

Maatschappelijke visitatie



Zeist, 15 september 2012

Colofon

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

Visitatiecommissie

Jan Putman MRE MRICS (voorzitter)
drs. Gérard B.J. van Onna MRE
mr. Léon J.M.G. Hulsebosch MRE (secretaris)

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Totaalbeoordeling en recensie	6
1 Inleiding	9
2 Sprengenland Wonen, profiel en werkgebied	11
2.1 Profiel	11
2.2 Het werkgebied	11
2.3 Indeling rapport	11
3 Presteren naar Ambities (PnA)	12
3.1 Missie en ambities	12
3.2 Presteren naar eigen Ambities: Samenvattende beoordeling	12
4 Presteren naar Opgaven (PnO)	18
4.1 De maatschappelijke opgaven in het werkgebied van Sprengenland Wonen	18
4.2 Presteren naar Opgaven: Samenvattende beoordeling	20
5 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	24
5.1 De belanghebbenden van Sprengenland Wonen	24
5.2 Presteren volgens Belanghebbenden: Samenvattende beoordeling	25
5.3 Presteren volgens Belanghebbenden: Prestaties	27
6 Presteren naar Vermogen (PnV)	30
6.1 Financiële continuïteit	30
6.2 Financieel beheer	31
6.3 Doelmatigheid	32
6.4 Vermogensinzet	33
6.5 Presteren naar Vermogen: Samenvattende beoordeling	33
7 Governance	35
7.1 Beschrijving governance-structuur	35
7.2 Besturing	35
7.3 Intern toezicht	37
7.4 Externe legitimatie	39
7.5 Governance: Samenvattende beoordeling	39

Bijlagen

1. Geraadpleegde notities, verslagen en documenten	41
2. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen	45
3. Normenkader visitatie methodiek 4.0	46
4. Overzicht prestatie Ambitie en prestatie Opgaven	47
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	51

Voorwoord

In december 2011 heeft Sprengenland Wonen te Eerbeek (gemeente Brummen) opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie uit te laten voeren over de afgelopen 4 jaar, te weten 2008, 2009, 2010 en 2011. Deze visitatie heeft tussen maart en augustus 2012 plaatsgevonden. De visitatiegesprekken zijn in april gevoerd.

Dit is het definitieve rapport van de maatschappelijke visitatie van Sprengenland Wonen volgens de Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties, versie 4.0.

De visitatiecommissie bestond uit de heer Jan Putman MRE MRICS (voorzitter), drs. Gérard B.J. van Onna (visitor) en mr. Léon J.M.G. Hulsebosch MRE (secretaris).

Coöperatieve Vereniging Procorp U.A. is door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland geaccrediteerd om visitaties uit te voeren. De activiteiten van Procorp zijn uitsluitend gericht op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties.

Met dit rapport hopen wij u een nuttige en interessante doorkijk te hebben gegeven van uw organisatie.

mr. Henk Wilbrink
Voorzitter Procorp

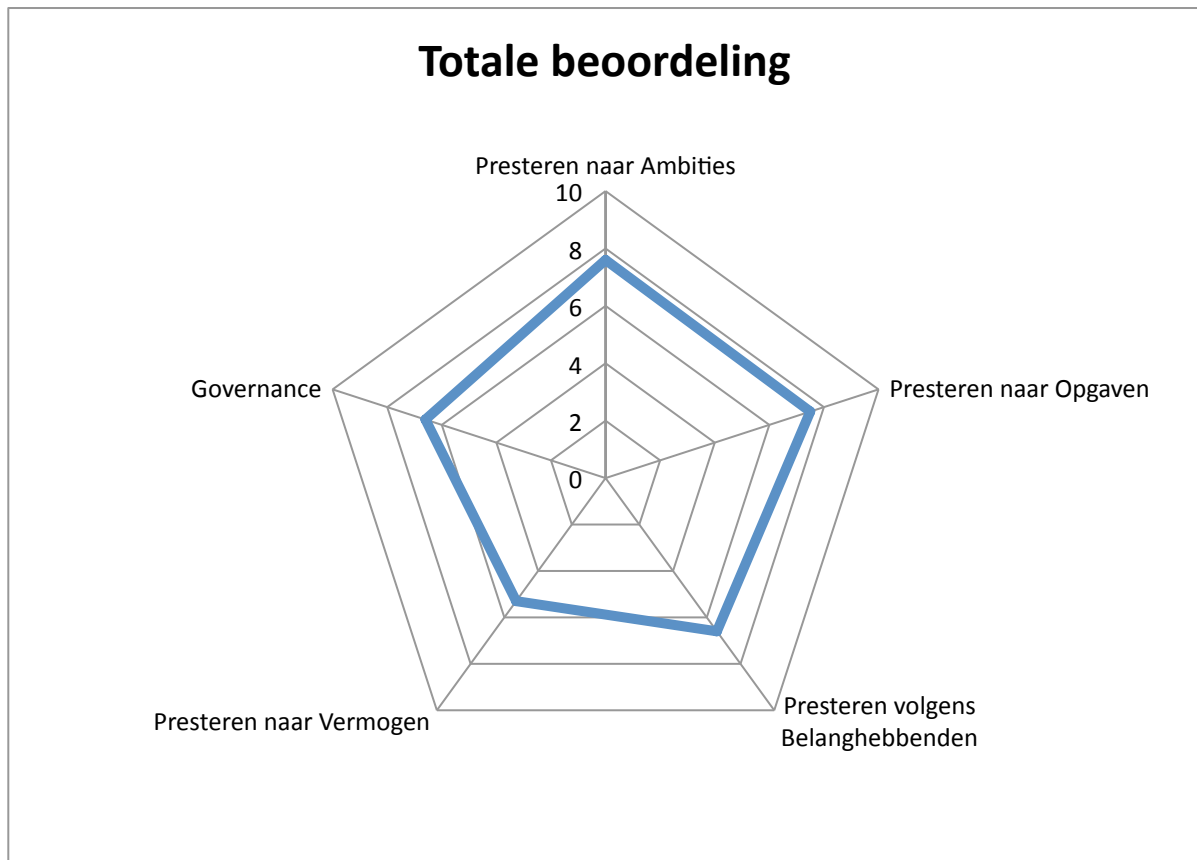
Totaalbeoordeling en recensie

Totaalbeeld Sprengenland, waardering met het eindcijfer 6,7

De integrale scorekaart geeft op basis van de prestaties het volgende beeld:

Perspectief							Gemidd.	Gewicht	Gewogen
	1	2	3	4	5	6	cijfer		cijfer
Presteren naar Ambities									
	7,3	7,7	8,0	7,1	7,8				7,6
Presteren naar Opgeven									
	7,3	7,3	8,0	7,0	7,7				7,5
Presteren volgens Belanghebbenden									
	6,9	6,8	5,6	6,7	6,9	6,6			6,6
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						6,0	20%	6,0
	Liquiditeit						7,0		
	Integrale kasstroomcyclus						5,0		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						6,5	20%	5,3
	Treasurymanagement						4,0		
Doelmatigheid							7,0	20%	7,0
Vermogensinzet	Visie						4,0	40%	4,0
	Mogelijkheden						4,0		
	Maximalisatie						4,0		
<i>Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen</i>									5,3
Governance									
Besturing	Plan						6,5	33%	6,5
	Check						6,5		
	Act						6,5		
Intern toezicht	Functioneren RvT						7,0	33%	6,7
	Toetsingskader						6,0		
	Toepassing Governancecode						7,0		
Externe legitimatie								33%	6,5
<i>Eindcijfer voor Governance</i>									6,6
Geïntegreerd Eindoordeel									6,7

Prestatiespinnenweb Perspectieven



De prestatie spinnenwebben van de afzonderlijke perspectieven zijn in ieder hoofdstuk opgenomen.

Recensie

Sprengeerland Wonen is op 1 januari 2011 ontstaan uit een fusie van Woningstichting Eerbeek en Woningstichting Beter Wonen. De corporatie bezit circa 2.500 woningen en is werkzaam in de Gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden. De corporatie beslaat een groot deel van het landelijk gebied in de Stedendriehoek Apeldoorn, Deventer en Zutphen.

Sprengeerland Wonen wil een klant- en maatschappijgedreven corporatie zijn waarbij maatwerk een sleutelbegrip vormt. De klant en de dorpskernen staan centraal. Gedurende het fusieproces -in 2010 en 2011- zijn de missie, visie en strategie van Sprengeerland Wonen opnieuw uitgewerkt.

De commissie is van oordeel dat er in 2010 en 2011 veel werk is verzet. Enerzijds om de missie, visie en strategie om te zetten naar concrete plannen voor ontwikkeling van de kernen en de klantwaarde en anderzijds om de organisatie te professionaliseren. Dit is een proces van vallen en opstaan, maar tijdens 'de verbouwing' is de winkel open

gebleven. De sloop, de nieuwbouw en de verkoop zijn naast de reguliere exploitatieactiviteiten gewoon doorgegaan. Sprengenland Wonen heeft in de periode 2008-2011 een transitie (nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop) van bijna 10% gehad, hetgeen naar het oordeel van de commissie een prima prestatie is geweest.

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

De volkshuisvestelijke prestaties zijn goed te noemen. Sprengenland Wonen levert hoofdzakelijk betaalbare kwalitatief goede woonruimte.

Ondanks dat de volkshuisvestelijke prestaties goed zijn, is de beleving bij de belanghebbenden, waaronder de huurdervertegenwoordiging wat minder positief dan de prestaties op zich. Zij hebben klaarblijkelijk toch wat last gehad van 'de verbouwing'.

Intern is de governancestructuur opgezet en heringericht met allerlei reglementen die zijn afgeleid uit de Aedescode. In financieel opzicht is er de komende periode nog werk aan de winkel. De rol van de maatschappelijke belegger is feitelijk niet ingevuld waardoor het niet mogelijk is om vast te stellen of de vermogensinzet doelmatig is. Dit zou feitelijk het sluitstuk van de fusie moeten worden zodat het financieel beheer in lijn komt te liggen met de volkshuisvestelijke prestaties.

1 Inleiding

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de feitelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Dit oordeel vormt zich door de Prestaties van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de voorgenomen Ambities in die periode (PnA), door de Prestaties af te zetten tegen de Opgaven (PnO), door de prestaties te laten beoordelen door de Belanghebbenden (PvB) en door de Prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het Vermogen van de corporatie (PnV). Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn immers belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Om structuur te geven aan een wijde range aan prestaties en om onderlinge vergelijkbaarheid mogelijk te maken wordt voorgeschreven om de prestaties te ordenen naar zes prestatievelden, waarop een corporatie verwacht wordt te presteren.

Presteren naar Ambities

Criterion: De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de eigen geformuleerde ambities (en daaruit volgende doelen).

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep.
- Kwaliteit woningen en woningbeheer.
- Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.
- (Des)investeren in vastgoed.
- Kwaliteit wijken en buurten.
- Overige/andere prestaties.

De visitatiecommissie kan door middel van het toekennen van een gewicht het eindcijfer van Presteren naar Ambities verlagen als zij gefundeerd van oordeel is, dat de ambities en doelen niet passen bij de opgaven in het werkgebied. Met opgaven worden niet alleen de formele vastgelegde afspraken bedoeld, maar ook opgaven die blijken uit bijvoorbeeld woningmarktonderzoeken en dergelijke.

Presteren naar Opgaven

Criterion: De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de formele en/of vastgestelde externe opgaven (zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of beleidsdocumenten van de (lokale) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, politie enzovoort).

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep.
- Kwaliteit woningen en woningbeheer.
- Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.

- (Des)investeren in vastgoed.
- Kwaliteit van wijken en buurten.
- Overige/andere prestaties.

Indien er geen opgaven zijn beschreven in prestatieafspraken of beleidsdocumenten, kan dit perspectief dan ook niet worden beoordeeld.

Presteren volgens Belanghebbenden

Criterium: De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld door de belanghebbenden.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep.
- Kwaliteit woningen en woningbeheer.
- Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.
- (Des)investeren in vastgoed.
- Kwaliteit van wijken en buurten.
- Overige/andere prestaties.

De visitatiecommissie kan het gemiddeld gegeven cijfer per prestatieveld naar boven of beneden bijstellen als zij gefundeerd van mening is dat (een deel van) de belanghebbenden slechts een partieel of incidenteel oordeel (kunnen) hebben over de prestaties. Daarnaast geldt dat niet alle belanghebbenden een oordeel behoeven te geven over alle prestatievelden.

Presteren naar Vermogen

Criterium: De corporatie wendt haar vermogen maximaal aan ten behoeve van maatschappelijke prestaties zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De financiële continuïteit.
- Het financieel beheer.
- De doelmatigheid.
- De vermogensinzet.

Governance

Criterium: De kwaliteit van de besturing, van het toezicht en van de externe legitimatie is van dien aard dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Daarvoor wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing.
- Het intern toezicht.
- De externe legitimatie.

2 Sprengenland Wonen, profiel en werkgebied

2.1 Profiel

Sprengenland Wonen is per 1 januari 2011 ontstaan uit een fusie tussen Woningstichting Eerbeek te Eerbeek en Woningstichting Beter Wonen te Loenen. De corporatie beslaat een groot deel van het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek en is werkzaam in de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden. Ultimo 2011 bezit Sprengenland 2.951 verhuureenheden (Bron: Jaarverslag 2011).

Belangrijke belanghebbenden zijn de huurders, de gemeenten en de welzijn- en zorgpartijen.

Bij Sprengenland Wonen waren ultimo 2011 24 medewerkers in dienst (21,25 fte's). De leiding van Sprengenland Wonen berust bij de directeur-bestuurder, de heer D. de Man. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een Raad van Commissarissen, die vijf leden heeft.

De voorbereiding van de fusie vond plaats in de laatste acht maanden van 2010. In het jaar 2011 was de aandacht vooral gericht op het aanpassen van de organisatie aan de voorgestane ontwikkeling van de nieuwe corporatie. Om de fusie te kunnen realiseren is er rekening gehouden met een doorlooptijd van ongeveer drie jaar.

Qua visie en beleid ontlieden de gefuseerde corporaties elkaar niet. De twee corporaties waren beide actief in het niet-stedelijke gebied van de regio Stedendriehoek.

2.2 Het werkgebied

Het werkgebied kenmerkt zich door een niet-stedelijke omgeving. Opvallend voor het bezit is het grote aandeel eengezinswoningen, zo'n 84%. Dit is tweemaal zoveel als het landelijk gemiddelde.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting deelt deze corporatie in in de referentieregio 'Rg11 Oost-Veluwe' met categorie 'Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Als Sprengenland Wonen wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er bevinden zich 101 corporaties in deze categorie.

2.3 De indeling van het rapport

Na een korte beschrijving van het profiel en werkgebied van Sprengenland Wonen kent het rapport, waarin de beoordeling volgt van de prestaties, de volgende onderdelen:

- Presteren naar Ambities (PnA), hoofdstuk 3;
- Presteren naar Opgaven (PnO), hoofdstuk 4;
- Presteren volgens Belanghebbenden (PvB), hoofdstuk 5;
- Presteren naar Vermogen (PnV), hoofdstuk 6;
- Governance, hoofdstuk 7.

3 Presteren naar Ambities (PnA)

In dit hoofdstuk worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar beoordeeld in het licht van de geformuleerde ambities.

3.1 Missie en ambities

Sprengenland Wonen kenmerkt zich als een plattelandscorporatie in de regio Stedendriehoek en is onderscheidend door zich te richten op de kleine woonkernen.

Sprengenland Wonen wil een klant- en maatschappijgedreven corporatie zijn en hanteert daarbij de volgende drie kernwaarden: eigenheid, openheid en ontwikkeling.

Sprengenland Wonen wil er zijn voor mensen met een laag inkomen (primaire doelgroep) of middeninkomen, voor mensen die niet of moeilijk in staat zijn om zelfstandig te wonen (zorgvragers) en voor mensen die er voor kiezen te huren. Het doel is voor deze groepen een zo optimaal mogelijk woongenot te creëren tegen betaalbare huren.

De ambities van Sprengenland Wonen hebben betrekking op drie onderdelen: klant, woonkernen en kwaliteit.

Allereerst staat de klant 'als individu' centraal. Elke klant heeft eigen wensen, verlangens en mogelijkheden, als het gaat om goed wonen en Sprengenland Wonen probeert zichzelf te zien 'door de ogen van' de klant.

Vervolgens ziet de corporatie het als haar opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de kernen te behouden en te versterken.

Tenslotte heeft Sprengenland Wonen kwaliteit hoog op de agenda staan. Dit betekent niet alleen een bepaald technisch kwaliteitsniveau bieden, maar ook een bijdrage leveren aan duurzaamheid (investeringen in energiebesparende maatregelen) en optimale woonfunctie.

