



Visitatierapport

SSHN

2010 - 2013



Utrecht, 11 december 2014

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer D.H. van Ginkel CMC (voorzitter)
De heer drs. M.P. Angenent MPA
De heer drs. M.N. Groenland (secretaris)

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex zo'n 260 visitatietrajecten af. Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen overige advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Sinds 2007 is visitatie verplicht in de AedesCode; leden moeten zich iedere vier jaar laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau. In 2014 is de vijfde versie van de landelijk geldende visitatiemethodiek ingevoerd. Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bewaakt de kwaliteit van de visitaties en beheert de visitatiemethodiek. De nadruk in de methodiek verschoof door de jaren heen van leren en verbeteren naar verantwoording.

Wij zien visitatie als een belangrijk verantwoordingsinstrument voor corporaties. Daarnaast is het een leerinstrument. Een externe commissie beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. Wij zijn blij dat de nieuwe visitatiemethodiek meer aandacht vraagt voor reflectie op de prestaties en verbetermogelijkheden. Zo doet de commissie verbeter suggesties, maar krijgen ook belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie. Ook juicht Raeflex de meer prominente rol van huurders(organisaties) tijdens de visitatiegesprekken toe. Zij moeten volgens de nieuwe visitatiemethodiek altijd face-to-face spreken met de commissie. Dit is een werkwijze die Raeflex al langer hanteerde en die nu formeel is voorgeschreven.

Raeflex feliciteert SSHN met het behaalde resultaat in deze visitatie. Het komt niet vaak voor dat een corporatie bij twee opvolgende visitaties zulke goede resultaten laat zien. De commissie spreekt in dat verband van een continue kwaliteit. Ondanks de mooie beoordeling hebben de visitatiecommissie en de belanghebbenden ook verbeter suggesties voor SSHN. Wij hopen dat het rapport hierdoor een meerwaarde krijgt en SSHN ook in de toekomst zo goed kan blijven presteren.

Vanuit Raeflex willen wij iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk danken!

Wilma de Water
directeur

Inhoud

Voorwoord	3
Inhoud	5
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	9
A Recensie	9
B Scorekaart	11
C Samenvatting	13
D Reactie SSHN	17
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	21
1 Visitatie bij SSHN	21
1.1 Schets SSHN	21
1.2 Werkgebied SSHN	22
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	23
2.1 Beschrijving van de opgaven	23
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	25
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	25
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	28
2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven	29
2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	30
2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	30
3 Presteren volgens Belanghebbenden	31
3.1 De belanghebbenden van SSHN	31
3.2 Beoordeling belanghebbenden	32
3.3 Verbeterpunten belanghebbenden	33
3.4 Conclusies en motivatie	34
4 Presteren naar Vermogen	37
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	37
4.2 Conclusies en motivatie	37
5 Governance	39
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	39
5.2 Conclusies en motivatie	40
Deel 3 Bijlagen bij het rapport	47
Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen	47
Bijlage 2 Curricula vitae	51
Bijlage 3 Bronnenlijst	59
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	61
Bijlage 5 Prestatietabel	63
Bijlage 6 Meetschaal	69
Bijlage 7 Checklist Governancecode	71
Bijlage 8 Position paper	83



Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort



Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A Recensie

Terugblik op vorige visitatie

“Samenvattend stelt de commissie dat SSHN de juiste dingen doet en deze goed doet. De corporatie heeft een heldere focus op studentenhuisvesting en heeft dit goed doorvertaald in ambities, activiteitenplannen en de wijze waarop belanghebbenden betrokken worden.” Zo begon de recensie van de visitatie uitgevoerd in 2010, een visitatie waarin SSHN naar voren kwam als een organisatie die al haar zaken goed op orde had en integraal het rapportcijfer 8 scoorde. Nu, vier jaar later, blijkt deze goede prestatie geen eendagsvlieg te zijn geweest. SSHN heeft in de periode 2010 tot 2014 laten zien de goede lijn ook te kunnen vasthouden.

Prestaties van formaat

De belanghebbenden zijn zonder uitzondering tevreden over de prestaties van de SSHN. SSHN, de gemeente Nijmegen, de Radboud Universiteit (RU) en de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN), spraken de opgave af om duizend eenheden in de periode 2009 – 2015 toe te voegen. Deze doelstelling, die later nog werd uitgebreid met 250 eenheden, zal eind 2014 vrijwel behaald zijn. In 2015 wordt dan ook meer dan de oorspronkelijke opgave gerealiseerd. SSHN biedt op dat moment in totaal ruim 1.300 eenheden meer aan dan in 2009. Een prestatie die er, gegeven het tijdsgewricht, mag zijn. Ook heeft SSHN hiermee laten zien creatief te zijn in het zoeken en vinden van samenwerkingspartners en financieringsbronnen. De prestaties in het licht van de eigen ambities (voldoende woonruimte, goede woonruimte en betaalbare woonruimte) zijn behaald en van continue kwaliteit gebleken.

Goede, flexibele dienstverlening

De belanghebbenden zijn zonder uitzondering tevreden over de prestaties van SSHN. Zij beoordelen de kwaliteit van de dienstverlening constant goed. SSHN blijkt in staat haar diensten zondig flexibel te leveren. Dat sluit goed aan op de gevarieerde vraag vanuit de RU en de HAN, bijvoorbeeld bij de opvang van buitenlandse studenten.

Competenties breed ingezet

SSHN heeft ook kans gezien de aandachtspunten uit de vorige visitatie om te zetten in beleid. De uitnodiging destijds om de competenties van de organisatie breder in te zetten heeft haar weg gevonden in de uitbreiding van de activiteiten naar Arnhem. Dit was een proces in nauwe samenwerking met de HAN, waarbij de stichting de gemeente Arnhem en de Arnhemse woningcorporaties zorgvuldig heeft betrokken en zo een warme entree in dat werkgebied heeft gemaakt. SSHN is daarbij bovendien in staat gebleken haar organisatie slank en efficiënt te houden.

Besturing van continue kwaliteit

De in 2010 gesignaleerde, aankomende wisselingen in de raad van commissarissen, waaronder de benoeming van een nieuwe voorzitter, zijn organisch tot stand gekomen. In 2014 is, met het oog op de pensionering van de huidige bestuurder in 2015, tijdig toegewerkt naar de aanstelling van een nieuwe bestuurder voor de organisatie, die begin 2015 zal aantreden. De governance binnen SSHN is een factor van continue kwaliteit.

Beleidsagenda voor de toekomst

Zijn er dan nog uitdagingen voor de toekomst? Zeker!

- Blijf ontwikkelingen en de veranderende huisvestingsvraag scherp monitoren. Zo bestaat er grote onzekerheid op het vlak van de studiefinanciering en de effecten die wijzigingen daarin kunnen hebben op de huisvestingsvraag van toekomstige studenten. Daarnaast moet SSHN rekening houden met de toetreding van andere aanbieders op de markt van studentenhuusvesting. Deze ontwikkelingen komen samen in het strategisch voorraadbeleid, dat van dit continue monitoren afhankelijk is. Handhaaf de huidige werkwijze om wooneenheden zo in te richten dat zij met relatief kleine ingrepen voor alternatieve huisvestingsvormen in te zetten zijn.
- Toon meer betrokkenheid bij lokale activiteiten en initiatieven die misschien niet direct de huisvestingsvraag van studenten raken, maar daarmee wel indirect verbonden zijn. SSHN krijgt een pluim voor haar focus op de doelgroep. Tegelijkertijd wordt de corporatie uitgenodigd om het experiment niet te schuwen. Dit vraagt om bijeenkomsten waar SSHN zich met belanghebbenden creatiever en minder louter beheersmatig op haar eigen doelstellingen oriënteert.
- Houd permanent aandacht voor een onafhankelijke governancestructuur en monitor beeldvorming hierover bij derden. De governancestructuur is zorgvuldig opgebouwd en er wordt professioneel met de governance omgegaan. Vertegenwoordigers van de RU en HAN hebben zitting in de RvC en nemen deel aan het bestuurlijk overleg tussen RU, HAN, gemeente en SSHN. Er is in voldoende mate aandacht voor het bewaren van de onafhankelijkheid. De commissie constateert dat deze structuur een groot beroep doet op de persoonlijke integriteit van de betrokkenen. Er is bovendien aandacht nodig voor de beeldvorming hierover bij derden.
- Benut kansen om ruimte voor beleidsontwikkeling te vergroten. In haar eigen position paper vraagt de SSHN zich af hoe zij haar relatie met belanghebbenden in de komende jaren het beste vorm kan geven. Met de gemeente, de RU en de HAN wordt open en constructief samengewerkt; deels in de formele structuren, deels in de intensieve informele netwerken. Naast deze samenwerking zijn er kansen om de ruimte voor beleidsontwikkeling te vergroten. Met het Huurdersplatform is intensivering van de samenwerkingsrelatie gewenst, zeker waar dit gaat om de betrokkenheid bij de beleidsvoorbereiding. Daarbij vormt het betrekken van de groeiende groep buitenlandse studenten en de uitbreiding van het werkterrein naar Arnhem een verdere uitdaging.
- De belangrijkste aanbevelingen die de belanghebbenden SSHN meegeven liggen in het verlengde hiervan. Daarnaast suggereerden zij:
 - Verleg de accenten van bouwen naar beheer;
 - Heb aandacht voor de prijs en kwaliteit;
 - Verbeter de communicatie naar huurders, onder andere via e-mail en social media;
 - Behoud de kwaliteit en de kracht van het netwerk dat de huidige bestuurder heeft opgebouwd.

B Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities 7,9									
Prestaties in het licht van de opgaven	8,0	7,0	8,0	9,0	7,0		7,8	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden 7,8									
Prestaties	8,0	7,7	8,0	8,3	8,0		8,0	50%	
Relatie en communicatie							7,3	25%	
Invloed op beleid							7,7	25%	
Presteren naar Vermogen 8,0									
Financiële continuïteit							8,0	30%	
Doelmatigheid							8,0	30%	
Vermogensinzet							8,0	40%	
Governance 7,0									
Besturing	Plan					8,0	7,3	33%	
	Check					7,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,3	7,1	33%	
	Toetsingskader					8,0			
	Toepassing Governancecode					7,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					6,0	6,5	33%	
	Openbare verantwoording					7,0			
1 Huisvesting van de primaire doelgroep						4 (Des)investeringen in vastgoed			
2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer						6 Overige/andere prestaties			

*) Alleen in hele getallen

C Samenvatting

Visitatie 2014

In mei 2014 heeft SSHN te Nijmegen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen september 2014 en december 2014. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 15 september. Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de prestatietabel en de position paper van tevoren toegestuurd aan de belanghebbenden.

De visitatiecommissie bestond uit de heren Dick van Ginkel (voorzitter), Michiel Angenent en Marnix Groenland (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, is het voorhouden van een spiegel voor woningcorporatie SSHN de belangrijkste reden voor deze visitatie. De corporatie wil graag dat de nieuwe bestuurder, die begin 2015 start, aan de slag kan met eventuele verbeterpunten die uit de visitatie naar voren komen.

De visitatie betreft de periode 2010 tot en met 2013.

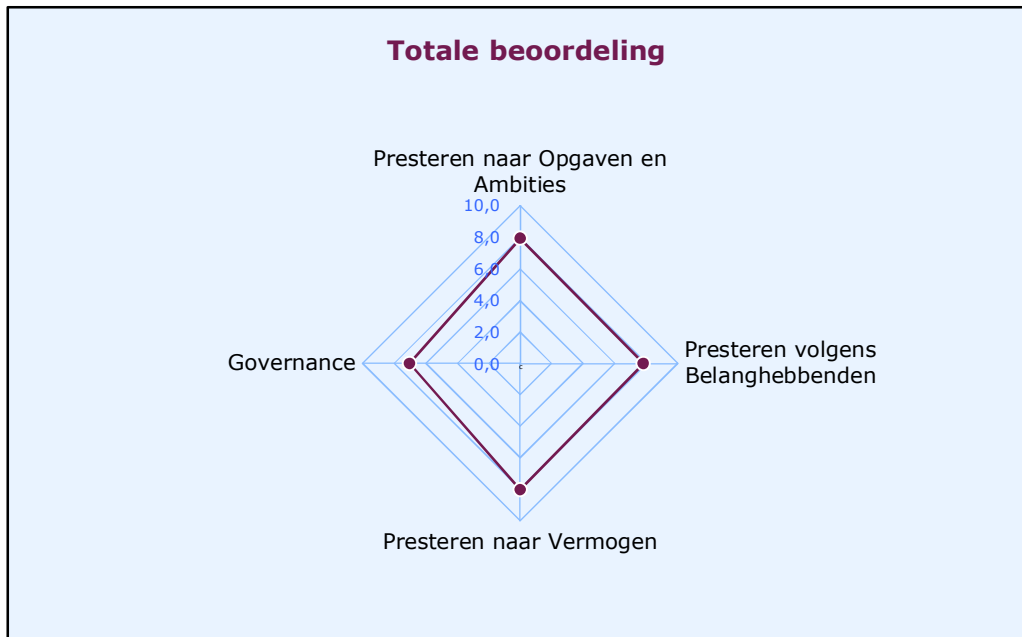
Korte schets SSHN

SSHN is opgericht in 1950. Zij heeft 5.600 studenteenheden in verhuur, in 2014 worden circa 1.250 eenheden toegevoegd. Van deze eenheden zijn 260 in beheer voor Mooiland, Portaal en de Effata-parochie. Ongeveer twee derde hiervan bestaat uit eenheden met gedeelde voorzieningen. De gemeente Nijmegen telt ruim 165.000 inwoners en 39.000 studenten, waarvan er ruim 17.000 in Nijmegen woonachtig zijn. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Nijmegen, de Radboud Universiteit, Hogeschool Arnhem-Nijmegen en het Platform Huurdersbelangen. In Nijmegen zijn ook de collega-corporaties Talis Woondiensten, Portaal, Standvast Wonen, de Gemeenschap en WoonGenoot actief. In Arnhem zijn naast enkele kleine spelers ook Volkshuisvesting Arnhem, Vivare en Portaal actief.

Daarnaast werkt SSHN samen met zeven andere studentenhuusvesters elders uit het land in het samenwerkingsverband Kences. Eveneens heeft SSHN matchingsprojecten met enkele reguliere corporaties van buiten Nijmegen: Mooiland, Ons Huis en Het Gooi en Omstreken. Bij SSHN werken 38 medewerkers; in totaal 35,4 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit zeven leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders (studenten) in de Raad van Toezicht zitting hebben en twee leden op voordracht van de RU en HAN.

SSHN is werkzaam in Nijmegen en Arnhem, provincie Gelderland. Dit werkgebied is te kenmerken als een stedelijke omgeving. De stad Nijmegen is een echte studentenstad, Arnhem heeft een grote hogeschool. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in categorie 1 in, dat wil zeggen studentenhuusvesting. Wanneer SSHN wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn zes corporaties in deze categorie.

Beoordelingen SSHN



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,9
Presteren volgens Belanghebbenden	7,8
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance	7,0

De commissie komt tot de conclusie dat SSHN goed presteert. Op de onderdelen Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden en Presteren naar Vermogen presteert zij goed of vrijwel goed. Governance is ruim voldoende op orde.

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een 7,9.

7,9

SSHN realiseert de opgaven ten aanzien van voldoende, goede en betaalbare woningen met daadkracht. SSHN heeft zich gecommitteerd aan een grote bouwopgave: ze wil meer dan duizend wooneenheden toevoegen in een periode van vier jaar. Deze opgave zal eind 2014 vrijwel gerealiseerd zijn. In 2015 wordt zelfs meer dan deze opgave gerealiseerd. In 2013 slaagde ze er bovendien in om alle bij haar ingeschreven eerstejaarsstudenten een kamer aan te bieden voordat de nieuwe lichting binnenstroomde, terwijl het aantal aanmeldingen fors steeg. Daarbij levert SSHN goede, betaalbare wooneenheden die goed worden beheerd. De huisvesting van de bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van wijken en buurten wordt, voor zover van toepassing op een studentenhuusvester, prima opgepakt. Sinds 2011 werkt SSHN aan de sprong naar het Arnhemse, waar ze ook wooneenheden voor studenten aan zal bieden.

De prestaties van SSHN sluiten goed aan bij de opgaven en de verwachtingen van de belangrijkste belanghebbenden. Door de strakke omschrijving van haar kernfunctie, kan SSHN zich focussen op de realisatie van studentenhuysvesting in haar directe werkgebied. Hiermee draagt zij zeer goed bij aan de huysvestingsopgaven van de gemeente, RU en HAN. De corporatie gaat goed om met onzekerheden die ten aanzien van de toekomstige studentenpopulatie bestaan, al kan ze gestructureerder aandacht besteden aan de trends die dit beïnvloeden, zoals de effecten van het studiefinancieringsstelsel op de huysvesting van studenten.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,8

De belanghebbenden beoordelen SSHN met een 7,8.

De corporatie presteert volgens belanghebbenden goed, met name ten aanzien van het realiseren van nieuwe wooneenheden en het aanbieden van voldoende en goede huysvesting voor een redelijke prijs. De corporatie toont een stevig doorzettingsvermogen en krijgt veel georganiseerd, onder andere via het goede netwerkbeheer van de bestuurder. Het beheer in en rondom de complexen is kundig en bij problemen grijpt de corporatie adequaat in. Op het vlak van huurderstevredenheid valt nog wel iets te winnen, door de communicatie met bewoners via e-mail en social media te verbeteren. SSHN presteert goed dankzij een beheersmatige aanpak van een solide organisatie en een adequaat handelende bestuurder en RvC. In deze kwaliteit schuilt volgens de belanghebbenden ook een risico. Zij vragen zich af of de beheersmatige focus voldoende ruimte biedt voor creativiteit in de beleidsontwikkeling, op het moment dat een veranderende context daarom vraagt.

