eveneens werken ze samen aan een nieuwbouwproject in Ede. Verkoop van studentenwoningen ligt niet voor de hand, omdat de vraag hiernaar nihil is. Bovendien zijn deze huurwoningen op dit moment vanwege de schaarste en prijs gewild onder studenten. Het is voor Idealis op dit moment niet nodig haar vermogen te verruimen voor de realisatie van de eigen beleidsdoelen en plannen.

#### *Maximalisatie inzet vermogen (7,0)*

De commissie constateert dat de corporatie de afgelopen jaren haar vermogen heeft gebruikt waarvoor ze het moet gebruiken, namelijk maatschappelijke prestaties. Tot 2008 hield Idealis er rekening mee dat zij – vanwege het afnemend aantal studenten - haar vermogen nodig zou hebben voor het verkleinen van haar bezit op de lange termijn. Inmiddels is echter het aantal studenten toegenomen en het aantal blijft het groeien. Idealis heeft – gezien de toenemende vraag naar studentenhuisvesting - in haar Ondernemingsplan 2012-2016 aangegeven tot 2015/2016 een aantal van 1.100 structurele eenheden te willen toevoegen. Dit is een forse ambitie voor een corporatie met een bezit van circa 4.000 eenheden. De solvabiliteit blijft de komende jaren volgens de begroting hoog. Idealis geeft aan dat de studentenprognoses zo onzeker zijn dat zij hiervoor bewust heeft gekozen. Prognoses voor buitenlandse studenten zijn nog onzekerder dan voor Nederlandse studenten. Daarnaast houdt ze op lange termijn (vanaf 2025) rekening met een afname van het aantal studenten. De onzekerheid van studentenprognoses (en de afgeleide vraag naar studentenhuisvesting) beschouwt Idealis als een gegeven, waarmee zij om moet kunnen gaan.

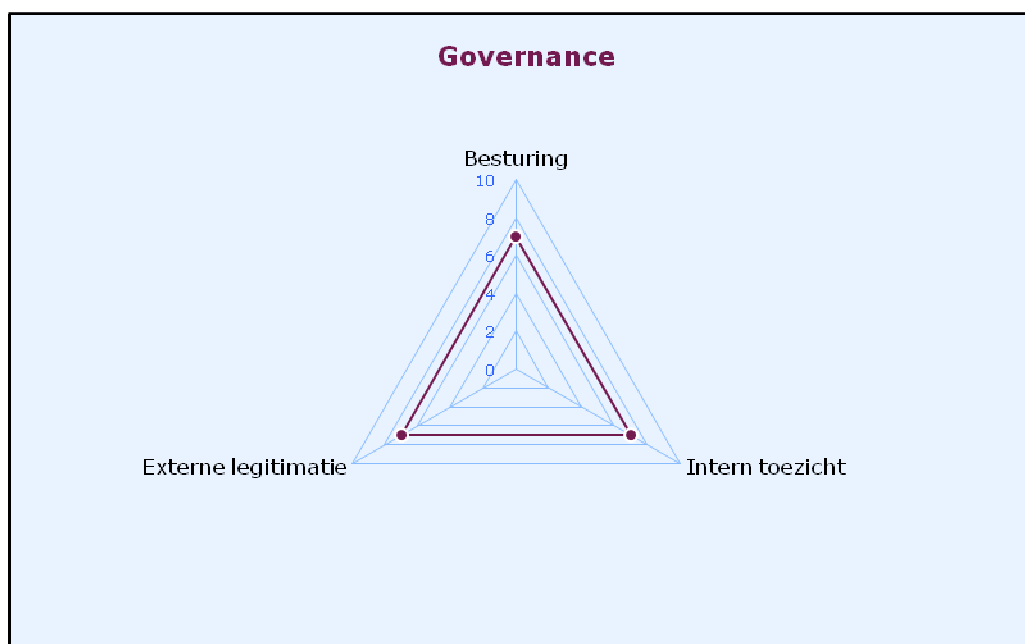




## 6 Governance

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

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer
Besturing		<b>7,0</b>
- Plan	7,0	
- Check	7,0	
- Act	7,0	
Intern toezicht		<b>7,0</b>
- Functioneren RvC	7,0	
- Toetsingskader	7,0	
- Toepassing Governancecode	7,0	
Externe legitimatie		<b>7,0</b>
<b>Gemiddelde score</b>		<b>7,0</b>

### 6.2 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie constateert dat Idealis over de gehele linie conform de norm presteert bij Governance. Het betreft besturing (planningscyclus), intern toezicht en externe legitimatie. Er zijn slechts enkele kleine verbeterpunten en er is één belangrijk aandachtspunt. In het visitatierapport van 2008 werd reeds gesignaleerd dat de communicatie met belanghebbenden niet op orde was.

In de voorgaande prestatievelden is dit punt ook aan de orde geweest. De visitatiecommissie constateert dat de RvC adequaat en zorgvuldig heeft gehandeld en ingegrepen om dit probleem aan te pakken. Met het vertrek van de directeur-bestuurder komt een structurele oplossing in zicht. Op dit moment is een interim-bestuurder aangesteld.

### **Besturing (7,0)**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 (conform de norm). De visitatiecommissie constateert dat de PDCA-cyclus<sup>24</sup> op orde is. Hieronder volgt een toelichting per onderdeel van de cyclus: Plan, Check en Act. Het onderdeel 'Do' (prestaties) is reeds in de voorgaande hoofdstukken beoordeeld.

#### *Plan (7,0)*

De commissie constateert dat Idealis een professioneel planningsproces heeft. Idealis heeft een actueel ondernemingsplan dat door de RvC is vastgesteld. Idealis heeft bij het opstellen van haar ondernemingsplan haar belangrijkste belanghebbenden betrokken. In het ondernemingsplan heeft Idealis relevante omgevings- en operationele risico's in beeld gebracht. Een belangrijk risico voor Idealis is of de prognose van het aantal studenten dat jaarlijks (met name in Wageningen) komt studeren voldoende realistisch is. Idealis monitort dit aantal daarom goed. Idealis vertaalt missie in concrete doelen en maakt gebruik van compacte jaarplannen (omtrent projecten en structurele zaken) en jaarlijkse activiteitenoverzichten. Eveneens is er een actueel (door de RvC goedgekeurd) strategisch voorraadbeleid en een milieubeleidsplan. Idealis voert jaarlijks onder haar huurders een leefbaarheidsonderzoek en een klantwaarderingsonderzoek uit. Op basis van deze onderzoeken zet de corporatie jaarlijks verbeterpunten in gang.

#### *Check (7,0)*

Idealis monitort de voorgenomen prestaties periodiek. Ze heeft de voorgenomen prestaties vertaald naar meetbare eenheden en kan zowel alle opgaven als de efficiency in de bedrijfsvoering op reguliere basis volgen/meten. De informatie die de RvC ontvangt betreft onder meer een jaarlijkse monitor van vraag en aanbod. Daarnaast wordt de RvC twee keer per jaar op de hoogte gehouden van de financiële ontwikkelingen omtrent kasstromen, huurdering, opbrengsten, personeelslasten/bedrijfslasten, onderhoud en rente.

Eveneens is er managementinformatie omtrent planmatig onderhoud (vier keer per jaar), een bestuurdersbrief en een overzicht van de stand van zaken omtrent projecten. De visitatiecommissie constateert dat de RvC de juiste informatie ontvangt, maar deze informatie is niet opgenomen in een periodieke managementrapportage waarin de informatie integraal gepresenteerd wordt. Idealis is van plan een dergelijke rapportage te ontwikkelen. Idealis verwoordt haar gerealiseerde prestaties in een transparant jaarverslag.

---

<sup>24</sup> Cyclus van Plan, Do, Check, Act

Idealis scoort bij het Glazen Huis<sup>25</sup> in vergelijking met de referentiegroep (corporaties met 2.500 tot 7.500 eenheden) bovengemiddeld op alle 8 hoofdcriteria. Het rapportcijfer voor het jaarverslag van Idealis is verbeterd van 6,7 in 2009 naar 7,9 in 2011.

#### *Act (7,0)*

Idealis monitort haar belangrijkste ambities regelmatig en informeert de RvC hierover. Idealis stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen en stelt beredeneerd de plannen bij. Idealis communiceert tijdig naar directe belanghebbenden over deze afwijkingen. De RvC heeft zich adequaat laten informeren over de op bestuurlijk niveau vastgelopen samenwerking tussen Idealis en Wageningen UR. Zij heeft hierin adequaat en zorgvuldig bijgestuurd.

#### **Intern toezicht (7,0)**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 (conform de norm).

#### *Het functioneren van de RvC (7,0)*

Op basis van de verslagen van RvC-vergaderingen en het visitatiegesprek constateert de visitatiecommissie dat binnen de RvC sprake is van een open cultuur. De RvC heeft goed zicht op de verschillende rollen die zij speelt: toezichthouder, werkgever en klankbord. Jaarlijks houdt de RvC een zelfevaluatie. De RvC heeft een generieke profielschets vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie. De samenstelling van de RvC voldoet aan de profielschets. De raad is samengesteld uit een afgewogen diversiteit aan deskundigheid. De samenstelling doet recht aan de aard en het karakter van een studentenhuysvester. De RvC is de afgelopen jaren vrijwel jaarlijks 'ververst' met een nieuw lid. Op dit moment bestaat de raad uit zeven leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders zitting hebben. In het vorige visitatierapport werd reeds gesignaleerd dat de communicatie met belanghebbenden niet op orde was. De visitatiecommissie constateert dat, met het recente vertrek van de directeur-bestuurder, een structurele oplossing voor dit probleem in zicht komt.

#### *Toetsingskader (7,0)*

De RvC laat systematisch risico's in beeld brengen met betrekking tot grote investeringen en projectontwikkeling en bespreekt deze en toetst aan het vastgestelde kader. De afgelopen vier jaar kende Idealis geen verbindingen. De RvC hanteert het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid, de jaarlijkse (meerjaren)begroting, de jaarplannen, activiteitenplannen en prestatieafspraken met de gemeente als toetsingskader. De meerjarenbegroting omvat een periode van vijf jaar. De visitatiecommissie constateert dat de RvC regelmatig (onderdelen van) het toetsingskader bespreekt en dit gebruikt bij het maken van afwegingen.

#### *Governancecode (7,0)*

Idealis past de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt (zie bijlage). De corporatie heeft, blijkend uit de invulling van de (VTW-)checklist van de Governancecode en de visitatiegesprekken, de Governancecode toegepast. In een beperkt aantal gevallen wijkt ze af van de code.

---

<sup>25</sup> Het Glazen Huis kent jaarlijks een prijs toe aan de corporatie die het best, meest transparant, inzicht geeft in het maatschappelijk presteren en functioneren van wooncorporaties.

In bijlage 6 is aangegeven welke punten dit betreft en is een korte toelichting op de afwijkingen opgenomen. De corporatie hanteert eveneens de honoreringscode voor de RvC en de beloningscode voor bestuurders.

### **Externe legitimatie (7,0)**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 (conform de norm). Idealis heeft in haar jaarverslag, dat te vinden is op de website, uitgebreid beschreven wie haar belanghebbenden zijn en welke relatie zij hebben. Eveneens benoemt zij in haar ondernemingsplan wie haar relevante belanghebbenden zijn. Idealis heeft met de gemeente, Wageningen UR, SFO en Woonstede overleg op zowel bestuurlijk niveau als op het niveau van managers en medewerkers. Het bestuurlijk overleg vindt in principe minstens eens per jaar plaats. Hiervan wordt een verslag gemaakt. Diverse belanghebbenden zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van het ondernemingsplan en hebben de mogelijkheid gehad advies uit te brengen. Eveneens bespreekt Idealis andere voor hen relevante beleidsaspecten met haar belanghebbenden. De visitatiecommissie merkt op dat het overleg de afgelopen jaren met sommige belanghebbenden (zeer) goed verliep, maar met andere belanghebbenden minder of niet goed verliep. De SFO (bewonersorganisatie) wordt door Idealis bij beleidsvoorbereiding betrokken. De SFO heeft aangegeven dat zij advies uit mag brengen conform de regels van de overlegwet, maar zou willen dat er meer met het advies gedaan wordt. De commissie constateert dat met name de communicatie en relatie op bestuurlijk niveau tussen Idealis en Wageningen UR (en in mindere mate de gemeente) zorgwekkend was. Vanwege deze relatie vond in 2012 geen bestuurlijk overleg plaats. De RvC heeft daarom de afgelopen jaren onder meer naar aanleiding van het visitatierapport 2008 deze relaties (gemeenteraad, wethouders en bestuurder Wageningen UR) zelf benaderd en overleg gevoerd. De belanghebbenden waarderen dit. Inmiddels is het bestuurlijk overleg door de interim-bestuurder weer opgepakt.

## 7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief	
	1	2	3	4	5	6				
<b>Presteren naar Ambities</b>										
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	7,3	7,0	7,5	8,0		7,4	1,0	<b>7,4</b>	
<b>Presteren naar Opgaven</b>										
Prestaties in het licht van de opgaven	7,3	7,0	7,0	6,0	7,0		6,9	nvt	<b>6,9</b>	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>										
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,5	7,5	7,3	6,7	7,5		7,3	nvt	<b>7,3</b>	
<b>Presteren naar Vermogen</b>										
Financiële continuïteit	Vermogenspositie		7,5			7,2	20%	<b>7,0</b>		
	Liquiditeit		7,0							
	Integrale kasstroomsturing		7,0							
Financieel beheer	Planning en controlcyclus		6,5			6,8	20%			
	Treasurymanagement		7,0							
Doelmatigheid		7,0			7,0	20%				
Vermogensinzet	Visie		7,0			7,0	40%			
	Mogelijkheden		7,0							
	Maximalisatie		7,0							
<b>Governance</b>										
Besturing	Plan		7,0			7,0	33%	<b>7,0</b>		
	Check		7,0							
	Act		7,0							
Intern toezicht	Functioneren RvC		7,0			7,0	33%			
	Toetsingskader		7,0							
	Toepassing Governancecode		7,0							
Externe legitimatie		7,0			7,0	33%				
<b>Geïntegreerd eindoordeel</b>									<b>7,1</b>	
<b>* Prestatievelden</b>										
1 Huisvesting van primaire doelgroep					4 (Des-)investeren in vastgoed					
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 Kwaliteit van wijken en buurten					
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen					6 Overige/andere prestaties					