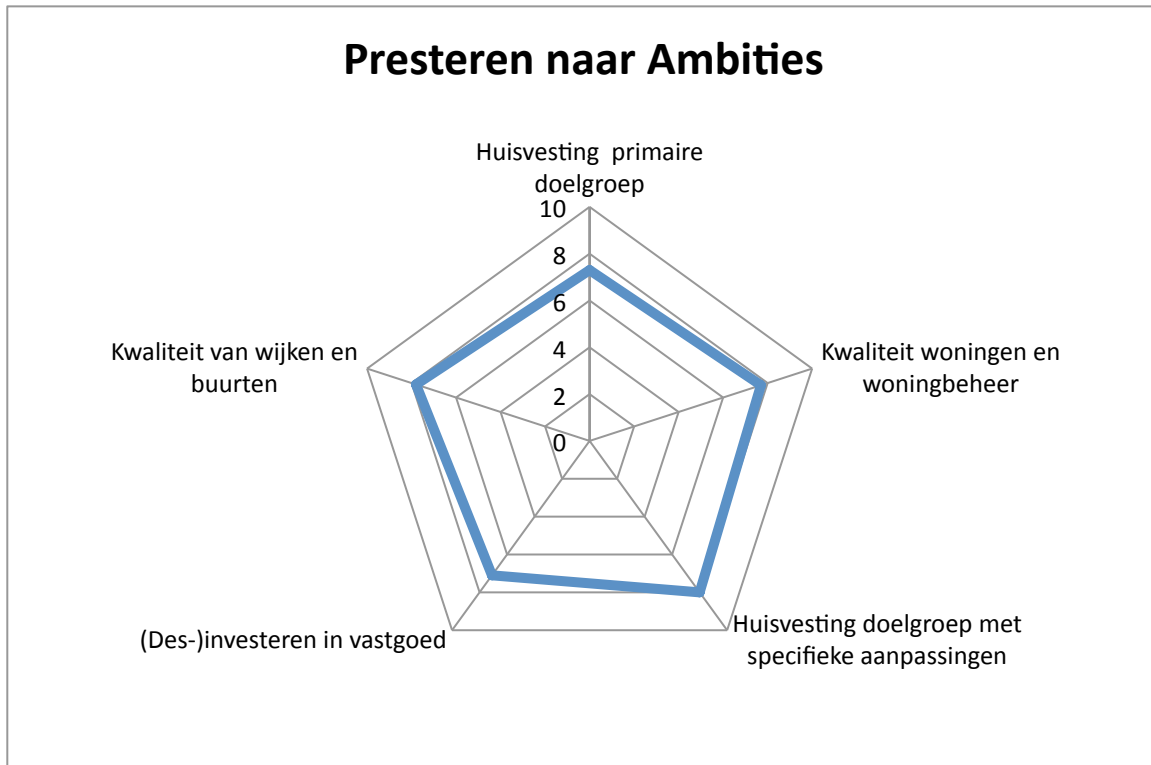
Ten opzichte van missie en visie die 'Woningstichting Eerbeek' en 'Beter Wonen' vòòr de fusie hanteerden, merkt de visitatiecommissie op dat de huidige missie en visie duidelijker en krachtiger zijn verwoord, zoals blijkt uit het 'Ambitie- en strategiedocument' van september 2010, het jaarplan 2011 en het jaarverslag 2011.

3.2 Presteren naar Ambities (PnA) : Samenvattende beoordeling

Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,3
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,7
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,1
Kwaliteit van wijken en buurten	7,8
Gemiddelde score	7,6

De visitatiecommissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een **7,6**.

Prestatiespinnenweb



Huisvesting van primaire doelgroep

Dit prestatieveld wordt door de commissie gewaardeerd met een **7,3** en bestaat uit de volgende onderdelen: beschikbaarheid woningen, betaalbaarheid en het bevorderen van het eigen woningbezit.

Door de economische en financiële crisis is de dynamiek en de doorstroming op de woningmarkt in het niet-stedelijk gebied van de Stedendriehoek aanmerkelijk afgenomen. Er wordt rekening gehouden met een daling van de omvang van de bevolking, een sterke vergrijzing en het aantal per huishouden neemt af.

Ongeveer een vierde van het woningbezit van Sprengenland Wonen is geschikt of speciaal bedoeld voor senioren. Studies wijzen uit dat het aantal senioren zal toenemen en Sprengenland Wonen heeft daarop geanticipeerd.

Op een enkele uitzondering na hebben de woningen van Sprengenland Wonen (99,4%) een huur onder de huurtoeslaggrens. Bijna het volledige aanbod is hiermee bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen. Sprengenland Wonen had in 2011 het beleid om de huren bij mutatie te verhogen naar 72,5% van de maximale toegestane huur. Als

het gehele woningbezit naar dit percentage zou worden verhoogd, blijft zo'n 92% van het aanbod bereikbaar voor de laagste inkomens.

In 2011 is een start gemaakt met dynamisch voorraadbeheer, waardoor een basis gelegd is om inzicht te krijgen in de volkshuisvestelijke, financiële en technische aspecten van dat voorraadbeheer. Er wordt een sturingsinstrument ontwikkeld waarmee flexibel gereageerd kan worden op de marktomstandigheden en vraag- en aanbodontwikkelingen.

Het huurbeleid bij mutatie van bewoners is goed uitgewerkt en doet recht aan de woonwensen van de verschillende inkomensgroepen en de marktsituatie in de verschillende kernen. Een deel van het bezit valt onder de woonruimteverdeling volgens Woonkeus. De inzet is dat het aanbod in Eerbeek en Hall ook onder de Woonkeus-systematiek gaat vallen.

In het kader van de fusie per 1 januari 2011 is het TeWoon-aanbod op elkaar afgestemd. Volgens het jaarplan 2011 zijn 307 woningen aangewezen om TeWoon te worden aangeboden. In 2011 zijn onder deze verkoopmogelijkheid 12 woningen aan huurders verkocht. Per 1 januari 2012 worden 896 woningen TeWoon aangewezen en is het een onderdeel van het dynamisch voorraadbeheer.

De interne notities over de 'EU-maatregel' van 17 februari en 24 februari 2011 geven aan dat Sprengenland Wonen er ook wil zijn voor de huishoudens met een inkomen boven € 33.614 (peil 2011). Uit analyses van de corporatie blijkt dat in het werkgebied de middengroepen geen enkel alternatief hebben op de regionale woningmarkt.

De corporatie heeft er daarom voor gekozen om woningen met een huurprijs van € 555 tot € 652 toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 43.000. Sprengenland Wonen voldoet hiermee niet aan de regels inzake staatssteun. Het risico is reëel dat de WSW-borging daardoor ter discussie komt te staan.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

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

Dit prestatieveld kent de volgende onderdelen: 'woningkwaliteit', 'kwaliteit dienstverlening' en 'energie en duurzaamheid'. De commissie constateert uit verschillende documenten en bronnen dat de woningkwaliteit over het algemeen op orde is. Volgens de gegevens van Corporatie in Perspectief (CiP) van 2011 heeft Sprengenland Wonen een hoger gemiddelde aantal woningwaarderingpunten van 148 ten opzichte van de referentiegroep, die 143 scoort (landelijk 131). Als de woningwaarderingpunten met betrekking tot de woningoppervlakte vergeleken worden, scoort Sprengenland Wonen 79 ten opzichte van de referentiegroep die 65 haalt.

Uit het dynamisch voorraadbeheer wordt voor het gehele bezit een meerjaren- en onderhoudsbegroting uitgewerkt. Er zijn plannen gemaakt om planmatig en complexgewijs groot onderhoud en verbeterprojecten in te zetten. Daarbij worden de

huurders betrokken, waardoor beter rekening kan worden gehouden met de individuele keuzes van de huurder.

Passend bij de kernwaarden, zoals 'klantgericht', 'differentiatie', 'innovatie' en 'samen' geeft deze benadering meer aandacht voor individuele keuzevrijheid en/of invloed van huurders op die kernwaarden. De commissie vindt dan ook dat Sprengenland Wonen hiermee een goede weg heeft ingeslagen.

De kwaliteit van de dienstverlening is goed op orde. De klant staat centraal. Er is periodiek overleg met Stichting Huurdersbelangen Samen Eén op bestuurlijk niveau, overleg tussen manager Wonen en adviesraad en bijeenkomsten met huurders in de afzonderlijke kernen.

Sprengenland Wonen wil de huurders zo weinig mogelijk beperkingen opleggen om de woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. In 2011 is een nieuw ZAV-beleid geformuleerd en vastgesteld waarbij de huurdersorganisatie nadrukkelijk is betrokken.

Doelstelling van de corporatie in de visitatieperiode gaf aan dat Sprengenland Wonen in 2013 voor 55% van het woningbezit zou energielabel C halen. In 2011 is al een percentage gehaald van 57%.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

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

Uit de ondernemingsplannen, de jaarverslagen blijkt overduidelijk dat de senioren groep belangrijk is voor Sprengenland Wonen. Zo'n 25 % van het woningbezit is bedoeld en geschikt voor senioren. Dit heeft te maken met het gebied, waarin de corporatie opereert en de demografische ontwikkelingen in de regio Stedendriehoek. In het dynamisch voorraadbeleid wordt veel aandacht besteed aan deze groep senioren.

Ook de starters hebben in het kader van het huisvestingsbeleid bij Sprengenland Wonen extra aandacht gekregen. De ontwikkelingen op de woningmarkt van de afgelopen jaren maken het voor de starter bijzonder moeilijk om een geschikte woning te vinden. De toewijzingscriteria bij Sprengenland Wonen leggen voor starters geen beperkingen op. In 2011 is in Woonkeus-verband een discussie gestart hoe en onder welke omstandigheden de positie van de starter kan worden verbeterd. Daarvoor is een 'spoedzoekers-module' ontwikkeld. Ook wordt het TeWoon-concept als een instrument gebruikt om de starters een mogelijkheid te bieden een 'koopwoning met korting' te verwerven. Voorts wordt met een startersgroep gesproken over een project in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeversschap.

In 2009 is met Stichting Parc Spelderholt te Beekbergen een plan ontwikkeld voor de huisvesting van verstandelijk beperkte studenten. In 2011 is dit project voor 55 studenten opgeleverd.

Met verscheidene gezondheidszorginstellingen heeft Sprengenland Wonen afspraken gemaakt over het stapsgewijs (tijdelijk) huisvesten van cliënten, die tijdelijk in een instelling verblijven. Hier gaat het om mensen, die niet zelfstandig kunnen wonen en

met begeleiding en ondersteuning, vanuit de instelling, hun weg naar een zelfstandig bestaan proberen te vinden. Het aantal opstapwoningen verschilt per jaar en is vraaggestuurd. Zodra bewoners zelfstandig kunnen wonen wordt het contract omgezet in een reguliere huurovereenkomst.

(Des-) investeren in vastgoed

Dit onderdeel wordt door de commissie gewaardeerd met een **7,1**.

De commissie beschikte voor de visitatieperiode niet over een meerjarenprogramma nieuwbouw, waardoor niet nauwkeurig kan worden nagegaan of de bouwambities zijn gerealiseerd. Veel ambities zijn op projectniveau geformuleerd, waarbij te noemen zijn het Kulturhus in Laag-Soeren en de huisvesting van 55 studenten met een verstandelijke beperking te Beekbergen. In 2011 zijn met vier projecten in diverse woonkernen 57 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

De realisatie-index nieuwbouw is bijna gelijk aan het landelijk gemiddelde met 0,56 tegen 0,60. Over de gehele visitatieperiode heeft de corporatie 215 woningen gerealiseerd tegenover een woningbezit van 2.503 woningen eind 2011. Dit is een stijging van ruim 9%.

Volgens Analyse CFV 2011 'Corporatie in Perspectief' bedraagt de realisatie-index sloop 0,65 voor Sprengenland Wonen. Voor Nederland als geheel is dat 0,45.

Ook ten aanzien van desinvesteringen is de commissie positief over de prestaties die de corporatie realiseert. De realisatie-index verkopen van Sprengenland Wonen ligt met 0,80 ver boven het landelijk gemiddelde van 0,66.

In het Centrumplan Eerbeek is Sprengenland Wonen op twee manieren betrokken bij planontwikkelingen in het centrum van het dorp. Op een eigen locatie zijn bedrijfsruimten en appartementen gepland. Voorts is zij betrokken bij een samenwerkingsverband met Gemeente en marktpartijen. Sprengenland Wonen is voornemens binnen het Centrumplan Eerbeek sociale nieuwbouw te realiseren.

De herstructurering van de Eerbeekse Enk betreft het oudste bezit van de corporatie. De huidige 86 woningen binnen dit project beantwoorden niet of onvoldoende aan de huidige technische (woon)-eisen. De planontwikkeling stagneert vanwege nabijgelegen industrie.

Er zijn vier projecten in 2011 van start gegaan die in 2012 worden opgeleverd in een mix van huurwoningen, koopwoningen en Koopgarantwoningen in Klarenbeek, Beekbergen en Uddel.

Kwaliteit van wijken en buurten

Dit onderdeel wordt door de commissie beoordeeld met een **7,8**.

Beide voorgangers van Sprengenland Wonen hebben een klant- en maatschappijgedreven organisatie nagestreefd, waarbij de woonkern en de goede woon-en

leefomgeving centraal staat. Met IdeeOkee wil de corporatie ideeën en initiatieven ondersteunen, die een bijdrage leveren aan leefbaarheid en saamhorigheid in de buurt.

Er zijn door de gemeente Brummen woonvisies gemaakt, waar bij de totstandkoming Sprengenland Wonen betrokken is geweest. Sprengenland Wonen heeft zelf kernvisies gemaakt voor Hall, Loenen en Uddel, met als doel een integraal toekomstbeeld te scheppen, zodat gericht en met overeenstemming van alle betrokken partijen kan worden gewerkt aan een leefbare en prettige kern.

Met de Gemeente Rheden is de Woonvisie 2009 t/m 2013 'Wonen met toekomst' ontwikkeld, waarbij het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad alsmede het zorgvuldig benutten van nieuwbouwmogelijkheden centraal staan.

In 2010 is een woonwensenonderzoek in Uddel uitgevoerd door Beter Wonen in combinatie met de dorpsraad Uddel en Gemeente Apeldoorn. De uitkomsten worden inmiddels gebruikt bij de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie.

Ten einde de leefbaarheid, veiligheid en netheid in de eigen wijk te borgen of te verbeteren is een wijkschouw in het leven geroepen. Een wijkschouw is een rondgang van dorpsbewoners, leden van de Dorpsraad en gemeenteambtenaren.

Preventieve woonbegeleiding, laatste kansbeleid, ontruiming, overlast en buurtbemiddeling vormen een onderdeel om de leefbaarheid te handhaven en te vergroten. Bewoners en lokale partijen worden hierbij betrokken.

4 Presteren naar Opgaven (PnO)

Dit hoofdstuk beschrijft de prestaties van Sprengenland Wonen in relatie tot de externe opgaven in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal opgaven.

4.1 De maatschappelijke opgaven in het werkgebied van Sprengenland Wonen

Maatschappelijke opgaven op het terrein van wonen –maar dat geldt voor alle opgaven in de publieke sector- zijn moeilijk objectief te maken.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd, dat de opgaven binnen het werkgebied van Sprengenland Wonen lang niet altijd scherp zijn geformuleerd en niet specifiek voor deze corporatie zijn gemaakt. De afspraken zijn vaak algemeen van aard en daardoor niet altijd geschikt als toetsingskader.

Zo zijn de prestatieafspraken 2003-2010 met de Gemeente Apeldoorn gemaakt door de Stichting VSW, gevormd door vier corporaties namelijk, 'De Goede Woning', 'St. Joseph' nu genaamd 'Woonmensen', 'Ons Huis' in Apeldoorn en Beter Wonen te Loenen (één van de rechtsvoorgangers van Sprengenland Wonen). Doel van de afspraken was een nauwere samenwerking voor het realiseren van plannen ter zake van de volkshuisvesting en kwaliteit van de stad. Daartoe zijn voor deze zeven jaar prestatieafspraken gemaakt, die in de vorm van jaarprogramma's zouden worden uitgewerkt.

Belangrijkste afspraken waren:

- het bouwen van betaalbare woningen voor alle doelgroepen;
- handhaven en verbeteren van woonkwaliteit;
- vergroten van de keuzevrijheid van bewoners;
- realiseren van nieuwe typen woningen, al dan niet in combinatie met zorg.

Door de gemeentelijke verkiezingen in 2010 en politieke problemen binnen de Gemeente Apeldoorn zijn voor de periode na 2010 geen nieuwe afspraken gemaakt tussen de gemeente en Stichting VSW.

De Woonvisie 2009 t/m 2013 'Wonen met toekomst' van de Gemeente Rheden wordt door de visitatiecommissie getypeerd als een rapport op hoofdlijnen, waarbij slechts een basis wordt gelegd voor een nieuw woonbeleid.

In de woonvisie Brummen 'De woningmarktmonitor Brummen' worden duidelijkere conclusies getrokken, waarbij vermeld moet worden dat de afspraken enerzijds gelden voor de Gemeente Brummen en anderzijds voor Sprengenland Wonen en de Woningstichting Brummen. Deze afspraken dateren van eind 2011.

De visitatiecommissie heeft dan ook bij dit perspectief geregeld moeten besluiten tot een zogenaamde 'weging op de hand'.

Landelijke/regionale opgaven

Hierna volgt een toelichting van de landelijke opgaven vertaald naar het eigen beleid van Sprengenland Wonen. In juni 2006 heeft VROM haar visie op de woningmarkt uitgewerkt in 'Ruimte geven, bescherming bieden, een visie op de woningmarkt', waarin de volgende onderwerpen voor de beleidsagenda van de toekomst benoemd werden:

- Huisvesten doelgroepen van beleid;
- Actief bevorderen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn;
- Impuls stedelijke vernieuwing en sociaal-economische maatregelen nemen;
- Toevoeging van extra seniorenvoorraad;
- Energiebesparing op de bestaande voorraad.

De door de visitatiecommissie beoordeelde stukken tonen aan dat Sprengenland Wonen de landelijke opgaven op een goede wijze heeft vertaald naar het eigen beleid.

De jaarplannen en jaarverslagen geven het beleid weer dat gericht is op het beschikbaar hebben van voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep en op het toewijzen van nieuwe verhuringen aan deze primaire doelgroep.

Gezien de positie van Sprengenland Wonen in het rurale werkgebied van de Stedendriehoek is het vanzelfsprekend dat er geen beleid bestaat ten aanzien van stadsvernieuwing. Wel worden herstructureringsprojecten opgepakt, zoals Eerbeekse Enk, Veldheim en Uddelsekampweg hiervan voorbeelden zijn.

Het woningbezit van Sprengenland Wonen is voor ongeveer een kwart geschikt of speciaal bedoeld voor senioren. Vanwege vergrijzing zal deze doelgroep in de toekomst toenemen. Het streven naar toevoeging van extra seniorenwoningen blijkt ondermeer uit het Nuon-project in 2010 en het Schoutenhuis in 2009.

Zoals eveneens in het hoofdstuk 'Presteren naar Ambities' naar voren is gekomen, heeft Sprengenland Wonen de doelstelling geformuleerd om in 2013 het aantal woningen met minimaal label C te laten stijgen naar 55%. Deze doelstelling is al in 2011 ruimschoots gehaald.