De belanghebbenden geven SSHN de volgende suggesties mee:

- Houd de basis op orde en sta – nu dit het geval is – open voor nieuwe ontwikkelingen en wees creatief en flexibel;
- Verleg de accenten van bouwen naar beheer;
- Heb aandacht voor de prijs en kwaliteit;
- Verbeter de communicatie naar huurders, onder andere via e-mail en social media;
- Wees kritisch naar de prognoses in Kences-verband en stel een eigen visie op;
- Behoud de kwaliteit en de kracht van het netwerk dat de huidige bestuurder heeft opgebouwd.

Presteren naar Vermogen

8,0

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen met een 8,0.

SSHN heeft gewaarborgd dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie op een goede en gedegen wijze uit te oefenen. Hiervoor hanteert de corporatie een helder financieel kader dat zij voortdurend in het oog houdt. Waar haar financiële rekstok te kort is, weet zij actief investeringspartners te vinden, zodat doelstellingen alsnog bereikt kunnen worden. Te grote risico's gaat ze duidelijk uit de weg. Ze stuurt op kasstromen en creëert hiermee ruimte voor borgbare leningen. Met behulp van een eenduidige planning- en control-cyclus stuurt ze bij waar nodig. Er vinden risicoanalyses plaats op het strategisch voorraadbeleid. Zowel Centraal Fonds als WSW zijn positief over de continuïteit.

De corporatie is een slanke organisatie, gericht op efficiëntie en met veel aandacht voor goed werkgeverschap.

Governance

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 7,0.



De besturing van de corporatie is op orde. SSHN hanteert diverse, goede sturingsdocumenten met daarin haar visie en concrete doelstellingen. Op basis van de sturingsinstrumenten stuurt het management en de RvC actief (bij). De RvC stelt zich actief op en heeft een hoge mate van betrokkenheid. De verschillende RvC-rollen worden goed gescheiden en er wordt actief een toezichts- en toetsingskader gehanteerd. Bij het interne toezicht wijkt de RvC bewust en gemotiveerd af van de governancecode, doordat directe belanghebbenden zitting hebben in de RvC. De RvC gaat goed om met de druk op de integriteit van de leden, die deze samenstelling met zich meebrengt. Er is ruimte om beter contact met de belanghebbenden te onderhouden.

De externe legitimatie van SSHN vindt plaats via diverse formele en informele overleggen met de belanghebbenden en het sterke netwerk van de bestuurder. Belanghebbenden geven aan dat SSHN meer oog zou kunnen hebben voor het perspectief van de belanghebbenden zelf. Ook zonder per se een rol voor zichzelf te zien zou SSHN wat meer mogen bijdragen aan discussies over de ontwikkeling van Nijmegen of bij de studenten. Met het Platform Huurdersbelangen wordt periodiek overlegd. Het Platform stelt zich kritisch op en ervaart dat doorgaans naar haar inbreng geluisterd wordt. Het Platform doet veel om huurders aan zich te binden. Bij de internationale studenten is dit lastig, omdat zij er maar kort zijn. Via exit-onderzoeken wordt hun geluid gehoord.

D Reactie SSHN

Reactie SSHN op het visitatierapport



Loon van Scheut 4 Nijmegen | Postbus 1175 6501 BD Nijmegen
tel 024 359 45 39 | info@ssh.nl | www.ssh.nl
Handelsregister 41055121 | BTW 0034.65.062
IBAN NL38RAB0312726879 | BIC RABO NL33

Aan Raeflex
Postbus 8068
3503 RB Utrecht

Datum: 11 december 2014
Ons kenmerk: MD/EA
Behandeld door: M R A Derks
Onderwerp: Reactie SSHN op visitatierapport 2010-2014

Geachte commissie,

De SSHN heeft met veel genoegen kennis genomen van de inhoud en waarderings in het visitatierapport 2010-2014. Deze doen naar ons gevoel recht aan de grote inspanningen, die wij de afgelopen jaren hebben betracht om het kamertekort in Nijmegen aan te pakken en op te lossen en onze basis verder te verbreden naar het Arnhemse. In het visitatierapport wordt het proces daaromheen en de resultaten op een treffende wijze benoemd, waarvoor onze welgemeende dank.

De SSHN heeft de visitatiecommissie gevraagd om de belanghouders van de SSHN goed te bevragen inzake hun rol in het proces van vorming, vaststelling en uitvoering van het SSHN-beleid en mogelijke wensen/opmerkingen van hun kant daarbij. De verschillende belanghouders hebben hierover een aantal behartigenswaardige opmerkingen gemaakt, die wij gaarne ter harte nemen.

Mede in samenhang hiermee, zal het hoofdstuk Governance uitdrukkelijk onderwerp van gesprek zijn de komende tijd bij de evaluaties van het functioneren van de Raad van Commissarissen in relatie tot de belanghouders SSHN, zijnde de RU, HAN, gemeente Nijmegen en haar huurders.

De SSHN zal verder stappen ondernemen om ook de relatie met de gemeente Arnhem op een passende wijze een plek in de beleidsvorming en verantwoording te geven.

Dit gezegd hebbende, zijn wij bijzonder blij, dat de SSHN er in geslaagd is om op een financieel verantwoorde wijze haar bouwopgave uit de prestatieovereenkomst met de gemeente Nijmegen (meer dan) te realiseren. Hiermee wordt naar onze overtuiging het kwantitatieve kamertekort in het Nijmeegse vanaf het voorjaar 2015 volledig opgelost en krijgt de kamermarkt in deze stad verder een stevige kwalitatieve impuls.

In Arnhem zijn met behulp van de gemeente Arnhem en ondersteuning van de Provincie Gelderland, de nodige stappen gezet om als SSHN ook daar te gaan voorzien in voldoende, goede en betaalbare studenteneenheden.

De uitdaging voor de komende jaren ligt niet meer zozeer in voldoende beschikbaarheid van studenteneenheden in beide steden, maar veeleer in het borgen van de kwaliteit en dienstverlening – ook in termen van duurzaamheid – en betaalbaarheid van de beschikbare voorraad, rekening houdende met alle ontwikkelingen rondom de studiefinanciering.

De mooie cijfers uit dit visitatierapport zijn een stimulans voor de mij opvolgende bestuurder Kees Stunnenberg en onze organisatie om ook de komende jaren ons inwerkort in te blijven zetten voor de missie van de SSHN om te voorzien in voldoende, goede en betaalbare studenteneenheden in Nijmegen en Arnhem.

Hoogachtend,

drs. M.R.A. Derks, bestuurder SSHN.



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen,
per perspectief

Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij SSHN

In mei 2014 heeft SSHN te Nijmegen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen september en december 2014. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 15 september.

Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de prestatietabel en de position paper van tevoren toegestuurd aan de belanghebbenden.

De visitatiecommissie bestond uit de heren Dick van Ginkel (voorzitter), Michiel Angenent en Marnix Groenland (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was het voorhouden van een spiegel voor woningcorporatie SSHN de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren. De corporatie wil graag dat de nieuwe bestuurder, die begin 2015 aan de slag gaat, aan de slag kan met eventuele verbeterpunten die uit de visitatie naar voren komen.

Op basis van alle door SSHN verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan SSHN, waarna het rapport werd toegelicht en besproken. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

De visitatie betreft de periode 2010-2013.

Vanuit Raeflex constateren wij dat de oordelen in de vorm van rapportcijfers van de verschillende visitatierapporten uit 2010/2011 en nu niet exact vergelijkbaar zijn. Dit komt doordat er in de loop van deze periode verschillende visitatiemethodieken zijn gehanteerd. Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

1.1 Schets SSHN

SSHN is opgericht in 1950. Woningcorporatie SSHN heeft 5.600 studenteenheden in verhuur, waarbij in 2014 circa 1.250 eenheden worden toegevoegd. Van deze eenheden zijn 260 in beheer voor Mooiland, Portaal en de Effata-parochie. Ongeveer tweederde hiervan, zijn eenheden met gedeelde voorzieningen.

De gemeente Nijmegen telt ruim 165.000 inwoners en 39.000 studenten, waarvan er ruim 17.000 in Nijmegen woonachtig zijn. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Nijmegen, de Radboud Universiteit, Hogeschool Arnhem-Nijmegen en het Platform Huurdersbelangen. In Nijmegen zijn ook de collega-corporaties Talis Woondiensten, Portaal, Standvast Wonen, de Gemeenschap en WoonGenoot actief. In Arnhem – waar SSHN sinds kort actief is - zijn naast enkele kleine spelers ook Volkshuisvesting Arnhem, Vivare en Portaal actief.

Daarnaast werkt SSHN samen met zeven andere studentenhuisvesters elders uit het land in het samenwerkingsverband Kences. Eveneens heeft de SSHN matchingsprojecten met enkele reguliere corporaties van buiten Nijmegen: Mooiland, Ons Huis en Het Gooi en Omstreken. Bij SSHN werken 38 medewerkers; in totaal 35,4 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdige directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit zeven leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders (studenten) in de Raad van Toezicht zitting hebben en twee leden op voordracht van de RU en HAN.

1.2 Werkgebied SSHN

SSHN is werkzaam in Nijmegen en Arnhem, provincie Gelderland. Dit werkgebied is te kenmerken als een stedelijke omgeving. De stad Nijmegen is een echte studentenstad, Arnhem heeft een grote hogeschool. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in categorie 1 in, dat wil zeggen studentenhuisvesting. Wanneer SSHN wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn zes corporaties in deze categorie (volgens de laatste update in 2012).

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

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

2.1 Beschrijving van de opgaven

SSHN richt zich enkel op de doelgroep studenten aan de Radboud Universiteit (RU) en Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN). Het betreft zowel Nederlandse studenten als buitenlandse studenten. Vanaf 2011 is de corporatie zich ook gaan oriënteren op Arnhem, terwijl ze zich daarvoor alleen op Nijmegen richtte.

In 2010 heeft de corporatie met de gemeente een prestatieovereenkomst gesloten, gebaseerd op de woonvisie uit 2009. In 2014 is de overeenkomst verlengd met een jaar. Momenteel wordt door de gemeente gewerkt aan een nieuwe woonvisie.

De gemeente vindt dat de aanwezigheid van de Radboud Universiteit (hierna RU) en Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (hierna HAN) een sterk punt voor Nijmegen vormt. De gemeente ziet hierom voldoende, goede en betaalbare studentenhuysvesting als gezamenlijke taak, die de gemeente en SSHN als gelijkwaardige partners op zich nemen. De prestatieafspraken 2010-2014 betreffen naast een aantal procesafspraken, voornamelijk afspraken over de op te pakken bouwproductie en beschikbaarheid van woningen:

- 1.000 toe te voegen wooneenheden voor 2015, waarmee het aantal verhuureenheden zich uitbreidt van circa 5.000 in 2009 naar circa 6.000 in 2015. Dit is inclusief de oplevering van 195 wooneenheden (complex Gouverneur) en de vermoedelijke afbraak van 230 kleine wooneenheden in mei 2014 te Lent. Per saldo moeten er na oplevering van de Gouverneur nog 1.000 wooneenheden voor studenten bijkomen.
- Er is sprake van voldoende woonruimte als alle bij de SSHN ingeschreven eerstejaarsstudenten een aanbod voor een kamer kunnen krijgen vóórdát de nieuwe lichte eerstejaars studenten in juli van het volgende studiejaar Nijmegen binnenstroomt. De SSHN zal ernaar streven om alle studenten die meer dan anderhalf uur reistijd per dag hebben, voor december van het betreffende studiejaar een kamer toe te wijzen. Binnen haar woonbestand zal de SSHN extra woonruimte vrijmaken ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse medestudenten en uitwisselingsstudenten van de RU en HAN.
- SSHN onderzoekt de mogelijkheid van aankoop van een woontoren voor de mogelijke huisvesting van expats, PhD's, assistenten en onderzoekers in opleiding en andere gedurende één of hooguit enkele jaren in Nijmegen verblijvende medewerkers van RU en UMC.
- Energiebesparende maatregelen in de voorraad treffen. Hiertoe is een maatregelenpakket getroffen.
- Inflatievolgend huurbeleid in de jaren na 2009.
- In het geval dat huurtoeslag mogelijk is, wordt bij huurharmonisatie de kale huur opgetrokken tot 95 procent van de maximaal toegestane huur.

- 90 procent van de wooneenheden blijft betaalbaar voor jongeren onder 23 jaar. Waar nodig zal een tijdelijke korting gegeven worden zodat de huur de subsidiabele huurgrens niet overschrijdt.
- SSHN besteedt structureel aandacht aan de leefbaarheid rond zijn complexen, door de inzet van negen complexbeheerders en twee assistent-beheerders. Daarnaast wordt afvaldumping tegengegaan.

Met Pluryn/Werkenrode is een afspraak gesloten om meer eenheden voor jongeren met een lichamelijke beperking te realiseren. Bij nieuwe projecten zal twee procent van de eenheden gerealiseerd worden met voorzieningen voor mindervalide huurders uit de reguliere SSHN-doelgroep.

Met de RU is daarnaast in 2013 overeengekomen dat er 513 wooneenheden ter beschikking worden gesteld voor internationale studenten. De RU verplicht zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst om het afgesproken contingent af te nemen voor dat gedeelte dat niet wordt afgenomen door internationale studenten. Deze doelstelling is later nog uitgebreid met 250 eenheden.

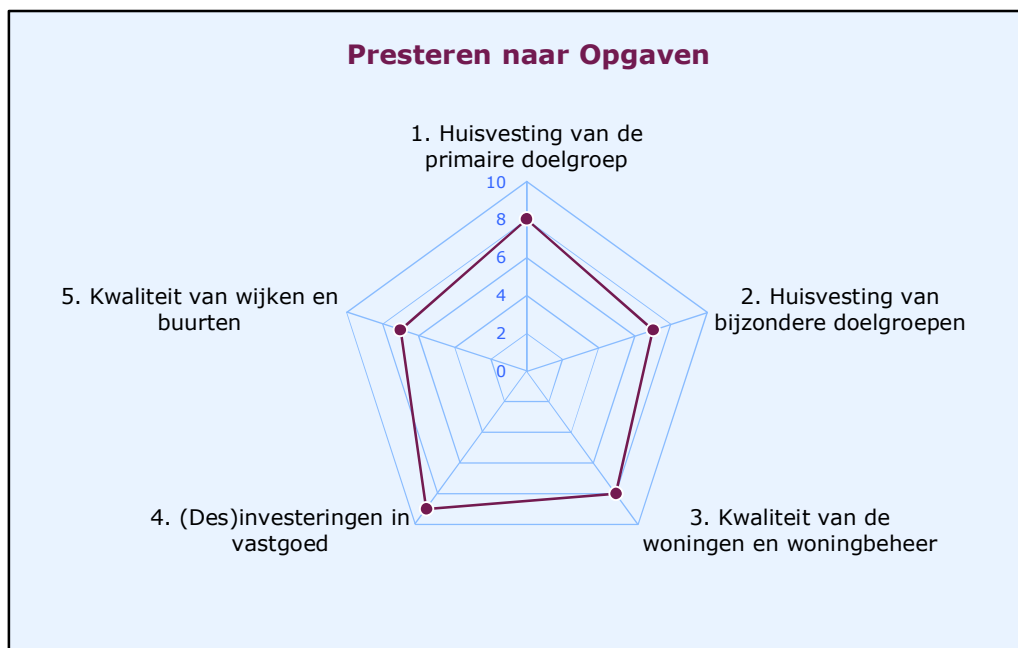
Landelijk Energieconvenant

De woningcorporaties, verenigd in Aedes, hebben in het 'Antwoord aan de Samenleving' de ambitie uitgesproken om 20 procent te besparen op het totale gasverbruik in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad in de periode 2008-2018.

Aedes en de Woonbond beogen met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33 procent in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

De prestaties, zoals door SSHN geleverd, worden beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,8.

Dit cijfer is gebaseerd op het daadkrachtig realiseren van de opgaven ten aanzien van voldoende, goede en betaalbare woningen. SSHN heeft zich gecommitteerd aan een grote bouwopgave: het toevoegen van meer dan 1.000 wooneenheden in een periode van vier jaar. Deze opgave zal eind 2014 vrijwel gerealiseerd zijn. In 2015 wordt zelfs meer dan deze opgave gerealiseerd. In 2013 slaagde ze er bovendien in om alle bij haar ingeschreven eerstejaarsstudenten een kamer aan te bieden voordat de nieuwe lichte binnenstroomde, terwijl het aantal aanmeldingen fors steeg. Daarbij levert SSHN goede, betaalbare wooneenheden die goed worden beheerd. De huisvesting van de bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van wijken en buurten wordt voor zover van toepassing op een studentenhuysvester prima opgepakt. Sinds 2011 werkt SSHN aan de sprong naar het Arnhemse, waar ze ook wooneenheden voor studenten aan zal gaan bieden.

De prestaties die SSHN heeft geleverd sluiten goed aan bij de opgaven, en de verwachtingen van de belangrijkste belanghebbenden. Door de strakke omschrijving van haar kernfunctie, kan SSHN zich focussen op de realisatie van studentenhuysvesting, in haar directe werkgebied. Hiermee draagt zij zeer goed bij aan de huysvestingsopgaven van de gemeente, RU en HAN. De corporatie gaat goed om met onzekerheden die ten aanzien van de toekomstige studentenpopulatie bestaan, al kan ze gestructureerder aandacht besteden aan de trends die dit beïnvloeden, zoals de effecten van het studiefinancieringsstelsel op de huysvesting van studenten.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Dit positieve oordeel is gebaseerd op meerdere onderdelen waarbij SSHN ruim meer doet dan afgesproken, namelijk betaalbaarheid en met name beschikbaarheid. De afspraak met de gemeente om minimaal 90 procent van de wooneenheden onder de huurtoeslaggrens voor jongeren onder 23 jaar te houden, is gedurende de gehele visitatieperiode ruimschoots behaald (variërend tussen 90,5 procent en 93,4 procent). Om dit te bereiken, geeft de corporatie waar nodig tijdelijke huurkortingen, totdat huurders 23 jaar worden. In aanvulling hierop, houdt de corporatie twee complexen aan waar zij een lage huur vraagt. Dit is met name voor de eerstejaarsstudenten van belang. Buitenlandse studenten geven aan dat zij de huur hoog vinden.