## Bijlage 1 Verantwoording visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<p>Beleidsdocumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondernemingsplan 2012-2015 (Idealis)</li> <li>• Update Vastgoedstrategie t.b.v. RvC vergadering op 28 september 2011</li> <li>• Nota Strategisch Voorraadbeleid 2010-2015 'Eigen Wijs Wonen'</li> <li>• Ondernemingsplan 2006-2011 'Bewust kiezen' (Idealis)</li> <li>• Nota Strategisch Voorraadbeleid 2005-2010 SSHW-studentencomplexen 'Flexibiliteit en differentiatie'</li> <li>• Notitie Huurbeleid 2009</li> <li>• Notitie Huurbeleid 2009 tot en met 2011 tbv RvC vergaderingen</li> <li>• Milieubeleidsplan en -programma 2008-2009</li> <li>• Notitie Idealis Klimaatneutraal (10 december 2012)</li> </ul> <p>Jaarplannen en activiteitenoverzichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Activiteitenoverzicht Idealis 2009, 2010, 2011, 2012 en 2013</li> <li>• Jaarplan 2009, 2010, 2011, 2012 en 2013</li> </ul> <p>Onderzoek/analyses/monitoring/jaarverslagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarverslagen 2009, 2010 en 2011</li> <li>• ABF Woningmarktverkenning Wageningen 2010-2030 (rapport, notitie samenvatting, sheets, 2012)</li> <li>• Interne Notitie t.a.v. ABF Woningmarktverkenning Wageningen (2011)</li> <li>• Analyse enquête woonwensen studenten Wageningen 2012</li> <li>• Analyse enquête huisvesting internationale studenten 2010</li> <li>• Analyse enquête huisvesting Nederlandse studenten Wageningen 2010</li> <li>• Landelijke Monitor Studentenhuisvesting Ede (Apollo 2012)</li> <li>• Landelijke Monitor Studentenhuisvesting Wageningen (Apollo 2012)</li> <li>• Monitor vraag/aanbod studentenhuisvesting 2009, 2010, 2011 en 2012</li> <li>• Prognose cumulatieve vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen/Ede t.o.v. studiejaar 2010-2011</li> <li>• Klantwaardering Leefbaarheid 2012 (29 januari 2013)</li> <li>• Overzicht subsidiabele huurprijzen Idealis (peildatum 31 december 2012)</li> <li>• Certificaat Climate Neutral Group 2011</li> </ul>
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhuurovereenkomst Woonruimte voor Internationale studenten, Wageningen UR en SSHW (5 maart 2009)</li> <li>• Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2011-2016 (17 november 2011)</li> <li>• Prestatieafspraken Gemeente Wageningen &amp; Idealis 2012-2015</li> <li>• Raamovereenkomst Wonen Gemeente Wageningen, De Woningstichting &amp; Idealis (januari 2009)</li> <li>• Woonvisie 2008-2015 'Wageningen Woont!!'</li> <li>• Notitie studentenhuisvesting Wageningen; een ruimtelijk kader voor studentenhuisvesting in Wageningen (26 april 2011)</li> <li>• Strategisch Plan 2011-2014, Wageningen UR</li> <li>• Notitie Vraag en aanbod studentenhuisvesting in Wageningen 2012-2017 (gemeente Wageningen, 3 mei 2012)</li> <li>• Brief van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen van 15 mei 2012 aan de gemeenteraad van Wageningen betreffende Stand van Zaken Studentenhuisvesting</li> </ul>

<p>Presteren volgens Belanghebbenden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brief van SFO 18 mei 2009: Advies beleidsvoorstel internationale studenten en coöptatie (incl. briefwisseling Idealis)</li> <li>• Brief van SFO 16 april 2010: Advies concept nota strategisch voorraadbeleid (incl. briefwisseling met Idealis)</li> <li>• Brief van SFO 6 mei 2011: Advies Beleidsplan (incl. briefwisseling)</li> <li>• De Leefbaarheid beoordeeld in 2009 (Idealis, maart 2010)</li> <li>• De leefbaarheid beoordeeld in 2010 (Idealis, januari 2011)</li> <li>• Klantenwaardering Leefbaarheid 2011 (Idealis, 20 december 2011)</li> <li>• Belanghebbendenregister</li> <li>• Analyse Klantenwaardering Feeddex 2009, 2010, 2011</li> <li>• Presentatie Strategie Idealis (oktober 2012)</li> <li>• Samenwerkingsovereenkomst huurders/verhuurders Idealis studentencomplexen in Wageningen (2 maart 2010)</li> <li>• Verslagen bespreking bestuur Idealis en SFO 2009-2012</li> <li>• Verslagen bestuurlijk overleg Gemeente Wageningen – 2009 - 2012</li> <li>• Verslagen Bestuurlijk overleg Wageningen UR en Idealis 2009-2012</li> <li>• Brief van SFO 16 november 2011: omtrent Woonruimteverdeling (incl. reactie van Idealis)</li> </ul>
<p>Presteren naar Vermogen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begroting 2009, 2010, 2011, 2012, 2013</li> <li>• Financiële Viermaandsrapportages van juni 2009, september 2009, juni 2010, september 2010, juni 2011, september 2011, juni 2012, september 2012</li> <li>• Kredietwaardigheidsoordeel WSW 2009, 2010, 2011</li> <li>• Oordeelsbrief Ministerie WWI 2009, 2010, 2011, 2012</li> <li>• Continuïteitsoordeel CFV 2009: A-oordeel (31 juli 2009)</li> <li>• Continuïteitsoordeel CFV 2010: C-oordeel (30 augustus 2010)</li> <li>• Continuïteitsoordeel CFV 2011: A1-oordeel (27 april 2011)</li> <li>• Continuïteitsoordeel CFV 2012: A1-oordeel (6 juni 2012)</li> <li>• Solvabiliteitsoordeel CFV 2010 (verslagjaar 2009), 2011(verslagjaar 2010), 2012 (verslagjaar 2011)</li> <li>• Analyse CFV: Corporatie in Perspectief Stichting Idealis Wageningen 2009, 2010, 2011, 2012 (incl. toelichting)</li> <li>• Accountantsverslagen Stichting Idealis 2009, 2010 (PWC)</li> <li>• Managementletter 2011 en 2012 (PWC)</li> <li>• Treasurystatuut Stichting Idealis (30 september 2009)</li> <li>• Treasury Jaarplan 2011, 2012</li> <li>• Agenda's Treasurycommissie 3 februari 2012, 3 juli 2012, 18 december 2012</li> <li>• Treasuryrapportages 15 februari 2010, 21 juni 2010, 8 december 2010, 1 februari 2011, 5 juli 2011, 1 december 2011, 3 februari 2012, 3 juli 2012, 18 december 2012</li> </ul>
<p>Governance</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verslagen RvC februari 2009 t/m november 2012</li> <li>• Evaluatie RvC – Profielschets RvC (5 februari 2012)</li> <li>• Agenda RvC met bijbehorende documenten (27 februari 2013)</li> <li>• Gedragscode integriteit Raad van Commissarissen Idealis</li> <li>• Integriteitscode Idealis (1 december 2007)</li> <li>• Profielschets RvC Idealis</li> <li>• Reglement RvC</li> <li>• Verslag gesprek voorzitter RvC en WUR 19 februari 2011</li> <li>• Verslag Reflectiebijeenkomst RvC (december 2010)</li> <li>• Verslag Zelfevaluatie bijeenkomst RvC Idealis (6 februari 2012)</li> <li>• Prestatieafspraken met directeur-bestuurder</li> </ul>



## Geïnterviewde personen

### Raad van commissarissen

- De heer J.F. Houterman (voorzitter)
- Mevrouw H. Berends (op voordracht van huurdersorganisatie)
- Mevrouw J.M. Ester (lid)

### Interim-bestuurder

- De heer A. Huijsmans

### Managementteam

- De heer J. Harkema (hoofd Wonen en adjunct-directeur)
- De heer P. Gerritsen (hoofd Financiën)
- De heer B. van As (hoofd Vastgoed)
- De heer W. van Alphen (stafmedewerker)

### Wageningen UR

- De heer T. Breukink (raad van bestuur)

### Gemeente Wageningen

- De heer M. Uitdehaag (wethouder)
- De heer E. Terpstra (directeur afdeling Ruimte)
- De heer T. Mariani (teamleider Beleid en Ruimte)

### De Woningstichting Wageningen

- De heer L. Janssen (directeur-bestuurder)

### Bewonersorganisatie/Studenten Flatoverleg

- De heer L. Steinbuch (voorzitter SFO)
- De heer M. Jonkman (lid)
- De heer M. Klaver (lid)

### Woonstede Ede

- De heer W. Sterkenburg (directeur-bestuurder)

## Telefonische interviews

### Wageningen UR

- De heer J. van Kroonenburg (afdelingshoofd SSC)

### Christelijke Hogeschool Ede (CHE)

- De heer A. van Vugt (directeur bedrijfsvoering)



## **Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

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



## Curriculum Vitae

### Dr. H. van Santen (Herman)

#### Korte kennismaking

Mijn ervaring is vooral bestuurlijk van aard. Vanuit mijn achtergrond als wethouder van Gorinchem, breng ik kennis en ervaring mee over het werken van corporaties. Als wethouder heb ik onder meer volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en grondzaken in mijn portefeuille gehad. Vanaf 2011 ben ik lid van de provinciale staten van Zuid-Holland. Als Statenlid ben ik woordvoerder op het terrein van wonen en ruimtelijke ordening. Afgezien van de inhoudelijke kennis van het werkterrein, kan ik vanuit mijn ervaring goed het lokale krachtenveld inschatten, waarbinnen een corporatie opereert. Ik heb diverse bestuurlijke en toezichhoudende functies uitgevoerd bij organisaties, met activiteiten op het snijvlak van corporaties en lokale overheid. Daarin ben ik nog steeds actief. Een voorbeeld daarvan is mijn voorzitterschap van de stichting Wonen, Leren, Zorg in Gorinchem.

#### Visitatie

Vanaf de start van Raeflex ben ik als visitor actief, als algemeen commissielid en voorzitter. Ik heb veel verschillende corporaties in verschillende werkgebieden gevisiteerd. Een belangrijke functie van een visitatie, is voor mij de mogelijkheid die het corporaties biedt om de kwaliteit van hun werk te verbeteren. De maatschappelijke omstandigheden waarbinnen een corporatie opereert, blijven veranderen. Corporaties zullen hun prestaties en hun besturing daarop moeten blijven aanpassen. Een visitatie kan daarbij behulpzaam zijn. Het lerende element van visitaties vind ik daarom belangrijk, naast het afleggen van verantwoording over de maatschappelijke prestaties. Als visitor kijk ik goed naar de governance en het presteren naar vermogen, in samenhang met de maatschappelijke prestaties van corporaties. Van huis uit ben ik fiscaal bedrijfseconoom, waardoor ik de financiële bedrijfsvoering van een corporatie goed kan doorgronden.

#### Reeds gevisiteerd

- 2003 Woningstichting Hellendoorn, Nijverdal
- 2004 Stichting Waterweg Wonen (preview), Vlaardingen
- 2005 Heuvelrug Wonen, Driebergen
- 2005 Wonen West Brabant, Bergen op Zoom
- 2006 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Vlaardingen
- 2007 Destion, Nieuw-Bergen
- 2007 Woonmij Dinkelborgh, Denekamp
- 2008 Stichting R&B Wonen, Heinkenszand
- 2008 Welkom Bolsward, Bolsward
- 2009 Vieya, Dongen
- 2010 Ressort Wonen, Rozenburg
- 2010 SSH Utrecht, Utrecht
- 2010 Standvast Wonen, Nijmegen
- 2010 Woonborg, Vries
- 2011 AlleeWonen, Roosendaal/Breda

- 2011 De Zes Kernen, Abbenbroek
- 2011 Destion, Gennep
- 2011 Lek en Waard Wonen, Nieuwpoort
- 2011 PeelrandWonen, Boekel
- 2011 Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout, Dongen/Oosterhout
- 2011 Vieya (Midterm Review), Dongen
- 2011 Woningstichting Wierden en Borgen, Bedum
- 2012 Elkien, Heerenveen
- 2012 Staedion, Den Haag
- 2012 Woningstichting Heteren, Heteren
- 2012 Woningstichting Kockengen, Kockengen
- 2012 Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland, Ballum
- 2013 Woningbouwstichting Cothen, Cothen
- 2013 Idealis, Wageningen

#### Specifieke deskundigheid

- Kennis van het lokale en regionale openbaar bestuur
- Uitgebreide ervaring als commissaris en bestuurslid in diverse, meest maatschappelijke, organisaties, waaronder corporaties
- Inhoudelijke kennis van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening

#### Kort CV

- Geboren in 1952
- Opleiding: propedeuse Nederlands Recht, Doctoraal fiscale bedrijfseconomie
- 1980-heden Diverse bestuurslidmaatschappen, binnen en buiten de volkshuisvesting
- 1980-heden Diverse commissariaten binnen en buiten de volkshuisvesting
- 1985-1998 Conrector en (sector)directeur voortgezet onderwijs
- 1994-1998 Raadslid gemeente Gorinchem
- 1998-2010 Wethouder gemeente Gorinchem, ondermeer ruimtelijke ordening, grondzaken en volkshuisvesting
- 2011-heden Statenlid provinciale staten Zuid-Holland

#### Nevenfuncties

- 1999-heden Voorzitter van de huisvestingsklachtencommissie van de Gemeente Lingewaal
- 2008-heden Voorzitter van de rekenkamercommissie van de gemeente Echt-Susteren
- 2010-heden Voorzitter Stichting A27 (PPS Gemeenten Gorinchem/Werkendam, Kamers van Koophandel en bedrijvenkringen)
- 2010-heden Voorzitter Van Andel-Spruijt Natuurcentrum Gorinchem
- 2010-heden Voorzitter raad van commissarissen MerwedeLingeLijn Beheer BV
- 2011-heden Lid Provinciale Staten van Zuid-Holland

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/herman-van-santen/9/288/336>

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Idealis te Wageningen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

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

Naam : de heer drs. H. van Santen

Geboortedatum : 24-7-1952

Handtekening : 

Datum : 13-12-2012



## Curriculum Vitae

### Drs. M.P. Angenent MPA (Michiel)

#### Korte kennismaking

Mijn kennis en ervaring heb ik grotendeels opgedaan in bestuursfuncties bij het Hoger Onderwijs, met name bij de Universiteit van Utrecht. Ik ben daar ondermeer directeur geweest van de faculteiten Wiskunde en Informatica, Letteren en Geesteswetenschappen. Sinds 2008 werk ik binnen een adviesbureau voor Hoger Onderwijs. Ik richt me daar vooral op de inrichting van de planning- en controlcyclus, met accent op verantwoording en kwaliteitszorg. Ik heb dan ook een brede kennis van het werken van organisaties in het maatschappelijk veld. Die kennis heb ik verdiept in een masteropleiding Public Administration. Verder ben ik lid en vicevoorzitter bij een stichting voor basisonderwijs.

#### Visitaties

Corporaties functioneren op het snijvlak van markt en maatschappij, onder de invloed van marktwerking en maatschappelijke opgave. De focus op de maatschappelijke opgave is daarbij in mijn ogen essentieel. Visitaties zijn een hulpmiddel om de maatschappelijke prestaties in beeld te brengen. Daarbij gaat het om de vraag of corporaties er voldoende in slagen om hun huisvestingstaak in de brede zin van het woord te vervullen en of ze daarbij in goede betrekking met hun maatschappelijke partners opereren. Ik denk daarbij aan de huurders, de gemeente en de zorg- en welzijnsinstellingen. Bij visitaties vervul ik de rol van algemeen commissielid en als voorzitter. Mijn focus bij visitaties is gericht op de relatie met belanghebbenden en de governance. Bij governance kijk ik zowel naar de kwaliteit van het toezicht als naar de kwaliteit van het bestuur. Daarnaast heb ik financiële kennis in huis. Visitaties zijn in mijn ogen belangrijk als verantwoordingsinstrument, maar dat mag niet de enige focus zijn. Ik vind het minstens zo belangrijk dat visitaties een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van corporaties als maatschappelijke organisaties.