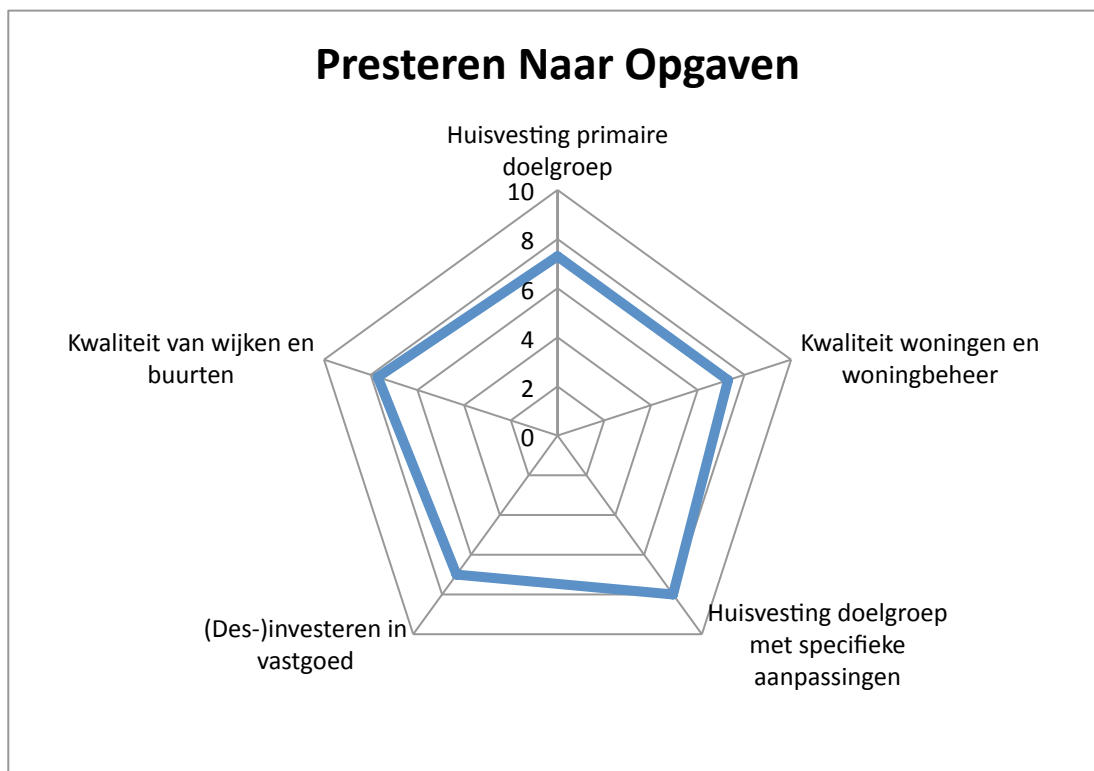
Op het gebied van de regionale opgaven concludeert de commissie dat met het ontwikkelen van kernenvisies en samenwerking met belanghebbenden, waaronder de collega-corporaties, op een proactieve wijze Sprengenland Wonen bezig is de opgaven inzichtelijk te krijgen.

4.2 Presteren naar Opgaven (PnO) : Samenvattende beoordeling

Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,3
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,7
Gemiddelde score	7,5

De visitatiecommissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een **7,5**.

Prestatiespinnenweb



Hieronder worden de belangrijkste bevindingen van de commissie per prestatieveld weergegeven.

Huisvesting van primaire doelgroep

Dit prestatieveld wordt door de commissie gewaardeerd met een **7,3** en bestaat uit de volgende onderdelen, te weten: beschikbaarheid woningen, betaalbaarheid en het bevorderen van het eigen woningbezit.

In de prestatieovereenkomsten met de Gemeenten Brummen, Rheden en Apeldoorn wordt aangegeven dat in samenwerking met de gemeenten en de corporatie de omvang en doelgroepen worden vastgesteld.

Met de woonvisies, de analyses van de woningmarkt in het werkgebied en de samenwerking met de stuurgroep regionale woningverdeling (Woonkeus) komt de commissie, gelet op de bestudeerde documenten en enquêtes met belanghebbenden, tot het oordeel, dat de corporatie haar taken adequaat uitvoert. De woonruimteverdeling in het werkgebied vindt plaats in goed overleg met de betrokken Gemeenten en corporaties.

Uit de meest recente CiP-gegevens blijkt dat ruim 96% van het bezit een huurprijs kent onder de huurtoeslaggrens. Eveneens waardeert de commissie de betaalbaarheid van de woningen positief. Volgens de laatste CiP-gegevens is de gemiddelde huurprijs van de maximale huur 62% ten opzichte van het landelijke percentage van 72. Meer dan 99% van de huurders van Sprengenland Wonen heeft een huur onder de toeslaggrens. In 2010 zijn 14 woningen verkocht aan zittende huurders en in 2011 zijn 12 woningen verkocht waarvan 7 uit bestaand bezit en 5 nieuwbouwwoningen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,3**.

Dit prestatieveld is onder te verdelen in 'woningkwaliteit', 'kwaliteit van de dienstverlening' en 'energie en duurzaamheid'.

De kwaliteit van dienstverlening wordt door Sprengenland Wonen gemeten door middel van verschillende tevredenheidsonderzoeken, zoals entree-enquêtes, exit-enquêtes en de onderhouds-enquêtes.

De corporatie heeft voldoende aandacht besteed aan de onderhoudsagenda. Waar nodig werd klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, alsmede planmatig onderhoud uitgevoerd. In euro's per gewogen onderhoud werd in 2010 in totaal € 1.551 uitgegeven. (Referentie was € 1.364 en landelijk € 1.322.)

Zoals hier eerder in het rapport is gemeld, heeft Sprengenland Wonen in 2011 al het percentage van 57 behaald, als het gaat om het aantal woningen met een Energielabel C. Het strategie- en ambitiesdocument dat opgesteld is vòòr de fusie meldde nog een percentage van 55% te behalen in het jaar 2013.

Voorts staat de commissie positief tegen het nieuwe uitgebreid geformuleerde beleid ten aanzien van de 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen' (ZAV). Met dit beleid worden de huurders door Sprengenland Wonen op een vergaande wijze begeleid en gestimuleerd om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

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

Voor een corporatie van haar omvang levert Sprengenland Wonen goede prestaties voor wat betreft de nieuwbouw voor bijzonder doelgroepen. In hoeverre met deze nieuwbouwproductie ook aan de lokale opgaven wordt voldaan, kan niet goed worden vastgesteld omdat deze lokale opgaven, gelet op de visitatieperiode, onvoldoende zijn gedefinieerd in lokale prestatieafspraken.

Zoals ook in het hoofdstuk 'Presteren naar Ambities' is gememoreerd, is in 2009 met Stichting Parc Spelderholt te Beekbergen een plan ontwikkeld voor de huisvesting van studenten met een verstandelijke beperking. In 2011 is dit project voor 55 studenten opgeleverd.

Met verscheidene gezondheidszorginstellingen heeft Sprengenland Wonen afspraken gemaakt over het stapsgewijs (tijdelijk) huisvesten van cliënten, die tijdelijk in een instelling verbleven. Hier gaat het om mensen die niet zelfstandig kunnen wonen en met begeleiding en ondersteuning vanuit de instelling hun weg naar een zelfstandig bestaan.

De corporatie heeft verscheidene nieuwbouwprojecten gerealiseerd, waarbij rekening is gehouden met de behoeften van voorzieningen, specifiek voor senioren. De corporatie geeft uitvoering aan verzoeken die zijn gedaan in het kader van de uitvoering van de WMO. In 2011 heeft Sprengenland Wonen 40 woningaanpassingen gerealiseerd tegen 20 in het jaar ervoor.

In totaal worden er dertig woningen verhuurd ten behoeve van bijzondere doelgroepen aan lokale zorginstellingen.

(Des-) investeren in vastgoed

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

Zoals ook in het hoofdstuk 'Presteren naar Ambities' is besproken, beschikte de commissie niet over een gedetailleerd meerjarenprogramma nieuwbouw. De commissie heeft haar oordeel grotendeels gebaseerd op cijfers uit 'Corporatie in Perspectief 2011'. In het jaarplan 2012 wordt een programma vrije verkoop vastgesteld als onderdeel van het dynamisch voorraadbeheer.

De realisatie-index nieuwbouw is bijna gelijk aan het landelijk gemiddelde met 0,56 tegen 0,60. Over de gehele visitatieperiode heeft de corporatie 215 woningen gerealiseerd tegenover een woningbezit van 2.503 woningen eind 2011. Dit is een stijging van ruim 9%.

Volgens Analyse CFV 2011 'Corporatie in perspectief' bedraagt de realisatie-index sloop 0,65 voor Sprengenland Wonen. Voor Nederland als geheel is dat 0,45.

Ook ten aanzien van desinvesteringen is de commissie positief over de prestaties die de corporatie realiseert. De realisatie-index verkopen van Sprengenland Wonen ligt met 0,80 ver boven het landelijk gemiddelde van 0,66.

Sprengeerland Wonen investeert ook in maatschappelijk vastgoed: in 2009 is een Kulturhus gebouwd, waarin ook een basisschool werd ondergebracht.

Door middel van haar verkoopbeleid en het aanbieden van TeWoon-woningen levert Sprengeerland Wonen een goede bijdrage aan het gevarieerder maken van het woningaanbod.

Kwaliteit van wijken en buurten

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

De prestaties van de corporatie zijn zeer gevarieerd op dit terrein. Sprengeerland Wonen streeft een klant- en maatschappijgedreven organisatie na, waarbij de woonkern centraal staat. Daarbij moeten de huurders over een goede woon- en leefomgeving beschikken.

Sprengeerland Wonen wil zich zo goed mogelijk verstaan met de dorpsraden en met de eigen huurdersorganisatie om een goede rol te kunnen spelen voor de totale bevolking van een woonkern. Met IdeeOkee wil de corporatie ideeën en initiatieven ondersteunen, die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en saamhorigheid in de buurt. In 2011 zijn negen verzoeken gedaan, waarvan er vier zijn gehonoreerd en vier nog in behandeling zijn.

De corporatie organiseert wijkschouwen om een bijdrage te leveren aan samenwerking tussen organisaties zoals Gemeente, dorpsraad en corporatie onderling en tussen organisaties en bewoners.

Voorts heeft Sprengeerland Wonen het idee van 'ProPoints' geïntroduceerd. De gedachte hierachter is om goed gedrag van huurders door middel van beloning te stimuleren. In dat verband worden de punten toegekend aan huurders van wie de huur met een automatische incasso worden geïnd en huurders die zich actief willen inzetten. Ook kunnen punten worden toegekend bij de organisatie van een buurtactiviteit. De gespaarde punten kunnen bij bepaalde bedrijven en winkels worden verzilverd.

5. Presteren volgens belanghebbenden (PvB)

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 bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties.

Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Sprengenland Wonen. Het oordeel is verkregen door een uitgebreide enquête uit te zetten onder de belanghebbenden. Vijftien van de vijftientig uitgenodigde belanghebbenden (60%) hebben de enquête ingevuld, hetgeen een representatief beeld laat zien.

5.1 De belanghebbenden van Sprengenland Wonen

Bewoners

Sprengenland Wonen heeft op diverse niveaus overleg met bewoners. Allereerst wordt er overleg gevoerd met de huurdersorganisatie. De huurdersorganisaties van de voormalige fusiepartners zijn in 2011 samengevoegd tot één organisatie "Samen-Een". Er wordt gewerkt aan een nieuwe invulling van participatie, waarin niet alleen thema's worden besproken die vanuit de wet-en regelgeving zijn benoemd, maar waarbij ook een breder palet in ogenschouw wordt genomen. Er vinden jaarlijks diverse overleggen plaats met de huurdersorganisatie. Naast de huurdersorganisatie zijn er ook diverse bewonerscommissies actief, zoals ten behoeve van de herstructurering in de Eerbeekse Enk en het nieuwbouwproject op het Nuon-terrein. Naast eigen huurders wordt gesproken met de diverse dorpsraden, zodat Sprengenland Wonen een goed aanspreekpunt en klankbord heeft voor het maken van de eigen kernenvisies.

Gemeenten

Sprengenland Wonen is actief in drie gemeenten, Apeldoorn, Rheden en Brummen. Met de Gemeenten vindt overleg plaats over de prestatieafspraken en woonvisies. Daarnaast vindt regelmatig op verschillende niveaus, over verschillende onderwerpen structureel overleg plaats zowel bestuurlijk als ambtelijk.

Zorgpartijen

Er vindt structureel overleg plaats met zorg- en welzijnspartijen. Dit overleg neemt per gemeente verschillende vormen aan. In de gemeente Apeldoorn vindt jaarlijks een afstemmingsoverleg plaats rondom de vorming van woonservicegebieden en tevens zijn er enkele keren per jaar netwerkbijeenkomsten. In de gemeente Brummen en in de diverse afzonderlijke woonkernen, zoals in Loenen, Uddel en Beekbergen/Lieren/Oosterhuizen zijn er diverse overlegstructuren en samenwerkingsverbanden teneinde woonservicegebieden tot stand te brengen.

Collega-corporaties

Sprengenland Wonen zoekt de samenwerking met collega-corporaties in het werkgebied. Per gemeente neemt dat verschillende vormen aan. De samenwerking met Woningstichting Brummen betreft de afstemming van verschillende beleidsthema's

binnen de gemeente Brummen. Tevens bestaat een samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling en is er een gezamenlijke geschillencommissie. De samenwerking in Apeldoorn krijgt vooral zijn beslag in de Verenigde Samenwerkende Wooncorporaties (VSW), waarbij naast het gezamenlijk optrekken met betrekking tot het nakomen van de prestatieafspraken met de gemeente allerlei beleidsthema's de revue passeren. Regionaal wordt samengewerkt in het kader van de woonruimteverdeling via Woonkeus Stedendriehoek.

5.2 Presteren volgens belanghebbenden: Samenvattende beoordeling

Onder de belanghebbenden is een enquête uitgezet waarbij naast de thema's uit de prestatievelden ook een aantal andere onderwerpen zijn bevestigd op het gebied van inspraak, participatie, communicatie, prestatieafspraken en verantwoording afleggen. De enquête kent zes antwoordkeuzes: --, -, +/-, +, ++ en n.v.t. Deze laatste mogelijkheid kon ook gebruikt worden als een geënquêteerde feitelijk geen antwoord kon geven op de vraag. Dit antwoord telde dan niet mee in de uiteindelijke score. De volgende punten zijn toegekend aan de antwoordkeuzes:

-- : 1	- : 3,25	+/- : 5,5	+ : 7,75	++ : 10
--------	----------	-----------	----------	---------

Uiteindelijk heeft dit geleid tot een score zoals opgenomen in onderstaand overzicht.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling door belanghebbenden				
	Bewoners	Gemeenten	Zorgpartijen	Corporaties	Totaal
<i>Huisvesten primaire doelgroep</i>	6,3	6,5	6,0	8,7	6,9
<i>Kwaliteit woningen en woningbeheer</i>	6,3	7,2	6,8	6,6	6,8
<i>Huisvesting specifieke doelgroepen</i>	4,8	5,7	5,5	6,6	5,6
<i>Investeren in vastgoed</i>	7,0	6,4	4,0	8,9	6,7
<i>Kwaliteit van wijken en buurten</i>	5,8	6,3	7,3	8,0	6,9
<i>Overige prestaties</i>	4,7	7,2	6,3	8,0	6,6
Totaal	5,8	6,5	6,0	7,8	6,6

Aan het einde van de enquête is de vraag gesteld “Welk totaal rapportcijfer zou u Sprengenland Wonen geven voor de wijze waarop zij invulling geeft aan haar maatschappelijk taken?”

Op deze vraag kwam de volgende gemiddelde uitkomst:

Algemeen cijfer	
Bewoners	7,0
Gemeenten	7,8
Zorgpartijen	6,8
Collega-corporaties	8,0
Totaal	7,5

Er zijn ook een aantal open vragen gesteld waaronder de vragen: “In welke zaken blinkt Sprengenland Wonen uit?” en “In welke zaken blijft Sprengenland Wonen achter?”

Dit leidde tot de volgende persoonlijke antwoorden.

In welke zaken blinkt Sprengenland Wonen uit?

- Lokale verbondenheid
- Heeft goede contacten in de dorpen/klantgedreven
- Is een kleine organisatie met korte lijnen en komt zo snel tot besluitvorming
- Hart en passie voor de dorpen, dit is in Apeldoorn wel eens nodig ,omdat de dorpen snel “vergeten” worden
- Degelijke club
- Na fusie stuk toegankelijker en vooral socialer
- Kerntaken worden goed vervuld
- Het behandelen van storingen en reparaties in en aan de woning
- Laagdrempeligheid, luisteren naar de wensen van het dorp of wijk
- Sprengenland Wonen richt zich (zeker in vergelijking met veel andere corporaties) nog echt op haar kerntaak en heeft een duidelijk missie
- In persoonlijke contacten een prettige manier van omgang
- Heldere visie, consistent, degelijk en betrouwbaar

In welke zaken blijft Sprengenland Wonen achter?

- Mist af en toe nog diepgang/professionaliteit maar dankzij de fusie is een en ander wel verbeterd
- In het algemeen is Sprengenland Wonen trendvolgend en dat is zo slecht nog niet voor een dorpscorporatie waar zich alles overzichtelijk voltrekt zonder cumulatie van problemen
- Vernieuwen zorgvastgoed (Beekwal)
- Iets meer maatwerk bij sociale problematiek
- Soms procedureel operationaliseren van afspraken
- Bereikbaarheid van personen via telefoon en mail
- Contact met bewoners (communicatie)
- Innovatie in combinatie met daadkracht
- Aanpassen huidige woonkwaliteit aan ouderen

- Een duidelijke visie op wonen voor bijzondere doelgroepen
- Samenwerken met collega-organisaties
- Huisvesting voor jongeren (betaalbaar) die ouderlijk huis niet kunnen verlaten indien er weinig financiële middelen beschikbaar zijn
- Digitale nieuwsvoorziening (nieuwsbrieven e.d.) aan belanghebbenden
- Telefonische bereikbaarheid

Tenslotte hebben we de vraag gesteld: “U krijgt van ons 100 punten, die u zelf mag verdelen over de navolgende zes beleidsaspecten om aan te geven welke prioriteit Sprengenland Wonen volgens u zou moeten hanteren. Vindt u een aspect heel belangrijk, dan geeft u het veel punten. Minder belangrijke aspecten krijgen minder punten. Het totaal van de uitgedeelde punten moet op 100 uitkomen!”