SSHN heeft als belangrijke afspraak, dat zij alle bij haar ingeschreven eerstejaarsstudenten een kamer aanbiedt voordat de nieuwe lichte binnenstroomt. Dit is in 2013 gelukt, wat een prestatie mag heten, omdat het aantal inschrijvingen veel groter was dan toen deze ambitie werd geformuleerd (2.510 inschrijvingen in 2013 versus 1.886 in 2012). SSHN heeft alle zeilen bijgezet om deze ambitie te behalen. Om de beschikbaarheid voor de doelgroep te vergroten, heeft ze zeer veel eenheden bijgebouwd, voert SSHN met de gemeente Nijmegen, de RU en de HAN elk jaar rond de zomer een campagne om extra kamers uit de particuliere sector (hospita's) – al dan niet tijdelijk – beschikbaar te krijgen. Sinds 2011 controleert SSHN of bewoners nog studerend zijn, waardoor er meer kamers versneld zijn vrijgekomen omdat van niet meer studerende bewoners het campuscontract beëindigd werd.

SSHN is voorts voortvarend te werk gegaan om expats, PhD's, assistenten en onderzoekers in opleiding en andere tijdelijk in Nijmegen verblijvende medewerkers van RU en UMC te huisvesten. SSHN verhuurt 134 wooneenheden voor (buitenlandse) gasten van de RU, als voorziening voor het tijdelijk huisvesten van gasten en medewerkers van de RU en het Radboudumc in de vorm van een Guesthouse. In de groeiende vraag naar huisvesting voor buitenlandse uitwisselingsstudenten en masterstudenten, voorziet zij sinds 2013 via 597 gemeubileerde en gestoffeerde kamers. Sinds 2013 werkt SSHN mee aan de huisvesting van deelnemers aan de summerschool. Sinds 2011 is de SSHN voornemens om ook in Arnhem wooneenheden aan studenten aan te bieden. Dit heeft ertoe geleid dat zij in 2015 in een voormalige toren van Rijkswaterstaat 264 woningen kan aanbieden. Voor Vivare beheert ze de aan de HAN beschikbaar gestelde eenheden voor short-stay studenten.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Volgens afspraak met de gemeente, zal bij nieuwe projecten twee procent van de eenheden gerealiseerd worden met voorzieningen voor mindervalide huurders uit de reguliere SSHN-doelgroep. Van de 268 nieuwe eenheden zijn drie eenheden aangepast voor studenten met een lichamelijke beperking. Daarnaast zijn twaalf zelfstandige eenheden in het voormalig verzorgingshuis Sonnehaert in principe geschikt voor mindervaliden. Hoewel deze locatie minder gunstig ligt ten opzichte van de RU, kunnen ze verhuurd worden aan bijzondere doelgroepen. Afhankelijk van de vraag zullen deze eenheden ingezet worden voor mindervaliden.

Voor Werkenrode verhuurt SSHN twee gangen op het complex Hoogveldt, waar twaalf jongeren met een zwaardere lichamelijke handicap worden gehuisvest. Daarnaast beschikt de SSHN thans over 27 aangepaste eenheden voor reguliere studenten met een lichamelijke beperking. Er zijn geen verzoeken voor meer eenheden ingediend, waardoor de commissie concludeert dat de prestatie aan de opgaven voldoet en bovendien flexibel is. Indien nodig kunnen snel meer aangepaste eenheden aangeboden worden.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De corporatie biedt complexen aan met differentiatie in prijs en kwaliteit, zodat er keuzevrijheid voor studenten is. Er is veel geïnvesteerd in brandveiligheid in de stadspanden. SSHN heeft in duurzaamheid geïnvesteerd via een uitgebreid maatregelenpakket, met name via de installaties. Bij nieuwbouw worden diverse energiebesparende maatregelen getroffen, zoals zonnecellen en warmteterugwinsystemen. Deze duurzaamheidsinvesteringen komen het wooncomfort ten goede. Door verregaande maatregelen te treffen, met name bij nieuwbouw, wordt ruimschoots voldaan aan de afspraak om een pakket aan maatregelen op te stellen en uit te voeren.

SSHN houdt de kwaliteit van de woningen en het beheer via huurdersonderzoeken goed in de gaten. Uit de exit-onderzoeken blijkt dat ruim driekwart van de studenten tevreden of zeer tevreden is over de huurprijs en daarmee indirect ook de woningkwaliteit van SSHN. In 2014 werd de kwaliteit van de dienstverlening in de driejaarlijkse huurdersenquête gewaardeerd met een 7,3 en in 2011 met een 7,5. De jaarlijkse exit-onderzoeken scoren hoger (7,8 in 2013). Hieruit blijkt dat over het geheel genomen huurders overwegend positief zijn over de dienstverlening door SSHN. Het meest positief is men daarbij over de bereikbaarheid van het SSHN kantoor. Aandachtspunten zijn het tijdstip van het spreekuur van en communicatie met de complexbeheerder bij reparatie en onderhoud. SSHN levert studenten aanvullende diensten, zoals het verstrekken en onderhouden van witgoed en aanverwante artikelen en fietsreparaties (via een medewerker van Bureau Uitzicht).

Naast monitoring en bijsturing, grijpt SSHN goed in bij calamiteiten. Toen onverwachts asbest gesignaleerd werd, is voortvarend ingegrepen, in goed overleg met de gemeente, GGD en het huurdersplatform. Het asbest is gesaneerd en gepland onderhoud is daarbij vervroegd meegenomen.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 9,0.

SSHN heeft zeer goed gepresteerd op het prestatieveld investeren in vastgoed, door zeer actief een grote hoeveelheid wooneenheden te realiseren, adequaat te handelen bij complexe vraagstukken in projecten waarvan zij afhankelijk is van de samenwerkingspartner en haar expertise in te zetten in het Arnhemse.

In de prestatieovereenkomst met de gemeente is afgesproken om in de periode 2009-2015 1.000 beschikbare wooneenheden extra aan te bieden. De corporatie groeit hiermee fors, van circa 5.000 naar 6.000 eenheden. Mits er voldoende financiële ruimte zou zijn, zouden er nog eens 250 eenheden extra toegevoegd worden. Eind 2013 is de voorraad met 257 gegroeid. De afgelopen jaren heeft SSHN hard gewerkt aan de realisatie van de overige eenheden. De nodige complexen zijn in aanbouw genomen. Uit informatie ten tijde van de visitatie blijkt dat in 2014 nog eens 378 eenheden worden opgeleverd en 391 in 2015. Daarmee zijn er in totaal meer eenheden bijgekomen dan afgesproken in de prestatieafspraken, inclusief de verlenging hiervan tot en met 2015. De vertraging van twee complexe projecten is beperkt gehouden. Dat is een goede prestatie, vanwege de afhankelijkheid van de aansturing door de samenwerkingspartner en technische en organisatorische complexiteit van de projecten (verbouwing klooster Mariënbosch en gecombineerde nieuwbouw Talia met poptempel Doornroosje). SSHN heeft extra aanbod mede gerealiseerd door voorlopig af te zien van de afbraak van de eenheden in Lent. Naast deze doelstelling heeft de corporatie bovendien in 2011 haar werkgebied vergroot naar Arnhem, na uitdrukkelijk verzoek van HAN en de gemeente Arnhem en in nauw overleg met de lokale corporaties. Na een haalbaarheidsonderzoek is besloten om een toren van Rijkswaterstaat (RWS) aan te kopen en te transformeren tot 294 wooneenheden voor studenten.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie besteedt veel zorg aan de leefbaarheid en het beheer in en rondom de complexen. Dit doet zij vooral via de inzet van complexbeheerders, die ook toezien op het leefklimaat. Hieraan geeft de corporatie € 550,000 uit. Met de Dienst Afvalstoffenreiniging wordt samengewerkt om vervuiling rondom de complexen tegen te gaan. Mede als gevolg hiervan is een plan voor ondergrondse containers opgesteld dat in 2014 wordt uitgevoerd. Daarnaast biedt SSHN diensten aan zoals schoonmaak van de gedeelde voorzieningen.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

De missie van SSHN luidt: "De SSHN is een actieve organisatie, die staat voor goede en betaalbare huisvesting en daarbij behorende dienstverlening voor één- en tweepersoonshuishoudens. Zij richt zich daarbij specifiek op studerende jongeren, met name in Nijmegen en tevens op aanverwante doelgroepen en personen die hier kort verblijven. Vanaf 2014 richt de SSHN zich ook op studerende jongeren in Arnhem. De SSHN streeft naar een optimale benutting van haar specifieke expertise door samenwerking met andere organisaties en/of woningcorporaties."

Deze missie werd in 2013 geactualiseerd. Tot dat jaar beperkte zij zich tot voldoende, goede en betaalbare huisvesting voor studerende jongeren in het Nijmeegse en toekomstig in het Arnhemse. In de vorige periode werd de blik al op Arnhem gericht, in de geactualiseerde visie heeft dit definitief een plek gekregen.

De missie vertaalt SSHN in de doelstelling om voldoende, goede en betaalbare woonruimte voor studerende jongeren in het Nijmeegse aan te bieden. Daarnaast zal de SSHN haar expertise inzetten in het Arnhemse. Dit wordt als volgt geconcretiseerd:

- Voldoende woonruimte:
 - Er is sprake van voldoende woonruimte als alle bij de SSHN ingeschreven eerstejaarsstudenten een aanbod voor een kamer kunnen krijgen vóórdat de nieuwe lichting eerstejaars studenten in juli van het volgende studiejaar Nijmegen binnenstroomt;
 - De bouw van 1.000 eenheden voor 2015, jaarlijks uitgewerkt in een lijst nieuwbouwprojecten;
 - Meer kamers gaan reserveren voor internationale studenten.
- Goede woonruimte: woonruimte moet (ruim) voldoen aan de bestaande wet- en regelgeving. Alle wooneenheden moeten qua prijs-/kwaliteitverhouding binnen de bandbreedte van het woningwaarderingstelsel blijven. De locatie is verder van groot belang voor de waardering van de kwaliteit van de wooneenheden (bij voorkeur dicht bij opleidingsinstituut en stadscentrum).
- Betaalbare woonruimte: ten minste 90 procent van de wooneenheden is en blijft betaalbaar voor huurders jonger dan 23 jaar. Als de subsidiabele huur van wooneenheden boven het maximum voor jongeren uitkomt, geeft SSHN aan de betreffende huurder tijdelijk een korting op de huur. Zo blijft de subsidiabele huur onder het maximum voor huurtoeslag.
- Inzet van SSHN-expertise in "het Arnhemse": voornemen om circa 300 wooneenheden in de voormalige RWS-toren te realiseren en het beheer van studenteneenheden voor corporatie Vivare.

Hiermee is een zeer grote overlap zichtbaar tussen de ambities van SSHN en de prestatieovereenkomst die met de gemeente is gesloten.

2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven met een 8,0.

De commissie is van mening dat SSHN de lat hoog heeft gelegd. Haar eigen ambitie om in korte tijd veel wooneenheden toe te voegen, sluit goed aan bij de opvattingen van gemeente, RU en HAN. SSHN sluit daarnaast goed aan op ambities van RU en HAN voor de huisvesting van internationale studenten, aio's, oio's en andere werknemers die tijdelijke huisvesting nodig hebben. Zo pakt SSHN signalen uit haar omgeving goed op en stelt ze haar ambities bij. De corporatie zoekt ook steun bij andere corporaties, waaronder Mooiland, zodat zij haar hoge bouwambities kan formuleren.

De SSHN is flexibel in het oplossen van studentenhuisvestingvraagstukken. Zo staat zij open voor de vraag om in huisvesting te voorzien van deelnemers aan de summerschool.

SSHN voert haar ambities zeer consequent door in haar handelen. Door de strakke omschrijving van haar kernfunctie, kan SSHN zich focussen op de realisatie van studentenhuisvesting, in haar directe werkgebied. Deze strakke omlijning van de taak heeft de corporatie goed onderbouwd en in samenspraak met belanghebbenden opgesteld.

Gekoppeld aan de strakke, beheersmatige werkwijze van SSHN, zorgt dit ervoor dat de corporatie weinig aandacht heeft voor wensen of behoeften die niet bij haar focus passen. Denk aan opgaven die slechts gelinkt zijn aan deze doelgroep, zoals het behoud van voormalige studenten voor de stad of de woonruimte na afloop van het campuscontract. SSHN kan naar mening van de commissie hier meer openheid in betrachten, zonder dat dit direct betekent dat zij zelf verantwoordelijk wordt voor het oplossen van vraagstukken. Op deze wijze wordt SSHN meer onderdeel van de gemeenschap Nijmegen en niet alleen huisvester van studenten.

SSHN besteedt aandacht aan trends die van invloed zijn op de uitwonende studentenpopulaties, zoals het mogelijke verdwijnen van OV-studentenkaart en leenstelsel. De corporatie gaat goed met onzekerheden om, door flexibiliteit aan te brengen in de woningcomplexen, waardoor bij dalende studentenaantallen ook verhuur aan andere doelgroepen mogelijk is. Ze kan snel in huisvestingsvraagstukken voorzien, zoals bij de summerschool het geval was. Naar mening van de commissie kan de SSHN meer structuur aanbrengen in haar zicht op de vraagontwikkeling van studenten.

2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Door de strakke taakomschrijving kan SSHN zich focussen op de realisatie van studentenhuisvesting. Hiermee draagt zij zeer goed bij aan de huisvestingsopgaven van de gemeente, RU en HAN. Door de sterke focus is er weinig ruimte voor andere opgaven die gelieerd zijn aan studentenhuisvesting, maar dit is een goed afgewogen keuze van SSHN. De corporatie gaat goed om met onzekerheden die ten aanzien van de toekomstige studentenpopulatie bestaat, al kan ze gestructureerder aandacht besteden aan de trends die dit beïnvloeden.

2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt een 7,9. Dit cijfer komt tot stand door weging van de beoordelingen Presteren naar Opgaven (75 procent) en Ambities in relatie tot de opgaven (25 procent).

Presteren naar Opgaven			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,8	75%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	8,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,0		
4. (Des)investeringen in vastgoed	9,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0		
Ambities in relatie tot de opgaven		8,0	25%
Gemiddelde score		7,9	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

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

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal drie face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van SSHN. Daarnaast heeft een telefonisch interview plaatsgevonden met de heer Elffrink, wethouder te Arnhem.

3.1 De belanghebbenden van SSHN

RU en HAN

Met de RU en HAN heeft SSHN een nauwe band. Voor deze onderwijsinstellingen is het van belang dat hun (buitenlandse) studenten, PhD en medewerkers van de onderwijsinstellingen tijdig goede huisvesting vinden in de stad Nijmegen. De SSHN, RU en HAN hebben daarom concrete afspraken gemaakt over de huisvesting van (buitenlandse) studenten. De SSHN, RU en HAN voeren met de gemeente Nijmegen twee keer per jaar bestuurlijk overleg. De RU en HAN hebben een statutaire plaats in de RvC.

Platform Huurdersbelangen

Het Platform Huurdersbelangen vertegenwoordigt de huurders. Met name de Nederlandse studenten zijn lid, buitenlandse studenten zijn vaak op tijdelijke basis in Nederland en lastiger te binden aan het platform. Met het Platform Huurdersbelangen voert de SSHN ten minste vier keer per jaar overleg. Besprekingen gaan over beheer en beleid. Daarnaast is SSHN periodiek aanwezig bij overleggen van het Platform zelf. Het Platform heeft het voordrachtsrecht voor twee plaatsen in de RvC.

Gemeente

Met de gemeente Nijmegen heeft SSHN in het derde kwartaal van 2010 prestatieafspraken getekend. De gemeente vindt voldoende en goede studentenhuisvesting van groot belang voor de stad Nijmegen en heeft daarom grond (locatie Griftdijk, Lent) gratis ter beschikking gesteld voor tijdelijke studenteneenheden. Daarnaast denkt de gemeente actief mee over nieuwbouwmogelijkheden voor studenteneenheden in de stad.

Sinds het voornemen van SSHN om ook in Arnhem studenteneenheden aan te bieden is ook deze gemeente belanghebbende. Zij werkt mee aan de ontwikkeling van de RWS-toren. De gemeente hecht hoge waarde aan de inzet van SSHN. Dit kan bijdragen aan de ontwikkeling als kennisstad en de kwaliteit van de wijk Presikhaaf, waar de toren staat.

Zorg- en Welzijnspartijen

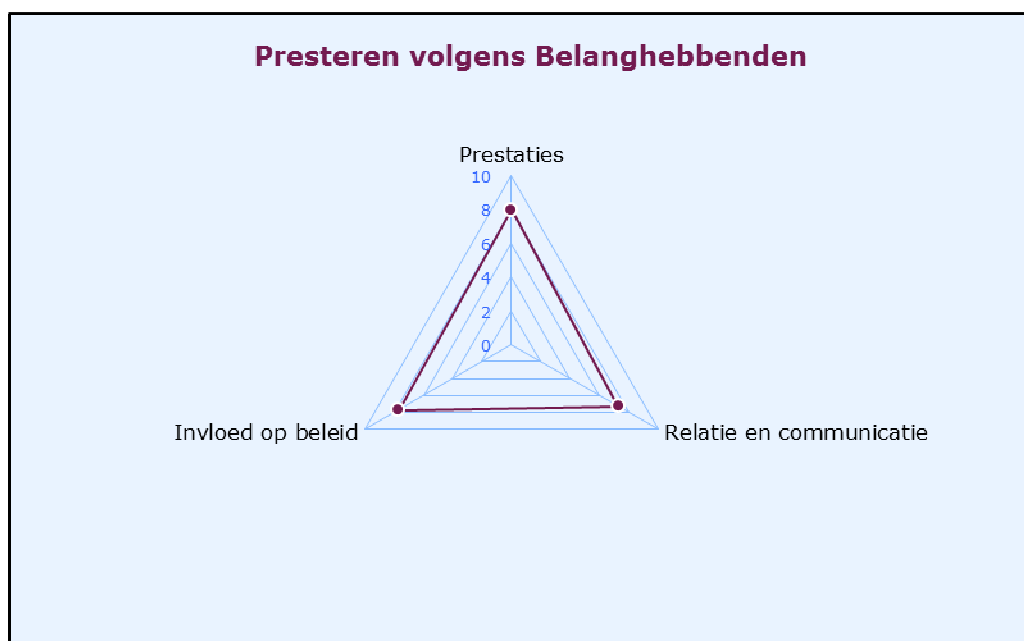
Voor Pluryn/Werkenrode verhuurt SSHN een aantal aangepaste eenheden. Deze zorgorganisatie ondersteunt mensen met complexe zorgvragen: een beperking, psychiatrische problematiek, psychische verslaving, gedragsproblematiek, niet aangeboren hersenletsel of een combinatie daarvan.