#### Reeds gevisiteerd

2010 De Vooruitgang, Volendam  
2010 Woongood Zeeuws-Vlaanderen, Terneuzen  
2011 Rijswijk Wonen, Rijswijk  
2013 Idealis, Wageningen

#### Specifieke deskundigheid

- Kennis van openbaar bestuur en bedrijfsvoering
- Ervaring als toezichthouder, thans vicevoorzitter raad van toezicht bij stichting basisonderwijs

### Kort CV

- Geboren in 1953
- Opleiding: Doctoraal Nederlandse Taal en Letterkunde, Doctoraal Wijsbegeerte en Master of Public Administration
- 1985-2008 Diverse functies bij de Universiteit van Utrecht, waaronder vakgroepbeheerder, Hoofd Afdeling Begroting Bedrijfseconomische Analyse en Verslaglegging, directeur Faculteit Wiskunde en Informatica, Directeur Faculteit Geesteswetenschappen
- 2008-heden Senior adviseur Hoger Onderwijs Pafort en Partners

### Nevenfunctie

- 2011-heden Vice-voorzitter raad van toezicht Villa Primair, instelling voor primair onderwijs Huizen

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/michiel-angenent/12/889/875>



**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Idealis te Wageningen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid <sup>zou</sup> heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

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

Naam : de heer drs. M.P. Angenent MPA

Geboortedatum : 7-5-1953

Handtekening : 

Datum : 12 december 2012

## Curriculum Vitae

### Drs. A. de Klerk (Annet)



#### Korte kennismaking

Als adviseur richt ik mij op strategische vraagstukken bij gemeenten en corporaties, en op samenwerkingsverbanden op het gebied van mensen, wonen en wijken. Na mijn studie Planologie heb ik ondermeer gewerkt bij adviesbureaus op het terrein van wonen en wijkontwikkeling; sinds 2010 werk ik als zelfstandig adviseur. In mijn werk ga ik op zoek naar de verhalen van organisaties en de kracht van mensen. Wat ik hoor, vertaal ik in een focus die richting geeft en aanzet tot betere prestaties. Sinds 2002 ben ik regelmatig ingeschakeld als secretaris bij Raeflex. In 2012 heb ik samen met Raeflex een publicatie uitgebracht onder de titel 'Het Geheim van de Goede Corporatie'. Daarin ben ik op zoek gegaan naar de succesfactoren die leiden tot goede prestaties van corporaties.

#### Visitaties

Als secretaris neem ik mijn kennis van de volkshuisvesting mee. Deze kennis heb ik opgedaan vanuit mijn studie en mijn werk. Ik ben analytisch ingesteld, ben sterk in het leggen van verbanden tussen verschillende gegevens en kan vanuit een brij van gegevens en gesprekken, de rode draad ontwarren en vertalen in een goed leesbaar rapport. Mijn invalshoek bij visitaties zijn de prestaties die corporaties leveren: wat heeft de corporatie aan resultaten geboekt in de afgelopen vier jaar en hoe verhoudt zich dat tot haar ambities, de opgaven in het werkgebied en de verwachtingen van klanten en andere belanghebbenden? De prestaties vormen het bestaansrecht van corporaties; de inzet van het vermogen en de kwaliteit van de governance zijn de randvoorwaarden om tot die prestaties te komen. Ik vind visitaties belangrijk als middel van verantwoording. Belanghebbenden kunnen goed gebruik maken van de uitkomsten van een visitatierapport om met een corporatie in gesprek te gaan. Daarnaast kunnen corporaties hun voordeel doen bij visitaties om tot verbetering van hun prestaties te komen.

#### Reeds gevisiteerd

- 2002 Huis en Erf, Schijndel
- 2003 Goede Stede, Almere
- 2003 Stichting Wonen Leerdam, Leerdam
- 2004 St. Joseph Wonen, Hengelo
- 2004 Waterweg Wonen, Vlaardingen
- 2004 Westland Wonen, 's-Gravensande
- 2004 Woningstichting Goede Stede, Almere
- 2005 Stichting Woonvisie, Ridderkerk
- 2005 Corporatie Holding Friesland, Grou
- 2005 Oost Flevoland Woondiensten, Dronten
- 2007 Wonen Noordwest Friesland, Sint Annaparochie
- 2007 Wonen Weert, Weert

2010 SSH Nijmegen, Nijmegen  
2010 Stek, Lisse  
2010 Woningstichting Simpelveld, Simpelveld  
2010 Woningstichting Urmond, Berg-Urmond  
2010 Woningstichting Vaals, Vaals  
2010 Woningstichting Voerendaal, Voerendaal  
2011 Stichting Wooncorporatie Kennemerhave, IJmuiden  
2011 Warmunda, Warmond  
2011 Welbions, Hengelo  
2011 Woningstichting Ons Doel, Leiden  
2011 Woningstichting de Zaligheden, Eersel  
2012 Woningstichting Rochdale, Amsterdam  
2012 Twinta (Carintreggeland), Hengelo  
2013 Idealis, Wageningen

#### Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting en gemeentelijke organisaties
- Brede ervaring als secretaris
- Sterk ontwikkelde schrijfvaardigheid

#### Kort CV

- Geboren in 1969
- Opleiding: Planologie
- 1994-1997 Beleidsmedewerker gemeente Deventer (volkshuisvesting, wijkaanpak en stadsvernieuwing)
- 1998-2010 Adviseur bij twee adviesbureaus: Kolpron/Ecorys en Laagland'advies (wonen en wijkgericht werken)
- 2010-heden Zelfstandig adviseur bij Ondersteboven advies

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/annetdeklerek>

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Idealis te Wageningen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

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

Naam : mevrouw drs. A. de Klerk

Geboortedatum : 18 april 1964

Handtekening : 

Datum : 20 december 2012



Catherijnesingel 56  
3511 GE UTRECHT  
Postbus 8068  
3503 HB UTRECHT  
Tel. (030) 230 31 50  
www.raeflex.nl  
secretariaat@raeflex.nl

#### ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Idealis

Jaar visitatie : 2013

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Idealis op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 11 maart 2013

Handtekening



## Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	Er is vrijwel 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%





## Bijlage 4 Definities

### Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

### Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

### Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

### Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

### Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

## **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

## **Leningenportefeuille**

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

## **Netto bedrijfslasten**

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

## **Netto kasstroom**

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

## **Onderhoudskosten**

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

## **Rentedekkingsgraad**

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

## **Rentelasten op leningenportefeuille**

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

## Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

## Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

## Vermogensovermaat

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

## Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

## Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

## Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderiving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

## **WMO**

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

## **WOZ-waarde**

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

*(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)*

## Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<b>Huisvesting van primaire doelgroep</b>		<b>7,0</b>		<b>7,3</b>
Aanscherping in nieuwe ondernemingsplan o.a. vanwege het feit dat wij bv. geen docenten-/onderzoekers huisvesten vanwege sociale doelstelling (inkomensgrenzen) en koppeling aan onderwijsinstellingen in Wageningen en Ede ipv huisvestingsvraag. Bv. studenten die in Utrecht studeren worden niet meer ingeschreven.	<u>Missie:</u> Ondernemingsplan 2006-2011: Idealis staat voor passend wonen van studenten, maar ook van andere onderwijsgerelateerde doelgroepen die tijdelijk woonruimte willen huren in Wageningen en Ede. Ondernemingsplan 2012-2015: Idealis staat voor het adequaat huisvesten van studenten en jonge promovendi van onderwijsinstellingen in Wageningen en Ede			
<i>Beschikbaarheid</i>		<b>6,0</b>		<b>6,5</b>
<p><i>Instream 1<sup>e</sup> jaars</i></p> <p>Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting 2009 Leegstand per 1 juni 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 150 reguliere eenheden (verplaatsing Binnenhaven)</li> <li>• 75 reguliere kamer in overige complexen Wageningen</li> <li>• 30 reguliere kamers in Ede;</li> <li>• 90 kamers voor buitenlandse studenten.</li> </ul> <p>Conclusie: instroom 1<sup>e</sup> jaars voltooid.</p> <p>Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting 2010 Leegstand per 1 juni 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 46 reguliere kamers in Wageningen;</li> <li>• 16 reguliere kamers in Ede (excl. complex Luynhorst ivm voorgenomen sloop)</li> <li>• 76 kamers voor buitenlandse studenten.</li> </ul> <p>Conclusie: instroom 1<sup>e</sup> jaars voltooid.</p>	<p><u>Eerstejaars studenten:</u> Ondernemingsplan 2006 t/m 2011: Idealis streeft naar een vraag/aanbod situatie waarin geleidelijk alle eerstejaars die in Wageningen/Ede willen wonen in de loop van het eerste studiejaar gehuisvest kunnen worden in kamers met gedeelde voorzieningen. Idealis streeft naar een situatie waarbij eerstejaars met een reiserugtentie in de maanden juli t/m september kunnen instromen. Idealis streeft naar een situatie waarbij huisvesting in een onzelfstandige kamer uiterlijk voor 1 mei van het eerste studiejaar plaats vindt. Ondernemingsplan 2012-2015: nog concretere toevoeging: Hierbij wordt huisvesting voor 1 mei van het eerste studiejaar als streefdatum gehanteerd. Bij een redelijk evenwicht tussen vraag en aanbod gaat dan vervolgens de geleidelijke instroom van de volgende generatie eerstejaars van start.</p>		<p><u>Eerstejaars studenten:</u> Prestatieafspraken 2012-2015: Idealis streeft naar evenwicht in vraag en aanbod van studentenkamers, waarbij huisvesting van eerstejaarsstudenten voor 1 mei van het eerste studiejaar als doel wordt nagestreefd.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p>Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting 2011 Leegstand per 1 juni 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 reguliere kamers in Wageningen;</li> <li>• 24 reguliere kamers in Ede;</li> <li>• 8 kamers voor buitenlandse studenten.</li> </ul> <p>Conclusie: instroom 1<sup>e</sup> jaars voltooid.</p> <p>Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting 2012 Leegstand per 1 juni 2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 36 reguliere kamers in Wageningen</li> <li>• waarvan 6 de hele maand mei;</li> <li>• 35 reguliere kamers in Ede</li> <li>• waarvan 9 de hele maand mei;</li> <li>• 107 kamers voor buitenlandse studenten waarvan 42 de hele maand mei.</li> </ul> <p>Conclusie: instroom 1<sup>e</sup> jaars is in Ede ruim gehaald en daarmee kwantitatief gezien ook in de regio Wageningen/Ede. De meeste kamerzoekenden die in Wageningen studeren kiezen echter bewust voor Wageningen en uitgaande van die kwalitatieve vraag trekken we de conclusie dat in Wageningen de streefdatum dit studiejaar niet volledig is gehaald.</p> <p><i>Stand van zaken instroom 1<sup>e</sup> jaars 2012/2013</i> In maart/april 2013 oplevering Rijnveste (345 eenheden), daardoor zal de instroom van 1<sup>e</sup> jaars conform streefdatum in mei 2013 worden afgerond.</p> <p>Mutatiegraad is in de loop der jaren gedaald. Hiervoor zijn verschillende oorzaken. Met name een langere studieduur van buitenlandse studenten en een ander toewijzingsmodel.</p>				
<p><i>Zomerpiek</i></p> <p>Maakt deel uit van overleg met Wageningen UR in kader nieuwe model woonruimteverdeling.</p> <p>Continuering vastgesteld beleid.</p>	<p><u>Zomerpiek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondernemingsplannen 2006-2011 en 2012-2015: Idealis wil ook bijdragen aan de opvang van de 'zomerpiek', door het tijdelijk onderdak bieden aan eerstejaars in vastgoed van derden.</li> </ul>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p>De gemeente continueert het gedoogbeleid dat tijdelijke huisvesting van studenten op de camping toestaat tot 1 februari. Binnenkort wordt deze termijn voor 1ejaars opgerekt tot 1 mei en daarmee beter afgestemd op het instroombeleid van Idealis.</p> <p>Idealis financiert een zomercampagne van de Kamerbalie Wageningen om (tijdelijk) kamers te verhuren aan studenten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een andere vorm van tijdelijke huisvesting is onderhuur. Idealis gaat soepel om met verzoeken en faciliteert hierbij door middel van formele onder(ver)huurcontracten</li> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: Ook zijn in overleg met onze huurdersorganisatie, Stichting Flat Overleg (SFO), en de Wageningse Studenten Organisatie (WSO) voor de piekperiode tijdelijke huisvestingsalternatieven geformuleerd, zoals tijdelijk verblijf op de camping en tijdelijke verhuur van slooppanden van de Woningstichting. Voor beide alternatieven garandeert Idealis aansluitende vervolghuisvesting.</li> </ul>			
<p>Idealis verhuurt 109 PhD-appartementen. In Rijnveste dat in maart/april wordt opgeleverd komen ook 9 appartementen voor PhD-ers. Een deel van de bestaande appartementen komt jaarlijks beschikbaar.</p> <p>Nieuwe verhuringen in 2009: 11 Nieuwe verhuringen in 2010: 18 Nieuwe verhuringen in 2011: 32 Nieuwe verhuringen in 2012: 26</p>	<p><u>Promovendi (PhD-ers)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplannen 2006-2011 en 2012-2015: Idealis verhuurt ruim 100 appartementen. Promovendi (PhD-ers), zowel Nederlanders als buitenlanders werkzaam bij Wageningen UR, reageren via de website op vrijkomende appartementen. Andere PhD-ers hebben veelal een lager inkomen en worden door Wageningen UR voorgedragen voor inventariskamers.</li> </ul>			
<p>Evaluatie heeft i.o.m. Wageningen UR in 2009 geleid tot uitbreiding van het basisbestand tot 1.200 inventariskamers.</p> <p>Daarnaast kunnen internationale studenten al wel via coöptatie, maar nog niet via het aanbodsysteem naar kamers zonder inventaris.</p> <p>In het nieuwe model van woonruimteverdeling zal doorverhuizing naar alle kamers mogelijk zijn.</p> <p>In totaal heeft Idealis 1.200 inventariskamers. Een ruime meerderheid van deze kamers komt jaarlijks beschikbaar voor nieuwe huurders.</p> <p>Nieuwe verhuringen in 2009: 1.020 Nieuwe verhuringen in 2010: 968 Nieuwe verhuringen in 2011: 884 Nieuwe verhuringen in 2012: 867</p>	<p><u>Internationale studenten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: Vanaf studiejaar 2006/2007 worden, naast het basisbestand van 950 inventariskamers, ook 100 kamers zonder inventaris aangeboden aan internationale studenten die vanuit een inventariskamer doorverhuizen. Na een jaar wordt het aanbod van kamers zonder inventaris geëvalueerd en bezien of bijstelling van het inplaatsingsbeleid gewenst is.</li> </ul>		<p><u>Internationale studenten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verhuurovereenkomst Woonruimte 2006-2016 (Idealis/SSHW – UR Wageningen): Met Wageningen UR zijn in een overeenkomst t/m 2015 afspraken gemaakt over reservering van 1.200 inventariskamers voor buitenlandse studenten. In 2006 betrof het 950 kamers. Via aanvullende overeenkomsten is dit aantal tussentijds verhoogd tot 1.200 kamers.</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p>Vanaf 2011 wordt 20% van de woningen van de Woningstichting aangeboden via loting. Daarmee krijgen starters met een geringe inschrijfduur meer kansen op het aanbod. Dit is voor afgestudeerden van belang. Dit beleid is niet bedoeld voor studenten.</p>				
<p><u>Starters/uitstromers/afgestudeerden:</u> Jaarverslagen</p> <p>2011: Op basis van een bestandsvergelijking met de diverse onderwijsinstellingen worden huurders aangeschreven. Het resultaat is goed; 5/6<sup>e</sup> van het aantal huurders vertrekt in het eerste jaar nadat ze afgestudeerd zijn. In 2011 hadden we twee gevallen die niet vrijwillig vertrokken, deze zijn nu in behandeling bij de advocaat.</p> <p>De termijn van verhuizing binnen 2 jaar na afstuderen is vanaf 1 januari 2011 bij nieuwe huurcontracten teruggebracht tot 1 jaar.</p>	<p><u>Starters/uitstromers/afgestudeerden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2012-2015 Uitstroombelief: Om studenten binnen redelijke termijn te kunnen huisvesten is het belangrijk dat huurders die afgestudeerd zijn of hun studie hebben gestaakt, vertrekken. In de huurovereenkomst verbinden studenten zich om uiterlijk binnen een jaar na afstuderen of studiestaken, te verhuizen. Ook voor jonge promovendi geldt een vertrektermijn van maximaal een jaar na beëindiging van de arbeidsovereenkomst en/of het promoveren. Op deze wijze blijft de woonruimte beschikbaar voor de doelgroep en wordt 'scheefheid' voorkomen.</li> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: Idealis gaat uit van een periode van twee jaar na afstuderen of studiestaken en dus niet van een half jaar, zoals in het wetsvoorstel voor een 'campuscontract'.</li> </ul>		<p><u>Starters/uitstromers/afgestudeerden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prestatieafspraken 2012-2015: Om afgestudeerden een kans te bieden om in Wageningen te blijven wonen, zet Idealis in op voorlichting over tijdige inschrijving van studenten bij Huiswaarts.</li> </ul>	
<p>Burgtstraat (36 eenheden) gerealiseerd in 2010. Nieuw Kortenoord (95 eenheden) gerealiseerd 2012. Rijnveste (345 eenheden) wordt opgeleverd in 2013. Campus Ede (260 eenheden) oplevering 2013.</p> <p>Verdere realisatie van de plannen is vooral afhankelijk van de wijze waarop het voorgenomen kabinetsbeleid ten aanzien van het huurbeleid wordt bijgesteld. M.a.w. of rekening wordt gehouden met de dramatische consequenties die het beleid zou hebben voor studentenhuishuizing.</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2012 – 2015</u> Idealis wil op grond van haar missie en strategie, zo goed mogelijk voorzien in de verwachte vraag naar studentenhuishuizing. Ons voornemen is het realiseren van ruim 1.100 structurele eenheden t/m studiejaar 2015/2016 in Wageningen (waarvan ruim 350 vervanging). Daarnaast realiseert woningcorporatie Woonstede in Ede appartementen die wij kamergewijs gaan verhuren aan 260 studenten.</p>		<p><u>Landelijk actieplan studentenhuishuizing 2011-2016:</u> De studentenhuishuizers verenigd in Kences zetten zich langjarig in voor de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte voor studenten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zij zorgen voor de bouw van 16.000 nieuwe eenheden studentenhuishuizing tot 2016, dit impliceert een investering van ruim €1 miljard.</li> <li>Studentenhuishuizers zoeken actief naar collegiale financiering binnen de sector.</li> <li>Waar mogelijk en wenselijk zetten de woningcorporaties reguliere woningen om naar studentenhuishuizing, zowel bij eigen bezit als bij bezit van andere corporaties.</li> </ul>	