Het antwoord op deze vraag levert het volgende beeld op:

Beleidskeuzes en afwegingen	Afweging door belanghebbenden				
	<i>Bewoners</i>	<i>Gemeenten</i>	<i>Zorgpartijen</i>	<i>Corporaties</i>	<i>Totaal</i>
Beschikbaarheid	25,0	22,0	10,0	27,5	22,1
Bouwproductie	13,3	14,0	10,0	12,5	11,7
Herstructurering	13,3	15,0	11,7	18,9	15,0
Leefbaarheid en veiligheid	20,0	18,0	21,7	13,7	17,5
Bijzondere doelgroepen	6,7	14,0	18,3	13,7	13,3
Betaalbaarheid	21,7	17,0	28,3	13,7	20,4
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

5.3 Presteren volgens belanghebbenden: Prestaties

Huisvesten primaire doelgroep

De gemiddelde score op dit onderwerp is een **6,9**. Vooral de collega-corporaties geven een hoge score op dit onderwerp met een 8,7, terwijl de zorgpartijen de laagste score geven met een 6,0.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De gemiddelde score op dit onderwerp is een **6,8**. De differentiatie van cijfers op dit onderwerp is het laagst van alle onderwerpen. De gemeenten geven hier de hoogste score met een 7,2 en de bewoners de laagste score met een 6,3.

Huisvesting specifieke doelgroepen

De gemiddelde score op dit onderwerp is een **5,6**, dit is de laagste score van alle onderwerpen. De bewoners geven op dit onderwerp de laagste score met een 4,8 terwijl de collega-corporaties met een 6,6 de hoogste score toekennen.

Investeren in vastgoed

De gemiddelde score op dit onderwerp is een **6,7**. Opvallend is de extreem lage score van een 4,0 bij de zorgpartijen, terwijl de collega-corporaties hier de hoogste score aan toekennen van een 8,9.

Kwaliteit van wijken en buurten

De gemiddelde score op dit onderwerp is **6,9**. De laagste score wordt gegeven door de bewoners met een 5,8 terwijl de collega-corporaties dit onderwerp een 8,0 geven.

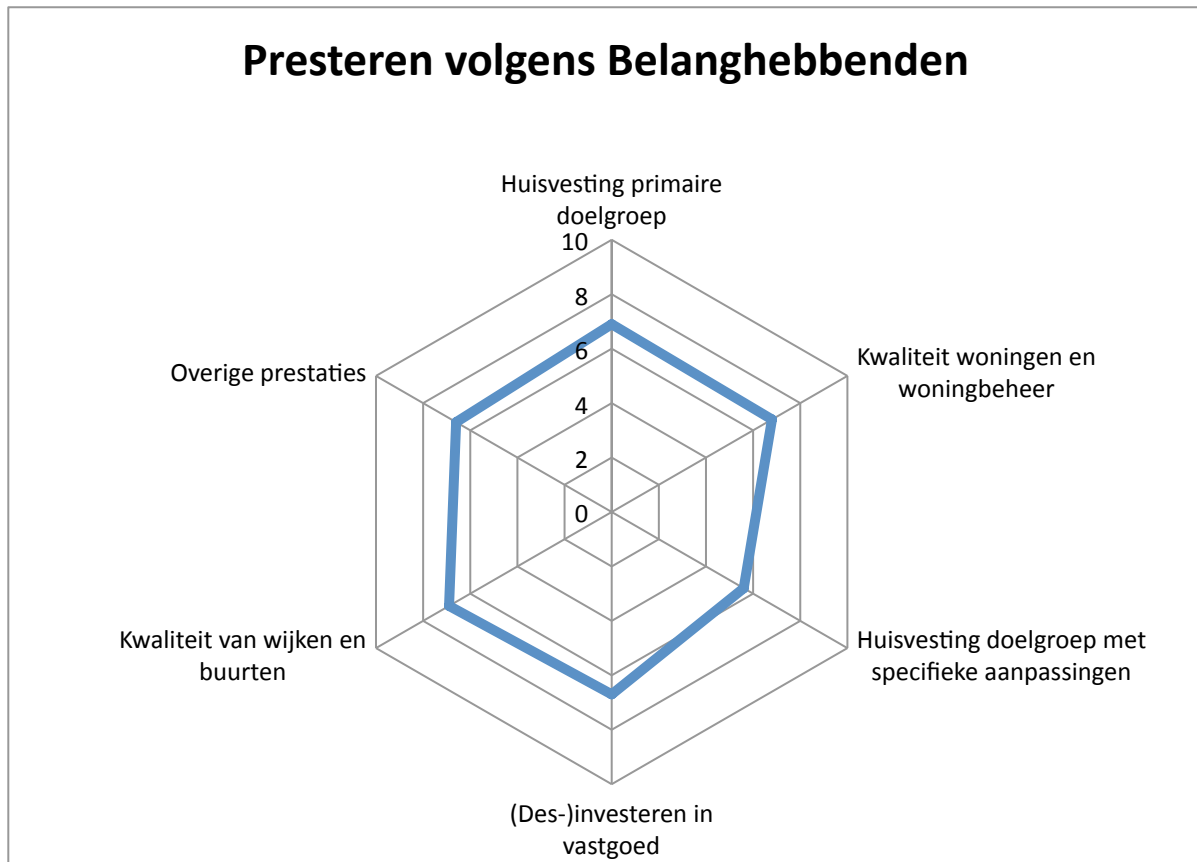
Overige prestaties

Bij overige prestaties zijn antwoorden meegenomen op het gebied van inspraak, participatie, communicatie en verantwoording afleggen.

De gemiddelde score op dit onderwerp is een **6,6**. De lage score van de bewoners wordt vooral veroorzaakt door hun mening dat ze te weinig betrokken worden bij de beleidsontwikkeling.

Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,9
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,8
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	5,6
(Des-)investeren in vastgoed	6,7
Kwaliteit van wijken en buurten	6,9
Overige prestaties	6,6
Gemiddelde score	6,6

Prestatiespinnenweb



6. Presteren naar Vermogen (PnV)

Bij het onderdeel presteren naar vermogen wordt gekeken naar de onderdelen financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en vermogensinzet.

6.1 Financiële continuïteit

Vermogenspositie

Sprengenland Wonen heeft een A1-oordeel van het CFV. De waardering van het bezit is gedaan tegen historische kostprijs, dan wel lagere bedrijfswaarde verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen, zulks bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. Eind 2011 heeft er een heroverweging plaatsgevonden tussen de diverse waarderingmethoden, waarbij zowel de historische kostprijs als de bedrijfswaarde als de marktwaarde in ogenschouw zijn genomen. Er is wederom gekozen om te waarderen tegen historische kostprijs. De visitatiemethodiek schrijft voor om de waardering te baseren op bedrijfswaarde. Dit onderdeel scoort een **6,0**.

Liquiditeit

Het door het WSW vrijgegeven faciliteringsvolume is ruim voldoende om de investeringen van de eerste 2 jaar, die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting, te financieren. Dit onderdeel scoort een **7,0**.

Integrale kasstroomcyclus

De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde bedraagt 47%, de loan-to-value op basis van de WOZ-waarde is ruim 19% en de ICR is 1,8. De commissie acht deze getallen zeer robuust. De huidige financiële situatie is goed. Ondanks dat de materiële beoordeling van de huidige situatie goed is, voldoet Sprengenland Wonen niet aan de formele eisen van de visitatiemethode:

- a) Er wordt niet gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde;
- b) Er zijn geen IRR-eisen (Internal Rate of Return; de interne rekenvoetmethode) voor te realiseren investeringen gedifferentieerd naar type vastgoed;
- c) Er is geen directe rendementseis;
- d) Er is geen investerings-/financieringsratio.

Door het ontbreken van deze elementen kan feitelijk moeilijk een oordeel worden gegeven over de toekomstige situatie. Aangezien er wel een bedrijfswaarde wordt berekend en de andere formele elementen b) tot en met d) op korte termijn kunnen worden ingevoerd ligt hier een eenvoudige manier om verbeteringen door te voeren. Dit onderdeel scoort momenteel een **5,0**.

Totaaloordeel Financiële continuïteit

Het totaaloordeel op dit onderdeel wordt een **6,0** vanwege enerzijds de goede uitgangspositie (CFV, WSW, financiële kengetallen) en anderzijds de lastige materiële beoordeling wat betreft de toekomstige financiële situatie, zulks door het ontbreken van een aantal essentiële elementen.

6.2 Financiële beheer

Bij dit onderdeel wordt enerzijds gekeken naar de werking van de planning- en controlcyclus en anderzijds naar treasury.

Planning- en controlcyclus

De planning- en controlcyclus bestaat uit de volgende elementen:

- Meerjarenplan en – begroting
- Jaarplan en -begroting
- Kwartaalrapportages
- Jaarrekening met accountantsverklaring

Alle elementen uit de planning- en controlcyclus zijn aanwezig. Het meerjarenplan en de meerjarenbegroting en het jaarplan en de jaarbegroting zijn vervat in één document. Het is een helder document waarin de missie, visie en strategie wordt vertaald naar concrete doelstellingen en acties. Het meerjarenperspectief is vijf jaar. Er staan evenwel enorm veel voor te nemen acties in, die vervolgens niet worden geprioriteerd. Dit bemoeilijkt de uitvoering, hetgeen vervolgens ook blijkt in de praktijk.

Intern heeft Sprengenland Wonen vastgesteld dat een en ander niet de handigste methode is. De planning is derhalve voor verbetering vatbaar.

De uitvoering van het jaarplan en de jaarbegroting wordt gevolgd in de kwartaalrapportages. Deze rapportage is ingericht om te verklaren en te verantwoorden maar niet om op te sturen. Zo wordt er geen prognose van het resultaat gegeven en worden er ook geen maatregelen aangegeven die er voor moeten zorgen dat er binnen het jaarplan en de jaarbegroting wordt gehandeld. Feitelijk wordt de Do en de Check uit de PDCA-cyclus wel gehanteerd, maar wordt de Act moeilijk mogelijk gemaakt. De Act zie je ook niet zichtbaar terug in verslagen van de Raad van Commissarissen, die de kwartaalrapportages met de directie bespreekt.

De jaarrekening heeft een formeel karakter en wordt gecontroleerd en beoordeeld door de accountant. De commissie heeft hierover derhalve geen oordeel behalve dat zij vaststelt dat de accountant elk jaar een goedkeurende verklaring heeft gegeven. Samengevat oordeelt de commissie dat alle elementen uit de planning- en controlcyclus aanwezig zijn. Er zijn de laatste jaren aanzienlijke verbeteringen op dit terrein doorgevoerd. De planning en de uitvoering daarvan kan evenwel beter. Dit is intern ook al vastgesteld. Daarnaast moet aan de Act uit de PDCA-cyclus vorm gegeven worden. Gezien de behoorlijke kwaliteitsslagen in de afgelopen jaren beoordeelt de commissie dit onderdeel met een **6,5** ondanks het feit dat er nog een aantal verbeterlagen zijn door te voeren.

Treasury

Bij Treasury moeten de volgende elementen worden getoetst:

- De corporatie heeft de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld en de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte;
- De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen, waaronder het faciliteringsvolume van het WSW;

- Er is een actueel, door de Raad van Commissarissen goedgekeurd treasurystatuut waarin ook spelregels zijn opgenomen voor financiële instrumenten;
- Er is een treasuryjaarplan.

Zoals al aangegeven bij de planning- en controlcyclus wordt gewerkt met een vijfjaren begroting. Voor deze periode zijn de kasstromen en de investeringsbehoefte in beeld. De financieringsbehoefte is in deze periode niet groter dan het faciliteringsvolume van het WSW.

Vastgesteld is dat Sprengenland Wonen geen actueel treasurystatuut en bovendien geen treasuryjaarplan heeft opgesteld. Doordat feitelijk aan geen enkel toetsingselement geheel wordt voldaan beoordeelt de commissie dit onderdeel met een **4,0**.

6.3 Doelmatigheid

Er is geen visie vastgelegd noch zijn er criteria benoemd waaraan de doelmatigheid gemeten zou kunnen worden. De commissie heeft de hierna te benoemen onderdelen op haar merites beoordeeld. Bij doelmatigheid wordt gekeken naar de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten. De commissie heeft gekeken naar de huuroopbrengsten, de beheerkosten en de onderhoudskosten.

De huur is gemiddeld 62,0% van de maximaal toegestane huur, bij de referentiecorporaties is dit 63,5% en landelijk 72,0% (bron: CFV 2011: Corporatie in Perspectief). De streefhuur is vastgesteld op 72,5%. Dit percentage is generiek vastgesteld voor het gehele bezit. Dit sluit enerzijds niet aan op het eigen kernenbeleid en anderzijds kan potentiële nieuwe scheefhuur in de hand worden gewerkt. Uiteraard kunnen daardoor inkomsten worden misgelopen, die feitelijk geen volkshuisvestelijke betekenis hebben, maar alleen tot doel hebben kennelijk een huurder te sponsoren.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **5,0**.

De beheerkosten liggen structureel (over de gehele periode) substantieel (20% of meer) lager dan de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (bron: CFV 2011: Corporatie in Perspectief).

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **9,0**.

De onderhoudskosten liggen gemiddeld genomen over de gehele periode rond het gemiddelde van de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (bron: CFV 2011: Corporatie in Perspectief). Er is wel een substantieel verschil tussen de soorten onderhoud. Zo is het mutatieonderhoud structureel substantieel lager dan het gemiddelde en de kosten voor planmatig onderhoud zijn gemiddeld structureel hoger. Aangezien het bezit van Sprengenland Wonen qua ouderdom goed aansluit bij zowel het gemiddelde van de referentiecorporaties als het landelijke gemiddelde, zouden de kosten van planmatig onderhoud logischerwijs dezelfde trend moeten volgen. Dit doet het evenwel niet. Het kan zijn dat mutatiekosten verschoven worden naar planmatig onderhoud. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**.

De doelmatigheid van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten wordt beoordeeld met gemiddeld een 7,0.

6.4 Vermogensinzet

Sprengenland Wonen heeft geen onderbouwde visie op haar middelen naar maatschappelijk rendement. Tevens heeft zij geen heldere en toetsbare visie op of beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen kan vergroten.

De vermogensinzet kan worden beoordeeld als de rol van de maatschappelijke belegger is ingevuld. Deze is nog op geen enkel onderdeel ingevuld.

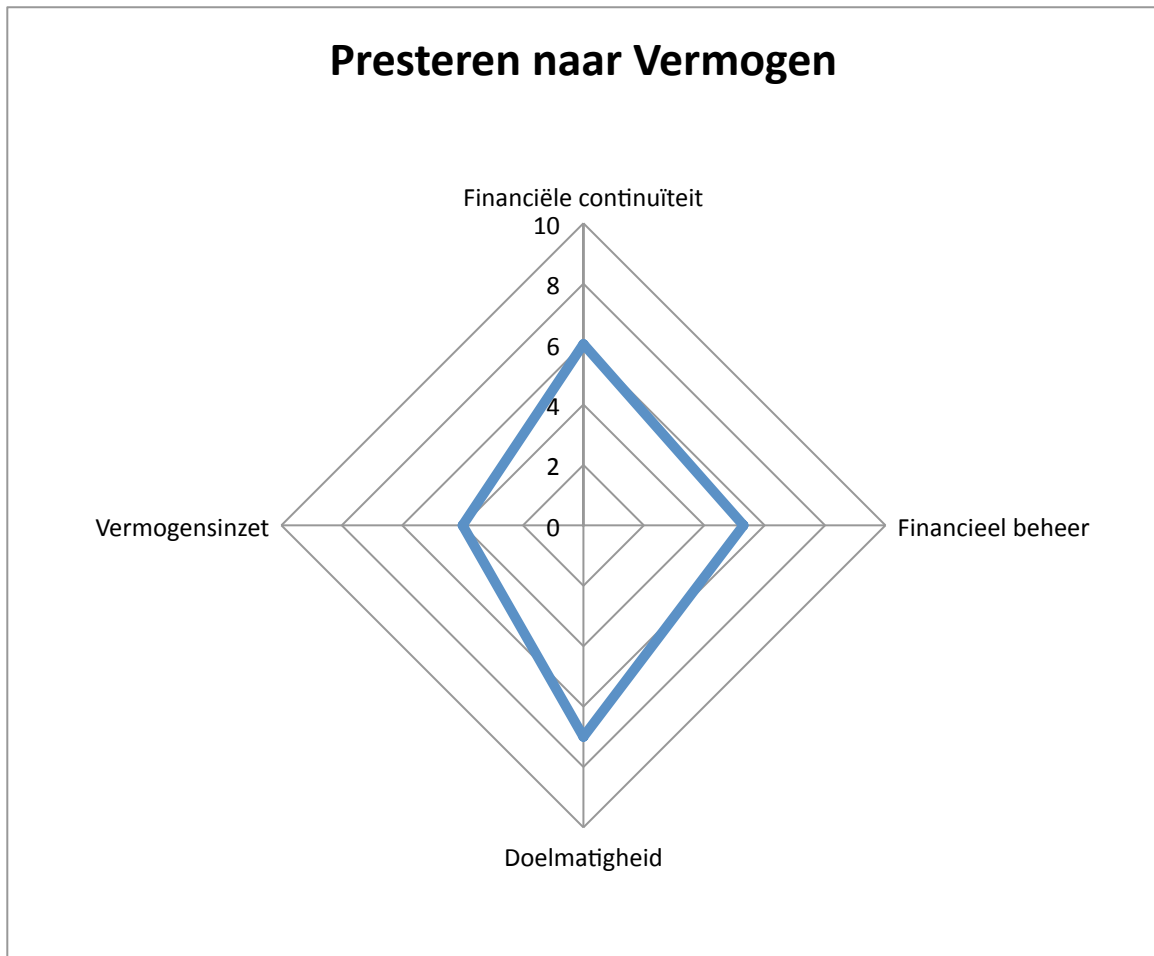
Hierdoor kan niet worden vastgesteld of de vermogensinzet doelmatig is. De commissie acht dit onderdeel onvoldoende en beoordeelt dit met een **4,0**.

6.5 Presteren naar Vermogen: Samenvattende beoordeling

Het totaaloordeel komt uit op een **5,3**. Onderstaand wordt aangegeven hoe dit oordeel cijfermatig is opgebouwd. In de paragrafen 6.1 t/m 6.4 wordt inhoudelijk ingegaan op elk van de onderdelen.