Collega-corporaties

In het werkgebied van SSHN zijn ook de collega-corporaties Talis Woondiensten, Portaal, Standvast Wonen, de Gemeenschap en WoonGenoot actief. Met de collega-corporaties heeft SSHN afgestemd door een eigen - op maat gesneden - verhuurbeleid, inclusief een eigen laagdrempelige urgentiecommissie (commissie van toewijzing) en geschillencommissie. Eveneens hebben zij de prestatieafspraken met de gemeente Nijmegen getekend.

SSHN heeft matchingsprojecten met enkele reguliere corporaties van buiten Nijmegen: Mooiland (met wie zij ook het project Mariënbosch ontwikkelt), Ons Huis en Het Gooi en Omstreken (waarmee zij een commanditaire vennootschap oprichtte ten behoeve van de ontwikkeling en exploitatie van wooncomplex De Gouverneur). De corporatie beheert daarnaast woningen van Portaal en Vivare. Tot slot werkt SSHN samen met zeven andere studentenhuisvesters in het platform Kences. Hier vindt uitwisseling van ideeën, informatie en kennis tussen de deelnemers plaats. Eveneens zet het platform zaken waar studentenhuisvesters mee te maken hebben op de politieke agenda.

3.2 Beoordeling belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties		8,0	50%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	8,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,7		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,0		
4. (Des)investeringen in vastgoed	8,3		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	8,0		
Relatie en communicatie		7,3	25%
Invloed op beleid		7,7	25%
Gemiddelde score		7,8	

Detailbeoordeling belanghebbenden	Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddelde cijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	8,0	8,0	8,0	8,0
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	8,0	7,0	8,0	7,7
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,0	8,0	8,0	8,0
4. (Des)investeringen in vastgoed	8,0	8,0	9,0	8,3
5. Kwaliteit van wijken en buurten	8,0	8,0	8,0	8,0
Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,0	7,0	8,0	7,3
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	7,0	8,0	8,0	7,7

3.3 Verbeterpunten belanghebbenden

De belanghebbenden is gevraagd om verbeterpunten aan te dragen voor de corporatie. Zij droegen de volgende punten aan:

- De corporatie heeft als primaire strategie het op orde houden van de basis. Hou dat vast! Maar nu het op orde is, sta open voor nieuwe ontwikkelingen en wees creatief en flexibel. Loop niet weg bij opgaven in de stad, bijvoorbeeld als er een leegstaand pand is;
- Sla niet door in het toevoegen van wooneenheden, zeker gezien de onzekerheid over de toekomstige studentenpopulatie;
- Heb aandacht voor de prijs en kwaliteit. Enerzijds is hogere kwaliteit nodig voor ouderejaarsstudenten, anderzijds is een lage prijs nodig voor buitenlandse en de eerstejaarsstudenten;
- Verbeter de communicatie naar huurders. Breng ze tijdig op de hoogte bij onderhoud. Maak een meldpunt voor huurders, waaruit blijkt dat SSHN bij beheerproblemen op de hoogte is en of er aan een oplossing gewerkt wordt;
- Maak meer gebruik van e-mail en social media in contact met studenten. Maak met internationale studenten contact voordat zij naar Nederland komen;
- Verleg de accenten van bouwen naar beheer. Gebruik hiervoor beter gestructureerde managementinformatie. Nu is SSHN vaak druk door het – overigens goed – oplossen van incidenten, waardoor tactische en operationele zaken wel eens blijven liggen;
- Ben kritisch naar de prognoses in Kences-verband en stel een eigen visie op. Beweeg niet teveel mee met hun wisselende prognoses;
- Behoud de kwaliteit en de kracht van het netwerk dat de huidige bestuurder heeft opgebouwd.

3.4 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort SSHN een 7,8 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

De corporatie presteert volgens belanghebbenden goed, met name ten aanzien van het realiseren van nieuwe wooneenheden en het aanbieden van voldoende en goede huisvesting voor een redelijke prijs. De corporatie toont een stevig doorzettingsvermogen en krijgt veel georganiseerd, onder andere via het goede netwerkbeheer van de bestuurder. Het beheer in en rondom de complexen is ter zake kundig en bij problemen grijpt de corporatie adequaat in. Op het vlak van huurderstevredenheid valt nog wel iets te winnen, door de communicatie met bewoners via e-mail en social media te verbeteren. Het goede presteren is te danken aan een beheersmatige aanpak van een solide organisatie en een adequaat handelende bestuurder en RvC. In deze kwaliteit schuilt volgens de belanghebbenden ook een risico. Zij vragen zich af of de beheersmatige focus van SSHN voldoende ruimte biedt voor creativiteit in de beleidsontwikkeling, op het moment dat een veranderende context daarom vraagt.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

De corporatie hanteert een voor belanghebbenden duidelijke, overzichtelijke strategie. Deze pakt succesvol uit, met voldoende woningen voor een redelijke prijs. Kwantitatief zijn de woningtekorten verdwenen. Studenten huren doorgaans liever bij SSHN dan in particuliere voorraad, omdat het goedkoper is. De aanpak om voor studenten tot 23 jaar de prijs van zelfstandige woningen af te toppen wordt gewaardeerd. Zo wordt voorkomen dat hun recht op huurtoeslag vervalt.

SSHN is goed ingesprongen op de ontwikkeling van de doelgroep, met steeds meer buitenlandse studenten. Met name voor deze groep is de prijs wel een aandachtspunt, deze wordt snel te hoog gevonden.

Er is veel waardering voor het inspringen op het huisvestingsvraagstuk tijdens de summerschool, waarbij het kantoor ook in het weekend open was om verhueringen te regelen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

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

Als zich een vraag naar aangepaste woonruimte aandient, wordt deze adequaat opgepakt. De vraag is niet groot, omdat de doelgroep relatief jong is en sterk wisselt. Er zijn eenheden voor minder-validen waar deels reguliere huurders in zitten. Deze worden vrijgemaakt als een mindervalide huurder zich meldt.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Het beheer en de dienstverlening worden omschreven als praktisch en welwillend, ter zake kundig en proactief. Om deze kwaliteit heeft de HAN in Arnhem gekozen voor samenwerking met SSHN in plaats van met andere partijen.

De woningen zijn van goede kwaliteit. Problemen worden adequaat opgelost, zoals een probleem met een gluurder en de asbestproblematiek. In de huisvesting van buitenlandse studenten wordt de SSHN steeds beter, door haar dienstverlening op hun bijzondere wensen aan te sluiten.

Desondanks valt er nog een en ander te winnen op het gebied van communicatie en huurderstevredenheid, zoals het laat of niet aankondigen van onderhoud. SSHN meldt (het oplossen van) technische problemen niet altijd (bijvoorbeeld op de site of andere sociale media), waardoor klachten kunnen blijven bestaan, terwijl ze wel al worden opgelost. Bovendien is het niet altijd duidelijk waarom SSHN doet wat zij doet. Zo werden waterbesparende maatregelen niet goed uitgelegd en door huurders begrepen als bezuiniging in plaats van duurzaamheidsmaatregel.

Studenten gebruiken e-mail en social media als geëigend communicatiemiddel. De complexbeheerders blijven hierop achter.

Er zijn wisselende perspectieven op de gewenste kwaliteit. Het perspectief dat belanghebbenden op de gewenste kwaliteit hebben is, gezien de samenstelling van de doelgroep, uiteraard wisselend. Ze geven aan dat SSHN stuurt op een lage prijs en daarvoor een lagere kwaliteit biedt. Dit is niet zonder meer wenselijk voor de ouderejaarsstudenten, die doorgaans wat meer geld te besteden hebben en hogere kwaliteit wensen. De wachtlijsten voor woningen met hogere kwaliteit zijn dan ook erg lang. De RU en HAN maken zich juist zorgen over stijgende kwaliteit en dito prijs, omdat voor studenten naar verwachting de prijs belangrijker wordt dan de kwaliteit. In het geval van buitenlandse studenten zou lagere kwaliteit overwogen kunnen worden, zoals gedeelde kamers, om de prijs te drukken.

SSHN doet voldoende aan de kwaliteit van de woningen, zoals keukenvernieuwing. Er zijn de nodige duurzaamheidsinvesteringen gedaan. De SSHN loopt hierin niet voorop, het mag volgens enkele belanghebbenden wel een tandje meer.

(Des)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,3.

SSHN wordt geprezen over het realiseren van zoveel woningen. Dusdanig goed, dat nu ook wordt aangegeven dat het voldoende is. De corporatie is de prestatieafspraken goed nagekomen. De woningen bieden een meerwaarde aan de stad op lange termijn. Er blijven geen zaken liggen. Dit is te danken aan de vasthoudendheid van SSHN. De corporatie is er goed in om financiële constructies te organiseren en subsidies te verkrijgen. Deze kracht komt voort uit de degelijkheid van de organisatie. De degelijkheid vormt echter ook een valkuil. De organisatie staat in de ogen van belanghebbenden niet erg open voor experimenten, zoals tijdelijke bouw, terwijl ze ervoor moet waken niet teveel te bouwen vanwege de mogelijke afname van studenten. Belanghebbenden vragen zich af of SSHN goed kan inspelen op een (snel) veranderende context. Is ze in staat om creatieve oplossingen te bedenken?

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Het beheer wordt goed uitgevoerd. De huidige aandacht voor beheer van de omgeving is ook echt nodig, om vervuiling tegen te gaan. De gemeente geeft aan dat er nooit problemen zijn met handhaving. De corporatie is actief in het bestrijden van overlast. Indien er toch problemen zijn werkt een gesprek met SSHN goed, afspraken worden snel waar gemaakt. Het afvaldumpprobleem is adequaat aangepakt.

Tevredenheid over de wijze van communicatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,3.

Belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de wijze van communicatie. Er is periodiek contact over diverse onderwerpen. Medewerkers zijn goed benaderbaar en de wijze waarop de bestuurder zijn netwerk onderhoudt en open is met informatie over SSHN wordt zeer gewaardeerd. Bij de asbestproblematiek heeft de corporatie snel en goed gecommuniceerd met belanghebbenden en huurders. Zoals hiervoor reeds omschreven is, kan de communicatie rondom beheer beter. De communicatie via website, e-mail en andere social media kan versterkt worden. Dit betreft tevens de communicatie met buitenlandse studenten, nog voordat zij naar Nederland komen.

Tevredenheid over de mate van invloed.

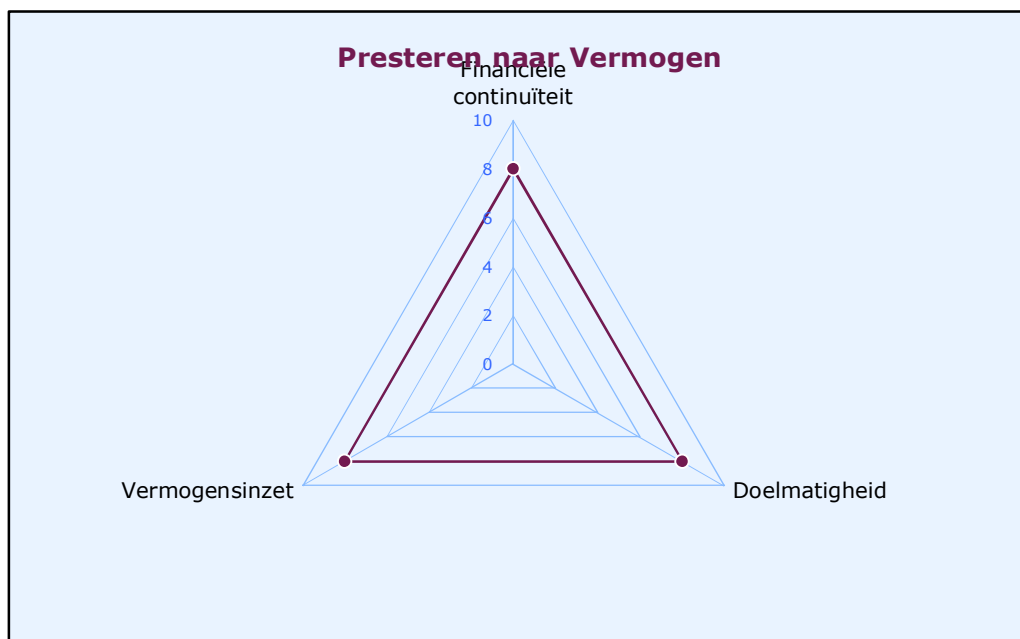
De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,7.

Belanghebbenden zijn tevreden over de mate van invloed. Het overleg met de corporatie is open en constructief. SSHN staat open voor wensen van belanghebbenden en onderzoekt welke ruimte ervoor is, binnen de taakopvatting. Het Huurdersplatform geeft aan dat er naar hen geluisterd wordt. De corporatie kijkt of er alternatieven zijn als huurders het ergens niet mee eens zijn. Ze heeft er begrip voor dat hun advies niet altijd opgevolgd wordt, zoals bij de huurprijsstijging.

4 Presteren naar Vermogen

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

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	8,0	30%
Doelmatigheid	8,0	30%
Vermogensinzet	8,0	40%
Gemiddelde score	8,0	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

SSHN heeft een goed en actief vermogensbeleid. Ze waarborgt actief dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie op een goede en gedegen wijze uit te oefenen. Hiervoor hanteert de corporatie een helder financieel kader dat zij voortdurend in het oog houdt. Waar haar financiële rekstok te kort is, weet zij actief investeringspartners te vinden, zodat doelstellingen alsnog bereikt kunnen worden.

Te grote risico's gaat ze duidelijk uit de weg. In de beleidsvorming stuurt SSHN op kasstromen en creëert hiermee ruimte voor borgbare leningen. Met behulp van een eenduidige planning- en controlecyclus stuurt ze bij waar nodig. Er vinden risicoanalyses plaats op het strategisch voorraadbeleid. Zowel Centraal Fonds als WSW zijn positief over de continuïteit.

Doelmatigheid

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	727	639	1.396
Toename netto bedrijfslasten	7,3	17,5	-0,5
Aantal vhe per fte	142	124	89
Personeelskosten per fte	69.339	71.320	66.128

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2013*

De corporatie is te omschrijven als een slanke organisatie, gericht op efficiëntie en die veel aandacht heeft voor goed werkgeverschap. SSHN heeft dit expliciet als doelstelling. Werkprocessen zijn goed ingeregeld, personeel werkt lang bij de organisatie. Dit hangt samen met de aandacht voor SSHN voor goed werkgeverschap. Vanuit dat oogpunt houdt zij ook de belastbaarheid van de organisatie goed in de gaten.

De netto bedrijfslasten dienen in perspectief gezien te worden met de aard van het vastgoed. Vergeleken met reguliere corporaties doet SSHN het goed. De netto-lasten zijn in vergelijking met collega-studentenhuisvesters (de referentieccorporaties) hoger door de grote inzet op nieuwbouw, waarvoor personeel nodig is. Op andere aspecten, zoals het aantal verhuureenheden en de personeelskosten per fte, doet SSHN het significant beter dan de referentieccorporaties.

Vermogensinzet

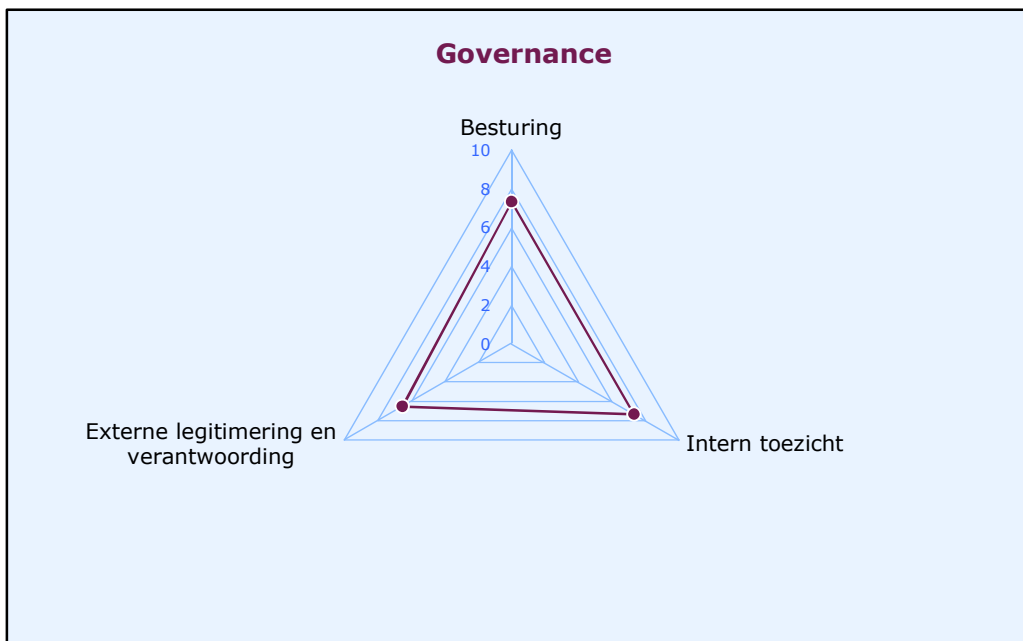
SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

De ambitie staat bij SSHN centraal. Als zij deze niet zelfstandig kan bereiken, gaat zij met succes op zoek naar mede-investeerders. Activiteiten worden getoetst op de gevolgen voor de omvang van het vermogen. Door actief op kasstromen te sturen, creëert ze ruimte voor borgbare leningen. SSHN werkt volgens een eenduidige planning- en controlecyclus met onder andere een jaarlijkse (meerjarenbegroting)cyclus en kwartaalrapportages, waarbij tijdig geactualiseerd wordt. Daarmee is duidelijk in welke mate de opgaven en ambities in pas lopen met de financiële polsstok en kan SSHN haar vermogen maximaal inzetten. Prestatieafspraken met de gemeente worden alleen gemaakt over projecten waarvan duidelijk is dat ze financieel haalbaar zijn.