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
Een dergelijk verzoek is in de praktijk buiten de regio Wageningen/Ede niet voorgekomen. Daarom wordt deze ambitie in het nieuwe ondernemingsplan niet meer expliciet genoemd. Bovendien wordt nu de focus volledig gericht op Wageningen/Ede, gezien de ambitie om ca. 1.000 eenheden in deze regio te realiseren.	<u>Ondernemingsplan 2006-2011:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Als een beroep op Idealis wordt gedaan om haar expertise in studentenhuysvesting ook elders in te zetten en dit een gezamenlijk beroep betreft van collega-corporatie(s), onderwijsinstelling(en) en gemeente, dan zal zij dit serieus in overweging nemen.</li> </ul>			
Projectgroep Idealis/WUR bereidt een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voor met Wageningen UR over de huysvesting van buitenlandse studenten. Streven is afronding voor 1 augustus 2013.	<u>Toekomstige woonruimteverdeling</u> Ondernemingsplan 2012-2015: De komende jaren gaan wij gefaseerd over naar een nieuw model van woonruimteverdeling. Onze doelgroep (studenten en jonge promovendi) zal dan, ongeacht nationaliteit of studieprogramma, op basis van individuele woonwensen, leefstijl en financiële middelen, bewust kunnen kiezen uit ons aanbod in de regio Wageningen/Ede.		<u>Woonruimteverdeling:</u> Prestatieafspraken met de gemeente Wageningen 2012-2015: Idealis zal de komende jaren haar woonruimteverdelingsbeleid herzien. Doelstelling hierbij is dat men ongeacht nationaliteit of studieprogramma op basis van individuele woonwensen, leefstijl en financiële middelen, bewust kan kiezen uit het aanbod in de regio Wageningen/Ede.	
<i>Betaalbaarheid</i>		<b>8,0</b>		<b>8,0</b>
<u>Huurprijs categorieën bezit Idealis:</u> In totaal heeft Idealis 940 woningen en 3.120 onzelfstandige wooneenheden in eigendom. Daarnaast beheert ze in Ede 420 wooneenheden van de corporatie Woonstede. 45% van de wooneenheden die Idealis beheert valt in de prijsklasse tot € 222 (peildatum december 2012). Nog eens 48% heeft een huurprijs tussen de € 222 en € 374 (peildatum december 2012). 7% heeft een hogere huur. Bij 42% van alle wooneenheden kunnen huurders huurtoeslag aanvragen.	<u>Herijking huurbeleid</u> Activiteitenoverzicht 2013: In 2013 zal Idealis haar totale huurbeleid herijken. Binnen dit traject zal de SFO om advies worden gevraagd.		<u>Prestatieafspraken met de gemeente Wageningen 2012-2015:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bijna het volledige bezit van Idealis valt binnen de kernvoorraad (kamers met een huur beneden de maximum huurgrens voor jongeren t/m 22 jaar, namelijk € 366,37, prijspeil 1 januari 2012). De uitbreidingen in het bezit (door nieuwbouw) worden toegevoegd aan de kernvoorraad.</li> <li>Een verdere differentiatie van huurprijzen is echter wel gewenst. In 2013 zal Idealis daarom het totale huurbeleid herijken in verband met wijzigingen in het Rijksbeleid.</li> </ul>	
<u>Maximaal redelijke huur bestaand (incl. gerealiseerde nieuwbouw)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>2012: 78,85% 2)</li> <li>2011: 74,16% (1 juli 2011) 1)</li> <li>2010: 80,53% (Jaarverslag 2011)</li> <li>2009: 79,82% (Jaarverslag 2010)</li> </ul>	<u>Maximaal redelijke huur bestaand:</u> Ondernemingsplan 2006-2011: Voor de bestaande studentencomplexen gaat Idealis in principe uit van 80% van de maximum redelijke huur. Afwijkingen zijn mogelijk.		<u>Maximaal redelijke huur bestaand:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prestatieafspraken 2012-2015: Voor bestaande studentenhuysvesting gaat Idealis voorsnog uit van 80% van de maximaal toegestane sociale huurprijs, behoudens de eenheden die voor huurtoeslag in aanmerking komen waarvoor de huurprijs op 100% is bepaald.</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p>1) Energielabeling toegevoegd in WWS  2) Schaarstepunten toegevoegd in WWS (die worden overigens niet door Idealis gehanteerd)</p> <p>Toepassing huurkorting:  Kwaliteitskortingsgrens €374 (prijspeil 2012). Dit betreft in totaal 35 kamers.</p>	<p>Ondernemingsplan 2012 – 2015:  In principe verhuren we volgens de door de overheid maximaal toegestane huurprijs. Uitzondering daarop vormen studenteneenheden waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is.</p> <p>Bij bestaande kamers met gedeelde voorzieningen gaan we uit van 80% en bij nieuwbouw matigen we de huur binnen een range van 80 tot 100%.</p> <p>Bij huurtoeslag geldt voor jongeren t/m 22 jaar een maximum huurgrens, de zgn. de kwaliteitskortingsgrens (€ 361, prijsspeil 2011). Bij ca. 50 eenheden is de huur hoger en geeft Idealis huurkorting tot de 23-jarige leeftijd is bereikt, om het ontvangen van huurtoeslag voor deze huurders mogelijk te maken.</p>			
<p>Er zijn in de periode 2009 tot en met 2012 drie nieuwbouwprojecten gerealiseerd Binnenveld, Burgtstraat en Ben van Londenstraat.  De huurprijs van de kamers in Binnenveld bedraagt 80% van maximum redelijk en in de andere twee complexen bedraagt de huur 100% van de maximaal redelijke huur.</p>	<p><u>Nieuwbouw:</u>  Ondernemingsplan 2006-2011: Idealis gaat in principe uit van 80% van de maximaal redelijke huur. Afwijkingen zijn mogelijk.  Bij nieuwbouw die als zelfstandige woonruimte wordt verhuurd, gaat Idealis uit van een passende huurprijs van 80 tot 100% van de maximaal redelijke huur.</p>		<p><u>Nieuwbouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafspraken 2012-2015: Nieuwbouwwoningen in het sociale segment blijven in principe voor minimaal 10 jaar in het segment behouden.</li> <li>• Vanwege de grote investeringskosten van de nieuwbouwpoging zijn aanvullende financiële maatregelen noodzakelijk. Gezien de extra kwaliteiten van nieuwbouw (zoals kleinere woongroepen, het zelf kunnen kiezen van medebewoners en een relatief lager energieverbruik) die veelal geen rol spelen in de woningwaardering, kiest Idealis er voor om bij alle nieuwbouw van studenteneenheden in principe uit te gaan van 100% van de maximaal toegestane huur voor sociale huurwoningen.</li> <li>• Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen waardoor bij nieuwbouw, in matigende zin, van dit beleid kan worden afgeweken.</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
Bevorderen eigen woningbezit	NVT		NVT	
<b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>		<b>7,3</b>		<b>7,0</b>
Woningkwaliteit		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<p><u>In standhouden kwaliteit woningvoorraad</u>  Jaarverslag 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Project: Terrein- en fietsvoorzieningen in Complexen: Asserpark, Hoevestein, Bornsesteeg, Droevendaal, Lombardi en Nobelweg</li> <li>Project: Aanpassingen in het kader van het Gebruiksbesluit bij Complexen: Haarweg, Asserpark en Hoevestein. Zoals afgesproken met brandweer en gemeente zijn in 2011 de laatste complexen afgerond wat betreft de brandveiligheidsaanpassingen in het kader van het Gebruiksbesluit.</li> <li>Project: Sanitair-renovatie in Complexen: Asserpark, Bornsesteeg, Dijkgraaf en Haarweg</li> <li>Project: Elektraproject in Complex: Droevendaal</li> <li>In 2011 is het elektraproject, dat in 2008 werd opgestart, geheel afgerond. Binnen het elektraproject zijn alle bestaande elektrotechnische installaties in de studentencomplexen opgewaarderd naar de nieuwe standaard, omdat de bestaande installaties in de loop van de tijd door gewijzigde wetgeving en hogere 'bewonerseisen' op punten achterhaald zijn.</li> <li>Project: Vervangen sluitsystemen en aanbrengen veiligheidsbeslag in Complex: 15 complexen.</li> <li>Project: Renovatie ontmoetingsruimte (internationalisering) in Complex: Bornsesteeg</li> <li>Project: Verbeteren ventilatie gemeenschappelijke ruimten in Complex: Dijkgraaf</li> </ul>	<p><u>Meerjarenraming planmatig onderhoud:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jaarverslag 2010: Het planmatig onderhoud is er op gericht om de kwaliteit van onze woningvoorraad in stand te houden. Hiervoor is, rekening houdend met de vastgestelde exploitatietermijnen, een meerjarenraming voor een periode van 20 jaar opgesteld. Jaarlijks wordt deze meerjarenraming planmatig onderhoud geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten, toevoegingen aan de voorraad, wijzigingen van onderhoudscycli, gewijzigde prioriteiten, overheidsmaatregelen, mogelijke subsidies, wensen in verband met leefbaarheid of verhuurbaarheid, e.d. Het niet planmatig onderhoud heeft in tegenstelling tot het planmatig onderhoud geen direct preventief doel, maar is er primair op gericht om de storingen en reparatieverzoeken goed en efficiënt op te lossen. Het beleid van Idealis is er op gericht om alle wooneenheden, gebouwen en de directe woonomgeving in goede staat van onderhoud te houden. In relatie tot een goede staat van onderhoud ligt ook de veiligheid van de complexen. Zo houden we strak de hand aan brandvoorschriften die zich onder meer vertalen in het vrijhouden van afdelingsgangen en overige verkeersruimten. Hiernaast informeren we bewoners over de wijze waarop zij zelf een bijdrage kunnen leveren aan (brand-)veiligheid.</li> </ul>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>Project: Vervangen borstweringspanelen in Complex: Oude Eekmolenweg</li> <li>Project: Renovatie Walstraat in Complex: Walstraat. Naar aanleiding van het strategisch voorraadbeleid is besloten om het complex Walstraat beperkt te renoveren om de resterende 5 jaar nog zonder bijzondere investeringen te kunnen exploiteren. Het budget voor deze renovatie was geraamd op € 319.000 en betrof werkzaamheden zoals het buitenschilderwerk, gedeeltelijke kozijnvervanging en de optimalisatie van de mechanische ventilatie. Daarnaast zijn er ook werkzaamheden in het kader van het elektraproject uitgevoerd (rookmelders en verlichtingsarmaturen algemene ruimten).</li> </ul> <p>Gerealiseerde kosten planmatig onderhoud:  2012: 2.850.000 (voorlopig)  2011: 4.281.000  2010: 6.128.000  2009: 4.597.000</p> <p>Gerealiseerde kosten niet-planmatig onderhoud:  2012: € 478.000 (voorlopig)  2011: € 529.000  2010: € 518.000  2009: € 429.000</p>	<p>Ondernemingsplan 2012 – 2015  Bijlage 4 Voorgenomen prestaties:</p> <p>Doel: Sober en doelmatig onderhoud  Prestatie: Uitvoering meerjaren onderhoudsplanning met behoud kwaliteit en leefbaarheid.  Normen Ruime meerderheid bewoners (&gt;70%) geeft 7 of hoger voor totale leefbaarheid;  Prijs/kwaliteit: score 'redelijk/matig'  Realisatie planning, budgetten, taken.</p> <p>Geraamde kosten planmatig onderhoud:  2012: 4.509.000  2011: 4.971.000  2010: 6.840.000  2009: 7.406.000</p> <p>Geraamde kosten voor niet-planmatig onderhoud:  2012: 493.000  2011: 551.000  2010: 493.000  2009: 344.000</p>			
<i>Kwaliteit dienstverlening</i>		<b>7,5</b>		<b>7,0</b>
<p><u>Klantenwaardering</u></p> <p><u>Scores per jaar</u> (Jaarverslag 2011):  Sinds 2009 is jaarlijks een steeds hogere score door huurders gegeven op de Feeddex-enquête.</p> <p>Feeddex 100-score 2012: 40  Feeddex 100-score 2011: 37  Feeddex 100-score 2010: 34  Feeddex 100-score 2009: 32</p>	<p><u>Klantenwaardering:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2006-2011:  De gewenste identiteit en het imago worden gekenmerkt door de volgende vier kernwaarden: relatiegericht werken, bewust kiezen (door de klant), proactief handelen en duurzaamheid. Idealis vertaalt deze kernwaarden tot concrete vormen van gedrag en communicatie en laat haar handelen beoordelen door onze klanten en belangrijkste relaties.</li> </ul>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p>(De Feeddex-100 score is geen gemiddelde maar een door de klanten gewogen gemiddelde. De klanten verdelen 100 punten over de vijf aspecten. De scores van Product en Prijs/kwaliteit werken daardoor sterker door in de Feeddex-100 score.)</p> <p>De vergelijking met SSH en SLS betreft uitsluitend nieuwe Nederlandse huurders. In 2010 zijn, op basis van de vergelijking met de referentiegroep, streefwaarden vastgelegd voor de vijf aspecten. Aan de norm van ten minste 45 punten is voldaan voor de aspecten Dienstverlening (46), Persoonlijke service (51) en Reputatie (49). Product zit er slechts één puntje onder (44). Ook aan de norm van ten minste 35 punten voor Prijs/kwaliteit wordt voldaan (39).</p> <p>Jaarlijks benoemt Idealis verbeteracties n.a.v. de resultaten van de enquête.</p> <p>Analyse van 2012 vindt in februari 2013 plaats, huurders die in december 2012 zijn vertrokken hebben rond 10 januari de digitale enquête ontvangen en kunnen reageren tot 1 februari.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: nog meer dan in het verleden de klant als vertrekpunt nemen en vaker gebruik maken van klantenpanels en internetenquêtes bij het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten en het verbeteren van onze bedrijfsprocessen en dienstverlening.</li> <li>Ondernemingsplan 2012-2015: Idealis meet klantenwaardering op vijf aspecten: Product, Prijs/kwaliteit, Dienstverlening, Persoonlijke service en Reputatie.</li> <li>Jaarverslag 2011: In 2010 zijn, op basis van de vergelijking met de referentiegroep, streefwaarden vastgelegd voor de vijf aspecten. De norm is ten minste 45 punten, met uitzondering van Prijs/kwaliteit. Hier geldt een norm van 35.</li> <li>Jaarverslag 2011: Besluit normering 2012. Op grond van de scores van de vijf aspecten in 2011 is besloten om vanaf 2012 de normering niet langer te beperken tot de huurderscategorie 'Nieuwe Nederlandse huurders', maar aan de gemiddelde waardering door alle huurders. Gestreefd wordt naar een waardering voor de aspecten die minimaal gelijk is aan die van 2011.</li> </ul>			
<p>Bij studenten is sprake van twee verschillende leefstijlen. Bij de nieuwbouwprojecten worden daarom zowel woningen gerealiseerd met kamers waar voorzieningen zoals keuken, douche e.d. worden gedeeld, als ook kleine appartementen waar de huurder kan beschikken over eigen voorzieningen.</p> <p>De resultaten van woonwensen enquêtes worden meegenomen in het strategisch voorraadbeleid. Daarbij gaat het bv. om gewenste woonlasten, kamergrootte, gewenste omvang van de woon-groepen, welke voorzieningen men wil delen en welke niet, etc.</p>	<p><u>Inspelen op de klant:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2012-2015: De woonwensen van vrijwel al onze klanten zijn heel specifiek: het gaat vooral om het goed kunnen combineren van studie, wonen en sociale contacten binnen dezelfde stad. Naast woonruimte vragen onze klanten om bijzondere voorzieningen. Voorbeelden zijn een snelle internetverbinding, ontmoetingsruimtes, gemeenschappelijke woonkeukens, maar deels ook kamers die volledig zijn ingericht.</li> </ul>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
Op grond van analyse van de woonwensen wordt in de nieuwbouw bv. elke kamer voorzien van een eigen wastafel en wordt binnen woningen differentiatie in kamergrootte en (daarmee ook van) woonlasten gerealiseerd.				
<p>In 2012 is een nieuwe website ingevoerd waarin ook een plaza is gerealiseerd waarin huurders per complex allerhande informatie kunnen plaatsen/verkrijgen.</p> <p>Huurders kunnen in een aantal complexen en in nieuwbouw, voor zover voorzieningen gedeeld worden door max. 6 personen, zelf nieuwe huurders voordragen.</p> <p>Het jaarlijkse onderhoud van een complex wordt met de betreffende bewonersvertegenwoordiger besproken, evenals de planning en waar bewoners nog keuzemogelijkheden kunnen worden geboden.</p>	<p><u>Keuzemogelijkheden en woonconcepten:</u> Ondernemingsplan 2006-2011: Idealis gaat de klant meer keuzemogelijkheden aanbieden, maar ook bestaande keuzemogelijkheden inzichtelijker maken en meer benadrukken. Idealist denkt daarbij bv. aan het kiezen uit woonconcepten, het meer benadrukken van het eigen karakter van elk studentencomplex en zijn bewoners en het waar mogelijk bieden van keuzes in wat bewoners zelf regelen of als service tegen werkelijke kosten afnemen. Maar ook helderheid bieden over welke servicekosten niet facultatief zijn en waarom, het zelf kunnen kiezen waarover men geïnformeerd wil worden en het meebeslissen over onder andere kleurstelling bij onderhoud. Bij deze kernwaarde horen begrippen zoals helder, faciliterend, concurrerend, gemak, innovatief, up-to-date en zakelijk</p>			
<p>Met name via Communicatie en PR wordt actiever naar buiten getreden d.m.v. persberichten, informatie naar (aspirant)huurders. In juni 2012 nieuwe website ingevoerd waarbij de beschreven ambities zijn gerealiseerd.</p>	<p><u>Communicatie/marketing:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: Idealis gaat een gericht marketingbeleid voeren en veel proactiever en zelfbewuster naar buiten treden. Zaken waarin Idealis beter scoort dan de particuliere studentenhuizen (zoals staat van onderhoud, internet, brandveiligheid) zullen meer benadrukt worden. Idealis gaat ook meer aandacht besteden aan de marketing van nieuwbouw. De aard van de marketing wordt per bouwproject afgestemd op de beoogde doelgroep(en).</li> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: Idealis zal op een ander wijze met haar klanten omgaan. Procesgericht werken en klantgerichtheid gaat niet ver genoeg.</li> </ul>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Idealis wil dat haar klanten zich welkom en thuis voelen, nieuwe bewoners wegwijs maken, belangstelling tonen, het de klant gemakkelijk maken. In de communicatie staat tweerichtingsverkeer centraal. Zowel internet als persoonlijk contact spelen hierbij een belangrijke rol. Vooral het persoonlijk contact tussen bewoners en complexbeheerders is bepalend voor het beeld dat de klant zich van de organisatie vormt. Persoonlijke contacten zijn ook van wezenlijk belang om je goed in te leven in de klant en zijn wensen. 'Relatiegericht' heeft ook betrekking op een goede samenwerking met onze stakeholders. Begrippen zoals betrokken, communicatief, open, flexibel, fun en helder sluiten aan bij deze kernwaarde.</li> <li>Onze internetsite wordt een steeds belangrijker communicatiemiddel, zowel voor de Nederlandse als de internationale klant. Stapsgewijs worden de voor onze klanten belangrijke procedures via internet mogelijk gemaakt zoals inschrijving, huuropzegging en aanbidding. Bovendien leidt administratie via internet tot efficiencyverbetering. Nadrukkelijk zullen onze klanten betrokken worden bij het verbeteren van de toegankelijkheid en inhoud van onze internetsite. Invoering van het digitale loket zal gefaseerd plaatsvinden.</li> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: Niet elke eerstejaars kan bij aanvang van de studie beschikken over een kamer. Idealis zal haar klanten duidelijk informeren over wachttijden die verschillen per type woonruimte, over de urgentieregeling op grond van reistijd, mogelijkheden voor onderhuur enz.</li> </ul> <p>Ondernemingsplan 2012 - 2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tijdige en open communicatie met huidige en toekomstige klanten vindt Idealis belangrijk. Idealis heeft veel buitenlandse huurders.</li> </ul>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
	<p>De communicatie met deze huurders is Engelstalig. Om zich te profileren bij aanstaande eerstejaars en hen te wijzen op de huisvestingsmogelijkheden neemt Idealis deel aan voorlichtingsdagen van de relevante onderwijsinstellingen in Wageningen en Ede.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Onze website wordt in 2012 vervangen door een website die gebruiksvriendelijker is, volop interactie biedt en waarin social media zijn geïntegreerd. Daarbij wordt ook een groot deel van onze brieven aan huurders vervangen door digitale communicatie.</li> </ul>			
<i>Energie en duurzaamheid</i>		<b>7,5</b>		<b>7,0</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>2011: Met het opstellen van een 'CO2-footprint' voor de eigen organisatie zijn we in de afrondende fase. Dit betekent dat Idealis de bijdrage van koolstofdioxide als gevolg van de bedrijfsvoering van Idealis visualiseert en nagaan hoe ze tot minder uitstoot kan komen. In 2012 kiest Idealis hoe ze de uitstoot van CO2 kunnen compenseren, bv. door aanplant van bomen, of investeren in herwinbare energie.</li> <li>2011: Idealis is de campagne That was Easy gestart. Een campagne waarmee de huurders nog beter bewust worden gemaakt van de maatregelen die zij zelf kunnen nemen. Een opvallend campagnemiddel zijn de vloerstickers in de Wageningse studentencomplexen met lift waarmee we iedereen oproepen vaker de trap te nemen. Naast dat een lager energieverbruik goed is voor het milieu worden de woonlasten ook lager.</li> </ul> <p><i>Stand van zaken eind 2012</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alle complexen zijn per 1 januari 2009 voorzien van een energielabel.</li> <li>CO2-neutrale organisatie certificaat voor 2012.</li> <li>Milieubeleidsplan 2008-2010 betrof een</li> </ul>	<p><u>Duurzaamheid als kernwaarde:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: Duurzaamheid is een van de vier kernwaarden van Idealis.</li> <li>Ondernemingsplan 2012-2015: Idealis rondt in 2012 een integraal milieubeleidsplan af, waarin het beleid ten aanzien van alle genoemde aspecten van duurzaamheid voor de komende jaren is vastgelegd.</li> <li>Idealis neemt actief deel aan experimenten en innovatieve projecten, waarbij waar mogelijk specifiek Wageningse kennis, kunde en bedrijvigheid wordt benut.</li> <li>Idealis wordt in 2012 een CO2-neutrale organisatie. Niet alleen in de complexen, maar ook voor de eigen organisatie is energiebesparing en duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt.</li> <li>Jaarverslag 2010: Binnen Idealis, is de kadernotitie voor het milieubeleidsplan Idealis 'Bewust kiezen voor Groen' 2008-2010 geschreven.</li> <li>Deze kadernotitie voor het Milieubeleidsplan biedt het kader voor de invulling en uitvoering van milieuzorg binnen Idealis voor de planperiode 2008-2010.</li> </ul>		<p><u>Afspraken met gemeente Wageningen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prestatieafspraken 2012-2015: Idealis sluit zich aan bij de ambitie van Aedes om 20% te besparen op het gasgebruik in 2018 t.o.v. 2008 (uit 'Antwoord aan de samenleving' Aedes) en 30% CO2-reductie in 2020 t.o.v. 1990 (uit 'Schoon en Zuinig', werkprogramma van het kabinet).</li> <li>Prestatieafspraken 2012-2015: Idealis sluit zich aan bij de ambitie 'Wageningen klimaatneutraal in 2030' en wordt daarmee partner van de gemeente op dit gebied. Idealis zet vanwege de ernst en urgentie van de klimaatproblematiek krachtig in op: het realiseren van zoveel mogelijk energiebesparing, zowel door technische maatregelen als door voorlichting teneinde het gedrag van huurders te beïnvloeden; toepassing van duurzame energie. Idealis vindt het hierbij van belang om de investeringskosten zo laag mogelijk te houden. Dit in verband met het prijsniveau van studentenhuysvesting.</li> </ul>	



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p>stappenplan om te komen tot een milieubeleid. De laatste stappen zijn in 2012 gerealiseerd. Planning is milieubeleid vaststellen in 1<sup>e</sup> kwartaal 2013.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Deelname experimenten: <ul style="list-style-type: none"> <li>Stichting Zonne-energie Wageningen, start 2011</li> <li>Wageningen Klimaatneutraal 2030</li> <li>Onderzoek biovergisting complex Droevendaal</li> <li>Diverse onderzoeken op het gebied van energiebesparing zoals bv. realisatie houtsnippercentrale combinatie zwembad/studentencomplex Bornsesteeg</li> <li>inventarisatie warmte/koude opslag door gemeente, deelname projectgroep Meer met minder initiatiefnemer gemeente Wageningen.</li> </ul> </li> </ul>	<p>De doelstelling voor de komende jaren ten aanzien van het milieu is het op pragmatische wijze opzetten van een milieuzorgsysteem waardoor de milieuzorg geborgd is. De tweede doelstelling betreft het versterken van milieubewustzijn en draagvlak voor het milieubeleidsplan binnen de organisatie.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Prestatieafspraken 2012-2015: Idealis wordt in 2012 een CO2- neutrale organisatie.</li> <li>Prestatieafspraken 2012-2015: Idealis is bereid tot experimenten en innovatieve projecten, waarbij waar mogelijk specifiek Wageningse kennis en kunde en bedrijvigheid wordt benut.</li> </ul> <p>Prestatieafspraken 2012-2015: Idealis en de gemeente spannen zich in om het vastgestelde Dugobeleid in de praktijk te brengen. Idealis zet zich in voor duurzame nieuwbouw van studentenhuysvesting in Wageningen maar gezien de specifieke situatie van studentenhuysvesting kan Idealis niet garanderen dat zij aan de normen van het Dugobeleid kan voldoen.</p>	
<p>Bij vervangingen in het planmatig onderhoud wordt de ambitie van Aedes toegepast. Zoals eerder aangegeven is Idealis inmiddels een klimaatneutrale organisatie, ofwel geen CO2 uitstoot na compensatie. Hiermee voldoet Idealis nu al aan de doelstelling van de gemeente Wageningen om in 2030 klimaatneutraal te zijn.</p>	<p><u>Beleid t.a.v. duurzaamheid:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: Idealis sluit zich aan bij de ambitie van koepelorganisatie Aedes om 20% te besparen op het gasgebruik in 2018 ten opzichte van 2008 en op de ambitie van de rijksoverheid om 30% CO2-reductie in 2020 te realiseren ten opzichte van 1990. Idealis sluit zich ook aan bij de ambitie 'Wageningen klimaatneutraal in 2030' en is ook op dit gebied partner van de gemeente.</li> </ul>			
<p><u>Duurzaamheid bij nieuwbouw:</u> Jaarverslag 2011: De nieuwbouwprojecten welke Idealis in uitvoering heeft, de Rijnveste en Nieuw Kortenoord, omvatten diverse energiebesparende elementen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Project: Rijnveste:</i> Alle woningen zijn voorzien van een extra geïsoleerde buitenschil en de beglazing is extra zonwerend om de koellast te verminderen. Daarnaast krijgt elke woning en appartement een eigen zonnecollectoren voor de opwarming van warmtapwater en zijn alle binnen- en buitenarmaturen led-armaturen.</li> </ul>	<p><u>Duurzaamheid bij nieuwbouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2012-2015: Bij nieuwbouw gaat Idealis uit van ten minste de wettelijke energieprestatie coëfficiënt, waarbij gekozen wordt voor een gebouw- en energieconcept dat op termijn klimaatneutraal kan worden gemaakt. Op de overige prestatievelden van GPR (een digitaal meet- en ontwikkelinstrument voor duurzaam bouwen dat inzicht geeft in de mate van duurzaamheid) wordt een gemiddelde van 7,5 gerealiseerd (wetgeving gaat uit van ten minste 6,5).</li> </ul>		<p><u>Duurzaamheid bij nieuwbouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prestatieafspraken 2012-2015: Bij nieuwbouw van de studentenhuysvestingsprojecten Lawickse Hof, Nobelweg 52 en Walstraat gaat Idealis uit van de wettelijke energieprestatie coëfficiënt, waarbij gekozen wordt voor een gebouw- en energieconcept dat op termijn wel klimaatneutraal kan worden gemaakt.</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p>Ook worden er waterbesparende kranen en douches gemonteerd en wordt op het complex de eerste windmolen van Wageningen geplaatst voor opwekking van energie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Project: Ben van Londenstraat:</i> Een warmtepomp in de woning zorgt ervoor dat de woningen in de zomer gekoeld kunnen worden en er in de winter weinig energie nodig is om de woningen te verwarmen. Per kamer kunnen bewoners dit zelf regelen. Extra in de woningen van Idealis zijn de zonneboilers om de woningen op een energiezuinige manier van voldoende warmwater te kunnen voorzien. Hierdoor blijven de energielasten beperkt en zijn de woningen erg comfortabel. Ook op de Ben van Londenstraat zijn alle binnen- en buitenarmaturen led-armaturen en worden er waterbesparende kranen en douches gemonteerd.</li> </ul> <p>Jaarverslag 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Project Burgtstraat:</i> Het complex kent een hoge isolatiewaarde die ver boven de minimale norm ligt en omvat vergaande energiebesparende maatregelen.</li> </ul> <p>Jaarverslag 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Project Binnenveld:</i> In 2003 heeft Idealis tijdelijk 30 5-kamerappartementen gerealiseerd. De opstallen zijn in 2009 in zijn geheel verhuisd naar de nieuwe locatie aan de Haarweg, waar de 150 kamers een definitieve locatie hebben gekregen. Bewust is gekozen voor een hogere kwaliteit van de tijdelijke units, zodat deze op een duurzame manier op een andere definitieve locatie hergebruikt konden worden, met een totale verlengde levensduur van 45 jaar.</li> </ul>			<p>Idealis geeft aan op welke wijze deze energieneutraliteit op termijn kan worden bereikt.</p> <p>Op de overige prestatievelen van GPR (een digitaal meet- en ontwikkelinstrument voor duurzaam bouwen dat inzicht geeft in de mate van duurzaamheid) wordt een gemiddelde score van 7,5 gerealiseerd. Onder deze voorwaarden past B&amp;W de hardheidsclausule toe. Deze afspraak wordt verwerkt in het D-profiel dat per project wordt vastgesteld.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p><u>Bestaande bezit:</u></p> <p>Jaarverslag 2011: In aansluiting op de landelijke afspraken zoekt Idealis bij elke onderhoudsklus naar duurzame oplossingen en bestudeert en creëert mogelijke energiebesparingen. Voorbeelden in het Planmatig onderhoud van 2011 hierin zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Project: Sanitair-renovatie in de complexen Asserpark, Bornsesteeg, Dijkgraaf en Haarweg: Idealis heeft ervoor gekozen om waterbesparende toiletreservoirs te plaatsen en er zijn volumestroombegrenzers geplaatst in de waterleidingen.</li> <li>• Project: Elektraproject in Complex Droevendaal: Alle armaturen in de algemene ruimtes zijn vervangen door energiezuinige armaturen wat heeft geresulteerd in lager energieverbruik. Door het toepassen van slimme schakelaars en energiezuinige verlichting in de algemene ruimtes hebben we een energiebesparing kunnen realiseren van zo'n 9%. Deze besparing komt volledig ten gunste van de huurders. Daarnaast zijn er lichtbronnen geplaatst welke een langere levensduur hebben.</li> <li>• Project: Renovatie ontmoetingsruimte (internationalisering) in complex Bornsesteeg: led-verlichting toegepast.</li> <li>• Project: Verbeteren ventilatie gemeenschappelijke ruimten in complex Dijkgraaf:</li> <li>• De ventilatoren zijn vervangen door ventilatoren met hoog rendement gelijkstroombmotoren uitgevoerd in hoogwaardige milieuvriendelijke kunststof.</li> <li>• Project: Vervangen borstweringspanelen in Complex: Oude Eekmolenweg: De nieuwe borstweringspanelen zijn onderhoudsarm en hebben een hogere isolatiewaarden dan de bestaande panelen. Hiermee zal het gasverbruik verminderen.</li> </ul>	<p><u>Duurzaamheid totaal bezit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondernemingsplan 2012-2015: Idealis koopt uitsluitend groene stroom en gas CO2-neutraal in (voor die complexen waar wij de inkoop van energie regelen voor de huurders). Idealis geeft regelmatig informatie aan haar huurders hoe zuinig met energie en water om te gaan.</li> </ul>		<p><u>Totaal bezit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente en Idealis leveren gezamenlijk een bijdrage aan het bevorderen van afvalscheiding. Het accent hierbij ligt op hoogbouw. Hiernaast stemmen gemeente en Idealis gezamenlijk af op welke wijze de huurders van Idealis worden geïnformeerd over afvalscheiding.</li> </ul> <p><u>Energie:</u> Prestatieafspraken 2012-2015: Idealis koopt op dit moment 100% groene stroom en gas neutraal in voor alle huurders waarvoor energie wordt ingekocht, conform de duurzaam inkopen-criteria van SenterNovem. De huurders van Idealis bepalen periodiek of ze dit uiteindelijk ook willen overeenkomstig de Wet Overleg Huurders/Verhuurder.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p>Vanaf 2011 worden in het jaarverslag gerealiseerde duurzaamheidsprojecten specifiek omschreven. In de jaren 2010 en 2009 zijn er ook een aantal van dergelijke projecten geweest. Indien gewenst kan een overzicht daarvan worden overlegd.</p> <p>Idealis koopt vanaf 2009 groene stroom en gas neutraal in.</p>				
<b>Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarverslag 2011: In nieuwbouwcomplexen neemt Idealis, indien mogelijk, een volledig rolstoelgeschikte eenheid op. Idealis verhuurt een 6-kamer woning in het complex Burgtstraat en een 5-kamer woning in het complex Binnenveld aan Stumass. Stumass biedt individuele begeleiding in een beschermde woonvorm aan studenten met Autisme Spectrum Stoornis. Beide projecten verlopen zeer succesvol. Er is veel belangstelling hiervoor van studenten die in Wageningen willen studeren en deze intensieve begeleiding daarbij nodig hebben.</li> <li>• Jaarverslag 2009/2010: In juli 2010 heeft Idealis besloten een 6-kamer unit in het nieuwe complex Burgtstraat aan Stumass te verhuren. Stumass biedt individuele begeleiding in een beschermde woonvorm aan studenten met Autisme Spectrum Stoornis. Vanaf 2009 verhuurt Idealis aan de stichting Stumass al een 5 kamer-unit in het complex Binnenveld. Stumass huurt nu in totaal 11 kamers van Idealis.</li> </ul>	<p>Jaarverslag 2011 Idealis voert geen actief beleid op het gebied van wonen en zorg. Dit komt zowel door de primaire doelgroep van Idealis als het daarop afgestemde bezit. Wel worden, waar nodig specifieke voorzieningen aangebracht voor gehandicapten in het kader van de WMO.</p> <p>In periodes waarin geen geschikte kandidaat voor aangepaste woningen voorhanden is wordt de woning verhuurd aan een valide student met een opzegclausule in het contract.</p>		<p><u>Prestatieafspraken 2012-2015</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het huisvesten van specifieke doelgroepen binnen het bestaande bezit van Idealis is maar op kleine schaal mogelijk. Idealis bekijkt per situatie/nieuwbouwproject of huisvesting van een specifieke doelgroep tot de mogelijkheden behoort en ook gewenst is. Voorwaarde is dat de nieuwbouw ook geschikt is voor huisvesting van reguliere studenten en dat begeleiding van de doelgroep door een gespecialiseerde partner gebeurt (niet voor rekening van Idealis). Idealis neemt in elk nieuwbouwplan, indien technisch mogelijk, een volledig rolstoelgeschikte eenheid op.</li> </ul>	
<p>Het beleid ten aanzien van de huisvesting van vluchtelingen is ongewijzigd. Zowel in 2009 als ook in 2010 is er een kamer toegewezen aan een studerende vluchteling. Zowel in 2011 als in 2012 is er geen beroep op Idealis gedaan om een vluchteling te huisvesten.</p>	<p>Ondernemingsplan 2006 – 2011: Ook in de toekomst zal Idealis jonge vluchtelingen blijven huisvesten in het kader van deze door het Rijk opgelegde taakstelling.</p>		<p>Ondernemingsplan 2006 – 2011: <u>Vluchtelingen:</u> Jaarlijks worden enkele kamers toegewezen aan jonge vluchtelingen op grond van afspraken met de gemeente Wageningen, de Woningstichting en Vluchtelingenwerk, in het kader van de gemeentelijke taakstelling.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
			Ook in de toekomst zal Idealis jonge vluchtelingen blijven huisvesten in het kader van deze door het Rijk opgelegde taakstelling. Idealis huisvest daarnaast vluchtelingen die zich individueel hebben ingeschreven voor een kamer op basis van studie of werk in Wageningen. In dit beleid past ook de overeenkomst met Wageningen Universiteit, waarin afspraken zijn gemaakt over de huisvesting van een aantal vluchtelingstudenten.	
<b>(Des-)investeren in vastgoed</b>		<b>7,5</b>		<b>6,0</b>
<p><u>Inspelen op toenemende vragen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Diverse nieuwbouwplannen (zie hieronder)</li> <li>Ondernemingsplan 2012-2015: Wageningen UR realiseert in 2011 zelf enkele honderden eenheden voor buitenlandse studenten. Dit betreft echter uitsluitend tijdelijke huisvesting, voor een periode van vijf en deels tien jaar. Idealis wil bij de vervanging van deze eenheden een actieve rol spelen en hierop tijdig anticiperen. Verder verwachten we dat in de komende jaren de particuliere kamermarkt in Wageningen beperkt zal groeien.</li> </ul> <p><i>Huidige situatie i.v.m. rijksbeleid</i> Verdere realisatie van de plannen is vooral afhankelijk van de wijze waarop het voorgenomen kabinetsbeleid ten aanzien van het huurbeleid wordt bijgesteld. M.a.w. of rekening wordt gehouden met de dramatische consequenties die het beleid zou hebben voor studentenhuishuizing.</p>	<p><u>Inspelen op toenemende vraag:</u> Ondernemingsplan 2012-2015: Gezien de toenemende vraag naar studentenhuishuizing wil Idealis ca. 1.100 structurele eenheden toevoegen tot en met het studiejaar 2015/2016. Jaarlijks wordt op basis van actuele studentenprognoses van Wageningen UR de vraag naar studentenhuishuizing berekend. Ook wordt rekening gehouden met de prognoses en de huisvestingsvraag van de andere onderwijsinstellingen. In de periode t/m studiejaar 2015/2016 verwacht Idealis een toename van de vraag naar studentenhuishuizing in Wageningen van bijna 1.500 eenheden.</p> <p>Nota strategisch voorraadbeleid 2010-2015/Jaarverslag 2010: De groeiende en gedifferentieerde vraag naar studentenhuishuizing biedt kansen voor Idealis om aanvullende nieuwbouw te realiseren. Deze nieuwbouw zal de komende jaren naar verwachting zo'n 1.000 wooneenheden betreffen. Deze nieuwbouw zal de differentiatie en de kwaliteit van ons woningbezit verbeteren.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
	<p>Ondernemingsplan 2006-2011: Het zijn niet zozeer de trends, maar vooral bepaalde strategische besluiten van onderwijsinstellingen die van fundamenteel belang blijken te zijn voor de Idealis-strategie (achtereenvolgens een strategie van sloop/nieuwbouw, vervolgens een voorgenomen uitbreiding met zo'n 1000 eenheden en inmiddels weer een accent op sloop/nieuwbouw). Het gaat daarbij om strategische besluiten van de onderwijsinstellingen met verregaande huisvestingsconsequenties zoals het vertrek van Hogeschool Diedenoort, de samenwerking van Wageningen UR met de China Agricultural University en de komst van Hogeschool Larenstein. De onzekerheid van de studentenprognoses (en daarmee de onzekerheid van de vraag naar studentenhuisvesting) beschouwt Idealis nadrukkelijk als een gegeven voor haar toekomststrategie.</p>			
<i>Nieuwbouw</i>				
<p>De complexen Boomgaarden en Nobelweg zijn bestemd voor jonge onderzoekers (PhD-ers). Deze complexen zijn al voor 2009 opgeleverd.</p> <p>Vijzelstraat (later Burgtstraat genoemd) is in 2010 opgeleverd en bestemd voor studenten.</p>	<p><u>Beleid ten aanzien van nieuwbouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: In Wageningen richt Idealis zich bij nieuwbouw niet alleen op studenten, maar ook op anderen die tijdelijke huisvesting zoeken in verband met studie, stage of onderzoek. Deels betreft dit personen die niet, of niet goed, gehuisvest kunnen worden in studentencomplexen. Het gaat dan om personen die als jonge onderzoeker werkzaam zijn bij Wageningen UR en internationale studenten met partner en/of kinderen.</li> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: Idealis heeft in Wageningen op een drietal locaties nieuwbouw in voorbereiding die bestemd is voor aan Wageningen UR verbonden doelgroepen die tijdelijk in Wageningen verblijven, maar niet of niet goed gehuisvest kunnen worden in de bestaande studentencomplexen.</li> </ul>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
	Dit betreft bijvoorbeeld personen die als jonge onderzoeker werkzaam zijn bij Wageningen UR, maar ook onder andere internationale studenten met partner/kinderen. Het gaat om de nieuwbouw op de locaties Boomgaarden en Nobelweg (uitvoeringsfase) en Vijzelstraat (planvormingsfase). In het plan van het complex Boomgaarden worden 41 driekamerwoningen gerealiseerd en in het plan van het complex Nobelweg komen 24 appartementen (21 driekamer- en 3 tweekamerwoningen).			
<p><u>Nieuwbouwprojecten:</u></p> <p><u>CFV 2012, gerealiseerde aantal nieuwbouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2009: 0</li> <li>• 2010: 36</li> <li>• 2011: 1</li> <li>• 2012: 95</li> </ul> <p><u>Opgeleverde projecten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarverslag 2010: In juli 2010 is de nieuwbouw van 10 stadswoningen aan de Burgtstraat opgeleverd. Het betreft 8 woningen met in totaal 34 onzelfstandige eenheden en 2 zelfstandige appartementen.</li> </ul> <p><u>Stand van zaken lopende projecten:</u></p> <p>Jaarverslag 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuw Kortenoord: Medio februari 2011 heeft Idealis met een ontwikkelaar een intentieovereenkomst getekend voor de bouw van 19 energiezuinige woningen in de nieuwbouwwijk Nieuw Kortenoord in Wageningen. In september 2011 is de koopovereenkomst getekend. De bouw van de 19 woningen is in oktober gestart. Deze woningen gaan huisvesting bieden aan 95 studenten, 5 ruime kamers per woning. De 5 bewoners van iedere woning delen gezamenlijk een woonkeuken, wc en badkamer en een tuin met terras.</li> </ul>	<p><u>Nieuwbouwprojecten:</u></p> <p>Ondernemingsplan 2012-2015:</p> <p>Nieuwbouw investering 2011 – 2016: ruim 1.100 wooneenheden en verhuur van 250 nieuwbouw eenheden van Woonstede. Voorgenomen investeringen 2011-2016 in totaal: circa 1.400 eenheden</p> <p>Projecten 2010-2013 (Strategisch Vastgoedbeleid 2010-2015):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Burgtstraat: 36 geplande aanvangsjaar exploitatie 2010</li> <li>• Nieuw Kortenoord: 95 geplande aanvangsjaar exploitatie 2012</li> <li>• Rijnsteeg/Rijnveste: 345 geplande aanvangsjaar exploitatie 2012/2013</li> </ul> <p>Overige projecten vanaf 2013 (Ondernemingsplan 2012-2015):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Walstraat (sloop/nieuwbouw):- 109/+85</li> <li>• Campus, vervanging WUR units: -250/+250</li> <li>• Campus Ede (Woonstede): 250 eenheden</li> <li>• Nobelweg: ca. 150 eenheden</li> <li>• Lawickse Hof: ca. 150 eenheden</li> <li>• Centrumlokatie (indien haalbaar): 75</li> </ul>		<p><u>Nieuwbouwprojecten:</u></p> <p>Prestatieafspraken 2012-2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de periode tot en met 2013 realiseert Idealis circa 440 eenheden in de nieuwbouw. Het gaat hierbij om de locaties Kortenoord (95 eenheden) en Rijnveste (345 eenheden). Voor de periode 2013-2015 heeft Idealis het voornemen ongeveer 400 eenheden te realiseren in nieuwbouw op centrumlocaties (onder andere Nobelweg en Lawickse Hof) (zie ondernemingsplan Idealis).</li> <li>• Eind 2014 vervalt de vergunning voor Wageningen UR voor 250 tijdelijke eenheden voor internationale studenten aan de Haarweg. Idealis is daarom bereid, indien de vergunning hiervoor niet wordt/kan worden verlengd, ter vervanging hiervan in 2015 nog eens 250 eenheden in de nieuwbouw te realiseren.</li> <li>• Daarnaast heeft Idealis financiële ruimte om 75 eenheden op centrumstedelijke locaties te ontwikkelen in 2015. In de periode tussen 2012 en 2015 vindt in het woningbezit van Idealis geen herstructurering plaats.</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rijnveste/Rijnsteeg: In 2011 is het nieuwbouwproject Rijnveste opgedragen na een onderhandse aanbesteding. Dit complex gaat huisvesting bieden aan 345 studenten en promovendi. Rijnveste omvat 272 onzelfstandige kamers, 64 éénkamerappartementen en 9 meerkamerappartementen. Medio maart 2013 is de oplevering van het gehele complex gepland.</li> <li>Nieuwbouw Ede: In 2010 heeft Idealis een samenwerkingsovereenkomst getekend met Woonstede, waarin is opgenomen dat Woonstede een appartementencomplex op de kenniscampus van Ede bouwt. Op dit terrein zullen, op basis van het programma van eisen van Idealis, circa 250 onzelfstandige verhuureenheden worden gecreëerd met bijbehorende infrastructuur. Idealis wordt op basis van een vastgestelde huurprijs huurder voor 20 jaar van het complex. De oplevering staat gepland in het derde kwartaal van 2013.</li> <li>Nobelmavo: Idealis heeft samen met de eigenaar van de grond plannen ontwikkeld. Op het braakliggende terrein langs de Nobelweg en Dolderstraat in Wageningen, waar vroeger de Nobelmavo stond, zijn in een schets ongeveer 150 eenheden voor studenten en promovendi ontworpen. De ontwikkeling past binnen de kaders die gesteld zijn in het strategisch voorraadbeleid. Door de flexibele opzet van de woningen en de differentiatie van het complex kunnen we relatief makkelijk inspringen bij eventuele veranderende marktomstandigheden. Inmiddels is in begin 2012 met de projectontwikkelaar een intentieovereenkomst getekend. Voornemen is dat in 2012 de plannen concreter worden gemaakt en de definitieve projectontwikkelingsopdracht wordt getekend met als uitgangspunt start exploitatie in 2014.</li> </ul>	<p><u>Inspelen op toekomstige woonwensen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2012-2015: Gelet op de woonwensen van studenten en de samenstelling van het huidige woningbezit richt Idealis zich bij nieuwbouw op kamers met gedeelde voorzieningen, maar ook op voldoende zelfstandige eenheden. Per nieuwbouwlocatie legt ze verschillende accenten in de differentiatie voor wat betreft kamertype, oppervlakte van de kamer, voorzieningen en woonlasten.</li> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: Gezien de uitkomsten van het woningmarktonderzoek in Wageningen, wil Idealis vooral nieuwbouw van grondgebonden woningen realiseren. Daarnaast wil Idealis zelfstandige woningen in Ede realiseren ten behoeve van kamergewijze verhuur aan studenten.</li> </ul>		<p>De herstructurering van de eenheden aan de Walstraat staat gepland voor 2016 en zal gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken worden voorbereid en vastgelegd in een kadernota en anterieure overeenkomsten.</p> <p><u>Inspelen op toekomstige woonwensen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prestatieafspraken 2012-2015: Het uitgangspunt van Idealis bij nieuwbouw is: differentiatie en flexibiliteit. Dit betekent dat de nieuwbouw bij veranderende omstandigheden in de toekomst geschikt te maken moet zijn voor andere doelgroepen. Zo wordt aan de groeiende en gedifferentieerde vraag naar studentenhuysvesting voldaan en bovendien wordt daarmee ook de eenzijdigheid en kwetsbaarheid van het bezit verminderd, meer differentiatie in aanbod qua huurprijs/woonlasten en locaties gecreëerd en de kwaliteit van het woningbezit verbeterd. Nieuwbouwwoningen van Idealis voldoen, mede afhankelijk van de locatie, aan de volgende kenmerken: voornamelijk onzelfstandige eenheden (woonruimte waarbij voorzieningen als kookgelegenheid, toilet en douche worden gedeeld met medebewoners) voor studenten, maar ook een aantal zelfstandige eenheden (woonruimte met een eigen kookgelegenheid, toilet en douche); bij voorkeur grondgebonden; op termijn indien noodzakelijk om te zetten naar 'reguliere' woningen voor andere doelgroepen.</li> </ul>	



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lawickse Hof: Met de ontwikkelaars en tevens eigenaren van de grond is onlangs in maart 2012 een intentieovereenkomst gesloten welke als doel heeft om tot een turn key-overeenkomst te komen. Op basis van het schetsontwerp worden de stukken verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Daarnaast wordt nader onderzocht of op de begane grondvloer het kantoor van Idealis gehuisvest kan worden. De schetsen komen nu tot een ontwikkeling van een 4-tal grondgebonden woningen waar in elke woning 6 kamers worden gerealiseerd. Daarnaast worden er 98 één-kamerappartementen gerealiseerd ten behoeve van studentenhuisvesting en 22 tweekamer appartementen voor studerende stelletjes of PhD-ers. In totaal komen we met de schetsen op 144 verhuureenheden waarbij de planning is deze in 2015 op te leveren.</li> </ul> <p>Gezien het voorgenomen rijksbeleid is de ontwikkeling van Nobelweg en Lawickse Hof in 2013 stilgelegd.</p>				
<i>Sloop/herstructurering/verbetering bestaand woningbezit</i>				
<p>Complex Rijnsteeg (625 eenheden) is gesloopt, nieuwbouw op die locatie wordt maart/april 2013 opgeleverd.</p> <p>Bij complex Walstraat (109 eenheden) is de exploitatie met 5 jaar verlengd tot eind 2015.</p>	<p><u>Beleid ten aanzien van herstructurering:</u> Ondernemingsplan 2006-2011: Om eenzijdigheid en kwetsbaarheid te verminderen heeft Idealis besloten tot drastische herstructurering en kwaliteitsverbetering van haar woningbezit. In een periode van 5 jaar worden ruim 700 onzelfstandige wooneenheden uit de markt genomen en vervangen door flexibeler nieuwbouw. Die woningen worden zo gebouwd dat kamergewijze verhuur, verhuur als zelfstandige woonruimte, of verkoop mogelijk is. Ten aanzien van het realiseringstempo kan bijsturing plaatsvinden op basis van jaarlijkse monitoring van de vraag- en aanbodsituatie.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
	<p>Ondernemingsplan 2012-2015: De komende jaren worden in de bestaande verhuur-eenheden en voorzieningen geen ingrijpende vastgoedmaatregelen uitgevoerd. We gaan uit van verlengde exploitatie van de huidige studentencomplexen, tot ten minste 2025. Uitzondering vormt het complex Walstraat: om de kosten van upgrading sterk te reduceren is verlengde exploitatie beperkt tot eind 2015.</p>			
	<p><u>Herstructureringsplannen:</u> Ondernemingsplan 2012-2015: Om de eenzijdigheid van onze woningvoorraad (en daarmee onze kwetsbaarheid) te verminderen is enige jaren geleden besloten tot drastische herstructurering en kwaliteitsverbetering. Voorbeelden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nobelweg</li> <li>• Boomgaarden</li> <li>• Burgtstraat</li> <li>• Kortenoord</li> <li>• Rijnveste</li> </ul>		<p><u>Herstructureringsplannen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafspraken 2012-2015: De herstructurering van de eenheden aan de Walstraat staat gepland voor 2016 en zal gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken worden voorbereid en vastgelegd in een kadernota en anterieure overeenkomsten.</li> </ul>	
<i>Verkoop</i>	NVT			
<i>Maatschappelijk vastgoed</i>	NVT			
<b>Kwaliteit van wijken en buurten</b>		<b>8,0</b>		<b>7,0</b>
<p><u>Sponsoractiviteiten:</u></p> <p>2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• € 14.500 Straattheaterfestival</li> <li>• € 1.000 Bevrijdingsfeest 5 mei</li> <li>• € 500 Belmondo festival</li> </ul> <p>Idealis heeft in 2011 de volgende activiteiten gesponsord:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• € 300 Studentenfeest van de CHE</li> <li>• € 2.500 Stichting 4 en 5 mei;</li> <li>• € 14.500 Idealis straattheaterfestival;</li> <li>• € 1.200 Food for you lustrumactie.</li> </ul>	<p><u>Sponsorbeleid (Jaarverslag 2010):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• doelen moeten een nauwe relatie hebben met de missie en de doelgroep van Idealis;</li> <li>• aan nationale en buitenlandse acties wordt alleen meegedaan als deze via Aedes (de landelijke koepelorganisatie van woningcorporaties) gesteund worden;</li> <li>• verzoeken binnen het werkgebied Wageningen en Ede die passen binnen het volkshuisvestingsbeleid worden afgestemd met de betreffende gemeente en/of collega-corporaties.</li> <li>• Uitgangspunt is dat het om een gezamenlijke actie c.q. ondersteuning gaat.</li> </ul>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p>Idealis heeft in 2010 de volgende activiteiten gesponsord:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• € 200 Belmondo festival</li> <li>• € 250 Lustrum Woeste Hoeve</li> <li>• € 327 Rhine Town Jazz festival</li> <li>• € 500 Happietaria</li> <li>• € 1.487 Vastgoedmonitor WERV</li> <li>• € 2.500 Stichting 40/45</li> <li>• € 3.000 Food for you</li> <li>• € 14.000 Idealis straattheaterfestival</li> </ul> <p>Idealis heeft in 2009 de volgende activiteiten gesponsord:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• € 14.000 Straattheaterfestival</li> <li>• € 1.500 Lokale Songfestival Wagenings Gras</li> <li>• In natura Comité 4 en 5 mei project 'Freedom University'</li> </ul>				
<i>Leefbaarheid</i>	NVT			
<p><u>Kosten Leefbaarheid:</u></p> <p>De totale kosten voor leefbaarheid bedroegen in 2011 € 1.533.411, daarvan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• via de servicekosten doorberekend aan de huurders : € 589.366 ( 38,4%);</li> <li>• bekostigd door Idealis : € 944.045 ( 61,6%).</li> </ul> <p>De totale kosten voor leefbaarheid bedroegen in 2010 € 1.080.392, daarvan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• € 623.975 (57,8%) via de servicekosten doorberekend aan de huurders en</li> <li>• € 456.416 (42,2%) bekostigd door Idealis.</li> </ul> <p>De totale kosten voor leefbaarheid bedroegen in 2009 € 544.085. Daarvan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• € 254.928 doorberekend aan huurders en</li> <li>• € 289.165 bekostigd door Idealis.</li> </ul>	<p>Jaarverslag 2011:</p> <p>Idealis richt zich structureel op een in een door haar bewoners als prettig en veilig ervaren woon-omgeving.</p> <p>De investeringen hebben betrekking op veiligheid en de fysieke en esthetische kwaliteit van <u>de complexen en direct omliggend eigen terrein</u>, het woongedrag, alsmede het sociaal leefklimaat.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p><u>Resultaten enquête:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In 2012 heeft 86,4% van alle respondenten de totale leefbaarheid gewaardeerd met een rapportcijfer 7 of hoger. De ruime meerderheid van 86,4% die een 7 of hoger geeft voor de totale leefbaarheid heeft betrekking op alle respondenten. Bij Nederlanders ligt dit percentage hoger (89,3%) dan bij buitenlanders (78,3%). Bij buitenlanders is de verbetering opvallend groot: van 60,9% in 2010 naar 75% in 2011 en 78,3% in 2012. Aspecten die in het hoogst scoren zijn: de veiligheid binnen de afdeling/woning (8.51), de veiligheid in en rondom het complex (7.86) en het ontbreken van overlast binnen de afdeling/woning (7.68). We streven ernaar dat op alle aspecten van leefbaarheid gemiddeld het rapportcijfer 6 of hoger wordt gegeven. Er is maar één aspect (van de 23) die gemiddeld iets lager scoort dan 6.0: de ondersteuning bij/aanpak van overlast (5.95). De waardering is geleidelijk verbeterd van 5.30 in 2010 naar 5.58 in 2011 en 5.95 in 2012. Opvallend hoge scores zijn er voor: Langenhorst (8.00) en Bornsesteeg (7.29). Nederlandse respondenten geven voor de totale leefbaarheid het hoogste rapportcijfer aan de volgende complexen: Droevendaal (8.53), Ben van Londenstraat (8.44), Burgtstraat en Binnenveld (beide 8.00). Het laagste rapportcijfer wordt gegeven aan de complexen Langenhorst (6.91), Arnold Koningstraat (6.98) en Nieuwe Maanderbuurtweg (7.32). Bij de buitenlandse respondenten scoort Droevendaal ook het hoogst (7.94), Dijkgraaf het laagst (7.18). Met name door investeringen in terreininrichting en fietsvoorzieningen is de waardering voor de fietsenstallingen de laatste jaren geleidelijk verbeterd.</li> </ul>	<p><u>Doelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2012-2015: De leefbaarheid in een complex is goed als een ruime meerderheid (tenminste 70%) van de bewoners zich er prettig en veilig voelt en een rapportcijfer 7 of hoger geeft voor de totale leefbaarheid.</li> </ul> <p><u>Verbeteracties naar aanleiding leefbaarhedenquête:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2011: Idealis gaat in 2012 €154.000 investeren in fietsenstallingen/klemmen op vijf studentencomplexen.</li> <li>2010: In 2010 heeft Idealis de capaciteit en het beheer van fietsenstallingen/klemmen op de studentencomplexen geïnventariseerd en de knelpunten in beeld gebracht. Verbeteringen in capaciteit en inrichting zullen in 2011 en 2012 worden gerealiseerd. De investeringen betreffen in 2011 circa € 187.000 en voor 2012 € 154.000.</li> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: Idealis wil in de toekomst het zelf kunnen bepalen van medebewoners (coöptatie) breder invoeren.</li> </ul>		<p>Prestatieafspraken met de gemeente Wageningen 2012-2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Studentencomplexen: Idealis investeert structureel in een door haar bewoners als prettig en veilig ervaren woonomgeving. De investeringen hebben vooral betrekking op veiligheid en de fysieke en esthetische kwaliteit van de complexen en de directe woonomgeving, het woongedrag, alsmede het sociaal leefklimaat, waaronder onder meer de verschillende ontmoetingsruimten in relatie tot het bevorderen van de sociale cohesie binnen de complexen.</li> <li>Idealis meet jaarlijks de leefbaarheid van haar bezit door middel van een leefbaarhedenquête. In het jaarverslag wordt hier verantwoording over afgelegd.</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p>In 2010 lag de gemiddelde score nog onder 6.0, te weten 5.86. In 2011 was de waardering 6.04, in 2012 is die 6.20. De gemiddelde score voor fietsenstallingen is in Ede (5.18) opvallend lager dan in Wageningen (6.29). Bij de Wageningse complexen is de bandbreedte groot: hoogste score 8.50 (Ben van Londenstraat), laagste score: 5.15 (Marijkeweg).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarverslag 2011: In 2011 was de waardering hoger dan in 2010: 86,4%! De ruime meerderheid van 86,4% die een 7 of hoger geeft voor de totale leefbaarheid heeft betrekking op alle respondenten. Bij Nederlanders ligt dit percentage hoger (88,6%) dan bij buitenlanders (75%). Bij buitenlanders is de verbetering opvallend groot: van 60,9% in 2010 naar 75% in 2011. Veiligheid scoort het hoogst. Aspecten die het hoogst scoren zijn de veiligheid binnen de afdeling/woning (8.13), de veiligheid in en rondom het complex (7.78) en het ontbreken van overlast binnen de afdeling/woning (7.44).</li> <li>• Jaarverslag 2010: In 2010 werd met 79% al ruim voldaan aan de eigen norm. Nederlandse respondenten geven voor de totale leefbaarheid gemiddeld 7,4 (in 2009: 7,2) en buitenlandse respondenten 6,7 (in 2009: 6,6). Van alle 1.260 respondenten in 2010 geeft 34,7% het rapportcijfer 8 voor de totale leefbaarheid en 34,1% geeft hiervoor een 7. In het algemeen wordt redelijk gescoord op de verschillende aspecten van leefbaarheid. De meeste aspecten scoren gemiddeld een rapportcijfer tussen de 6,5 en 7,5. Aspecten die gemiddeld het hoogst scoren zijn de veiligheid binnen het complex (8,0), de veiligheid in de directe omgeving van het complex (7,7) en het ontbreken van overlast binnen de afdeling/woning (7,6). Er zijn drie aspecten die gemiddeld lager scoren dan 6,0.</li> </ul>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
<p>De laagste score betreft de kennis over bij wie en hoe je ondersteuning kunt vragen bij Idealis als er sprake is van overlast (4,3). Andere relatief lage scores zijn er voor de waardering van de ondersteuning en aanpak door Idealis van overlast (5,2) en de waardering voor de fietsenstallingen (5,9).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarverslag 2009: Het percentage respondenten dat een 7 of hoger gaf was 77,5%. Dit percentage ligt bij Nederlandse respondenten hoger dan bij niet-Nederlandse respondenten (resp. 82, 6% en 63,7%). Aspecten die gemiddeld het hoogst scoren zijn veiligheid binnen de complexen (7,9), de veiligheid in de directe omgeving van de complexen (7,5) en het ontbreken van overlast binnen de afdeling/woning (7,5). Er zijn drie aspecten die gemiddeld lager scoren dan een 6,0. De laagste score betreft de kennis over bij wie en hoe je ondersteuning kunt vragen bij Idealis als er sprake is van overlast (4,2). Andere relatief lage scores zijn er voor de waardering van de ondersteuning en aanpak door Idealis van overlast (5,7) en de waardering voor fietsenstallingen (5,8).</li> </ul> <p>Op basis van de resultaten van de jaarlijkse leefbaarheidsenquête zijn acties ingezet bijv. rondom verbetering fietsenstallingen en sociaal beheer.</p> <p>Bij alle nieuwbouwcomplexen waarin kamers met gedeelde voorzieningen worden gerealiseerd wordt coöptatie toegepast. De woongroepen bestaan uit maximaal 6 studenten.</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009-2012	Geformuleerde ambities 2009-2012	Cijfer	Opgaven 2009-2012	Cijfer
			<u>Sociaal beheer/klachten</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voor wat betreft sociaal beheer heeft Idealis een overeenkomst met het Regionale Instelling voor Beschermd Wonen, zodat een beroep op deze professionele zorgbemiddelingsinstantie gedaan kan worden. Idealis neemt deel aan het Integraal Overleg Hulpverlenende Instanties en het Vangnetoverleg Wageningen. Het gaat daarbij om het uitwisselen van informatie tussen zo'n 15 instellingen op het gebied van wonen, zorg en hulpverlening, om tot een zo goed mogelijke aanpak van overlastproblemen te komen.</li> </ul>	
<i>Vitale buurten en wijken</i>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan 2006-2011: In verschillende studentencplexen zijn ontmoetingsruimtes. Deze ruimtes worden gratis ter beschikking gesteld aan bewonersverenigingen, die er activiteiten voor de bewoners organiseren. Deze activiteiten dragen in het algemeen bij tot een goed woonklimaat. De leefbaarheid in een complex is goed als een ruime meerderheid van de bewoners zich er prettig en veilig voelt.</li> </ul>			
<i>Sociale stijging en emancipatie</i>	NVT			





## Bijlage 6 Checklist Governancecode

De Checklist Governancecode is ingevuld door Idealis in januari 2013.

Toelichting 'uit te leggen' zaken:

II.1.4.f. Er is geen sprake van verbindingen met andere rechtspersonen of vennootschappen en ook een toetsingskader daarvoor ontbreekt.






II.2.1. Lid van bestuur was niet benoemd voor periode van 4 jaar met mogelijkheid van herbenoeming. De RvC moet dit nog besluiten in aanstaande procedure voor een nieuwe directeur/bestuurder.

III. 5.1. De RvC als geheel functioneert als Auditcommissie. Er is geen reglement opgesteld voor deze commissie.

IV.2.2. Er is geen afzonderlijke Auditcommissie die rapporteert aan de RvC (zie hierboven).

IV.3.1. Er is geen sprake van een interne accountant c.q. controller binnen Idealis.

## HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)





Toegepast:	
Actiepunt:	
Uit te leggen:	
Bespreekpunt RvC:	
Niet van toepassing:	

In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. Het Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op de geactualiseerde en aangescherpte Governancecode Woningcorporaties die in juli 2011 voor leden van Aedes en de VTW van kracht is geworden. Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om good governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)  
Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers bno/drukkers BV, Arnhem

### I Naleving en handhaving van de code

#### Uitwerking

- |   | <u>Status</u>  |
|---|--|
| 1. Hoofdlijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet.<br>De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.  | <br> |
| 2. Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringscode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen). |   |
| 3. Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.  |   |

## II. Het bestuur

### II.1 Taak en werkwijze

#### Uitwerking

#### Status

1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:
  - a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;
  - b) de operationele en financiële doelstellingen;
  - c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;
  - d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;
  - e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;
  - f) indien aanwezig het bestuursreglement.De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.
2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.
3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:
  - a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon;
  - b) een voorstel tot wijziging van de statuten;
  - c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie;
  - d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;
  - e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;
  - f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie;
  - g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie;
  - h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.
4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):
  - a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen;
  - b) een integriteitcode, geplaatst op de website;
  - c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
  - d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
  - e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering;
  - f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;
  - g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.

- |   |             |
|---|-------------|
| <p>5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.<br/>Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.</p>   | ○           |
| <p>6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.<br/>Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.<br/>Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.</p> | ○<br>○<br>○ |
| <p>7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.<br/>De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin.</p>   | ○<br>○      |
| <p>8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag).</p>  | ○           |

## II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

### Principe

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

### Status

○

### Uitwerking

- |  |             |
|--|-------------|
| <p>1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).<br/>De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.</p>  | ○<br>○      |
| <p>2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.</p>   | ○           |
| <p>3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.<br/>Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.<br/>Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.</p> | ○<br>○<br>○ |

4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen. ○
5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst. ○

### II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

#### Uitwerking

#### Status

1. Een bestuurder zal:
  - a) niet in concurrentie treden met de woningcorporatie; ○
  - b) geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie); ○
  - c) ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen; ○
  - d) geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie). ○
2. Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie. ○  
De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang. ○
3. Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft. ○
4. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag. ○  
Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting. ○
5. Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie. ○

### III. Raad van commissarissen

#### III.1 Taak en werkwijze

Uitwerking	Status
1. De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement.	●
De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR.	●
Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	●
2. In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen.	●
3. Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van:	●
a) geslacht;	●
b) leeftijd;	●
c) hoofdfunctie;	●
d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken;	●
e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming;	●
f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd;	●
g) het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC;	●
h) de vaststelling of het lid onafhankelijk is.	●
4. Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken.	●
5. Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden.	●
6. Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:	●
a) de realisatie van de doelstellingen;	●
b) de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten;	●
c) de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;	●
d) het kwaliteitsbeleid;	●
e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;	●
f) het financiële verslaggevingproces;	●
g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;	●
h) het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.	●
7. De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.	●
De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.	●
Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.	●

- De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders.
8. De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.

### III.2 Onafhankelijkheid

#### Uitwerking

#### Status

1. De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn.
  - De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag.
2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft bestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:
  - a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest;
  - b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf;
  - c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is;
  - d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt;
  - e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden;

- f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden;
- g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is;
- h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is;
- i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders.



### III.3 Deskundigheid en samenstelling

#### Uitwerking

1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling.  
De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.  
In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert.  
Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren.  
De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.
2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.
3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.
4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris. De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.
5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.
6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden.  
Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.

#### Status





#### III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:	
a) de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;	●
b) voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;	●
c) de commissies van de RvC naar behoren functioneren;	●
d) de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;	●
e) de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;	●
f) de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;	●
2. De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.	●

#### III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.	●
2. De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.	●
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.	●

#### *Auditcommissie*

4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:	
a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;	●
b) de financiële informatieverschaffing (keuze van accountingpolities, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);	●
c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;	●
d) de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.	●

5. De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving.
6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.
7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.
8. De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn.
9. De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant.



*Selectie- en remuneratiecommissie*

10. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:
  - a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur;
  - b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC;
  - c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC;
  - d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid;
  - e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC;
  - f) het opmaken van het remuneratierapport.
11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur.



**III.6 Tegenstrijdige belangen**

Uitwerking

1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang.
2. Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.
3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.

Status



- |  |        |
|--|--------|
| 4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is.  | ●      |
| 5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur.<br>De delegatie is slechts van tijdelijke aard. | ○<br>○ |
| 6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen.   | ○      |

### III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

#### Principe

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringcode Commissarissen van de VTW.

De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.

De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.

#### Status

●

●

●

#### Uitwerking

1. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.

●

### IV. De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne control functie en van de externe accountant

#### IV.1 Financiële verslaggeving

#### Uitwerking

1. Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures.
2. De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.
3. Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen).

#### Status

●

●

●

De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.



#### IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

##### Uitwerking

1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC.
2. Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant.
3. De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden.  
Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert.  
De beoordeling wordt besproken in de RvC.  
De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.
4. De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC

##### Status



#### IV.3 Interne controle functie

##### Uitwerking

1. De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren.

##### Status



#### IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen. Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:	●
A Met betrekking tot de accountantscontrole:	
◦ Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;	●
◦ Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc.	●
B Met betrekking tot de financiële cijfers:	
◦ Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie;	●
◦ Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan;	●
◦ Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.	●
C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:	
◦ Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen;	●
◦ Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden;	●
◦ Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc.	●

**V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden**

**V.1 Belanghebbenden bij visie, beleid, missie en doelstellingen**

Uitwerking

1. Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is.
2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.
3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC.

Status



**V.2 Visitatie**

Principe

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

Status



Uitwerking

1. Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.
2. Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst.
3. Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC.