Prestatievelden	beoordeling	weging	Gewogen cijfer
Financiële continuïteit	6,0	20%	1,2
Financieel beheer			
Planning en Control	6,5	10%	0,7
Treasury management	4,0	10%	0,4
Doelmatigheid			
Huurinkomsten	5,0	6,67%	0,3
Beheerkosten	9,0	6,67%	0,6
Onderhoudskosten	7,0	6,67%	0,5
Vermogensinzet	4,0	40%	1,6
Gemiddelde score			5,3

Prestatiespinnenweb



7. Governance

In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over de besturing, het interne toezicht en de externe legitimatie.

7.1 Beschrijving governance-structuur

Per 1 januari 2011 is Sprengenland Wonen ontstaan uit een fusie van Woningstichting Eerbeek en Woningstichting Beter Wonen. Begin 2011 is de Raad van Commissarissen in een nieuwe samenstelling aangetreden. Vier leden van die Raad zijn afkomstig uit de Raden van Commissarissen van de voormalige fusiepartners en daarenboven is één nieuw extern lid toegetreden. In totaal beschikt de Raad van Commissarissen dus over 5 leden. Het maximum aantal zittingstermijnen bedraagt twee. Een termijn duurt maximaal vier jaar. Werving van nieuwe leden vindt plaats op basis van een profielschets, die vervolgens in een advertentie wordt opgenomen en geplaatst in regionale bladen. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Stichting Huurdersbelangen Samen-Eén. Ieder van de leden van de Raad van Commissarissen heeft een specifiek aandachtsgebied in zijn of haar portefeuille.

Het bestuur van Sprengenland Wonen wordt sinds 1 januari 2011 gevormd door de directeur-bestuurder. Hij is tevens de bestuurder van de onder de holding vallende verbindingen. Opvallend is dat, zo blijkt uit de bestudeerde stukken, dat de directeur-bestuurder van Woningstichting Eerbeek in de voorfusie-fase tevens aandeelhouder was van bedoelde verbindingen. Bij constatering van dit feit in het fusietraject is deze omissie direct aangepast c.q. gecorrigeerd. De huidige directeur-bestuurder is sinds 2011 in dienst van Sprengenland Wonen en is benoemd voor een periode van 4 jaar.

7.2 Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,5**.

De besturing wordt beoordeeld aan de hand van de strategievorming en prestatiebesturing. Het gaat hierbij om Plan, Check en Act. Do is al beoordeeld in de eerdere hoofdstukken Presteren naar Ambitie (PnA), Presteren naar Opgaven (PnO) en Presteren volgens Belanghebbenden (PvB).

In verband met de fusie in 2011 valt de toetsing van de 'governance' in delen uiteen. Ten eerste de vóórfusie-fase (t/m 2010) en ten tweede de nafusie-fase (per 1 januari 2011 de nieuwe Stichting Sprengenland Wonen). Uit de jaarverslagen van de vóórfusie corporaties, alsmede uit de besprekingen met de huidige RvC, blijkt dat een goed en professioneel planningsproces gehanteerd wordt. Beide corporaties hebben in hun jaarverslagen 2009 en 2010 rekening en verantwoording afgelegd. Beide corporaties betrekken actief belanghebbenden door middel van meerdere bijeenkomsten per jaar.

Om de interne bedrijfsvoering voldoende te bewaken worden interne rapportages opgesteld, zowel op het gebied van financiële-, technische- en verhuuraspecten. Voorts is een gedragscode met een integriteitscode en klokkenluidersregeling ingevoerd. Ten aanzien van de klachtenregeling trekken de corporaties gezamenlijk op met enkele collega-corporaties in het werkgebied.

Het jaar 2010 stond vooral in het teken van het tot stand brengen van de fusie. Daarvoor is een gezamenlijk ambitie- en strategiedocument opgesteld waarin de kernpunten, de missie en de visie zijn verwoord, hetgeen heeft geresulteerd in het formuleren van concrete doelen voor de periode 2011 -2013.

Sprengenland Wonen is geconfronteerd met uitvoeringsproblemen van diverse beleidsvoornemens als gevolg van de fusie. In de loop van 2011 (en deels 2012) heeft Sprengenland Wonen veel taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in documenten vastgelegd. De interne bestuurlijke organisatie is geheel aangepast, een en ander blijkend uit het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Commissarissen. De bestuurstructuur van Sprengenland Wonen is opgezet overeenkomstig de 'Governancecode Woningcorporaties' (versie 2011). Met het bovenstaande als achtergrond heeft de commissie de prestaties op het gebied van governance beoordeeld.

Plan, check en act zijn in dat licht goed opgepakt binnen de organisatie. Goede procesbeschrijvingen zijn gewenst, mede met het oog op juiste functiescheidingen en risicobeheersing. Al in de voorfusie periode is al een begin gemaakt met het beschrijven van de meest basale werkprocessen. In 2011 en 2012 zijn die werkzaamheden voortgezet en streeft Sprengenland Wonen ernaar in 2012 de vastlegging van alle werkprocessen te hebben afgerond. De commissie constateert met genoegen dat Sprengenland Wonen hard werkt aan het verder professionaliseren van haar organisatie en het optimaliseren van de besturingscyclus (PDCA-cyclus).

Er is een jaarplan 2011 opgesteld met concrete activiteiten per afdeling uitgezet in de tijd. Dit plan dient als leidraad voor tussentijdse monitoring van de voortgang. Met handige kleuren (lopend vanaf groen naar rood) wordt weergegeven of men op schema ligt, dan wel of er bijgestuurd moet worden. Op dezelfde wijze is ook voor 2012 een jaarplan inclusief begroting opgesteld. Daaruit blijkt dat het ambitieniveau van Sprengenland Wonen hoog is en concreet vraagt de commissie zich af of de hoeveelheid aan actiepunten niet te groot is.

De monitoring vindt, sinds 2011 per kwartaal, plaats middels voortgangsrapportages (algemeen, financieel en nieuwbouw). De commissie heeft vastgesteld, dat die rapportages te weinig gebruikt worden om afwijkingen van het jaarplan te signaleren, bijsturingmaatregelen te nemen en om andere acties te in gang te zetten. De voortgangsrapportages zijn vrij uitgebreid en goed visueel ondersteund. Deze worden in de Raad van Commissarissen door de bestuurder toegelicht en onderling besproken. Uit de notulen blijkt evenwel niet, althans onvoldoende, dat besluitvorming geleid heeft tot implementatie van de genomen besluiten. Sprengenland Wonen werkt aan de verdere ontwikkeling en verbetering van de monitoring, De commissie is echter van mening, dat Sprengenland Wonen het monitoren van werkprocessen, implementatie van jaarplannen, kwartaalrapportages nog niet volledig beheerst.

Met name als het gaat om het bijsturen (act), zijn de prestaties naar de mening van de commissie nog onvoldoende meetbaar. Sprengenland Wonen heeft desgevraagd te kennen gegeven dat de werkprocessen veel aandacht kosten en tijd vragen en dat er hard gewerkt wordt om de fusie te doen slagen.

7.3 Het intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,7**.

Bij de beoordeling van het intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de Raad van Commissarissen (open cultuur, zelfreflectie, rolopvatting als toezichthouder, klankbord voor de bestuurder en samenstelling). Ook toetst de commissie of de Raad van Commissarissen een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomangement) hanteert en of Sprengenland Wonen de Governancecode toepast en zo niet uitlegt waar en waarom zij daarvan afwijkt.

Het functioneren van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen oefent het interne toezicht op het bestuur uit. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen een klankbord- en adviesfunctie. De taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in de statuten en in het Reglement Raad van Commissarissen. Hieruit blijkt ook de scheiding in taken en verantwoordelijkheden tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur. Het Reglement Raad van Commissarissen en de profielschets zijn op de website van Sprengenland Wonen gepubliceerd.

Open cultuur

De commissie beoordeelt het functioneren van de huidige Raad van Commissarissen als ruim voldoende. De cultuur binnen de Raad is open en kritisch. De Raad kan zelfstandig informatie verzamelen en vindt alleen goed te kunnen functioneren, wanneer zij overzicht en inzicht heeft en niet uitsluitend afhankelijk is van de bestuurder. Voor de bestuurder is de Raad een open en kritisch klankbord. Al naar gewenst, worden tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen interne en of externe deskundigen gehoord en/of geraadpleegd voor advies. Overleg van de Raad met belanghebbenden vindt niet of nauwelijks plaats. Dit in tegenstelling tot de bestuurder die regelmatig periodiek overleg heeft met de bewonersorganisaties en de gemeenten.

Zelfreflectie

De Raad van Commissarissen en bestuur evalueren jaarlijks ieders functioneren. Daarnaast heeft de Raad in 2012 voor het eerst (in de huidige samenstelling) een zelfevaluatie uitgevoerd. In de zelfevaluatie is tevens de communicatie met het MT en de directeur-bestuurder meegenomen. De Raad geeft blijk van kritische zelfreflectie. Onderwerpen als integriteit en belangenverstrengeling komen aan de orde. De commissie beoordeelt een en ander als ruim voldoende.

Rolopvatting toezichthouder

Het zwaartepunt van de taakopvatting van de Raad van Commissarissen heeft de laatste tijd gelegen bij haar interne toezichtrol en klankbordfunctie voor de bestuurder. Uit gesprekken met de Raad blijkt dat er sprake is van een open cultuur, waarin afwijkende

meningen gehoord worden. Meningsverschillen en kritische vragen komen op tafel en zijn bespreekbaar. Toch is de commissie van mening dat er een meer kritische houding verwacht mag worden van de Raad. De commissie is van mening dat de toezicht-houdende functie beter tot z'n recht komt, indien de Raad van Commissarissen zelfstandig en minder afhankelijk van de bestuurder (intern of extern) informatie vergaart.

Samenstelling

De samenstelling van de Raad en het reglement functieprofielen ten behoeve van haar leden, is mede onder begeleiding van een extern bureau tot stand gekomen. Werving van nieuwe leden vindt plaats op basis van een profielschets, waarvoor in de regionale bladen een advertentie wordt geplaatst. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Stichting Huurdersbelangen Samen-Een.

Samenvatting functioneren Raad van Commissarissen

De commissie beoordeelt het functioneren van de Raad van Commissarissen als ruim voldoende (waardering 7).

Het toetsingskader

Het toetsingskader dient alle eisen, criteria, minimale ijkpunten waaraan de Raad van Commissarissen alle jaarplannen, investeringsbeslissingen toetst, te bevatten. Besluiten van bestuurder worden achteraf ter toetsing voorgelegd aan de Raad. Als het gaat om zwaarwegende besluiten worden deze vooraf besproken. Toetsing vindt plaats op basis van het vastgestelde jaarplan- en begroting. Echter een strategisch ondernemingsplan, meerjareninvesteringsplanning, risicobeheersingssysteem, dynamisch voorraadbeleid en het definiëren van wie belanghebbenden zijn, zijn niet, of beperkt aanwezig, dan wel verouderd (vóórfusie). Het toetsingskader is daarmee beperkt aanwezig. Uit agenda's, notulen van en voortgangsrapportages aan de Raad blijkt dat periodiek ontwikkelingen binnen Sprengenland Wonen (ondermeer financiën, investeringen, nieuwbouw) besproken en toegelicht worden, maar een concrete toetsing aan een vastgesteld toetsingskader is daarbij niet mogelijk.

De commissie beoordeelt het toetsingskader onder de norm van voldoende (waardering 6).

Governancecode

Sprengenland Wonen heeft de Aedescode, waarvan de Governancecode integraal onderdeel uitmaakt, ondertekend. Het gehele jaarverslag is op de website van Sprengenland Wonen gepubliceerd. Sprengenland Wonen heeft de Governancecode volledig toegepast, danwel in relevante gevallen uitgelegd waarom daarvan is afgeweken.

De honorering van de bestuurder is tot stand gekomen op basis van de 'Beloningscode bestuurders woningcorporaties'. Tevens hanteert Sprengenland Wonen de honoreringscode voor de Raad van Commissarissen. De honoreringen staan toegelicht in het jaarverslag.

Sprengenland Wonen voldoet momenteel aan alle eisen die in de Governancecode worden gesteld. De vereiste documenten worden door Sprengenland Wonen op haar website geplaatst. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**.

7.4 De externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met **6,5**.

De mate van beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden wordt door de commissie met een voldoende beoordeeld. Periodiek overleg vindt plaats tussen belanghebbenden en bestuurder. Veelvuldig wordt door Sprengenland Wonen te kennen gegeven dat verantwoording en uitleg van het gevoerde beleid via de website voldoende is. Echter de geënqueteerde belanghebbenden zijn van mening dat de externe profilering van Sprengenland Wonen beter kan en niet goed tot zijn recht komt. De belanghebbenden geven te kennen de website van Sprengenland Wonen hiervoor niet of te weinig te gebruiken.

Sprengenland Wonen maakt op haar website melding van de aanwezigheid van een huurdersbelangenorganisatie. Het overleg met de huurders heeft in 2011 een nieuwe invulling gekregen door de samenvoeging van de twee huurdersorganisaties van de voormalige fusiecorporaties. Bovendien is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst aangegaan tussen de huurdersbelangenorganisatie en Sprengenland Wonen. Huurders worden door bewonerscommissies geraadpleegd en geïnformeerd. Dit overleg vindt ten minste één keer per jaar plaats. De Stichting Huurdersbelangen Samen-Een, het 'centrale' aanspreekpunt van de huurders, is voor Sprengenland Wonen een belangrijke gesprekspartner. Aldus legt Sprengenland Wonen verantwoording af over het gevoerde beleid.

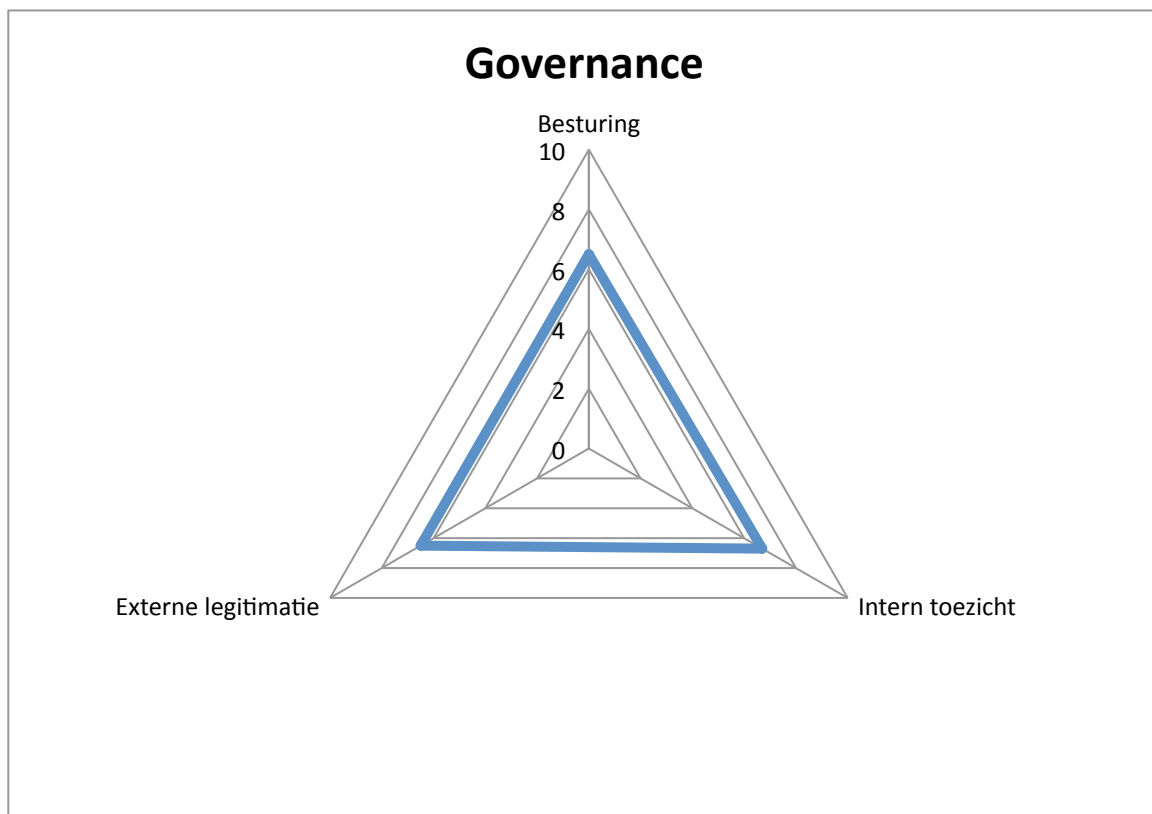
Wel maakt de commissie uit de diverse visitatiegesprekken op, dat verdere intensivering van het overleg tussen Sprengenland Wonen en haar belanghebbenden (in de breedte) gewenst is. Daarbij is het aan Sprengenland Wonen om aan te geven hoe en onder welke condities de resultaten van dat overleg geïmplementeerd gaan worden in toekomstig beleid. Kortom duidelijk maken wat belanghebbenden van Sprengenland Wonen mogen verwachten.

7.5 Governance: Samenvattende beoordeling

Het totaaloordeel komt uit op een **6,6**. Onderstaand wordt aangegeven hoe dit oordeel cijfermatig is opgebouwd. In de paragrafen 7.2 t/m 7.4 wordt inhoudelijk ingegaan op elk van de onderdelen.