5 Governance

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
	Cijfer	Cijfer
Besturing		7,3
- Plan	8,0	
- Check	7,0	
- Act	7,0	
Intern toezicht		7,1
- Functioneren RvC	6,3	
- Toetsingskader	8,0	
- Toepassing Governancecode	7,0	
Externe legitimering en verantwoording		6,5
- Externe legitimatie	6,0	
- Openbare verantwoording	7,0	
Gemiddelde score		7,0

5.2 Conclusies en motivatie

De besturing van de corporatie is op orde. SSHN hanteert diverse, goede sturingsdocumenten met daarin haar visie en concrete doelstellingen. Op basis van de sturingsinstrumenten stuurt het management en de RvC actief (bij), zodat de vermogenspositie stabiel blijft. De RvC stelt zich actief op en heeft een hoge mate van betrokkenheid. De verschillende RvC-rollen worden goed gescheiden en er wordt actief een toezichts- en toetsingskader gehanteerd. Bij het interne toezicht wijkt de RvC bewust en gemotiveerd af van de Governancecode, doordat direct belanghebbenden zitting hebben in de RvC. De RvC gaat goed om met de druk op de integriteit van de leden, die deze samenstelling met zich meebrengt. Er is ruimte om beter contact met de belanghebbenden te onderhouden.

De externe legitimatie van SSHN vindt plaats via diverse formele en informele overleggen met de belanghebbenden en het sterke netwerk van de bestuurder. Belanghebbenden geven aan dat SSHN meer oog zou kunnen hebben voor het perspectief van de belanghebbenden zelf. Ook zonder per se een rol voor zichzelf te zien zou SSHN wat meer mogen bijdragen aan discussies over de ontwikkeling van Nijmegen of bij de studenten. Met het Platform Huurdersbelangen wordt periodiek overlegd. Het Platform stelt zich kritisch op en ervaart dat doorgaans naar hun inbreng geluisterd wordt. Het Platform doet veel om huurders aan zich te binden. Bij de internationale studenten is dit lastig, omdat zij er maar kort zijn. Via exit-onderzoeken wordt hun geluid gehoord.

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

De besturing van de corporatie is op orde. SSHN beschikt over een actuele visie waaruit blijkt dat de corporatie goed op de hoogte is van de opgaven in haar werkgebied en waarin de inzet van de organisatie op heldere wijze verwoord is. De visie wordt jaarlijks verwoord en geactualiseerd in het beleidsplan met concrete doelstellingen. Dit plan is verankerd in de organisatie en de RvC en wordt actief toegepast bij besluitvorming en monitoring van de voortgang. Indien nodig wordt er actie ondernomen.

Plan

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

SSHN beschikt over een actuele visie waaruit blijkt dat de corporatie goed op de hoogte is van de opgaven in haar werkgebied en waarin de inzet van de organisatie op heldere wijze verwoord is. De visie is vertaald in een reeks zeer concrete doelstellingen, die daarmee goed meetbaar zijn geformuleerd. De visie en doelstellingen worden jaarlijks verwoord en geactualiseerd in het beleidsplan. Hierin worden vervolgens ook de operationele activiteiten en de financiële effecten zichtbaar gemaakt. Dit plan is verankerd in de organisatie en de RvC en wordt actief toegepast bij besluitvorming en monitoring van de voortgang. Door deze jaarlijkse herijking wordt het lerend vermogen van de organisatie vergroot. Indien nodig wordt er actie ondernomen. Er is een beperkt risico te vinden in het jaarlijkse ritme, die sterk uniform is. De routine kan ertoe leiden dat er weinig ruimte is voor een bredere strategische kijk.

Check

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Het jaarlijkse beleidsplan heeft naast een agendastellende functie ook de functie om de voortgang in beeld te brengen. Zo wordt concreet in beeld gebracht in welke mate aan de prestatieafspraken met de gemeente wordt voldaan. Indien er normen zijn vastgelegd, wordt het behaalde resultaat hiermee vergeleken.

Naast het beleidsplan hanteert de corporatie kwartaalrapportages voor het MT en de RvC (separaat). Hierin wordt de ontwikkeling van een reeks parameters in beeld gebracht. Afwijkingen worden hierdoor zichtbaar. Deze parameters worden niet afgezet tegen normen. Aanvullend hierop wordt informatie in beeld gebracht, zoals de jaarlijkse exit-onderzoeken, driejaarlijkse huurdersonderzoeken en de monitor studentenhuisvesting. De exit-onderzoeken zijn bijvoorbeeld ieder jaar hetzelfde. Er vindt geen strategische heroverweging van de informatie plaats.

Act

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De managementrapportages worden uitvoerig besproken in het MT en de RvC vergaderingen, net als andere databronnen. Als zaken gaan opvallen wordt er ingegrepen. Dat kan ook een politieke actie zijn, zoals in Kences-verband is gebeurd rondom het woningwaarderingstelsel. De aanbevelingen uit het vorige visitatierapport zijn succesvol opgevolgd.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,1.

Functioneren RvC

• Samenstelling van de RvC

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

De RvC bestaat uit zeven leden. De raad is ingevuld conform de profielschetsen, waardoor de benodigde expertise aanwezig is. De RvC zoekt bewust naar diversiteit in de samenstelling van de raad. De werving van een deel van de RvC heeft extern plaatsgevonden, conform het profiel voor de RvC-leden. Bij de benoeming van een deel van de RvC wijkt SSHN bewust af van de governancecode en legt dit goed uit. Vier van de zeven leden van de raad zijn benoemd op bindende voordracht van belanghebbenden (twee leden door het Platform Huurdersbelangen en één lid door het college van bestuur van de RU en één lid door het college van bestuur van de HAN). De RU en de HAN hebben in 2013 nieuwe vertegenwoordigers voorgedragen. Deze komen uit hun organisatie. Werving van een nieuw huurderslid is verlopen via de studentenpers en de website van SSHN. Drie leden werden voorgedragen door het Platform Huurdersbelangen, waarna de raad een keuze maakte.

De RvC geeft aan dat zij waakt over de onafhankelijkheid van het oordeel van de leden.

Opvallend is dat de vertegenwoordigers van de RU en de HAN deelnemen aan het bestuurlijk overleg van SSHN met deze organisaties en de gemeente. Deze constructie vraagt om het bewaren van de onafhankelijkheid van deze vertegenwoordigers. Dat gaat tot nu toe goed, maar legt wel een grote druk op de persoonlijke integriteit van betrokkenen. In een eerdere situatie is de RvC hier goed mee omgegaan, door bij mogelijke belangenverstrengeling de betrokkenen buiten de besluitvorming te houden.

De nieuw benoemde leden hebben gezamenlijk een introductieprogramma gevolgd, verzorgd door de bestuurder en MT-leden. Daarnaast worden hen ter verdere oriëntatie cursussen aangeboden (o.a. de cursus 'Commissarissen van een woningcorporatie').

- **Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord**

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

De RvC stelt zich actief op en heeft een hoge mate van betrokkenheid. De leden zijn capabel. De verschillende rollen worden gescheiden. Toezicht wordt gehouden op basis van managementinformatie en open discussies met de bestuurder en MT. De klankbordrol kan goed worden ingevuld vanwege de achtergrond van de RvC-leden. De RvC onderhoudt nadrukkelijk de relatie met het MT, is betrokken bij projecten (ook via werkbezoeken). Informatie nemen zij goed tot zich. Het contact met de achterban is goed. Enige kritiek komt van het Huurdersplatform. Zij geven aan dat de 'huurdersleden' weinig contact onderhouden met het Platform. Het komt voor dat besluiten eerder via SSHN bij het Platform terecht komen dan via de RvC. De gemeente geeft daarnaast aan dat de RvC niet onafhankelijk van bestuurder contact met de gemeente of het college zoekt. De rol als werkgever wordt uitgevoerd door een remuneratiecommissie die functioneringsgesprekken voert. Met de opvolging van de bestuurder is tijdig gestart. De RvC heeft besloten dat de bestuurder zijn beloning behoudt, die hoger is dan volgens de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen (WNT). Dit is toegestaan in de overgangsregeling. De nieuwe bestuurder zal binnen de WNT beloofd worden. De werving van een nieuwe bestuurder is begeleid door een externe partij.

Het valt de commissie op dat de voorzitter en vice-voorzitter een in verhouding tot de andere commissarissen, vrij groot taakveld hebben (auditcommissie, remuneratiecommissie en toezicht op het personeelsbeleid). De betrokkenheid bij de gedachte- en besluitvorming binnen de raad loopt hierdoor in de ogen van de commissie enigszins het risico van onevenwichtigheid.

- **Zelfreflectie**

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

De RvC voert onderling zelfevaluaties uit. De onafhankelijkheid, zoals benoemd bij de samenstelling van de RvC, wordt hierbij scherp in de gaten gehouden. Er wordt geen onafhankelijke begeleiding bij betrokkenen.

Toetsingskader

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

De RvC hanteert een governance-jaaragenda met daarin de onderwerpen en aard van de behandeling (discussie of besluitvorming). Daarnaast hanteert ze een toezichtskader met een reeks onderwerpen en documenten, zoals prestatieovereenkomst, beleidsplan, kwartaalrapportages met daarin de risicobeheersing- en controlesystemen, enzovoorts. De omschrijving van het kader is te vinden in het jaarverslag. In het toezichtskader zijn documenten benoemd waarin vervolgens weer concrete doelstellingen staan. Dit hanteert de RvC als toetsingskader. In de praktijk wordt het kader actief toegepast, zie hiervoor ook de opmerkingen bij het onderdeel besturing. Er vindt een goedkeuring van het beleid plaats en ook een echte toets van de totstandkoming.

Toepassing Governancecode

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie past de Governancecode correct toe. Het is onderdeel van het toezichtskader van de RvC. Daar waar zij ervan afwijkt legt zij dit in het jaarverslag goed uit. Dit was het geval bij de beloning van de bestuurder en de samenstelling van de RvC. Via de website zijn diverse governance-documenten beschikbaar.

Externe legitimering en verantwoording

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Externe legitimatie

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

De externe legitimatie van SSHN vindt plaats via diverse formele en informele overleggen met de belanghebbenden en via het sterke netwerk van de bestuurder. Hij onderhoudt een sterk netwerk waarin hij veel voor elkaar krijgt (zoals de collegiale financiering). Er vinden daarnaast diverse formele overleggen plaats, zoals het Bestuurlijk Overleg met gemeente, RU en HAN en het Platform Nijmeegse Woningcorporaties. Tijdens deze overleggen komen strategische ontwikkelingen aan de orde. SSHN beschouwt deze partijen – en het Platform Huurdersbelangen - als de belangrijkste belanghebbenden. Door structureel overleg met deze partijen, is de externe legitimatie voldoende vormgegeven.

De corporatie toont zich over het algemeen responsief tijdens deze overleggen. Hieruit is bijvoorbeeld de huisvesting voor de summerschool opgepakt. In de overleggen met de belanghebbenden houdt SSHN zich consequent aan haar eigen rol- en taakopvatting. Dit is zichtbaar in het overleg met de Nijmeegse corporaties. SSHN neemt wel deel, maar neemt hierin een aparte positie in. Deze corporaties en de gemeente onderkennen dit. Zo kon SSHN haar eigen prestatieovereenkomst sluiten. Er wordt wel aangegeven dat SSHN niet gauw het perspectief van de Nijmeegse belanghebbenden inneemt. Ook zonder per se een rol voor zichzelf te zien zou SSHN wat meer mogen bijdragen aan discussies over de ontwikkeling van Nijmegen.

Er is geen periodiek overleg met overige belanghebbenden over de ambities en prestaties, zoals een jaarlijkse belanghebbendendag. Ook in materiële zin worden overige belanghebbenden nauwelijks bij de ambitieontwikkeling betrokken. Hier ontnemt SSHN zichzelf de mogelijkheid haar focus te verbreden.

Deze materiële invloed op beleidsontwikkeling verschilt per belanghebbende. De invloed van de RU en HAN is geborgd in goed overleg en goede samenwerking. Met de gemeente vindt bestuurlijk overleg plaats en worden prestatieafspraken gemaakt. De gemeente geeft ook aan dat de corporatie niet altijd open staat voor vraagstukken uit de gemeenschap. De huurders hebben vooral een wat reactieve rol, door te reageren op (beleids)voorstellen. De bestuurder is sterk bepalend in de ruimte die er is, waardoor deze beperkt is in te vullen door belanghebbenden.

Overleg met huurders

Er vindt ieder kwartaal overleg plaats met het Platform Huurdersbelangen SSHN. Hier komen beleidsonderwerpen en de kwaliteit van de dienstverlening aan bod. Het Platform stelt zich kritisch op en ervaart dat er doorgaans naar hun inbreng geluisterd wordt. De corporatie kijkt regelmatig naar alternatieven naar aanleiding van de discussie met het Platform. Dit betekent niet dat SSHN alles overneemt, zo legde de corporatie het negatieve advies over de huurverhoging naast zich neer. Het Platform heeft er begrip voor dat niet al hun advies wordt overgenomen.

De sfeer is constructiever geworden dan in het verleden, SSHN is goed aanspreekbaar en problemen worden snel opgelost. Het Platform wordt meegenomen in beleidsontwikkeling als het beleid al af is, waardoor zij hierop alleen kunnen reageren. Soms wordt het Platform niet geïnformeerd. Er wordt ondersteuning ontvangen van SSHN in de vorm van budget, vergaderruimte en ondersteuning bij communicatie.

Het Platform doet veel om huurders aan zich te binden. De website is vernieuwd, ze is op Facebook aanwezig, er hangen posters voor de spreekuren en er wordt aan ledenwerving gedaan. Binnenkort komt er een flyer in de huurmap die een nieuwe huurder ontvangt. Elk gebouw heeft een eigen bewonersgroep. Binnen het platform zijn er commissies als er urgente zaken zijn. Dit heeft effect op het werven van Nederlandse studenten. Het is veel moeilijker om internationale studenten te binden, omdat zij hier maar tijdelijk zijn. De SSHN lost dit op door via de exit-onderzoeken hun mening over de dienstverlening te achterhalen.

Bij presteren volgens belanghebbenden lazen we al dat de communicatie met de individuele huurders verbeterd kan worden. Via deze weg kan de legitimatie naar huurders versterkt worden.

Openbare verantwoording

SSHN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

SSHN rapporteert uitvoerig over prestaties in het volledige jaarverslag, dat op de website te vinden is. De wijze waarop de corporatie verantwoording aflegt is overzichtelijk. De opbouw is jaarlijks hetzelfde, waardoor ontwikkelingen in de tijd gevolgd kunnen worden. Afwijkingen van de doelstellingen worden goed toegelicht.



Deel 3

Bijlagen bij het rapport

Deel 3 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex



Catharijnesingel 58
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : SSHN

Jaar visitatie : 2014

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

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

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met SSHN hebben.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 20 oktober 2014

Handtekening

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'W' and 'M' followed by a horizontal line and a small flourish.

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

SSHN te Nijmegen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Naam : de heer D.H. van Ginkel CMC

Geboortedatum : 26-11-1953

Handtekening :

Datum : 9 juni 2014

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

SSHN te Nijmegen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

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

Geboortedatum : 7-5-1953

Handtekening : 

Datum : 22-5-2014

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

SSHN te Nijmegen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Naam : de heer drs. M.N. Groenland

Geboortedatum : 8-9-1978

Handtekening : 

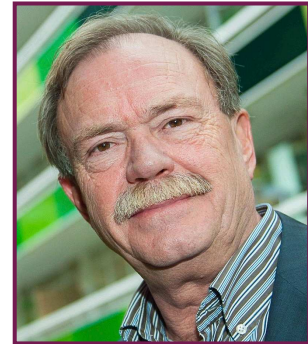
Datum : 22-5-14

Bijlage 2 Curricula vitae

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

Voorzitter

D.H. van Ginkel CMC (Dick)



Korte kennismaking

De afgelopen dertig jaar ben ik als bestuurs- en organisatieadviseur actief voor maatschappelijke organisaties. Voor een belangrijk deel woningcorporaties, maar ook zorginstellingen, onderwijsinstellingen en overheidsorganisaties behoren tot mijn opdrachtgevers. Opdrachtgevers vragen mij meestal voor drie soorten opdrachten: samenwerkingsvraagstukken, veranderingsprocessen en strategische (her)oriëntaties. Bij het laatste vraagstuk onderzoek ik wat er moet gebeuren, waar de organisatie staat en hoe de aansluiting kan plaatsvinden. Ik let daarbij op de balans tussen denken en doen, tussen structuur en proces en tussen plan en mensen. Naast mijn werk als organisatieadviseur, ben ik ruim 15 jaar bestuurlijk actief als commissaris en voorzitter van de raad van commissarissen van enkele woningcorporaties en als toezichthouder bij zorginstellingen.