Prestatievelden	beoordeling	Weging	Gewogen cijfer
Besturing		6,5	33,3%
Intern toezicht		6,7	
Functioneren RvC	7		11,1%
Toetsingskader	6		11,1%
Governance	7		11,1%
Externe legitimatie		6,5	33,3%
Gemiddelde score			6,6

Prestatiespinnenweb



Bijlage 1 Geraadpleegde notities, verslagen en documenten

Perspectief/ ratio	Documenten
Presteren naar Ambities (PnA)	<p>Organogram * Organogram per 1 januari 2012</p> <p>Ambitie- en strategiedocument Woningstichting Eerbeek – Woningstichting Beter Wonen, 3 september 2010</p> <p>Documenten over monitoring van prestaties * Geen informatie beschikbaar</p> <p>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen * Jaarplan 2011 (met doorkijk tot en met 2015) * Jaarplan 2012 (met doorkijk tot en met 2016)</p> <p>Relevante correspondentie met minister VROM/WWI (betreffende prestaties) * Centraal Fonds Volkshuisvesting hoor- en wederhoor oordeelsbrief 2009 * Reactie Sprengenland Wonen (Beter Wonen) op oordeelsbrief 2009 * Reactie Centraal Fonds Huisvesting op bovengenoemde brief * Reactie Sprengenland Wonen op oordeelsbrief 2010 * Reactie Ministerie Binnenlandse Zaken op bovengenoemde brief</p> <p>Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie/plan, operationeel plan, activiteitenplan * Deze plannen maken, voor zover aanwezig, deel van de jaarplannen 2011 en 2012</p> <p>Jaarverslagen * Jaarverslag 2009 Woningstichting Eerbeek * Jaarverslag 2009 Beter Wonen * Jaarverslag 2010 Woningstichting Eerbeek * Jaarverslag 2010 Beter Wonen * Jaarverslag 2011 Sprengenland Wonen</p> <p>Meerjarenbegroting komende 5 jaar * De meerjarenbegroting maakt onderdeel uit van het jaarplannen 2011 en 2012</p> <p>Overzicht onrendabele investeringen laatste 4 jaar * Overzicht onrendabele investeringen 2007-2010</p> <p>Volkshuisvestingsverslagen * Deze verslagen maken onderdeel van de jaarverslagen 2009, 2010 en 2011</p> <p>Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid etc.) * sponsorbeleid</p>
Presteren naar	Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied

Opgave (PnO)	<ul style="list-style-type: none"> * Woonvisie Brummen: Wonen in Brummen * Woonvisie Rheden: Wonen met toekomst <p>Prestatieafspraken Gemeente Apeldoorn – VSW 2003-2010</p> <p>Prestatieafspraken met belanghebbenden</p> <ul style="list-style-type: none"> * prestatieafspraken met Gemeente Rheden <p>Relevante convenanten, contracten</p> <ul style="list-style-type: none"> * Startdocument Woonservicegebied Beekbergen <p>Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)</p> <ul style="list-style-type: none"> * Ambitie- en strategiedocument * Visiedocument vitale kernen 25 oktober 2010 * Notitie EU-maatregel 17 februari 2011 * Notitie EU-maatregel-aanvulling 24 februari 2011 * Notitie ZAV-beleid 29 april 2011 <p>Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend</p> <ul style="list-style-type: none"> * Geen informatie beschikbaar <p>Eigen woningmarktgegevens</p> <ul style="list-style-type: none"> * woningmarktdashboard Brummen (conceptversie 17-11-2011) <p>Eigen kernenvisies</p> <ul style="list-style-type: none"> * kernenvisie Hall (concept) * kernenvisie Loenen (concept) * kernenvisie Uddel (concept) <p>Strategisch voorraadbeleid</p> <ul style="list-style-type: none"> * offerte-aanvraag bij RIGO * offerte RIGO <p>Verkoopbeleid bezit</p> <ul style="list-style-type: none"> * Geen informatie beschikbaar <p>Leefbaarheidsmonitor</p> <ul style="list-style-type: none"> * tabellenboek 'Leefbaarheid in Apeldoorn' (onderzoek 2011) <p>Veiligheidsmonitor</p> <ul style="list-style-type: none"> * Geen informatie beschikbaar
Presteren volgens Belanghouders (PvB)	<p>Belanghebbendenregister</p> <ul style="list-style-type: none"> * overzicht belanghouders t.b.v. visitatie 2012 <p>Documenten met opvattingen van belanghebbenden (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> * Geen informatie beschikbaar <p>Verslagen van overleg met belanghebbenden</p> <ul style="list-style-type: none"> * aanbiedingsbrief verslag Rondetafelconferentie 16 juni 2011 * verslag Rondetafelconferentie 16 juni 2011 * presentatie Rondetafelconferentie 16 juni 2011 * besprekingsverslag Huurdersbelangenorganisatie 14 juni 2011

	<ul style="list-style-type: none"> * besprekingsverslag Huurdersbelangenorganisatie 15 november 2011 * besprekingsverslag bestuurlijk overleg Rheden 6 april 2011 * besprekingsverslag bestuurlijk overleg Rheden 06 oktober 2011 * besprekingsverslag bestuurlijk platform Wijs met Groen en Grijs 28-06-2011 * besprekingsverslag bestuurlijk platform Wijs met Groen en Grijs 28-09-2011 * besprekingsverslag bestuurlijk platform Wijs met Groen en Grijs 07-12-2011 <p>Onderzoeken tevredenheid</p> <ul style="list-style-type: none"> * Geen informatie beschikbaar <p>Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden</p> <ul style="list-style-type: none"> * samenwerkingsovereenkomst met huurderbelangenorganisatie Samen Een
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p>Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief, Continuïteitsoordeel, Solvabiliteitsbrief</p> <ul style="list-style-type: none"> * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 samenvatting * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 analyse * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: onderzoek verbindingen 2011 <p>De oordeelsbrief van de Minister</p> <ul style="list-style-type: none"> * oordeelsbrief 2010 L0573 <p>Publicatie WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief</p> <ul style="list-style-type: none"> * WSW kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2011 <p>Jaarrekeningen</p> <ul style="list-style-type: none"> * De jaarrekening maakt onderdeel uit van het jaarverslagen 2009, 2010 en 2011 <p>Meerjarenbegroting en financiële meerjarenplanning</p> <ul style="list-style-type: none"> * De meerjarenbegroting en de financiële meerjarenplanning maakt onderdeel uit van het jaarplannen 2010 en 2011 <p>Fasebesluit Hessen Allee te Klarenbeek 11 april 2011 Fasebesluit Nieuw Veldheim 26 april 2011 Fasebesluit Kayim Uddelsekamp 9 mei 2011</p> <p>Kwartaalrapportages</p> <ul style="list-style-type: none"> * projectenoverzicht (risico's) 15-04-2011 * projectenoverzicht (risico's) 27-06-2011 * projectenoverzicht (risico's) 19-09-2011 * projectenoverzicht (risico's) 21-11-2011 * voortgangsrapportage nieuwbouw 15-04-2011 * voortgangsrapportage nieuwbouw 27-06-2011 * voortgangsrapportage nieuwbouw 19-09-2011 * voortgangsrapportage nieuwbouw 21-11-2011 * voortgangscijfers januari-maart 2011 18-04-2011

	<ul style="list-style-type: none"> * voortgangsrapportage algemeen 19-09-2011 * voortgangsrapportage algemeen 21-11-2011 * voortgangsrapportage verbindingen 21-11-2011 * voortgang activiteiten in het jaarplan 2011 21-11-2011 <p>Managementdocumenten m.b.t. de financiële meerjarenraming</p> <ul style="list-style-type: none"> * De managementdocumenten m.b.t. de financiële meerjarenraming maakt onderdeel uit van de Voortgangsrapportages PnV-06 <p>Notulen vergaderingen RvC</p> <ul style="list-style-type: none"> * notulen vergadering 10-01-2011 * notulen vergadering 21-02-2011 * notulen vergadering 18-04-2011 *notulen vergadering 27-06-2011 * notulen vergadering 19-09-2011 <p>Managementletter van de accountant</p> <ul style="list-style-type: none"> * Geen informatie beschikbaar <p>Verslagen en brieven van de accountant</p> <ul style="list-style-type: none"> * Geen informatie beschikbaar <p>Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency</p> <ul style="list-style-type: none"> * notitie waardering van vastgoed
Governance	<p>Documenten over toezicht inclusief relevante notulen vergaderingen RvC</p> <ul style="list-style-type: none"> * RvC-reglement Sprengenland Wonen versie 1-1 * Bestuursreglement Sprengenland Wonen versie 1-1 * Voor de notulen van de RvC-vergadering Pnv-08 <p>Procuratie-, toetsings- en verantwoordingsregels Sprengenland Wonen en haar dochterondernemingen, versie 1.2 – september 2011</p>

Bijlage 2 Geïnterviewde en geënquêteerde personen

Geïnterviewde personen

Directeur/bestuurder

De heer D. de Man

Raad van Commissarissen

De heer G. Bulten

De heer F. Sterk

De heer A.J. Schutte

Mevr. A. Vos

Management Team

Mevr. A.G.M. Ermers

Mevr. T.J. Zeevaart

De heer G. van der Linde

De heer F.W. Schimmel

Ondernemingsraad

Mevr. H.J. Tetteroo

De heer J.H. Klaasen

Geënquêteerde personen

Gemeente Brummen, de heer A. Schulp

Gemeente Apeldoorn, de heer H. van Gansewinkel

WMO-raad Brummen, de heer J. Niemeijer

Gemeente Rheden, de heer T. Overbeek

Gemeente Rheden, de heer R. König

Huurderbelangenorganisatie Samen Eén, de heer J. van Sabben

Bewonerscommissie Eerbeekse Enk, de heer J.H. Berends

Vereniging Uddel Belang, de heer J. de Vries

Stichting VSW Apeldoorn, de heer W. ter Beek

Woningstichting Brummen, de heer F.M.M. Visschedijk

Woonkeus Stedendriehoek, de heer T. Herbrink

Woningstichting De Groene Waarden, mevrouw Y. Winkelhorst

Stichting Welzijn Brummen, mevrouw Y. ten Holder

Riwis Zorg & Welzijn, mevrouw E. ten Have

Riwis, locatie De Beekwal Eerbeek, de heer H. Meijer

Bijlage 3 Normenkader visitatie methodiek 4.0

Het normenkader 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.

De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. Dat komt dan terug in het rapport. 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, zoals vastgelegd in het model voor maatschappelijke visitaties versie 4.0. De cijfers worden als volgt verwoord:

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

Bijlage 4 Overzicht Presteren naar Ambities en Opgaven

Gerealiseerde Prestaties op prestatievelden 2008-2011	Geformuleerde ambities/doelen	Opgaven																																																																	
<p>Huisvesten van primaire doelgroep</p> <p>Beschikbaarheid woningen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernvoorraad</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Prijklasse</td> <td>438</td> <td>342</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sociaal</td> <td>1991</td> <td>1892</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Betalbaar</td> <td>34</td> <td>23</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Duur < toelaggrens</td> <td>4</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gemiddelde huurprijs</td> <td>417</td> <td>448</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Differentiatie aanbod naar soort</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Woningtype</td> <td>65,0</td> <td>65,0</td> <td>64,1</td> <td>64,5</td> </tr> <tr> <td>Ergeleids</td> <td>12,0</td> <td>12,4</td> <td>13,2</td> <td>12,8</td> </tr> <tr> <td>Zorg</td> <td>4,2</td> <td>4,2</td> <td>2,5</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>Overige</td> <td>0,2</td> <td>0,3</td> <td>0,2</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100,0</td> <td>100,0</td> <td>100,0</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Monitoring vindt plaats in overleg met Gemeente Apeldoorn, Burmen en Rhiiden. Het doel is om een beter beeld te krijgen van de marktontwikkelingen en verhuurbaarheid binnen de woningmarkt.</p>		2008	2009	2010	2011	Kernvoorraad					Prijklasse	438	342			Sociaal	1991	1892			Betalbaar	34	23			Duur < toelaggrens	4	4			Gemiddelde huurprijs	417	448			Differentiatie aanbod naar soort	2008	2009	2010	2011	Woningtype	65,0	65,0	64,1	64,5	Ergeleids	12,0	12,4	13,2	12,8	Zorg	4,2	4,2	2,5	2,5	Overige	0,2	0,3	0,2	0,2	Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	<p>Huisvesten van primaire doelgroep</p> <p>Beschikbaarheid woningen</p> <p>Door de economische en financiële crisis is de doorstroming en dynamiek op de woningmarkt aanmerkelijk afgenomen. In het niet stedelijk gebied van de Stedendriehoek wordt rekening gehouden met een samentaling van de omvang van de woningmarkt. Dit kan tot een verslechtering aan en het aantal personen in de gezinsfase neerlaten.</p> <p>In 2009 heeft Woningstichting Eerbeek met belanghouders een nieuwe beleidsnota ontwikkeld, waarmee inzicht verkregen is in maatschappelijke vraagstukken die bewoners bezighouden. Er kan zodoende door een grotere inzet in de wijken meer preventief worden gewerkt.</p> <p>Ongeveer een kwart van het woningbezit van Sprengeland Wonen is geschikt of speciaal bedoeld voor senioren. Studies wijzen uit dat vanwege de vergrijping deze doelgroep in de toekomst aanzienlijk zal toenemen.</p> <p>Sprengeland Wonen en gemeente Rhiiden onderzoeken wettelijk- en financieel-juridische mogelijkheden voor verduurzaming van Leeg-Staanren volgens het systeem van Woonkeus te regelen.</p> <p>bron: Jaarverslag 2011</p>	<p>Huisvesten van primaire doelgroep</p> <p>Cijfer: 7,3</p> <p>Beschikbaarheid woningen</p> <p>Woonvisie en prestatieafspraken gemeente Burmen, Woningstichting Burmen en Sprengeland Wonen</p> <p>Prestatieafspraken Afd. Soc. VSW 2008-2010</p> <p>In 2009 is een voorlopige huurprijs van 417,- vastgesteld op basis van de van de beoogde kwaliteit zijn en naar huurprijstelling voldoende gedifferentieerd. Corporaties voeren een gemiddeld huurbeleid en bevorderen de keuzevrijheid van de bewoners, zoals ZAV-beleid.</p> <p>Gemeente Rhiiden Woonvisie 2009 t/m 2013, waarin verbeteringen worden gemaakt op het gebied van woonvoorzieningen, kwaliteit van bestaande woonvoorzieningen, inzet van senioren, investeren in duurzaamheid en particuliere woningverbetering.</p> <p>Prestatieafspraken Gemeente Rhiiden en Sprengeland 2012 t/m 2015, continuering van het bestaande beleid, ontwikkeling door Sprengeland van een dynamisch voorraadbeleid, beperkte ruimte voor nieuwbouwoontwikkelingen.</p> <p>In 2011 heeft Sprengeland Wonen zich met Woningstichting Burmen aangesloten bij Woonkeus (woonruimteverdeling in Stedendriehoek).</p> <p>Als gevolg van de EU-maatregel (90% -6652) heeft Sprengeland Wonen besloten om deze regel niet integraal toe te passen, omdat de middengroep geen enkel alternatief zouden hebben op de regionale Woningmarkt met een huurprijs van € 555 tot € 652 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 43.000. In 2011 is 21 % toegewezen.</p> <p>bron: Jaarverslag 2011</p>
	2008	2009	2010	2011																																																															
Kernvoorraad																																																																			
Prijklasse	438	342																																																																	
Sociaal	1991	1892																																																																	
Betalbaar	34	23																																																																	
Duur < toelaggrens	4	4																																																																	
Gemiddelde huurprijs	417	448																																																																	
Differentiatie aanbod naar soort	2008	2009	2010	2011																																																															
Woningtype	65,0	65,0	64,1	64,5																																																															
Ergeleids	12,0	12,4	13,2	12,8																																																															
Zorg	4,2	4,2	2,5	2,5																																																															
Overige	0,2	0,3	0,2	0,2																																																															
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0																																																															
<p>Woningtoewijzing en doorstroming</p> <p>Parasend toewijzing</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Woningtoewijzing 2007/2010</th> <th>SW</th> <th>Ref. Corp.</th> <th>Landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parasend</td> <td>90,9</td> <td>87,1</td> <td>89,0</td> </tr> <tr> <td>Te Duur</td> <td>6,7</td> <td>7,5</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>Te Goedkoop</td> <td>2,4</td> <td>5,4</td> <td>3,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mutatieprocentage</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2011</th> <th>7,20%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2009</td> <td>4,90%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Monitoring vindt plaats in overleg met Gemeente Apeldoorn, Burmen en Rhiiden. Het doel is om een beter beeld te krijgen van de marktontwikkelingen en verhuurbaarheid binnen de woningmarkt.</p>	Woningtoewijzing 2007/2010	SW	Ref. Corp.	Landelijk	Parasend	90,9	87,1	89,0	Te Duur	6,7	7,5	7,5	Te Goedkoop	2,4	5,4	3,5		2011	7,20%	2009	4,90%	<p>Woningtoewijzing en doorstroming</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Inkomen huishoudens</th> <th>> €33.614</th> <th>totalen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>aantal</td> <td>89</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>%</td> <td>20</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>bestaand</td> <td>162</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>nieuwbouw</td> <td>26</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td></td> <td>79</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td></td> <td>21</td> <td>239</td> </tr> <tr> <td></td> <td>189</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>In 2011 zijn 239 woningen verhuurd, waarvan 182 nieuwe verhuuringen vanwege verhuizing in bestaand bezit. De overige 57 verhuuringen betreffen nieuwbouw.</p> <p>bron: Jaarverslag 2011</p>	Inkomen huishoudens	> €33.614	totalen	aantal	89	20	%	20	11	bestaand	162	31	nieuwbouw	26	46		79	81		21	239		189		<p>Woningtoewijzing en doorstroming</p> <p>Cijfer: 7,3</p> <p>Beschikbaarheid woningen</p> <p>In 2009 zijn 5 verhuuringen beschikbaar gesteld aan statushouders en pendelers.</p> <p>bron: Jaarverslag Woningstichting Eerbeek 2009</p> <p>Voor de groep 'Starters' haakt Sprengeland het Te Woon-concept omvoor hen meer kansen te bieden met een koopwoning met korting.</p> <p>In 2010 is een woning gezocht in het kader van Verzuiverd Wonen. In 2011 twee woningen.</p>																				
Woningtoewijzing 2007/2010	SW	Ref. Corp.	Landelijk																																																																
Parasend	90,9	87,1	89,0																																																																
Te Duur	6,7	7,5	7,5																																																																
Te Goedkoop	2,4	5,4	3,5																																																																
	2011	7,20%																																																																	
2009	4,90%																																																																		
Inkomen huishoudens	> €33.614	totalen																																																																	
aantal	89	20																																																																	
%	20	11																																																																	
bestaand	162	31																																																																	
nieuwbouw	26	46																																																																	
	79	81																																																																	
	21	239																																																																	
	189																																																																		
<p>Woningtoewijzing en doorstroming</p> <p>Parasend toewijzing</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Woningtoewijzing 2007/2010</th> <th>SW</th> <th>Ref. Corp.</th> <th>Landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parasend</td> <td>90,9</td> <td>87,1</td> <td>89,0</td> </tr> <tr> <td>Te Duur</td> <td>6,7</td> <td>7,5</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>Te Goedkoop</td> <td>2,4</td> <td>5,4</td> <td>3,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mutatieprocentage</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2011</th> <th>7,20%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2009</td> <td>4,90%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Monitoring vindt plaats in overleg met Gemeente Apeldoorn, Burmen en Rhiiden. Het doel is om een beter beeld te krijgen van de marktontwikkelingen en verhuurbaarheid binnen de woningmarkt.</p>	Woningtoewijzing 2007/2010	SW	Ref. Corp.	Landelijk	Parasend	90,9	87,1	89,0	Te Duur	6,7	7,5	7,5	Te Goedkoop	2,4	5,4	3,5		2011	7,20%	2009	4,90%	<p>Woningtoewijzing en doorstroming</p> <p>In 2011 zijn 239 woningen verhuurd, waarvan 182 nieuwe verhuuringen vanwege verhuizing in bestaand bezit. De overige 57 verhuuringen betreffen nieuwbouw.</p> <p>bron: Jaarverslag 2011</p>	<p>Woningtoewijzing en doorstroming</p> <p>Cijfer: 7,3</p> <p>Beschikbaarheid woningen</p> <p>In 2009 zijn 5 verhuuringen beschikbaar gesteld aan statushouders en pendelers.</p> <p>bron: Jaarverslag Woningstichting Eerbeek 2009</p> <p>Voor de groep 'Starters' haakt Sprengeland het Te Woon-concept omvoor hen meer kansen te bieden met een koopwoning met korting.</p> <p>In 2010 is een woning gezocht in het kader van Verzuiverd Wonen. In 2011 twee woningen.</p>																																												
Woningtoewijzing 2007/2010	SW	Ref. Corp.	Landelijk																																																																
Parasend	90,9	87,1	89,0																																																																
Te Duur	6,7	7,5	7,5																																																																
Te Goedkoop	2,4	5,4	3,5																																																																
	2011	7,20%																																																																	
2009	4,90%																																																																		
<p>Woningtoewijzing en doorstroming</p> <p>Parasend toewijzing</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Woningtoewijzing 2007/2010</th> <th>SW</th> <th>Ref. Corp.</th> <th>Landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parasend</td> <td>90,9</td> <td>87,1</td> <td>89,0</td> </tr> <tr> <td>Te Duur</td> <td>6,7</td> <td>7,5</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>Te Goedkoop</td> <td>2,4</td> <td>5,4</td> <td>3,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mutatieprocentage</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2011</th> <th>7,20%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2009</td> <td>4,90%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Monitoring vindt plaats in overleg met Gemeente Apeldoorn, Burmen en Rhiiden. Het doel is om een beter beeld te krijgen van de marktontwikkelingen en verhuurbaarheid binnen de woningmarkt.</p>	Woningtoewijzing 2007/2010	SW	Ref. Corp.	Landelijk	Parasend	90,9	87,1	89,0	Te Duur	6,7	7,5	7,5	Te Goedkoop	2,4	5,4	3,5		2011	7,20%	2009	4,90%	<p>Woningtoewijzing en doorstroming</p> <p>In 2011 zijn 239 woningen verhuurd, waarvan 182 nieuwe verhuuringen vanwege verhuizing in bestaand bezit. De overige 57 verhuuringen betreffen nieuwbouw.</p> <p>bron: Jaarverslag 2011</p>	<p>Woningtoewijzing en doorstroming</p> <p>Cijfer: 7,3</p> <p>Beschikbaarheid woningen</p> <p>In 2009 zijn 5 verhuuringen beschikbaar gesteld aan statushouders en pendelers.</p> <p>bron: Jaarverslag Woningstichting Eerbeek 2009</p> <p>Voor de groep 'Starters' haakt Sprengeland het Te Woon-concept omvoor hen meer kansen te bieden met een koopwoning met korting.</p> <p>In 2010 is een woning gezocht in het kader van Verzuiverd Wonen. In 2011 twee woningen.</p>																																												
Woningtoewijzing 2007/2010	SW	Ref. Corp.	Landelijk																																																																
Parasend	90,9	87,1	89,0																																																																
Te Duur	6,7	7,5	7,5																																																																
Te Goedkoop	2,4	5,4	3,5																																																																
	2011	7,20%																																																																	
2009	4,90%																																																																		

Bereikbaarheid	Bereikbaarheid	Bereikbaarheid	Bereikbaarheid
<p>Bereikbaarheid</p> <p>Per 1 juli 2012 zijn de huur verhoogd met een voor het geheel bezit gelijk percentage van 1,3%. Het landelijk huurbeleid biedt slechts geringe mogelijkheden om inkomensniveaus te differentiëren.</p>	<p>Bereikbaarheid</p> <p>Op een enkele uitzondering na hebben de woningen van Sprengenland Wonen (99,4%) een huur onder de huurstapsgrenzen. Bijna het volledige aanbod is hiernaas bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen.</p> <p>De Eurocliflijn van >90% aan huishoudens met een inkomen tot € 330 heeft een relatieve geringe voor de corporatie. Het aantal dat voor huur huursubsidie behoort tot de groep met een middeninkomen.</p>	<p>Bereikbaarheid</p> <p>In 2009 heeft Woningstichting Eerbeek ca. 100 woningen aangewezen om met Koopgarant te verkopen.</p> <p>In het kader van de fusie is het Te Woon aanbod op elkaar afgestemd. Van 2010 tot en met 2011 zijn 307 woningen aangewezen om Te Woon aan te bieden.</p> <p>Per 1 januari 2012 zijn 896 woningen aangewezen om TeWoon aan te bieden. De keuze welke woningen in dit programma worden aangewezen is onderdeel van het dynamisch voorraadbeheer.</p>	<p>Bereikbaarheid</p> <p>Op een enkele uitzondering na hebben de woningen van Sprengenland Wonen (99,4%) een huur onder de huurstapsgrenzen. Bijna het volledige aanbod is hiernaas bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen.</p> <p>De Eurocliflijn van >90% aan huishoudens met een inkomen tot € 330 heeft een relatieve geringe voor de corporatie. Het aantal dat voor huur huursubsidie behoort tot de groep met een middeninkomen.</p>
<p>Bewoorders eigen woningbezit</p> <p>In 2010 is geen woning via Koopgarant verkocht (Woningstichting Eerbeek)</p> <p>In 2010 zijn 14 woningen verkocht aan zittende huurders. (Beter Wonen)</p> <p>In 2011 zijn 12 woningen verkocht, 5 nieuwbouwwoningen en 7 uit bestaand bezit (Koopgarant).</p>	<p>Bewoorders eigen woningbezit</p> <p>In 2009 heeft Woningstichting Eerbeek ca. 100 woningen aangewezen om met Koopgarant te verkopen.</p> <p>In het kader van de fusie is het Te Woon aanbod op elkaar afgestemd. Van 2010 tot en met 2011 zijn 307 woningen aangewezen om Te Woon aan te bieden.</p> <p>Per 1 januari 2012 zijn 896 woningen aangewezen om TeWoon aan te bieden. De keuze welke woningen in dit programma worden aangewezen is onderdeel van het dynamisch voorraadbeheer.</p>	<p>Bewoorders eigen woningbezit</p> <p>In 2009 heeft Woningstichting Eerbeek ca. 100 woningen aangewezen om met Koopgarant te verkopen.</p> <p>In het kader van de fusie is het Te Woon aanbod op elkaar afgestemd. Van 2010 tot en met 2011 zijn 307 woningen aangewezen om Te Woon aan te bieden.</p> <p>Per 1 januari 2012 zijn 896 woningen aangewezen om TeWoon aan te bieden. De keuze welke woningen in dit programma worden aangewezen is onderdeel van het dynamisch voorraadbeheer.</p>	<p>Bewoorders eigen woningbezit</p> <p>In 2009 heeft Woningstichting Eerbeek ca. 100 woningen aangewezen om met Koopgarant te verkopen.</p> <p>In het kader van de fusie is het Te Woon aanbod op elkaar afgestemd. Van 2010 tot en met 2011 zijn 307 woningen aangewezen om Te Woon aan te bieden.</p> <p>Per 1 januari 2012 zijn 896 woningen aangewezen om TeWoon aan te bieden. De keuze welke woningen in dit programma worden aangewezen is onderdeel van het dynamisch voorraadbeheer.</p>
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p> <p>Woningkwaliteit</p> <p>Instructies om de kwaliteit te maken over de woning zijn de entree-enquête, exit-enquête en de onderhoudsenquête. Verder wordt intensief gebruik gemaakt van de woonadviseurs voor het leggen van persoonlijke contacten nadat signalen worden ontvangen.</p> <p>Voor de informatievoorziening aan de huurders zijn er het bewonersblad "Woonbron" en verscheidene informatiebrochures.</p>	<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p> <p>Woningkwaliteit</p> <p>Armbite- en strategie document, strategie en concrete doelen 2011-2013:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor totale woningvoorraad is strategisch dynamisch voorraadbeheer; 2. Voor het gehele bezit is een meerjaren onderhoudsplan met begroting uitgewerkt; 3. Ontwikkeling van visie en plan om planmatig complexe wijze groot onderhoud- en verbeteringsprojecten mee te laten lopen door de klant en ook meer ruimte te bieden voor individuele keuzes; 4. Keuzevrijheid in de vorm van huur- en koopvarianten. 	<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p> <p>Woningkwaliteit</p> <p>Armbite- en strategie document, strategie en concrete doelen 2011-2013:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor totale woningvoorraad is strategisch dynamisch voorraadbeheer; 2. Voor het gehele bezit is een meerjaren onderhoudsplan met begroting uitgewerkt; 3. Ontwikkeling van visie en plan om planmatig complexe wijze groot onderhoud- en verbeteringsprojecten mee te laten lopen door de klant en ook meer ruimte te bieden voor individuele keuzes; 4. Keuzevrijheid in de vorm van huur- en koopvarianten. 	<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p> <p>Woningkwaliteit</p> <p>Armbite- en strategie document, strategie en concrete doelen 2011-2013:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor totale woningvoorraad is strategisch dynamisch voorraadbeheer; 2. Voor het gehele bezit is een meerjaren onderhoudsplan met begroting uitgewerkt; 3. Ontwikkeling van visie en plan om planmatig complexe wijze groot onderhoud- en verbeteringsprojecten mee te laten lopen door de klant en ook meer ruimte te bieden voor individuele keuzes; 4. Keuzevrijheid in de vorm van huur- en koopvarianten.
<p>Kwaliteit dienstverlening</p> <p>Door Woningstichting Eerbeek is in 2010 een praktijk ontwikkeld waarin doelopend klanttevredenheid op verschillende momenten worden gemeten.</p> <p>Begin 2011 heeft Sprengenland een zeer uitgebreid ZAV-beleid vastgesteld, waarbij aan de huurder niet alleen de mogelijkheid geboden wordt om de woning naar eigen inzicht en smaak aan te passen, maar hier ook in wordt gestimuleerd.</p>	<p>Kwaliteit dienstverlening</p> <p>Sprengenland wil verschillende vormen van dienstverlening ontwikkelen. Klant staat centraal. Periodiek overleg met Stichting Huurdersbelangen Samen Sterk.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Overleg op bestuurlijk niveau b. Overleg tussen manager Klant&Markt en adviesraad SHSS c. Twee a drie bijeenkomsten per jaar met huurders in de atzonerijlijke gebieden. 	<p>Kwaliteit dienstverlening</p> <p>Sprengenland wil verschillende vormen van dienstverlening ontwikkelen. Klant staat centraal. Periodiek overleg met Stichting Huurdersbelangen Samen Sterk.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Overleg op bestuurlijk niveau b. Overleg tussen manager Klant&Markt en adviesraad SHSS c. Twee a drie bijeenkomsten per jaar met huurders in de atzonerijlijke gebieden. 	<p>Kwaliteit dienstverlening</p> <p>Tevredenheid over de dienstverlening</p>

Energie en duurzaamheid	Energie en duurzaamheid	Energie en duurzaamheid	Energie en duurzaamheid																																				
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p>Volgens het Ambitie- en strategiedocument van 3 september 2010 dat op termijn gemiddeld minimaal energielabel C scoren.</p> <p>In 2012 moet dit stijgen naar 55%. Nieuwbouw heeft een GPR-score van 7.</p> <p>In VSW-verband is met de Gemeente Apeldoorn afspraken om bij nieuwbouw GPR-scoren (toekomstige energie, toegankelijkheid en milieus) aan te houden.</p> <p>Corporate houdt een energieboekhouding bij, die de gevolgen bijhoudt van ingrepen (bv energielabel), gas en elektraverbruik en CO2-uitstoot.</p>	<p>Energie en duurzaamheid</p> <p>Sprengenland Wonen maakt in Apeldoorn deel uit van de werkgroep DEA, om gezamenlijk een bijdrage te leveren aan duurzaamheid.</p> <p>bron: Jaarverslag 2011</p> <p>Doelstelling om in 2013 het aantal woningen met minimaal label C te laten stijgen naar 55% is in 2011 ruimschoots gehaald.</p> <table border="1" data-bbox="406 526 542 761"> <thead> <tr> <th>Energieklasse</th> <th>Totaal</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>178</td> <td>17 %</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>430</td> <td>39 %</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>987</td> <td>25 %</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>618</td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>137</td> <td>4 %</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>95</td> <td>2 %</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>31</td> <td>3 %</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>2.503</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>	Energieklasse	Totaal	Percentage	A	178	17 %	B	430	39 %	C	987	25 %	D	618	5 %	E	137	4 %	F	95	2 %	G	31	3 %	Totaal	2.503	100	<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</p> <p>Cijfer: 8,0</p> <p><i>Prestaties op het gebied van wonen en zorg</i></p> <p>De ambitie was om geavanceerde woonmilieus tot stand te brengen met een mix van meerdere woningtypen en voorzieningen. Dit werd bereikt door 44 van de 55 nieuwbouwwoningen waarvan 7 woningen voor ouderen en 7 woningen voor senioren.</p> <p>bron: Jaarverslag woningstichting Erbeek, 2009</p> <p>Beier Wonen wil maatschappelijk rendement genereren en ontplooiert in 2010 het NUDN-project, gebaseerd op bewoners die hetzelfde vaarwater bij de realisatie van de woonwoning. Ervaren bewoners worden betrokken bij de realisatie van de woonwoning, hebben hier gebruik van gemaakt.</p> <p>In 2009 is met Stichting Parc Spaldenholt te Beekbergen een plan ontwikkeld voor de huisvesting van studenten met een verstandelijke beperking. Eind 2009 is een huurovereenkomst gesloten.</p> <p>bron: Jaarverslag Beier Wonen 2009</p> <p>Beier Wonen verhuurt in totaal 30 woningen aan bewoners uit de bijzondere doelgroepen: Intz-zorg, Pluyn, J.P. Van de Bemt en Riws.</p> <p>Permanente worden vier woningen beschikbaar gehouden voor 'Opstap-woningen'.</p>	<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</p> <p>Cijfer: 8,0</p> <p><i>Prestaties op het gebied van wonen en zorg</i></p> <p>In 2011 heeft Sprengenland Wonen 40 woningaanpassingen gerealiseerd in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.</p> <p>bron: Jaarverslag 2011</p> <p>In 2010 heeft Beier Wonen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 20 woonaanpassingen gerealiseerd. (In 2009: 10)</p> <p>In 2010 is het NUDN-project gebaseerd op bewoners die hetzelfde vaarwater bij de realisatie van de woonwoning. Ervaren bewoners worden betrokken bij de realisatie van de woonwoning, hebben hier gebruik van gemaakt.</p> <p>In 2009 is met Stichting Parc Spaldenholt te Beekbergen een plan ontwikkeld voor de huisvesting van studenten met een verstandelijke beperking. Eind 2009 is een huurovereenkomst gesloten.</p> <p>bron: Jaarverslag Beier Wonen 2009</p> <p>Beier Wonen verhuurt in totaal 30 woningen aan bewoners uit de bijzondere doelgroepen: Intz-zorg, Pluyn, J.P. Van de Bemt en Riws.</p> <p>Permanente worden vier woningen beschikbaar gehouden voor 'Opstap-woningen'.</p>									
Energieklasse	Totaal	Percentage																																					
A	178	17 %																																					
B	430	39 %																																					
C	987	25 %																																					
D	618	5 %																																					
E	137	4 %																																					
F	95	2 %																																					
G	31	3 %																																					
Totaal	2.503	100																																					
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p>Volgens het Ambitie- en strategiedocument van 3 september 2010 dat op termijn gemiddeld minimaal energielabel C scoren.</p> <p>In 2012 moet dit stijgen naar 55%. Nieuwbouw heeft een GPR-score van 7.</p> <p>In VSW-verband is met de Gemeente Apeldoorn afspraken om bij nieuwbouw GPR-scoren (toekomstige energie, toegankelijkheid en milieus) aan te houden.</p> <p>Corporate houdt een energieboekhouding bij, die de gevolgen bijhoudt van ingrepen (bv energielabel), gas en elektraverbruik en CO2-uitstoot.</p>	<p>Energie en duurzaamheid</p> <p>Sprengenland Wonen maakt in Apeldoorn deel uit van de werkgroep DEA, om gezamenlijk een bijdrage te leveren aan duurzaamheid.</p> <p>bron: Jaarverslag 2011</p> <p>Doelstelling om in 2013 het aantal woningen met minimaal label C te laten stijgen naar 55% is in 2011 ruimschoots gehaald.</p>	<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</p> <p>Cijfer: 7,1</p> <p><i>Prestaties op het gebied van wonen en zorg</i></p> <p>De ambitie was om geavanceerde woonmilieus tot stand te brengen met een mix van meerdere woningtypen en voorzieningen. Dit werd bereikt door 44 van de 55 nieuwbouwwoningen waarvan 7 woningen voor ouderen en 7 woningen voor senioren.</p> <p>bron: Jaarverslag woningstichting Erbeek, 2009</p> <p>Beier Wonen wil maatschappelijk rendement genereren en ontplooiert in 2010 het NUDN-project, gebaseerd op bewoners die hetzelfde vaarwater bij de realisatie van de woonwoning. Ervaren bewoners worden betrokken bij de realisatie van de woonwoning, hebben hier gebruik van gemaakt.</p> <p>In 2009 is met Stichting Parc Spaldenholt te Beekbergen een plan ontwikkeld voor de huisvesting van studenten met een verstandelijke beperking. Eind 2009 is een huurovereenkomst gesloten.</p> <p>bron: Jaarverslag Beier Wonen 2009</p> <p>Beier Wonen verhuurt in totaal 30 woningen aan bewoners uit de bijzondere doelgroepen: Intz-zorg, Pluyn, J.P. Van de Bemt en Riws.</p> <p>Permanente worden vier woningen beschikbaar gehouden voor 'Opstap-woningen'.</p>	<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</p> <p>Cijfer: 7,1</p> <p><i>Prestaties op het gebied van wonen en zorg</i></p> <p>In 2011 heeft Sprengenland Wonen de volgende accommodaties:</p> <table border="1" data-bbox="718 1265 877 1456"> <thead> <tr> <th>Locatie</th> <th>Instelling</th> <th>Aantal</th> <th>Doelgroep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>De Grote Oudekerk, Uddel</td> <td>Riws</td> <td>5</td> <td>Bereidde wonen</td> </tr> <tr> <td>De Grote Oudekerk, Erbeek</td> <td>Riws</td> <td>5</td> <td>Bereidde wonen</td> </tr> <tr> <td>Rolstoelwoningen, Beekbergen</td> <td>Intz-Zorg</td> <td>12</td> <td>Bereidde wonen</td> </tr> <tr> <td>Horstendijk, Erbeek</td> <td>Riws</td> <td>1</td> <td>Studenten met *</td> </tr> <tr> <td>Spaldenholt, Beekbergen</td> <td>Parc spaldenholt</td> <td>55</td> <td>Studenten met *</td> </tr> <tr> <td>Rugdalen, Erbeek</td> <td>Philadelphina</td> <td>18</td> <td>Bereidde wonen</td> </tr> <tr> <td>Rugdalen, Erbeek</td> <td>Riws</td> <td>18</td> <td>Bereidde wonen</td> </tr> <tr> <td>Bezaai, Erbeek</td> <td>Riws</td> <td>53</td> <td>Verzorgings- en verpleegthuis</td> </tr> </tbody> </table> <p>* = Verstandelijke en/of lichamelijke beperking</p>	Locatie	Instelling	Aantal	Doelgroep	De Grote Oudekerk, Uddel	Riws	5	Bereidde wonen	De Grote Oudekerk, Erbeek	Riws	5	Bereidde wonen	Rolstoelwoningen, Beekbergen	Intz-Zorg	12	Bereidde wonen	Horstendijk, Erbeek	Riws	1	Studenten met *	Spaldenholt, Beekbergen	Parc spaldenholt	55	Studenten met *	Rugdalen, Erbeek	Philadelphina	18	Bereidde wonen	Rugdalen, Erbeek	Riws	18	Bereidde wonen	Bezaai, Erbeek	Riws	53	Verzorgings- en verpleegthuis
Locatie	Instelling	Aantal	Doelgroep																																				
De Grote Oudekerk, Uddel	Riws	5	Bereidde wonen																																				
De Grote Oudekerk, Erbeek	Riws	5	Bereidde wonen																																				
Rolstoelwoningen, Beekbergen	Intz-Zorg	12	Bereidde wonen																																				
Horstendijk, Erbeek	Riws	1	Studenten met *																																				
Spaldenholt, Beekbergen	Parc spaldenholt	55	Studenten met *																																				
Rugdalen, Erbeek	Philadelphina	18	Bereidde wonen																																				
Rugdalen, Erbeek	Riws	18	Bereidde wonen																																				
Bezaai, Erbeek	Riws	53	Verzorgings- en verpleegthuis																																				
<p>Opbrengst in vastgoed</p> <p>Cijfer: 7,0</p> <p><i>Opbrengst in vastgoed</i></p> <p>De realisatieindex nieuwbouw 0,65 tegen 0,60 landelijk</p>	<p>Opbrengst in vastgoed</p> <p>Cijfer: 7,1</p> <p><i>Opbrengst in vastgoed</i></p> <p>De realisatieindex nieuwbouw 0,65 tegen 0,60 landelijk</p>	<p>Opbrengst in vastgoed</p> <p>Cijfer: 7,1</p> <p><i>Opbrengst in vastgoed</i></p> <p>De realisatieindex nieuwbouw 0,65 tegen 0,60 landelijk</p>	<p>Opbrengst in vastgoed</p> <p>Cijfer: 7,0</p> <p><i>Opbrengst in vastgoed</i></p> <p>De realisatieindex nieuwbouw 0,65 tegen 0,60 landelijk</p>																																				
<p>Opbrengst in vastgoed</p> <p>Cijfer: 7,0</p> <p><i>Opbrengst in vastgoed</i></p> <p>De realisatieindex nieuwbouw 0,65 tegen 0,60 landelijk</p>	<p>Opbrengst in vastgoed</p> <p>Cijfer: 7,1</p> <p><i>Opbrengst in vastgoed</i></p> <p>De realisatieindex nieuwbouw 0,65 tegen 0,60 landelijk</p>	<p>Opbrengst in vastgoed</p> <p>Cijfer: 7,1</p> <p><i>Opbrengst in vastgoed</i></p> <p>De realisatieindex nieuwbouw 0,65 tegen 0,60 landelijk</p>	<p>Opbrengst in vastgoed</p> <p>Cijfer: 7,0</p> <p><i>Opbrengst in vastgoed</i></p> <p>De realisatieindex nieuwbouw 0,65 tegen 0,60 landelijk</p>																																				