Visitaties

Mijn ervaring met visiteren is divers. Ik heb verschillende visitaties gedaan, bij kleine corporaties en bij grotere corporaties, als algemeen commissielid en als voorzitter. De belangrijkste functie van visitaties is wat mij betreft tweeledig: de verantwoording van de prestaties en het lerende element van visitaties. Mijn kennis en kijk als organisatieadviseur en toezichthouder, neem ik mee naar visitaties. Ik richt mij bij visitaties op het aandachtsveld governance, maar dan wel in de brede betekenis. De maatschappelijke opgave in het betreffende werkgebied en de prestaties, waarmee de corporatie daaraan tegemoet komt, horen daar net zo sterk bij als de kwaliteit van het toezicht.

Reeds gevisiteerd

- 2003 Deltawonen, Zwolle
- 2003 Woningstichting Hoogkerk, Groningen
- 2004 Woningstichting Goede Stede, Almere
- 2005 Corporatie Holding Friesland, Grou
- 2005 Woningstichting Eerbeek, Eerbeek
- 2006 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Vlaardingen
- 2007 Wonen Weert, Weert
- 2008 ProWonen, Borculo
- 2008 Woningstichting Ouder-Amstel, Ouderkerk aan de Amstel
- 2010 De Bouwvereniging, Harlingen
- 2010 Mozaïek Wonen, Gouda
- 2010 Pré Wonen, Velsbroek
- 2010 SSH Nijmegen, Nijmegen
- 2010 Woonbedrijf Eindhoven, Eindhoven
- 2011 AlleeWonen, Roosendaal/Breda
- 2011 Baston Wonen, Zevenaar
- 2011 Rentree, Deventer
- 2011 Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Wassenaar
- 2011 Welbions, Hengelo

- 2011 Woningstichting Dinxperlo, Dinxperlo
- 2011 Woningstichting Ons Doel, Leiden
- 2012 Brabantse Waard, Zevenbergen
- 2012 ProWonen, Borculo
- 2012 Staedion, Den Haag
- 2012 Wonen Delden, Delden
- 2012 Woningstichting Rochdale, Amsterdam
- 2012 Twinta (Carintreggeland), Hengelo
- 2013 BrabantWonen, Oss
- 2013 Zayaz, 's-Hertogenbosch
- 2014 Woonstad Rotterdam, Rotterdam
- 2014 SSHN, Nijmegen
- 2014 Oosterpoort, Groesbeek
- 2014 Nijestee, Groningen

Specifieke deskundigheid

- Actief als commissaris bij diverse corporaties en zorginstellingen, sinds 1992
- Ervaring in adviesprojecten gericht op samenwerking, strategische heroriëntatie en veranderprocessen
- Diverse publicaties over corporate governance en het werk van toezichthouders in 2006, 2008, 2009, 2011 en 2012

Kort CV

- Geboren in 1953
- Opleiding: HEAO, SIOO (postdoctorale beroepsopleiding organisatie- en verandkunde) en NPI (organisatieontwikkeling)
- 1977-1989 Diverse functies bij het NCIV, voorloper van Aedes
- 1989-2005 Partner en adviseur bij GITP
- 2005-heden Partner organisatieadviesbureau Consort

Nevenfuncties

- 2005-2014 Voorzitter raad van commissarissen bij Woningcorporatie de Combinatie te Zeist
- 2009-heden Lid raad van toezicht bij Stichting Thuiszorg Midden-Gelderland Arnhem
- 2011-heden Lid raad van toezicht Spectrum Gelderland

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

Algemeen commissielid

Drs. M.P. Angenent MPA (Michiel)



Korte kennismaking

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

Visitaties

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

Reeds gevisiteerd

2010 De Vooruitgang, Volendam
2010 Woongood Zeeuws-Vlaanderen, Terneuzen
2011 Rijswijk Wonen, Rijswijk
2013 Idealis, Wageningen
2014 SSHN, Nijmegen

Specifieke deskundigheid

- Kennis van openbaar bestuur en bedrijfsvoering
- Ervaring als toezichthouder, thans voorzitter, respectievelijk lid, raad van toezicht bij twee stichtingen basisonderwijs

Kort CV

- Geboren in 1953
- Opleiding: Doctoraal Nederlandse Taal en Letterkunde, Doctoraal Wijsbegeerte en Master of Public Administration

- 1985-2008 Diverse functies bij de Universiteit van Utrecht, waaronder vakgroepbeheerder, beleidsmedewerker, Hoofd Afdeling Begroting Bedrijfseconomische Analyse en Verslaglegging, directeur Faculteit Wiskunde en Informatica, Directeur Faculteit Geesteswetenschappen
- 2008-heden Partner en senior adviseur Hoger Onderwijs (focus: organisatie en management) bij Pafort en Partners

Nevenfunctie

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

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

Secretaris

Drs. M.N. Groenland (Marnix)



Korte kennismaking

Na mijn opleiding als planoloog ben ik aan de slag gegaan in de corporatiesector en aanpalende beleidsvelden. Momenteel werk ik als adviseur bij Companen. Ik help organisaties en bewoners bij de strategiebepaling om dorpen en wijken vitaal te houden. Dit doe ik met behulp van goede diagnose (inhoud) en door duurzame samenwerking tussen betrokken partijen vorm te geven (proces). Bij de diagnose lever ik kennis over de woningmarkt en woningvoorraad, sociaal-maatschappelijke kwaliteit (indicatoren versus de persoonlijke beleving van bewoners en belanghebbenden) en wonen met zorg. Maar kennis is weinig waard zonder een goede procesaanpak. Bij strategiebepaling zorg ik ervoor dat betrokken partijen goed aangesloten blijven en zich ook echt verbinden aan de opgave. Ik hecht hierbij sterk aan het in positie brengen van bewoners, zij zijn het tenslotte om wie het uiteindelijk gaat. Ik heb mijn kennis opgedaan door eerst voor de corporatiesector te werken. Bij de SEV (nu Platform 31) heb ik gewerkt aan het vernieuwen van het maatschappelijk ondernemerschap van corporaties, daarna heb ik als adviseur vastgoed bij Dudok Wonen gewerkt. Als adviseur bij Quintis en nu bij Companen adviseer ik corporaties en gemeenten op het vlak van strategie- en beleidsvraagstukken.

Visitaties

Als secretaris neem ik brede kennis mee over corporaties en het speelveld waarin zij acteren. Ik ben goed op de hoogte van de ontwikkelingen in de sector. Mijn focus ligt op het zoeken naar het verband tussen de maatschappelijke opgaven van corporaties en de prestaties die zij daarin (kunnen) leveren. Hierbij heb ik oog voor de participatie van belanghebbenden en de invloed die zij hebben in de beleidsontwikkeling. Ik maak gebruik van mijn ervaring op het gebied van belanghouders- en bewonersparticipatie, wijk- en dorpsontwikkeling, methoden van maatschappelijk rendement en strategisch voorraadbeleid/woningmarkt.

Reeds gevisiteerd

- 2010 De Bouwvereniging, Harlingen
- 2010 Standvast Wonen, Nijmegen
- 2011 Woningbouwvereniging Patrimonium, Barendrecht
- 2013 Zayaz, 's-Hertogenbosch
- 2014 De Leeuw van Putten, Spijkenisse
- 2014 Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Hoek van Holland
- 2014 SSHN, Nijmegen

Specifieke deskundigheid

- Grondige kennis van de volkshuisvestingssector
- Ervaring in beleids- en visieontwikkeling en bewoners- en belanghebbendenparticipatie
- Strategisch voorraadbeleid en woningmarkt

Kort CV

- Geboren in 1983
- Opleiding: studie Planologie, Universiteit van Amsterdam

- SIOO: essentials in consulting and change
- 2005-2009 Programmamedewerker SEV (nu Platform 31)
 - 2009-2010 Beleidsadviseur Vastgoed Dudok Wonen
 - 2010-2012 Adviseur bij Quintis
 - 2013-heden Adviseur bij Companen

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/marnix-groenland/5/762/b53>

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> • Position paper • Beleidsplanbegroting 2010-2013 • Jaarverslagen 2010-2013 • Kwartaalrapportages 2010-2013 • Beleidsnotities: strategisch voorraadbeleid • Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen) • Eigen wijkvisies • Strategisch voorraadbeleid (SVB): beleid en uitwerking complexen • Meerjarenraming onderhoud • Studentenenquête • Huurdersenquêtes en exit-onderzoeken • Benchmark studentenhuisvesting Kences, 2011 en 2013 • Prestatieovereenkomst gemeente Nijmegen 2010-2014 en addendum • Woonvisie gemeente Nijmegen • Overeenkomsten huisvesting studenten RU en HAN
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> • Huurdersenquêtes en exit-onderzoeken • Prestatieovereenkomst gemeente Nijmegen 2010-2014 en addendum • Overeenkomsten huisvesting studenten RU en HAN
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief 2010-2013 • De Oordeelsbrief van de minister van BZK 2010-2013 • WSW: brieven over borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring • Beleidsplanbegroting 2010-2013 • Jaarverslagen 2010-2013 • Kwartaalrapportages 2010-2013 • Strategisch voorraadbeleid (SVB): beleid en uitwerking complexen • Meerjarenraming onderhoud: 2010-2013 • Accountantsverslagen en managementletters 2010-2013 • Risicoanalyse Finance Ideas, 2010 • Treasury
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslagen • Beleidsplanbegrotingen 2010-2013 • Kwartaalrapportages • Position paper • Governance checklist • Agenda, notulen RvC-vergaderingen en bijbehorende documenten • Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen, governance-jaaragenda's • Verslagen overleg Platform huurdersbelangen • Verslagen Bestuurlijk overleg studentenhuisvesting • Checklist Governancecode

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal drie face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van SSHN.

Raad van commissarissen

- Dhr. V. Paes, voorzitter
- Dhr. J. de Wit
- Mevr. C. van Pul
- Mevr. E. Rikken

Directeur/bestuurder

- Dhr. M. Derks

Managementteam

- Mevr. J. Ros, hoofd verhuur en communicatie
- Dhr. K. Stunnenberg, hoofd vastgoed en beheer.
- Dhr. R. Scholten, hoofd financiën en control

Gemeente Nijmegen

- Mevr. Kunst, voormalig wethouder
- Dhr. Donné, Programmamanager Wonen

Platform huurdersbelangen

- Dhr. G. Kepering
- Mevr. K. Geurts
- Dhr. J. Buitering

Radboud Universiteit en Hogeschool Arnhem-Nijmegen

- Dhr. S. van der Riet, secretaris college van bestuur
- Dhr. H. Broeder, voormalig hoofd facilitaire zaken HAN

Telefonische interviews

Gemeente Arnhem

- Dhr. Elffrink, wethouder Arnhem

Bijlage 5 Prestatietabel

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013					Cijfer
Huisvesting van de primaire doelgroep					8
Woningtoewijzing en doorstroming					
<ul style="list-style-type: none"> Beschikbaarheid woningen 					
Alle wooneenheden excl. Guesthouse en Werkenrode:					
	2010	2011	2012	2013	
Onder de jongeren huurtoeslaggrens	92,47%	93,40%	91,64%	90,49%	
Boven de jongeren huurtoeslaggrens	7,53%	6,60%	8,36%	9,51%	
Jaarverslag 2010, 2011, 2012, 2013					
Alle woningen hebben een subsidiabel huur die onder de maximale grens van de huurtoeslag ligt (Duur > toeslaggrens).					
Zelfstandige wooneenheden in eigendom:					
	2010	2011	2012	2013	
Goedkoop	717	674	678	679	
Betaalbaar	638	668	872	842	
Duur	0	13	39	68	
Duur > toeslaggrens	0	0	0	0	
Bron: CiP2013, opgave dVi2013					
<ul style="list-style-type: none"> Passend toewijzen 					
Tussen 2009 en 2012 is 98,4% (referentie: 97,9% ; landelijk: 84,4%) van alle vrijgekomen woningen passend toegewezen (CiP 2013)					
<ul style="list-style-type: none"> Tegengaan woonfraude 					
Tussen 2010 en 2013 zijn jaarlijks een of enkele onderzoeken gedaan op basis van meldingen of eigen waarneming. In alle gevallen bleek uiteindelijk 16 keer sprake van (vermoedelijke) woonfraude.					
<ul style="list-style-type: none"> Wachttijst/slaagkans 					
Het beleidsdoel van de SSHN is om alle bij haar ingeschreven eerstejaarsstudenten een kamer aan te bieden voordat de nieuwe lichting binnenstroomt. De realisering van dit doel is in de onderstaande tabel verantwoord. In 2013 volledig behaald.					
Wachttijst eerstejaarsstudenten per 1 juli:					
	2010	2011	2012	2013	
Omvang juli	1742	1746	1886	2510	
Restant vorige lichting 1 ^e jaars	50	166	100	0	
Bron: Jaarverslag 2013					
Vanaf juli 2013 is de wachtlijst voor eerstejaars afgeschaft. De eenheden op Hoogeveldt en Vossenveld worden nu samen met de onzelfstandige eenheden van Galgenveld en Lent via het aanbodsysteem verhuurd aan eerstejaarsstudenten. (Vanaf 2014 uit te breiden met 150 eenheden Leeuwenstein)					
Een hoge mutatiegraad is voor onze doelstelling noodzakelijk:					
	2010	2011	2012	2013	
Mutatiegraad	27%	27%	29%	31%	
Bron: CiP2013, opgave dVi2013					
<ul style="list-style-type: none"> Leegstand 					
Huurderving wooneenheden in % van de jaarhuur en vergoedingen:					
	2010	2011	2012	2013	
Huurderving	0,01%	0,003%	0,017%	0,017%	
Bron: Jaarverslag 2013					
Betaalbaarheid					
<ul style="list-style-type: none"> Huurprijsbeleid 					
Huurverhoging:					
	2010	2011	2012	2013	
Huurverhoging per 1/7	1,2%	1,3%	2,3%	4%	
Bron: Jaarverslag 2010, 2011, 2012, 2013					

Geleverde prestaties op de prestatievelen 2010-2013				Cijfer
Feitelijke huurprijzen per 1 juli t.o.v. max. red. huur (in eigendom):				
	Kamer	Woning	Totaal	
2010	84%	93%	93%	
2011	84%	84%	84%	
2012	85%	83%	84%	
2013	87%	92%	89%	
Bron: dVi2010, dVi2011, dVi2012, dVi2013				
Gemiddelde huurprijs (in eigendom) per vhe:				
	Kamer	Woning	Totaal	
2010	210	346	247	
2011	214	355	252	
2012	219	351	259	
2013	229	396	280	
Bron CiP2013, dVi 2013				
Huurachterstand t.o.v. de jaarhuur en vergoedingen over het boekjaar:				
	2010	2011	2012	2013
Achterstand	0,29%	0,29%	0,41%	0,60%
Bron: Jaarverslag 2013				
<ul style="list-style-type: none"> • Kernvoorraad(beleid) De voorraad sociale huurwoningen is sinds 2010 met 268 gegroeid tot 5.553 eenheden eind 2013. Oogstjaar van de nieuwbouw is 2014, voorjaar 2015 (zie onder punt 4) • Aanpak huurachterstanden De huurachterstanden, met name het aantal slepers, neemt toe mede t.g.v. introductie Sepa. Deze huurders worden extra aangeschreven. Daarnaast werkt SSHN met twee incasso bureaus, waarvan er 1 speciaal gericht is op buitenlandse vorderingen. 				
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen				7
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte				
n.v.t.				
Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking				
De SSHN verhuurt twee gangen op het complex Hoogveldt aan Werkenrode, waarin twaalf jongeren (leerlingen van de Monnikskap) met een zwaardere lichamelijke handicap worden gehuisvest. Daarnaast verhuurt de SSHN nog drie verspreid liggende eenheden in het complex Galgenveld aan Werkenrode, ten behoeve van de huisvesting van cliënten met een lichtere handicap. Het relatief zware programma van eisen voor de doelgroep van Pluyn/Werkenrode, zowel qua woonomgeving als qua voorzieningen, blijkt de realisering van nieuwe projecten helaas te bemoeilijken.				
Buiten de aangepaste eenheden voor bewoners van Werkenrode beschikt de SSHN thans over prima aangepaste eenheden voor reguliere studenten met een lichamelijke beperking op de locaties Sterrenbosch (15), De Gouverneur (5), Proosdij (4) en Orion (3). Vier eenheden (Sterrenbosch en De Gouverneur) zijn overigens aan te merken als Miva-plus eenheid. Het totaal aantal eenheden voor gehandicapte studenten voorziet volledig in de behoefte.				
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen				
n.v.t.				
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer				8
<ul style="list-style-type: none"> • Prijs-kwaliteitverhouding 				
Huur/WOZ-waarde (in eigendom)				
	Kamer	Woning	Totaal	
2010	8,6%	6,5%	7,7%	
2011	9,2%	5,5%	7,3%	
2012	9,8%	4,9%	7,0%	
2013	10,3%	5,3%	7,3%	
Percentage tevreden (zeer tevreden-tevreden) respondenten exit-onderzoek				
	2010	2011	2012	2013
Huurprijs	76	82	81	75
<ul style="list-style-type: none"> • Conditie en onderhoudstoestand 				
Groot, planmatig, klachten onderhoud + investeringen bestaand bezit + vervangingen in 1.000€				
	2010	2011	2012	2013
Totaal onderhoud	5.622	6.550	5.694	6.919
Bron: Jaarverslag 2013 (enkelvoudig)				

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013	Cijfer
---	---------------

Waarvan klachten onderhoud in 1.000€

	2010	2011	2012	2013
Klachten onderhoud	644	516	755	574

Bron: Jaarverslag 2013, 2011 (enkelvoudig)

• **Differentiatie en aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau**

	2010	2011	2012	2013
1persoons onz.	72%	72%	68%	68%
1persoons zelf.	18%	18%	22%	21%
Vhe's voor personen met beperking	1%	1%	1%	1%
2persoons zelf	5%	5%	5%	5%
3kamers appartement	4%	4%	4%	4%

Bron: Jaarverslag 2010, 2011, 2012, 2013

Kwaliteit dienstverlening

Rapportcijfer voor de SSHN Exit Onderzoek (gewogen gemiddeld)

	2010	2011	2012	2013
Exit onderzoek	7,7	7,8	7,8	7,8

Bron: Exit-onderzoek 2013

Percentage tevreden (zeer tevreden-tevreden) respondenten exit-onderzoek:

	2010	2011	2012	2013
<i>Algemene dienstverlening:</i>				
Duidelijkheid waar terecht met vraag	90	90	94	91
Telefonische bereikbaarheid kantoor	88	91	87	88
Informatie via internet	78	80	80	82
<i>Dienstverlening afdeling Verhuur:</i>				
Deskundigheid medewerkers	92	93	91	92
Behulpzaamheid medewerkers	90	93	88	87
Afhandeling van de vragen	92	91	91	91
Openingstijden balie	79	78	79	81
Telefonische bereikbaarheid	90	90	91	91
<i>Dienstverlening complexbeheerders:</i>				
Deskundigheid	85	85	89	86
Klantvriendelijkheid				78
Snelheid oplossen probleem	77	77	82	77
Telefonische bereikbaarheid				79

Bron: Exit-onderzoek 2013

Kwaliteit dienstverlening SSHN respondenten driejaarlijkse Huurdersenquête:

	2010	2011	2012	2013
Waardering	n.v.t.	7,5	n.v.t.	n.v.t.

Bron: Jaarverslag 2011

Aantal klachten in het kader van de reguliere procedure:

	2010	2011	2012	2013
Gedrag SSHN	1	2	6	7
Huurverhoging/sk/punten	0	1	1	7
Staat woning/omgeving	15	10	8	14
Gedrag medebewoner(s)	12	22	23	18
In rekening gebrachte kosten	2	5	1	9
(poging) Inbraak	10	25	39	7
Diversen	24	25	13	25
Totaal	64	90	912	87

Bron: Jaarverslag 2013

Energie en duurzaamheid

- Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels

Labels naar aantal zelfstandige eenheden:

	2010	2011	2012	2013
A	606	606	837	837
B	46	46	154	154
C	408	408	553	553
D	304	304	308	308
E	718	718	176	176

Bron: Jaarverslag 2010, 2011, 2012, 2013

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013					Cijfer																								
<ul style="list-style-type: none"> Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen Investerings Energiemaatregelen x 1.000€ <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Onttrekkingen voorziening</td> <td>0</td> <td>371</td> <td>423</td> <td>303</td> </tr> </tbody> </table> Bron: Jaarverslag 2010, 2011, 2012, 2013						2010	2011	2012	2013	Onttrekkingen voorziening	0	371	423	303															
	2010	2011	2012	2013																									
Onttrekkingen voorziening	0	371	423	303																									
In het kader van planmatig onderhoud zijn daarnaast tal van energiebesparende maatregelen uitgevoerd, die echter niet als zodanig in geld geormerkt zijn. Zie kwalitatief overzicht jaarverslag 2013 blz. 40 t/m 43																													
4. (Des)investeringen in vastgoed					9																								
Nieuwbouw																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nieuwe wooneenheden</td> <td>20</td> <td>-1</td> <td>236</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> Bron: Jaarverslag 2010, 2011, 2012, 2013						2010	2011	2012	2013	Nieuwe wooneenheden	20	-1	236	2															
	2010	2011	2012	2013																									
Nieuwe wooneenheden	20	-1	236	2																									
Het aantal huurpanden is in de periode 2010-2013 met 257 eenheden toegenomen. De nieuwbouw inspanningen in de jaren 2011 t/m 2013 wordt voor het overgrote deel in 2014 en voorjaar 2015 geoogst (zie hieronder).																													
Eenheden in aanbouw/reeds gebouwd																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>Opgeleverd</th> <th>(vermoedelijke) Datum oplevering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Talia</td> <td>347</td> <td>Nee</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>Mariënbosch (50% eigendom Mooiland</td> <td>347</td> <td>Nee</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>Galgenveld</td> <td>31</td> <td>Ja</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>Verbouwing algemene ruimtes Sterrenbosch en Gouverneur</td> <td>44</td> <td>Nee</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>769</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2014	Opgeleverd	(vermoedelijke) Datum oplevering	Talia	347	Nee	2014	Mariënbosch (50% eigendom Mooiland	347	Nee	2015	Galgenveld	31	Ja	2014	Verbouwing algemene ruimtes Sterrenbosch en Gouverneur	44	Nee	2015	Totaal	769			
	2014	Opgeleverd	(vermoedelijke) Datum oplevering																										
Talia	347	Nee	2014																										
Mariënbosch (50% eigendom Mooiland	347	Nee	2015																										
Galgenveld	31	Ja	2014																										
Verbouwing algemene ruimtes Sterrenbosch en Gouverneur	44	Nee	2015																										
Totaal	769																												
Verbetering bestaand woningbezit (vervangingen/groot onderhoud) De renovaties van de complexen Welgelegen (2011-2012 en Hoogevelde (2013) zijn uitgevoerd in het kader van het strategisch voorraadbeleid. De renovaties van de complexen Jacob Canisstraat en van Nispenstraat zijn in 2013 voorbereid (uitvoering 2014, 2016). Voor alle eenheden heeft er een asbestcontrole plaatsgevonden (grootschalig is complex Vossenveld in 2013 gesaneerd (€ 1 mln).																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Renovaties periode 2010-2013</th> <th>in € mln.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Galgenveld</td> <td>1,2 €</td> </tr> <tr> <td>Hoogevelde</td> <td>2,3 €</td> </tr> <tr> <td>Welgelegen</td> <td>1,8 €</td> </tr> <tr> <td>Asbestsaneringen</td> <td>2,0 €</td> </tr> </tbody> </table>					Renovaties periode 2010-2013	in € mln.	Galgenveld	1,2 €	Hoogevelde	2,3 €	Welgelegen	1,8 €	Asbestsaneringen	2,0 €															
Renovaties periode 2010-2013	in € mln.																												
Galgenveld	1,2 €																												
Hoogevelde	2,3 €																												
Welgelegen	1,8 €																												
Asbestsaneringen	2,0 €																												
Sloop n.v.t.																													
Verbetering bestaand woningbezit (vervangingen/groot onderhoud) De renovaties van de complexen Welgelegen (2011-2012 en Hoogevelde (2013) zijn uitgevoerd in het kader van het strategisch voorraadbeleid. De renovaties van de complexen Jacob Canisstraat en van Nispenstraat zijn in 2013 voorbereid (uitvoering 2014, 2016). Voor alle eenheden heeft er een asbestcontrole plaatsgevonden (grootschalig is complex Vossenveld in 2013 gesaneerd (€ 1 mln).																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Renovaties periode 2010-2013</th> <th>in € mln.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Galgenveld</td> <td>1,2 €</td> </tr> <tr> <td>Hoogevelde</td> <td>2,3 €</td> </tr> <tr> <td>Welgelegen</td> <td>1,8 €</td> </tr> <tr> <td>Asbestsaneringen</td> <td>2,0 €</td> </tr> </tbody> </table>					Renovaties periode 2010-2013	in € mln.	Galgenveld	1,2 €	Hoogevelde	2,3 €	Welgelegen	1,8 €	Asbestsaneringen	2,0 €															
Renovaties periode 2010-2013	in € mln.																												
Galgenveld	1,2 €																												
Hoogevelde	2,3 €																												
Welgelegen	1,8 €																												
Asbestsaneringen	2,0 €																												
5. Kwaliteit van wijken en buurten					7																								
Leefbaarheid																													
Uitgaven leefbaarheid x € 1.000																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sociale activiteiten</td> <td>597</td> <td>557</td> <td>559</td> <td>557</td> </tr> <tr> <td>Fysieke activiteiten</td> <td>367</td> <td>470</td> <td>558</td> <td>523</td> </tr> </tbody> </table> Bron: dVi2010, 2011, 2012, 2013						2010	2011	2012	2013	Sociale activiteiten	597	557	559	557	Fysieke activiteiten	367	470	558	523										
	2010	2011	2012	2013																									
Sociale activiteiten	597	557	559	557																									
Fysieke activiteiten	367	470	558	523																									
Wijk- en buurtbeheer SSHN doet niet specifiek aan wijkbeheer, maar heeft wel 10 complexbeheerders in dienst. Deze zorgen voor een goed sociaal klimaat binnen de wooncomplexen.																													

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2010-2013	Cijfer
<p>Aanpak overlast Bij overlast wordt de bewoners aangeschreven als groep of individueel en bij herhaling van klachten uitgenodigd voor een gesprek, waarbij afspraken worden gemaakt. Indien noodzakelijk worden ook technische voorzieningen getroffen (afsluiten van ramen) om de overlast te beperken.</p>	

Bijlage 6 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 5.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelen te weten:

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

Cijfer	Benaming
1	zeer slecht
2	slecht
3	zeer onvoldoende
4	ruim onvoldoende
5	onvoldoende
6	voldoende
7	ruim voldoende
8	goed
9	zeer goed
10	uitmuntend

Voor de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gebruik gemaakt van bovenstaande uniforme meetschaal met rapportcijfers van 1-10. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt zij in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt (plus-/minpunten).

Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.


Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers als volgt een kwantificering van de mogelijk marges is gekoppeld:

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







Bijlage 7 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door SSHN d.d. 1 september 2014.

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (1 juli 2011)









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

I Naleving en handhaving van de code

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Hoofdlijnen governance structuur worden in jaarverslag uiteengezet. De actuele volledige governance structuur wordt op de website geplaatst.	 
2. Opvolging en uitwerking governance code is aangegeven. Voor de volgende drie principes geldt dat ze onverkort worden toegepast:	
- Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties	
- Honorering Commissarissen	
- Zittingstermijnen van Commissarissen	
Voor de overige bepalingen geldt "pas toe of leg uit"	
3. Elke verandering in de governance structuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.	

II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;	
b) de operationele en financiële doelstellingen;	
c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;	
d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;	
e) wijze van vormgeving horizontale verantwoording;	
f) indien aanwezig het bestuursreglement.	
De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	
2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.	
3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	

- | | |
|--|---|
| a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon; | ⊙ |
| b) een voorstel tot wijziging van de statuten; | ⊙ |
| c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie; | ⊙ |
| d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling; | ⊙ |
| e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek; | ⊙ |
| f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie; | ⊙ |
| g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie; | ⊙ |
| h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen. | ⊙ |
| 4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig (in ieder geval): | ⊙ |
| a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen; | ⊙ |
| b) een integriteitcode, geplaatst op de website; | ⊙ |
| c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie; | ⊙ |
| d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures; | ⊙ |
| e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering; | ⊙ |
| f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen; | ⊙ |
| g) een toetsingskader met de te hanteren criteria voor doen van investeringen. | ⊙ |
| 5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de werking hiervan en met name de wijze waarop het risicomangement en de interne beheersing van verbindingen zijn geregeld. | ⊙ |
| 6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden. | ⊙ |
| Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC. | ⊙ |
| Dit wordt geregeld in een klokkenluidersregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst. | ⊙ |
| 7. Het bestuur stelt een toetsingskader vast voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen. | ⊙ |
| De RvC keurt beide toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving hiervan. | ⊙ |
| 8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag). | ⊙ |

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Uitwerking

1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk). De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van

Status

- iedere bestuurder. Ⓢ
- 2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke. Ⓢ
- 3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht. Ⓢ
 Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht. Ⓢ
 Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de RvC wordt voorzien. Ⓢ
- 4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen. Ⓢ
- 5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst. Ⓢ

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Uitwerking

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

III. Raad van Commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze is neergelegd in een reglement. De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR. Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	① ② ③
2. In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de governance code verlangen.	④
3. Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van: a) geslacht; b) leeftijd; c) hoofdfunctie; d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken; e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming; f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd; g) het lidmaatschap van een kerncommissie van de raad van commissarissen; h) de vaststelling of het lid onafhankelijk is.	⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭
4. Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden van de RvC daarop aangesproken.	⑮
5. Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden.	⑯
6. Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval: a) de realisatie van de doelstellingen; b) de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten; c) de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen; d) het kwaliteitsbeleid; e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording; f) het financiële verslaggevingproces; g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving; h) het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.	⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖
7. De RvC bespreekt ten minste éénmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur. Tevens wordt het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. De RvC bespreekt ten minste éénmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de	㉗ ㉘ ㉙ ㉚

- individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders. ①
8. De RvC heeft een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichhoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen. ①

III.2 Onafhankelijkheid

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

- belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden; ⊙
- g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; ⊙
- h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of venoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een venoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie venoot is. ⊙
- i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. ⊙

III.3 Deskundigheid en samenstelling

Uitwerking

- | | <u>Status</u> |
|--|---------------------------------|
| 1. De RvC heeft een profielschets voor zijn omvang en samenstelling.
De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst
De profielschets bevat de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC daarvoor hanteert.
Indien bestaande situatie afwijkt van genoemde doelstellingen dan legt RvC hiervoor verantwoording af in jaarverslag.
De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven. | ⊙
⊙
⊙
⊙
⊙
⊙
⊙ |
| 2. Minimaal één lid van de RvC heeft ervaring in volkshuisvestingaangelegenheden. | ⊙ |
| 3. Minimaal één lid van de RvC is een zogenoemde financieel expert. | ⊙ |
| 4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris.
De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding. | ⊙
⊙ |
| 5. Een lid van de RvC kan maximaal tweemaal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC. | ⊙ |
| 6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden.
Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst. | ⊙
⊙ |

III.4 Rol van de voorzitter van de Raad van Commissarissen

Uitwerking

- | | <u>Status</u> |
|--|---------------|
| 1. De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat: <ul style="list-style-type: none"> a) de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak; | ⊙ |

- b) voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;
 - c) de commissies van de RvC naar behoren functioneren;
 - d) de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;
 - e) de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;
 - f) de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;
2. De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.

III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de Raad van Commissarissen

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.	<input checked="" type="radio"/>
2. De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.	<input type="radio"/>
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.	<input type="radio"/>
 <i>Auditcommissie</i>	
4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:	
a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;	<input checked="" type="radio"/>
b) de financiële informatieverschaffing (keuze van accountingpolities, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);	<input checked="" type="radio"/>
c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;	<input checked="" type="radio"/>
d) de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.	<input checked="" type="radio"/>
5. De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving.	<input checked="" type="radio"/>
6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.	<input checked="" type="radio"/>
7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.	<input checked="" type="radio"/>
8. De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur	

- verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn. ⑤
9. De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste éénmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant. ④
- Selectie- en remuneratiecommissie*
10. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:
- a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur; ⑤
 - b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC; ⑤
 - c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC; ⑤
 - d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid; ⑤
 - e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC; ⑤
 - f) het opmaken van het remuneratierapport. ⑤
11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur. ④

III.6 Tegenstrijdige belangen

- | <u>Uitwerking</u> | <u>Status</u> |
|--|---------------|
| 1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang | ⑤ |
| 2. Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft. | ⑤ |
| 3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting | ⑤
⑤ |
| 4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is. | ⑤ |
| 5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur.
De delegatie is slechts van tijdelijke aard. | ⑤
⑤ |

6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen.



III.7 Bezoldiging Raad van Commissarissen

Uitwerking

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

Status



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

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

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

Status



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

Uitwerking

1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC.
2. Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant.
3. De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan

Status



- plaatsvinden. G
- Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. E
- De beoordeling wordt besproken in de RvC. E
- De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie. E
4. De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC E

IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

Status

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

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

Uitwerking

Status

1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen. E
- Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:
- A Met betrekking tot de accountantscontrole:
- Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant; E
 - Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc. E
- B Met betrekking tot de financiële cijfers:
- Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie; E
 - Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze E

- van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan; ●
- Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten. ●
- C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:
 - Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen; ●
 - Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden; ●
 - Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichhouders, etc. ●

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

V.1 Belanghebbenden bij visie, missie en doelstellingen

Uitwerking

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

V.2 Visitatie

Uitwerking

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

Bijlage 8 Position paper

POSITION PAPER SSHN 2014

Missie en Visie - Wat is de leidende gedachte?

Missie

De korte en stimulerende vertaling van de formele missie, zoals weergegeven in lid 2 van de SSHN statuten, luidt als volgt. De SSHN voorziet in voldoende, goede - dus ook veilige - en betaalbare woonruimte voor studerende jongeren in 'het Nijmeegse'. Daarnaast zet de SSHN haar expertise ook in 'het Arnhemse' in.

Visie

De SSHN is een actieve organisatie, die staat voor goede en betaalbare huisvesting en daarbij behorende dienstverlening voor één- en tweepersoonshuishoudens. Zij richt zich daarbij specifiek op studerende jongeren, met name in Nijmegen en tevens op aanverwante doelgroepen en personen die hier kort verblijven. Vanaf 2014 richt de SSHN zich ook op studerende jongeren in Arnhem. De SSHN streeft naar een optimale benutting van haar specifieke expertise door samenwerking met andere organisaties en/of woningcorporaties.

De SSHN - Wat is dit voor een organisatie?

De SSHN is een organisatie van ervaren en betrokken medewerkers met veel inhoudelijke kennis over de specifieke aspecten van de branche. De organisatiecultuur is informeel en laagdrempelig maar wel professioneel. De kwaliteit van de medewerkers wordt voornamelijk door de aspecten expertise en ervaring bepaald en wordt door middel van het faciliteren van verschillende opleidingen versterkt. Missie en afgeleide doelen worden intern duidelijk gecommuniceerd zodat elke medewerker een bewuste bijdrage kan leveren aan de realisering van de doelstellingen van de organisatie. Doelen worden in samenspraak met de Raad van Commissarissen en het MT - binnen ieders eigen verantwoordelijkheidsgebied - door het bestuur in termen van "de goede dingen doen" bepaald. De afdelingshoofden/MT-leden zijn er primair verantwoordelijk voor dat de SSHN de juiste dingen dan ook goed doet.

Belangrijke kernwaarden voor een medewerker van de SSHN zijn:

- No-nonsense mentaliteit (juiste dingen doen!)
- Ondernemend (problemen niet uit de weg gaan maar deze oppakken en oplossen!)
- All-around mentaliteit (ook buiten je eigen kader kijken en zo nodig actie ondernemen!)

Deze eigenschappen resulteren in een lage kostenstructuur van de werkorganisatie (zie benchmark beheerskosten) in een positieve waardering van de huurders inzake de dienstverlening van de organisatie (zichtbaar in de resultaten van de huurdersenquêtes 2011 en 2014 en de jaarlijkse exit onderzoeken maar ook in het relatief geringe aantal klachten dat jaarlijks bij de organisatie ingediend wordt).

De SSHN onderschrijft het belang van een deugdelijke ondernemingsstructuur, waarbij integriteit, transparant bestuur, goed toezicht, goed overleg rond beleidsvorming met de stakeholders en de bereidheid tot het afleggen van verantwoording sleutelbegrippen zijn (corporate governance principes).

Doelgroep en maatschappij - Waar ligt de focus?

De primaire doelgroep van de SSHN bestaat van oudsher uit personen die een dagopleiding in de regio Nijmegen volgen op universitair-, HBO- of MBO-niveau met een leeftijdsgrens tot 30 jaar op het moment van inschrijving als woningzoekende bij de SSHN. Binnen deze primaire doelgroep legt de SSHN haar focus op het tijdig en betaalbaar kunnen huisvesten van de instromende eerstejaarsstudenten. De primaire doelgroep van de SSHN is sterk afgebakend: vanaf 2011 worden nagenoeg alle huurders van de SSHN gecontroleerd op het al of niet nog studerend zijn (in de jaren daarvoor werden alleen huurders van 25 jaar en ouder aangeschreven). Dit aanschrijfbeleid heeft ertoe geleid dat meer kamers - orde van grootte van ca. 500 - de afgelopen jaren versneld zijn vrijgekomen ten behoeve van de huisvesting van de nieuwe lichte eerstejaars.

Een relatief nieuwe en specifieke doelgroep zijn de buitenlandse studenten (kort en lang verblijf) en buitenlandse gasten. Conform afspraken met de RU en HAN heeft de SSHN in Nijmegen hiervoor inmiddels ca. 730 gemeubileerde kamers beschikbaar met een uitgebreide vorm van dienstverlening daaromheen (exclusief Arnhem, zie hierna).

Als laatste, uitsluitend ten behoeve van de doorstroming binnen het SSHN-woonbestand, verhuurt de SSHN bijna 200 driekamerappartementen ook aan SSHN-huurders die niet meer studeren.

De woningen van de SSHN worden, zoals bovenvermeld beschreven is, toegewezen aan een doelgroep met een gemiddeld inkomen van nog geen € 900,- per maand (uitwonenden), ruimschoots onder de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken gestelde inkomensgrens (bron: jaarlijkse algemene studentenenquêtes Radboud Universiteit). Verder blijkt dat jaarlijks circa 99% van de personen, waarmee de SSHN huurcontracten afsluit, onder deze inkomensgrens zit. Voor Internationale studenten is - in Kences verband - een aangepaste ministeriële regeling getroffen. De SSHN voldoet hiermee dan ook ruimschoots aan de verplichting om haar goedkope wooneenheden bij voorrang aan lagere inkomensgroepen te verhuren.

Uit de missie afgeleide doelstellingen - Hoe zijn deze doelstellingen in de afgelopen vier jaar geconcretiseerd?

De SSHN streeft ernaar om voldoende woonruimte te kunnen aanbieden, zodat alle bij de SSHN ingeschreven eerstejaars studenten een kamer bij de SSHN kunnen huren vóórdat de nieuwe lichte eerstejaars studenten in juli van het volgende studiejaar binnenstroomt. In 2013 is de SSHN er in geslaagd om aan deze doelstelling te voldoen. In samenhang met de nog steeds stijgende aantallen studenten heeft de SSHN, om ook aan bovenvermelde doelstelling op middellange termijn te kunnen blijven voldoen, een prestatieovereenkomst met de gemeente Nijmegen 2010-2014 afgesloten waarin opgenomen is dat de SSHN nog circa 1.000 wooneenheden extra zal moeten bouwen vóór 2015. Rekening gehouden met toezeggingen voor extra kamers aan de instellingen voor Hoger Onderwijs ten behoeve van de huisvesting in de komende jaren van buitenlandse (master)studenten, is verder afgesproken dat de SSHN boven de 1.000 wooneenheden zo mogelijk nog eens 250 studenteneenheden extra zal realiseren, mits hiervoor voldoende financiële ondersteuning door andere partijen gevonden zou kunnen worden. De SSHN heeft de bovenvermelde - met 250 extra eenheden aangevulde - prestatieovereenkomst in de afgelopen vier jaren door middel van een omvangrijk bouwprogramma als volgt geconcretiseerd:

Eenheden in aanbouw/reeds gebouwd

Nieuwe eenheden in diverse complexen	21	2010/2013
Orion	238	2012
Talia	347	2014
Mariënbosch (50% eigendom Mooiland)	347	2015
Galgenveld	31	2014
Verbouwing algemene ruimtes Sterrenbosch en Gouverneur	44	2015
Totaal	1028	

Eenheden in beheer

Nijmegen (ZZG)	150	2014
Dominicaner straat of elders nog te realiseren (in pijplijn)	72	2014
Totaal	222	

Met de hierboven vermelde projecten worden dus alles bij elkaar 1.250 studenteneenheden gerealiseerd. Dit is mede mogelijk gemaakt door de samenwerking met Mooiland en de doorslaggevende subsidie voor het project Mariënbosch van maar liefst € 4 mln euro van de Provincie Gelderland. Bovenvermelde uitkomst spoort prima met de afspraken in de naar boven bijgestelde prestatieovereenkomst met de gemeente Nijmegen en blijkt qua aantallen en woonvorm voor Nijmegen ook uitstekend aan te sluiten op de uitkomsten van de monitor studentenhuisvesting (Kences/BZK) van september 2013.

Hiermee omvat het woonbestand van de SSHN in Nijmegen medio 2015 in totaal ruim 6.500 studentenhuisvestingen. Met de gemeente Nijmegen vindt komend half jaar overleg plaats over de eventuele noodzaak voor een aanvullend bouwprogramma (2015-2019), rekening houdende met de uitkomsten van de geactualiseerde Kences monitor studentenhuisvesting van oktober 2014, de diverse bouwplannen in de particuliere sector en mogelijk van studentenhuisvester Duwo, de ervaringen met en gevolgen van (voor de rest van ons woonbestand) de in komende maanden in de verhuur te brengen nieuwe SSHN-eenheden en uiteraard het overleg met de RU en HAN hierover.

De SSHN streeft ernaar om goede woonruimte te bieden. Deze doelstelling is door de SSHN ruim gerealiseerd door qua woningtype gevarieerde woonruimte aan te bieden (DE student bestaat immers niet) die natuurlijk aan alle bestaande wet- en regelgeving voldoet, die conform het woningwaarderingssysteem

een juiste prijs/kwaliteitverhouding heeft en die zich op een voor haar doelgroep aantrekkelijke locatie (bij voorkeur dicht bij opleidingsinstituut en stadscentrum) bevindt. De SSHN heeft in de periode 2010 t/m 2013 voor de instandhouding van de goede kwaliteit en veiligheid van al haar wooneenheden een bedrag van circa € 25 miljoen aan onderhoud en renovaties gepleegd. Als uitvloeisel van het strategisch voorraadbepaald zijn de wooncomplexen Welgelegen en Hoogevelde weer helemaal up to date gebracht, is de modernisering van wooncomplex Jacob Canisstraat volop in gang en wordt die voor wooncomplex van Nispenstraat voorbereid, waarbij het Platform Huurdersbelangen natuurlijk volop betrokken wordt.

De SSHN houdt daarbij ook nadrukkelijk rekening met het aspect duurzaamheid (toepassing energiebesparing en creëren duurzame oplossingen) en met de noodzaak tot een verantwoorde asbestsanering op basis van actief beleid: zie jaarverslag 2013 hoofdstuk !! 3.1.

De SSHN streeft ernaar om zo veel mogelijk betaalbare woonruimte aan te bieden. De SSHN zorgt er voor dat de huur van tenminste 90% van haar wooneenheden voor huurders jonger dan 23 jaar subsidiabel is. Om dit aantal/percentage te realiseren wordt er door de SSHN bij een geselecteerd aantal wooncomplexen, wanneer een huurder jonger dan 23 jaar is, tijdelijk korting op de huur gegeven, zodanig dat de subsidiabele huur onder het maximum van de huurtoeslag voor jongeren uitkomt. Deze korting vervalt zodra de betreffende huurder 23 jaar is geworden. In totaal heeft aldus jaarlijks nog geen 10% van de wooneenheden van de SSHN in de periode 2010-2013 een subsidiabele huur die boven het bovengenoemde maximum ligt.

De SSHN streeft er verder naar om haar expertise ook in 'het Arnhemse' in te zetten. In 2013 heeft de SSHN daartoe een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om het RWS-gebouw in Presikhaaf zelf aan te kopen en tot studentenhuysvesting te transformeren. Gezien de complexiteit van deze opgave en de bredere maatschappelijke betekenis voor Arnhem als kennisstad en Presikhaaf als krachtwijk, heeft hierover in december 2013 bestuurlijk overleg plaatsgevonden met gedeputeerde Meijers, wethouder Elfrink en bestuursvoorzitter Boele van de HAN voor een passende financiële ondersteuning van dit voornemen. Mede op basis hiervan heeft de Raad van Commissarissen SSHN op 6 maart 2014 een positief besluit genomen inzake de aankoop van dit voormalige kantoorgebouw en transformatie er van tot 294 studenteneenheden, mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Momenteel wordt een aannemer geselecteerd voor de uitvoering van de transformatie op engineer en construct basis. Dit alles was dit voor de gemeente Arnhem voldoende aanleiding om de SSHN op 14 maart 2014 publiekelijk hartelijk welkom te heten in Arnhem. De SSHN heeft daarnaast overleg gevoerd met de HAN en collega-corporatie Vivare over de inzet van haar expertise bij de verhuur van door Vivare aan de HAN beschikbaar gestelde eenheden voor short stay studenten. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de SSHN vanaf augustus 2014 de verhuur van ruim 130 eenheden aan HAN short stay studenten van Vivare in beheer heeft genomen. Verder overleg met Portaal Arnhem en Mooiland vindt plaats over een drietal kleinere panden (door SSHN te beheren en te verhuren aan studenten). Met de Hogeschool Van Hall/Larenstein wordt ook bestuurlijk contact onderhouden voor ondersteuning van de huisvesting van studenten, in het kader van verdere concentratie van haar activiteiten volgend jaar in Velp (op een steenworp van het RWS-gebouw).

Verantwoording en randvoorwaarden uitbreiding werkgebied tot het Arnhemse

De SSHN heeft al de afgelopen jaren altijd een consistent en stabiel beleid gehad, afgestemd op haar rol van maatschappelijke ondernemer die zijn missie nastreeft en die op een verantwoorde wijze met haar maatschappelijke middelen omgaat. In 2013 is de missie van de SSHN - zoals hierboven al bleek - uitgebreid tot het Arnhemse. De SSHN vindt dat Arnhem als stad een hele mooie aanvulling vormt op haar traditionele werkgebied in Nijmegen, mede door de aanwezigheid van de HAN (in beide steden actief) en de nabijheid en betrokkenheid van beide steden op elkaar. De SSHN heeft geen voornemens om haar werkgebied verder dan deze twee steden uit te breiden. De beperking tot onze doelgroep en tot beide steden, vormt naar onze overtuiging ook onze kracht in termen van betrokkenheid over en weer met de stakeholders, haalbaarheid/effectiviteit van onze missie en efficiency qua bedrijfsvoering. De SSHN verwacht voorshands met een tot 500 a 1.000 verhuurbare studentenwoningen uit te breiden woonbestand (deels in te zetten voor short stay) optimaal te kunnen voldoen aan haar voor 2015 en verdere jaren nader vast te stellen doelstelling om ook in het Arnhemse te kunnen voorzien in voldoende, goede en betaalbare eenheden voor studerende jongeren (onder voorbehoud uitkomsten Kences monitor oktober 2014, omvang diverse particulier initiatieven tot nieuwbouw en overleg hierover met HAN en de andere in of nabij Arnhem actieve instellingen van Hoger Onderwijs). Uitgangspunt hierbij is dat de doelstellingen voor het Nijmeegse hierbij niet in het gedrang komen.

Onderscheidend - Hoe dan?

De SSHN opereert lokaal (in Nijmegen met thans ook inzet in Arnhem) en wil zich van andere aanbieders van studentenwoningen (woningcorporaties, particulieren, vastgoedbeleggers) onderscheiden op basis van

haar specifieke kennis van de doelgroep en op basis van een aanbod van woonruimte dat betaalbaar en kwalitatief goed en veilig is. De SSHN wil zich van andere landelijk opererende studentenhuysvesters (Duwo en SSH) onderscheiden op basis van haar specifieke kennis van Nijmegen en Arnhem als ruimtelijke gebied, en van Nijmegen en Arnhem als netwerk van verschillende belanghebbenden (inwoners, Gemeente, onderwijsinstellingen, enzovoort), maar vooral door haar specifieke, niet vrijblijvende, betrokkenheid op de in Nijmegen en Arnhem werkzame instellingen voor Hoger Onderwijs.

De SSHN positioneert zich als:

- de studentenhuysvester in Nijmegen die zijn expertise nu ook in Arnhem inzet
- specialist in short stay housing
- partner voor bijzondere woonvormen

Verdere toekomstvisie - Wat zijn de leerdoelen voor de komende periode?

Op 14 mei 2014 presenteerde de WRR zijn adviesrapport "Van tweeluik naar driehoeken. Versterking van interne checks and balances bij semipublieke organisaties". In het advies stelt de WRR dat woningcorporaties, onderwijs- en gezondheidszorginstellingen hun interne tegenspraak beter moeten organiseren door meer aandacht te besteden aan interne "checks and balances" en regulering van gedrag. Dit debatstuk roept de vraag op hoe de SSHN zich met haar stakeholders verhoudt in termen van bewaking van de eigen legitimiteit, integriteit, kwaliteit en financiële stabiliteit. De SSHN bevindt zich op dit opzicht in een relatief makkelijke positie, gezien de duidelijke afbakening van haar stakeholders (RU en HAN, studenten, Gemeente Nijmegen: straks ook uit te breiden tot Arnhem). De SSHN heeft er zeer bewust voor gekozen om de colleges van bestuur van RU en HAN een zetel te geven in zijn Raad van Toezicht. Dit naast de twee huurderszetels in dezelfde Raad van Toezicht. Uiteraard met goede afspraken inzake mogelijke belangenverstrengeling. Daar waar andere corporaties in de afgelopen jaren veelal zijn onthecht van hun maatschappelijke voedingsbodem/legitimiteit (mede door de overgang van Verenigingsvorm naar stichting) heeft de SSHN altijd goede bestuurlijke binding met haar belangrijkste stakeholders gehouden en gekoesterd, e.e.a. tot wederzijds voordeel. Ook met het Platform Huurdersbelangen voert de SSHN ten minste vier keer per jaar kritisch maar constructief overleg. Dit overleg wordt vooraf gegaan door een separaat agendaoverleg. De SSHN voert verder twee keer per jaar bestuurlijk overleg met de twee betrokken wethouders van de gemeente Nijmegen en leden van de colleges van bestuur van RU en HAN inzake de stand van de studentenhuysvesting in het Nijmeegse (mede aan de hand van haar jaarverslag, (concept) beleidsplan alsmede actuele ontwikkelingen en prognoses inzake studentenaantallen). Daarnaast heeft de SSHN separaat overleg met de Universitaire Studentenraad van de RU en met één van de fracties ervan (AKKU). Al met al kan geconcludeerd worden dat de SSHN - althans in het Nijmeegse - in structureel overleg met haar stakeholders is en dat de SSHN dit structureel overleg op andere ontwikkelingen betreffende het thema "good-governance" nader zal moeten afstemmen. Uiteraard zal de rol van de gemeente Nijmegen vanaf 2015 als uitvloeisel van de Herziane Woningwet in formele zin meer richtinggevend gaan worden. Daarnaast zal een dergelijk overleg ook in Arnhem gestalte moeten krijgen, zodra de SSHN daar meer eenheden gaat beheren.

Als leerdoel voor de deze visitatie kan geformuleerd worden wat onze stakeholders hierover aan opvattingen hebben, gegeven de hierboven vermelde bestaande vormen van overleg met haar stakeholders, dit om ook in de komende jaren de voorgenomen ontwikkelingen van de SSHN te kunnen aansturen en bewaken (vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid).

Naast het bovengenoemde leerdoel zal de SSHN zich ook de komende jaren hard maken voor haar haar ambities. De ambitie "het voorzien in voldoende, goede en betaalbare huysvesting voor de doelgroep studerende jongeren" wordt voor de volgende jaren onverkort voortgezet. Als randvoorwaarde geldt daarbij, dat ook de financiële huyshouding van de SSHN, die ook naar het oordeel van haar accountant momenteel robuust is, goed op orde blijft.

De SSHN zal actief blijven participeren in het samenwerkingsverband van studentenhuysvesters Kences en daarbij actief inspelen op mogelijkheden voor nadere samenwerking met collega studentenhuysvesters, ter ondersteuning van de verwezenlijking van haar missie.

Drs. M.R.A. Derks
Directeur/bestuurder SSHN

Nijmegen 11 augustus 2014