Verkoop	Verkoop	Verkoop	Verkoop												
<p>Verkoop</p> <table border="1" data-bbox="327 1433 399 1601"> <thead> <tr> <th>Verkochte woningen</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>23</td> <td>18</td> <td>18</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> <p>CIP 2011 Realiteitsindex: verkopen 0,60 tegen 0,66 landelijk.</p>	Verkochte woningen	2008	2009	2010	2011		23	18	18	8	<p>Verkoop In 2010 zijn door Woningstichting Enkebeek 4 woningen op de vrije markt verkocht.</p>	<p>Verkoop zie ook: "Bovordering Eigen Woningbezit" Financiële motieven spelen een wezenlijke rol bij het bepalen van het aantal en de keuze welke woningen definitief worden afgestoten. Dit wordt afgewogen hoe de woningvoorraad zich in de toekomst moet ontwikkelen</p>	<p>Verkoop In 2010 zijn door Woningstichting Enkebeek 4 woningen op de vrije markt verkocht.</p>		
Verkochte woningen	2008	2009	2010	2011											
	23	18	18	8											
<p>Verbetering bestaand woningbezit</p>	<p>Verbetering bestaand woningbezit In 2010 is 1 verzoek ontvangen en gehonoreerd. In 2011 zijn 9 verzoeken ontvangen, waarvan 4 gehonoreerd, 1 afgewezen en 4 aanvragen zijn nog in behandeling.</p>	<p>Verbetering bestaand woningbezit In het Ambitie- en strategiedocument van 3 september 2010 wordt voortvloeitend uit het strategisch voorraadbekendingsplan een meerjaren ondernemingsplan en begroting uitgewerkt</p>	<p>Verbetering bestaand woningbezit In 2010 is 1 verzoek ontvangen en gehonoreerd. In 2011 zijn 9 verzoeken ontvangen, waarvan 4 gehonoreerd, 1 afgewezen en 4 aanvragen zijn nog in behandeling.</p>												
<p>Maatschappelijk vastgoed</p>	<p>Drie activiteitencentra die Beier Wonen exploiteert in Loenen, Hoenderloo en Uddel en vier schoolwoningen in Beekbergen. bron: Jaarverslag 2010</p>	<p>Drie activiteitencentra die Beier Wonen exploiteert in Loenen, Hoenderloo en Uddel en vier schoolwoningen in Beekbergen. bron: Jaarverslag 2010</p>	<p>In 2009 werd in Laag Soeren een Kulturhuis opgeleverd door Woningstichting Enkebeek. Hiermee is een goede ondersteuning geleverd aan het voorzieningsniveau en maatschappelijk leven.</p>												
<p>Kwaliteit wijken en buurten</p>	<p>Kwaliteit wijken en buurten</p>	<p>Kwaliteit wijken en buurten</p>	<p>Kwaliteit wijken en buurten</p>												
<p>Leefbaarheid</p> <p>Schoon, heel en veilig Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving Tevredenheid over leefbaarheid buurt</p> <p>CIP 2011: <i>uitgevoerd leefbaarheid in Enkebeek per wijk 2010</i></p> <table border="1" data-bbox="1460 1433 1532 1601"> <thead> <tr> <th></th> <th>Referentie</th> <th>Nederland</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Soziale activiteiten</td> <td>17</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Visuele activiteiten</td> <td>25</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>42</td> <td>95</td> </tr> </tbody> </table> <p>Vitale buurten en wijken</p>		Referentie	Nederland	Soziale activiteiten	17	50	Visuele activiteiten	25	45	Totaal	42	95	<p>Leefbaarheid</p> <p>In 2010 is een woonwensenonderzoek in Uddel uitgevoerd door Beier Wonen op verzoek van de dorpsraad en Gemeente Apeldoorn, waarvan de uitkomsten worden gebruikt bij de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie.</p> <p>Wijkbezoek, bestaande uit rondlopen met bewoners, de Dorpsraad, gemeente Brummen en de woningstichting door eigen wijk op het gebied van schoon, heel en veilig om de leefbaarheid te borgen of te verbeteren. bron: Jaarverslag Woningstichting Enkebeek 2011</p>	<p>Leefbaarheid</p> <p>Beide voorgangers van Sprengeland Wonen streeven een klant- en maatschappelijk gedreven organisatie na, waarbij de woonkern centraal staat, maar ook de klant die een goede woon- en leefomgeving dient te hebben. Met ideeën als wat de corporate design en initiatieven zijn die mensen die een bijdrage leveren aan leefbaarheid en saamhangend in de buurt. bron: Jaarverslagen 2010 en 2011</p>	<p>Leefbaarheid</p> <p>In 2010 is een woonwensenonderzoek in Uddel uitgevoerd door Beier Wonen op verzoek van de dorpsraad en Gemeente Apeldoorn, waarvan de uitkomsten worden gebruikt bij de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie.</p> <p>Wijkbezoek, bestaande uit rondlopen met bewoners, de Dorpsraad, gemeente Brummen en de woningstichting door eigen wijk op het gebied van schoon, heel en veilig om de leefbaarheid te borgen of te verbeteren. bron: Jaarverslag Woningstichting Enkebeek 2011</p>
	Referentie	Nederland													
Soziale activiteiten	17	50													
Visuele activiteiten	25	45													
Totaal	42	95													
<p>Vitale buurten en wijken</p> <p>Versterken voorzieningen in de buurt Versterken sociale infrastructuur Versterken economische infrastructuur</p>	<p>Vitale buurten en wijken</p> <p>Sprengeland Wonen heeft een beloningssysteem voor "goede huurders" gesiat. Met goed gedrag ontvangen zij ProPoints, die besteed kunnen bij lokale bedrijven en winkels.</p> <p>Shuis 2007 werft er in samenwerking met de Dorpsraad, gemeente Soeren en de Woningstichting in Enkebeek georganiseerd. In 2010 vond werktag plaats in Lombok. bron: Jaarverslag 2011 Woningstichting Enkebeek</p>	<p>Vitale buurten en wijken</p> <p>Sprengeland Wonen heeft een beloningssysteem voor "goede huurders" gesiat. Met goed gedrag ontvangen zij ProPoints, die besteed kunnen bij lokale bedrijven en winkels.</p> <p>Shuis 2007 werft er in samenwerking met de Dorpsraad, gemeente Soeren en de Woningstichting in Enkebeek georganiseerd. In 2010 vond werktag plaats in Lombok. bron: Jaarverslag 2011 Woningstichting Enkebeek</p>	<p>Vitale buurten en wijken</p> <p>Woonvisie gemaakt door Sprengeland Wonen voor Gemeente Brummen, kernvisies met het doel om een integraal toekomstbeeld te schetsen voor Hall, Loenen en Uddel etc., zodat gericht en met overeenstemming van alle betrokken partijen kan worden gewerkt aan een leefbaar en prettig dorp of buurt voor de toekomst.</p> <p>Preventieve woonbegeleiding, laatste kansbeleid, oefeningen, overlast en buurtbemiddeling vormen een onderdeel om de leefbaarheid te handhaven en te vergroten. Bewoners en lokale partijen worden hierbij betrokken.</p>												
<p>Sociale stijging en emancipatie</p> <p>Jeugd Langdurig werklozen Immigrantenstatushouders</p> <p>Diverse activiteiten genoemd in Jaarverslagen 2011, 2010 en 2009 Preventieve woonbegeleiding Laatste kansbeleid Overlast en buurtbemiddeling</p>	<p>Sociale stijging en emancipatie</p> <p>Woonvisie 2009 t/m 2013 "Wonen met toekomst", met Gemeente Rheden ontwikkeld. Het verbeteren van de kwaliteit bestaande woningvoorraad en zorgvuldig benutten van nieuwwoonmogelijkheden.</p> <p>Beier Wonen werkt actief mee met het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals a. Ouderen met een ondersteuningsvraag, b. Personen met een verstandelijke beperking, c. Clienten maatschappelijke opvang en geestelijke gezondheidszorg, d. Asielzoekers/statushouders, e. Studenten, en f. Vroegjarige schoolverlaters. bron: Jaarverslag 2010</p>	<p>Sociale stijging en emancipatie</p> <p>Vanuit Sprengeland Wonen wordt actief aandacht besteed aan de leefbaarheid van de wijken en vormt onderdeel van de visie en missie van de corporatie. Bron: Jaarverslagen 2008, 2010 en 2011</p> <p>Toekomstbestendigheid Wonen in Laag-Soeren. Prestatieafspraken Gemeente Rheden-Sprengeland Wonen 2012 t/m 2015 over het passend maken van voldoende woningen passend bij de wensen en behoeften van bewoners en ook het maken van een prettige leefomgeving. Wonen in Brummen. Duurzaam wonen in een betekenisvolle omgeving. Versie oktober 2011 door werkgroep 'Woonvisie en Prestatieafspraken'.</p>	<p>Sociale stijging en emancipatie</p> <p>Woonvisie 2009 t/m 2013 "Wonen met toekomst", met Gemeente Rheden ontwikkeld. Het verbeteren van de kwaliteit bestaande woningvoorraad en zorgvuldig benutten van nieuwwoonmogelijkheden.</p> <p>Beier Wonen werkt actief mee met het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals a. Ouderen met een ondersteuningsvraag, b. Personen met een verstandelijke beperking, c. Clienten maatschappelijke opvang en geestelijke gezondheidszorg, d. Asielzoekers/statushouders, e. Studenten, en f. Vroegjarige schoolverlaters. bron: Jaarverslag 2010</p>												
<p>Overig/andere prestaties</p> <p>Sprengeland participeert voor 1/16e deel in de stichting 'Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn BSWA.</p>	<p>Overig/andere prestaties</p> <p>Overdracht van De Heere (65 standplaatsen en 8 huurwoningen) per 1 juli 2011.</p>	<p>Overig/andere prestaties</p> <p>Stichting BSWA (Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn) waarvan Beier Wonen deel van uitmaakt verzorgt het beheer en onderhoud.</p>	<p>Overig/andere prestaties</p> <p>Overdracht van De Heere (65 standplaatsen en 8 huurwoningen) per 1 juli 2011.</p>												

Bijlage 5 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Jan Putman MRE MRICS

Jan Putman (1961) studeerde aan de Hogere Economische School en is Master of Real Estate.

Hij werkte bij de Nationale Woningraad in de accountancy en administratieve dienstverlening, bij het NCCW als account- en projectmanager, bij Quintis als interim manager en adviseur en bij de Dageraad, later de Alliantie Amsterdam, als financieel directeur. Hij is nauw betrokken geweest bij de opzet van Aedex/IPD. Hij won in 2005 de scriptiejaarprijs van de Amsterdam School of Real Estate voor z'n masterproof "Naar een glazen huis, een methode voor het vergroten van transparantie in de jaarrekening van woningcorporaties."

Zijn specialisme ligt vooral op het terrein van het begeleiden van veranderingen binnen organisaties zoals organisatie-aanpassingen en het implementeren van nieuwe vastgoedstrategieën of vastgoedsturingshulpmiddelen. Daarnaast heeft hij ervaring ten aanzien van managementtaken (op interimbasis) op directieniveau of de laag daar direct onder. Tevens verzorgt hij (interne) opleidingen voor Raden van Commissarissen op het gebied van waardemanagement, vastgoedsturing en financiën.

Hij was van 2006 tot 2010 directeur-bestuurder van Stichting WoonBench, een stichting die een meerdimensionale benchmark voor de corporatiebranche in de markt brengt.

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



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

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

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

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



mr. L.J.M.G. (Léon) Hulsebosch MRE

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

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

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



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 27 juli 2012

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van Sprengenland Wonen in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Sprengenland Wonen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink



Onafhankelijkheidsverklaring visitor

Plaats: Zeist

Datum: 27 juli 2012


De heer J. Putman verklaart hierbij dat de visitatie van Sprengenland Wonen in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

De heer J. Putman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft de heer J. Putman geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal de heer J. Putman geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Sprengenland Wonen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam: *JAN PUTMAN*

Handtekening: 



Onafhankelijkheidsverklaring visitor

Plaats: Zeist

Datum: 27 juli 2012

De heer G.B.J. van Onna verklaart hierbij dat de visitatie van Sprengenland Wonen in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

De heer G.B.J. van Onna heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft de heer G.B.J. van Onna geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal de heer G.B.J. van Onna geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Sprengenland Wonen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam: *G.B.J. van Onna*

Handtekening:





Onafhankelijkheidsverklaring visitorator

Plaats: Zeist

Datum: 27 juli 2012

De heer L.J.M.G. Hulsebosch verklaart hierbij dat de visitatie van Sprengenland Wonen in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

De heer L.J.M.G. Hulsebosch heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft de heer L.J.M.G. Hulsebosch geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal de heer L.J.M.G. Hulsebosch geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Sprengenland Wonen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam: *L.J.M.G. Hulsebosch*

Handtekening:

