

# **Maatschappelijke visitatie 2011-2014 Woningstichting Nijkerk**



## Rapport Maatschappelijke visitatie



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.  
Het Witte Huis  
1<sup>e</sup> Hogeweg 198  
3701 HL Zeist  
[info@pro-corp.nl](mailto:info@pro-corp.nl)  
[www.pro-corp.nl](http://www.pro-corp.nl)

### Visitatiecommissie

Rob van Oostveen, voorzitter  
drs. Gérard B.J. van Onna MRE  
mr. Leon J.M.G. Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 2 maart 2016

## VOORWOORD

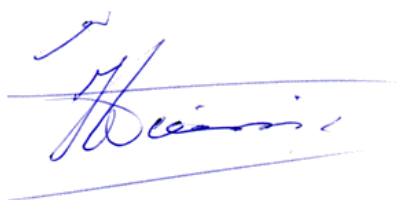
Woningstichting Nijkerk heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 uit te voeren. De visitatie vond plaats van augustus tot en met december 2015.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden.

Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

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

Procorp hoopt dat het visitatierapport van WSN voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink  
voorzitter Procorp

## Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Deel 1 - Beoordeling maatschappelijke prestatie</b>	<b>9</b>
<b>A. Recensie</b>	<b>9</b>
<b>B. Scorekaart</b>	<b>12</b>
<b>C. Samenvatting WSN</b>	<b>13</b>
<b>Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen</b>	<b>19</b>
<b>1 Presteren naar Opgaven en Ambities</b>	<b>19</b>
1.1 De opgaven in het werkgebied	19
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	21
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	28
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	31
<b>2. Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>32</b>
2.1 De belanghebbenden van WSN	32
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	34
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	40
<b>3. Presteren naar Vermogen</b>	<b>41</b>
3.1 Financiële continuïteit	41
3.2 Doelmatigheid	45
3.3 Vermogensinzet	47
<b>4. Governance</b>	<b>49</b>
4.1 Besturing	50
4.2 Intern toezicht	55
4.3 Externe legitimering en verantwoording	60
<b>Deel 3 - Bijlagen</b>	<b>64</b>
1. Gerealiseerde prestaties	64
2. Position paper	80
3. Bronnenlijst	83
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	91
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	92

## Inleiding

### **Methodiek 5.0**

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

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

### **Presteren naar Opgaven en Ambities**

#### Presteren naar Opgaven

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

Onder externe opgaven worden verstaan:

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

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

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

#### Ambities

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

### **Presteren volgens belanghebbenden**

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

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

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

### **Presteren naar Vermogen**

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

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

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

### **Governance**

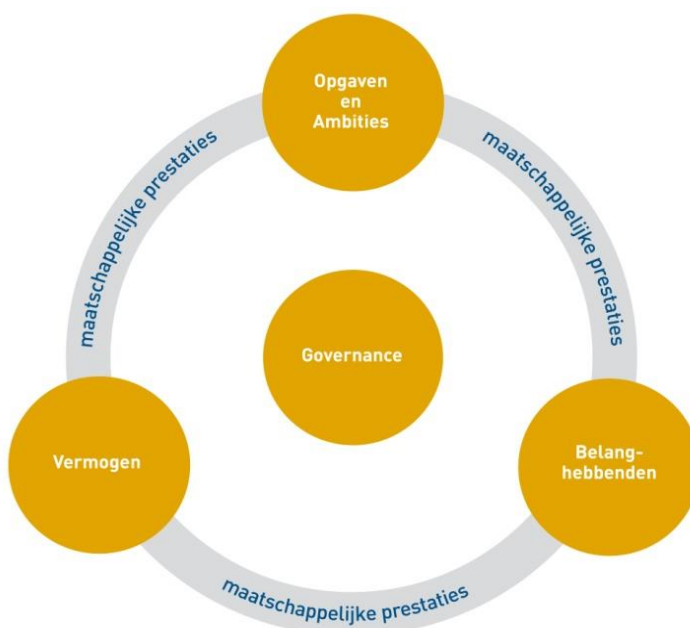
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

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

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

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



## De meetschaal

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

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

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

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

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

## Leeswijzer

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

- recensie;
- scorekaart;
- samenvatting;

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

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

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

# Deel 1

## Beoordeling van de maatschappelijke prestatie





## Deel 1 - Beoordeling maatschappelijke prestatie

### A. Recensie

#### **Maatschappelijke visitatie over de periode 2007 tot en met 2010**

Het eindoordeel van de vorige visitatie was ruim voldoende. Als concreet verbeterpunt werd in het vorige visitatierapport het volgende benoemd:

*"Een onderdeel van maatschappelijk presteren is echter ook (maatschappelijke) verantwoording en daarmee legitimiteit creëren voor de dingen die je doet. Hierin zou WSN zich nog kunnen verbeteren. Door intern maar ook extern zaken duidelijker te benoemen, vast te leggen en zichtbaar te maken"*

Op het gebied van de ontwikkeling en productie van woningen kon WSN haar eigen ambities niet altijd waarmaken. Zowel in Governance als in Vermogen behoefde het element sturing verdere invulling. Vooral de formulering van concrete doelstellingen en kengetallen kon beter.

Tegelijkertijd had WSN hoge ambities op het gebied van (des-)investeren in vastgoed en realiseerde zij twee gezondheidscentra in de periode 2007-2010. Op dit gebied scoorde zij dan ook goed. Op het gebied van leefbaarheid zette WSN buurttoezichthouders en Buurtbemiddeling in om het huidige leefbaarheidsniveau in stand te houden en bij voorkeur te verhogen. Al met al scoorde WSN ruim voldoende vanwege de invulling die zij geeft aan haar ambities.

WSN presteerde ruim voldoende naar lokale opgaven. WSN investeerde ook in de nieuwbouw van huur- en koopwoningen en bood Meerkeuzewoningen aan om doorstroming te bevorderen.

De belanghebbenden zagen WSN als zeer betrokken bij en verankerd in de Nijkerkse samenleving. Hieraan werd uiting gegeven door de zorg voor een brede doelgroep (ook middeninkomens) en de realisatie en het behoud van maatschappelijk vastgoed. WSN werd tevens gezien als een ontwikkelende corporatie. WSN werd gezien als een partij die graag samenwerkt. Vastlegging en opvolging van afspraken verdienden wel aandacht.

WSN had de vorige visitatieperiode al een solide financiële positie en een voldoende doelmatige bedrijfsvoering. De realisatie van verbeterpotentieel op het gebied van financiële sturing (doelstellingen rond interest dekking, rendementseisen op investeringen en exploitatie) bleven echter achter. De grootste stappen konden worden gezet in het formuleren van een beredeneerde vermogensinzet.

WSN presteerde op het gebied van governance ruim voldoende. Deze score is met name gebaseerd op de invulling van het intern toezicht en het belanghebbendenmanagement. Op het gebied van formulering en bewaking van doelstellingen bestond nog een verbeterpotentieel.

## **Resultaten visitatie 2011-2014**

### *Beschouwing op het positionpaper*

Uit de positionpaper van Woningstichting Nijkerk (WSN) maakt de visitatiecommissie op dat WSN een betrokken maatschappelijk ondernemer wil zijn die zich binnen brede regionale samenwerkingsverbanden hoofdzakelijk richt op de bediening van de mensen in Nijkerk die niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien. Hiervoor zet WSN zich in om een passend woningaanbod te realiseren. De belangen van de doelgroep laat WSN hierbij, indien mogelijk, zwaarder wegen dan de wens van de gemeente. Professionaliteit, effectiviteit en efficiëntie van de organisatie en maatwerk, keuzevrijheid en kwaliteit van dienstverlening voor de klanten zijn belangrijke thema's voor WSN. Gedurende het onderzoek heeft de commissie deze beschrijving duidelijk herkend en is ook telkens bevestigd door de belanghebbenden.

### *Kracht van Woningstichting Nijkerk*

WSN heeft altijd – en ook gedurende de visitatieperiode – haar kerntaken als hoogste doel voor ogen gehad. Het typeert de corporatie als een nuchtere en weldenkende organisatie. De nieuwe woningwet gaat uiteindelijk ook van dit principe uit. De corporatie heeft één zaak altijd heel helder gehouden – zij heeft altijd de huurder vooropgesteld. Volgens de visitatiegesprekken zijn alle belanghebbenden bijzonder tevreden over de 'tweebenen op de grond'-attitude van WSN.

### *Woningstichting Nijkerk doet de juiste dingen en doet ze ook goed.*

WSN is onveranderd blijven presteren ten opzichte van de vorige visitatie. Mooi is te zien dat belanghebbenden WSN vergelijkbaar waarderen op haar maatschappelijke taken en prestaties. Het beleid is daarbij als consistent en constant te kenmerken.

### *Waarom is WSN sterk?*

Met het opleggen van de verhuurdersheffing, heeft WSN haar stabiele weg vervolgd. Sterker nog, nadat er twee heffingen vanuit Den Haag voortkwamen, is WSN voortgegaan op de dezelfde weg die zij voorheen betrad. Vanuit alle geledingen van WSN komt hetzelfde geluid, zo zeggen de belanghebbenden. De corporatiewaarden worden door alle medewerkers uitgedragen.

### *Zelfstandige positie WSN geborgd*

WSN heeft na de fusieperikelen prudent de handschoen opgepakt om op zelfstandige basis verder te gaan. Door middel van nieuwe invulling en vormgeving van de organisatie heeft WSN voldoende waargemaakt op eigen benen te kunnen staan. Woningstichting Nijkerk maakt deel uit van het BLNW-samenwerkingsverband. Hierin wordt samengewerkt met Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden en Vallei Wonen (Woudenberg). Deze corporaties behoren tot de kleinere woningcorporaties, die vanuit plaatselijke verankering invulling willen geven aan de volkshuisvestelijke taak. Gezien de beperkte omvang van de individuele corporaties is het niet haalbaar om op bepaalde onderdelen specifieke expertise in huis te hebben. Juist door de krachten te bundelen, kunnen zaken zo optimaal mogelijk geregeld worden. Samenwerking vindt plaats op de gebieden: automatisering, beleids- en productontwikkeling, financiën (waaronder treasury en control), personeelszaken/HRM en projectontwikkeling. De efficiënte wijze van samenwerken in BLNW-verband lijkt de commissie een juiste keuze te zijn.

## Verbeterpunten voor de toekomst

### *Van sturing op eigen ambities naar sturing op prestatieafspraken*

De heldere lijn van de sturing op eigen doelen en ambities van ondernemingsplan via jaarplannen, afdelingsplannen en periodieke rapportages naar het jaarverslag kan in de toekomst worden ingezet op de prestatieafspraken met de gemeente.

De nieuwe woningwet is een goede aanleiding om de strategische doelen niet meer voornamelijk intern te bepalen, maar deze nog veel meer buiten de deur op te halen bij de belanghebbenden. De gemeente en de bewoners spelen hierin een hoofdrol. Maar ook andere gebruikers van het vastgoed van corporaties, zoals zorginstellingen, zijn graag betrokken bij het formuleren van de doelen die specifiek gericht zijn op zorggerelateerd vastgoed. Dit is zeker al gebleken uit de zeer goede samenwerking tussen WSN en de zorgleveranciers.

### *Financiële gedrevenheid kan wel wat minder*

Door belanghebbenden werd vaak ervaren dat de 'financiën' bij WSN toch de boventoon voerde. WSN werd daarin gezien als een corporatie zonder fratsen met een nogal aanwezige neiging tot boekhouden.

### *Hou het contact met de huurders!*

Vanuit de visitatiegesprekken met belanghebbenden bleek dat de corporatie een slag te maken heeft om de huurdersparticipatie verder vorm te geven. Alhoewel de huidige opstelling en vormgeving van de participatie naar de mening van de commissie al voldoende is, ligt hier voor de corporatie nog een uitdaging een verdiepingsslag te maken.

### *Governancecode*

De raad van commissarissen zou in haar jaarplan op kunnen nemen om één keer per jaar een check te doen op de vigerende governancecode. Op basis van de Checklist Governancecode kan worden gezien of alle documenten en regelingen nog actueel zijn, zodat eventueel actieve wijzigingen in de code geïmplementeerd kunnen worden binnen de corporatie.



## B. Scorekaart

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

## C. Samenvatting WSN

### Profiel

Woningstichting Nijkerk is dé aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente Nijkerk. Lokaal verankerd en zeer actief. Het woningbezit bevindt zich hoofdzakelijk in de kern Nijkerk. Een zeer klein deel van de woningen staat in Nijkerkerveen.

Woningstichting Nijkerk is in 1953 opgericht als vereniging en bij de fusie met het gemeentelijk woningbedrijf in 1995 omgevormd tot de huidige stichting. Ongeveer 95% van de woningen behoren tot het sociale segment.

De missie van WSN luidt als volgt:

*"Woningstichting Nijkerk wil de toonaangevende organisatie zijn in de gemeente Nijkerk, op het gebied van wonen, het leveren van woondiensten en kwalitatief goede woonmilieus en het faciliteren van zorgdiensten. Daarbij richt Woningstichting Nijkerk zich vooral op diegenen die niet zelfstandig kunnen voorzien in hun woonbehoefte, starters op de woningmarkt en ouderen."*

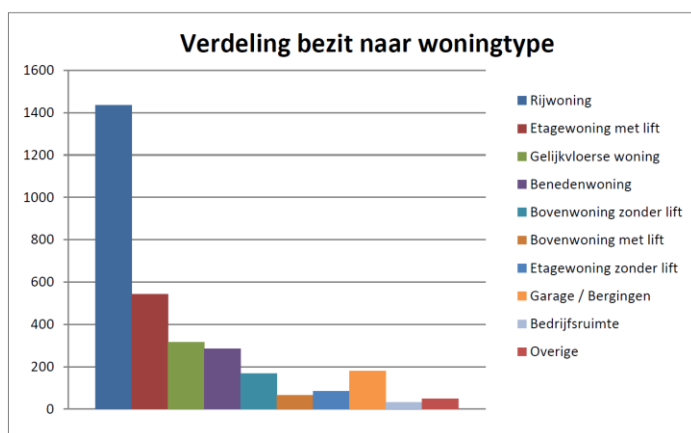
Woningstichting Nijkerk heeft ultimo 2014 3.209 verhuureenheden (ongewogen) in bezit.

#### Samenstelling bezit (in% van de voorraad woonegelegenheden):

Woningstichting Nijkerk	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	60,8	52,2	41,4
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	15,5	18,4	26,0
Meergezinsetagebouw met lift	17,5	15,8	14,8
Hoogbouw	3,5	9,8	11,5
Onzelfstandige overige wooneenheden	2,7	3,8	6,3

Aedes CiP 2014

Volgens het jaarverslag heeft het bezit van WSN eind 2014 de volgende verdeling.



De bestuurlijke structuur van Woningstichting Nijkerk bestaat uit de Raad van Commissarissen en een directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid van de corporatie en de dagelijkse gang van zaken. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de Raad van Commissarissen, die uit vijf leden bestaat waarvan twee leden op voordracht van de huurdersorganisatie. Bij de corporatie waren ultimo 2014 37 medewerkers in dienst: het aantal formatieplaatsen bedroeg 29.

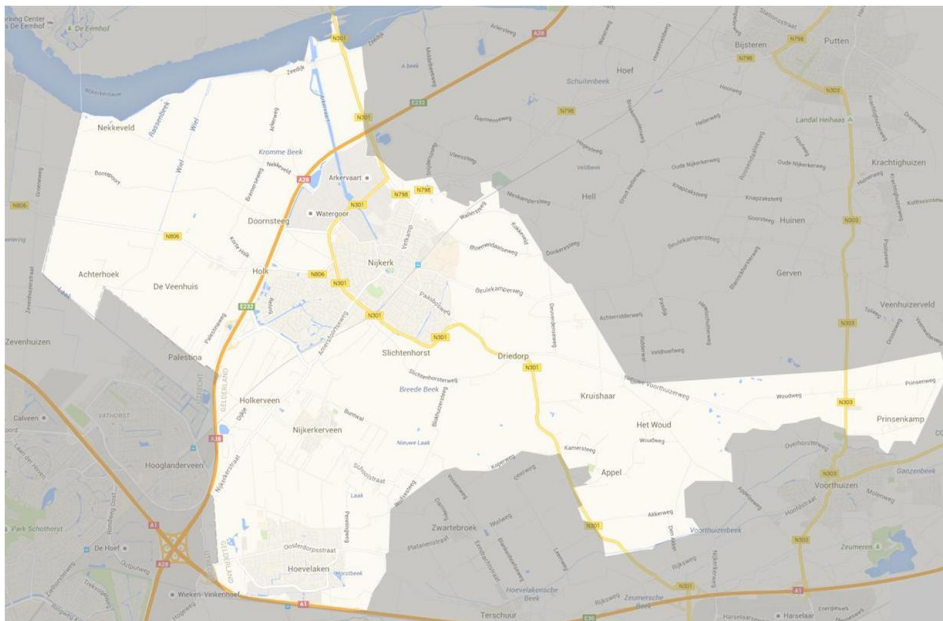
Belangrijke belanghebbenden van Woningstichting Nijkerk zijn de Huurdersorganisatie De Volharding en de gemeente Nijkerk. Daarnaast de belangrijkste zorg- en welzijnsinstellingen, waarmee Woningstichting Nijkerk samenwerkt zijn: Sigma, 's Heeren Loo, Amaris en de Nije Veste. Voorts werkt Woningstichting Nijkerk intensief samen met de collega-corporaties in de regio.

WSN beschikt ultimo 2014 nog over enkele verbindingen, te weten Veluwepoort Vastgoed BV, welke vennootschap in januari 2008 een naamwijzing heeft ondergaan in Veluwepoort Holding B.V. Deze vennootschap heeft in januari 2008 de Veluwepoort Parkeer B.V. opgericht. Deze laatste vennootschap exploiteert een parkeergarage aan de Oranjelaan. WSN heeft eind 2014 100 aandelen WoningNet aangeschaft. WSN beschikt over een verbindingenstatuut en een toetsingskader verbindingen, waar verbindingen aan moeten voldoen.

## Werkgebied

Woningstichting Nijkerk is uitsluitend werkzaam in de gemeente Nijkerk.

Het Corporatie Benchmark Centrum CiP plaatst Woningstichting Nijkerk in de regio West-Veluwe/Noordwest-Veluwe in de referentiegroep *Gemiddeld profiel*. Als de corporatie in dit rapport wordt vergeleken, is dit met de referentiegroep.



## Beoordeling

### Presteren naar Opgaven en Ambities

#### **De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,7**

WSN biedt haar bewoners woningen met een goede kwaliteit tegen een relatief lage huur. Zowel het uitrustingsniveau van de woningen als de conditie van het onderhoud zijn ruim voldoende. Ook heeft WSN relatief veel woningen in de goedkoopste categorie.

Qua omvang van de kernvoorraad voldoet WSN niet geheel aan de prestatieafspraken met de gemeente. Over wachttijden of slaagkansen voor woningzoekenden is op dit moment echter niet veel bekend. Door de invoering van het regionaal woonruimteverdeelsysteem in het laatste kwartaal van 2014 zijn er nog onvoldoende statistische gegevens om betrouwbare informatie over slaagkansen op te stellen. Wel is al eerder bekend dat starters moeilijk aan een woning kunnen komen. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente en heeft WSN speciale maatregelen genomen om ca. 100 starters per jaar aan een woning te helpen.

Voor ouderen en mensen met een beperking en/of behoefte aan zorg heeft WSN een goed aanbod. WSN werkt zeer actief mee aan het realiseren van Woonservicezones in de wijken van Nijkerk. De realisatie van de gezondheidscentra Corlaer en De Nije Veste zijn hiervan mooie voorbeelden.

De dienstverlening van WSN wordt door de huurders goed gewaardeerd. De laatste meting in 2014 plaatst WSN bij de beste 10% van de (gemeten) corporaties van Nederland.

De nieuwbouwproductie van WSN heeft niet te leiden gehad van de economische crisis in Nederland. De eigen ambitie van 40 huurwoningen per jaar is niet helemaal gehaald, maar de prestatieafspraken over de nieuwbouw met de gemeente zijn wel gerealiseerd. Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).

Ook bij het verkopen van woningen lijkt WSN weinig last te hebben gehad van de crisis. Van de beoogde verkopen van 120 woningen over de afgelopen vier jaar (30 per jaar), heeft WSN er 115 gerealiseerd.

De Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken beoordeeld, op basis van 49 vooral objectieve criteria, de leefbaarheid van de wijken en buurten van Nijkerk zeer positief. De inzet van WSN richt zich vooral op wijk- en buurtbeheer, waarbij WSN schoon, heel en veilig belangrijk vindt en op de aanpak van overlast. Op beide onderdelen levert WSN ruim voldoende prestaties.

### Presteren volgens Belanghebbenden

#### **De belanghebbenden beoordelen dit perspectief met een 7,2.**

De huurders zijn van mening dat WSN met beide benen in de Nijkerkse samenleving staat. WSN is geloofwaardig en sociaal betrokken. Zij communiceert op een effectieve wijze met de huurdersorganisatie.

De gemeente vindt de relatie met WSN buitengewoon goed, de basis is onderling vertrouwen. De relatie kenmerkt zich door een gezonde zakelijkheid. Degelijk, sociaal, goede samenwerkingspartner, open en transparant.

De collega-corporaties zijn te spreken over hun relatie met WSN en de wijze waarop WSN met hen communiceert. De visie, strategie en het beleid van WSN is voor de collega's duidelijk.

WSN wordt gezien als betrouwbaar, praktisch - met 2 benen op de grond -, gedegen en toegankelijk. Een gezonde en degelijke woningcorporatie met oog voor de bewoners en woningzoekenden.

### **Presteren naar Vermogen**

#### **De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,6.**

WSN scoort ruim voldoende tot goed op alle onderdelen van Presteren naar Vermogen. WSN maakt voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. WSN heeft een gezonde financiële positie. De externe toezichtinstellingen, zoals CFV, WSW en Minister zijn dezelfde mening toegedaan. WSN krijgt voldoende borging voor haar investeringen via het WSW. WSN weet jaarlijks haar financiële positie verder op peil te houden door haar periodieke woningverkoop en recentelijk door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. WSN heeft gedurende de visitatieperiode regelmatig actualisaties doorgevoerd en voldoende bijgestuurd om de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen te kunnen voldoen. WSN stuurt adequaat op haar financiële kengetallen en laat dat voldoende inzichtelijk terugkomen in haar financiële overzichten. Haar risicomanagementsysteem is op orde en geheel doorgevoerd binnen de geledingen van de corporatie. WSN heeft haar leningenportefeuille gedurende de visitatieperiode ook weten af te bouwen.

### **Governance**

#### **De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,1.**

De visitatiecommissie is van mening dat de kwaliteit van het proces van prestatiebestuur en strategievorming van de corporatie op orde is. WSN heeft haar actuele visie vastgelegd, waarin haar eigen positie en toekomstig functioneren helder in beeld komt. Tijdens de visitatieperiode heeft WSN haar visie -haar blik op de toekomst- aangepast en nieuwe waarneembare trends geactualiseerd. Aangevoerd is dat WSN erg veel tijd en energie gestopt heeft in het concreet maken van de ondernemingsdoelen. Via de jaarplannen en afdelingsplannen worden jaarlijks op detailniveau de doelen en plannen geactualiseerd.

Woningstichting Nijkerk heeft naar de mening van de commissie de governancestructuur op een duidelijke en heldere manier omschreven. Woningstichting Nijkerk vindt integer en transparant handelen belangrijk. Daarom staat WSN achter de principes uit de Governancecode en passen deze toe. De punten waarop WSN afwijkt van de code, worden toegelicht in het jaarverslag.

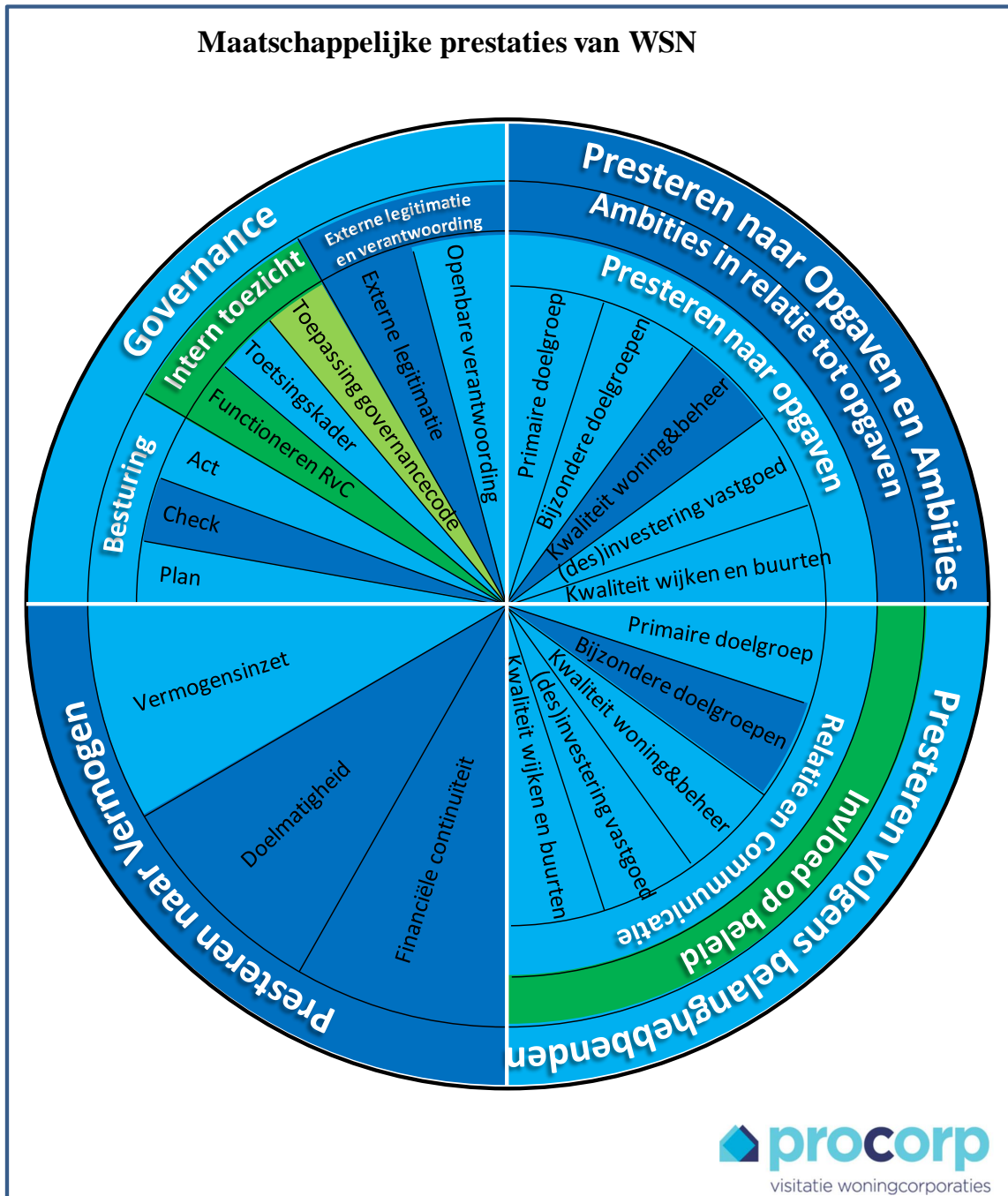
WSN beschikt over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. Alle benodigde documenten zijn voorhanden, zoals strategische meerjarenplannen, jaarplannen, een financieel toetsingskader en een projectontwikkelingsstatuut met rendementseisen.

WSN betreft - actief maar ook passend - belanghebbenden bij de beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid. Zij heeft hier een duidelijke visie op vanuit een helder beleid. WSN communiceert met een uitgebreid palet van partijen uit haar maatschappelijke speelveld.



## Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 levert WSN de volgende beoordelingen op:



## Deel 2

# Toelichting op de beoordelingen



## Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

### 1 Presteren naar Opgaven en Ambities

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

De cijfers die WSN scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin WSN deze opgaven behaalt of zelfs overtreft.

De commissie beoordeelt ook in welke mate de eigen ambities van WSN aanvullend zijn op, passen bij of in overeenstemming zijn met deze externe opgaven. Pluspunten kunnen door de commissie worden gegeven voor de manier waarop WSN de ambities heeft opgesteld en beschreven (SMART, afwijking van de opgaven, onderbouwing), de actieve wijze waarop de ambities in het beleid worden toegepast, de aansluiting op relevante signalen uit de omgeving, de mate van bijstelling aan de actualiteit en de toets op de haalbaarheid aan de hand van de eigen mogelijkheden.

De hierna weergegeven prestatieafspraken zijn een selectie van de afspraken uit de betreffende overeenkomsten. Alleen de afspraken die relevant zijn voor deze visitatie zijn opgenomen.

#### 1.1 De opgaven in het werkgebied

De gemeente Nijkerk heeft met de actieve corporaties binnen de gemeente een convenant afgesloten voor de periode 2011 – 2015.

##### **Convenant Wonen 2011 – 2015**

Het convenant Wonen 2011 – 2015 is een convenant van de gemeente Nijkerk met de woningcorporaties WSN, De Alliantie Eemvallei, DGW, Portaal en Mooiland Vitalis. In het convenant zijn de basisafspraken voor de periode 2011 tot en met 2015 vastgelegd en de prestatieafspraken voor de periode 2011 en 2012.

##### *Kernvoorraad*

- Afname van de kernvoorraad naar 3.500 woningen in 2015, met de volgende verdeling Nijkerk: 2.425, Nijkerkerveen: 325, Hoevelaken: 750.
- Inzet op omvang en variatie van de kernvoorraad op wijk- en kernniveau.

##### *Verkoop huurwoningen*

- Verkoop van huurwoningen met terugkoopgarantie houden het maximum aan.
- In Hoevelaken worden geen huurwoningen verkocht.

##### *Specifieke doelgroepen*

- De corporaties verlenen medewerking bij het huisvesten van statushouders. De

- taakstelling van de gemeente wordt naar rato verdeeld over de corporaties.
- (Woonvisie 2012) Wij vinden het belangrijk starters extra te ondersteunen.

#### *Leefbaarheid*

- Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een leefbare woon- en leef-omgeving.
- De gemeente en woningcorporaties stemmen de planning van verbeter- en beheerwerkzaamheden op elkaar af.
- Het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW) wordt als uitgangspunt aangehouden.
- Corporaties streven bij nieuwbouw naar 100% PKVW.
- De gemeente faciliteert Buurtbemiddeling. WSN en de Alliantie leveren een jaarlijks te indexerende bijdrage (voor WSN € 6.286 in 2011).
- Alle partijen zetten zich in om huisuitzetting te voorkomen. De gemeente geeft een impuls aan het vangnetoverleg.

#### *Duurzaam bouwen en verbeteren*

- WSN streeft naar een upgrade van de totale voorraad naar label B in 20 jaar.
- Bij ingrijpende verbetering streven de corporaties naar een opwaardering tot label B of minimaal een verbetering van twee klassen in het energielabel.

### **Convenant Wonen 2011 – 2015: prestatieafspraken 2013 en 2014**

In februari 2013 zijn binnen de basisafspraken van het convenant opnieuw prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2013 en 2014.

#### *Regionale woonruimteverdeling*

Doel: het vergroten van keuzevrijheid van huurders en belonen van actieve woningzoekenden door de invoering van een regionaal woonruimteverdeelsysteem. (procesafspraken).

#### *Scheiden van Wonen en Zorg*

Doel: het inzicht krijgen in de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg in de gemeente Nijkerk (procesafspraken).

#### *Duurzaam bouwen en verbeteren*

Corporaties en gemeente geven begin 2013 aan welke instrumenten en middelen zij gebruiken om bewoners actief voor te lichten over duurzaam wonen. In 2014 verkennen gemeente en corporaties de (on)mogelijkheden van energieneutraal bouwen.

#### *Monitoring Leefbaarheid*

Nagaan van de beschikbare monitoringsinstrumenten op toereikendheid om de leefbaarheid te kunnen beoordelen. WSN laat het KWH-onderdeel 'Kwaliteit rond de woning en woonomgeving' uitvoeren.

#### *Wijkontwikkelingsplan Paasbos*

WSN en gemeente stemmen een plan van aanpak af voor het opstellen van het wijkontwikkelingsplan. In het plan wordt ingegaan op de herontwikkeling van de locatie Rozenlaan.

#### *Positie middeninkomens*

Doel: voorstellen om de positie van middeninkomens (€ 34.000 - € 50.000) te verbeteren. Corporaties geven aan hoe zij in hun huur- en verkoopbeleid rekening houden met middeninkomens.

### *Optimalisatie woningbouwproductie*

Doel: het afstemmen van de woningbouwproductie in de gemeente, zodat de nieuwbouwproductie op gang blijft (procesafspraken).

### *Bevordering van doorstroming*

Doel: het bevorderen van de doorstroming door middel van lokaal afgewogen maatregelen (procesafspraken).

## **1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven**

***De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,3.***

### ***Huisvesting van de primaire doelgroep***

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

#### *Woningvoorraad, passendheid en betaalbaarheid*

WSN heeft een focus op het huisvesten van de primaire doelgroep. WSN heeft een woningbezit waarbij 90% van de woningen een huur heeft beneden de liberalisatiegrens. De woningportefeuille van WSN heeft een verhouding tussen sociale woningen en geliberaliseerde woningen die overeenkomt met vergelijkbare corporaties. Binnen de sociale woningen valt het op dat WSN ca. 6% meer goedkope en betaalbare woningen heeft, maar veel minder dure woningen heeft dan andere corporaties.

WSN heeft een huurprijsbeleid, waarbij op termijn de huren naar 64% van de maximaal redelijke huur verhoogd worden. Voor de sociale huurwoningen ligt het huurprijsniveau eind 2013 op bijna 56% van de maximaal redelijke huurprijs.

De huurachterstanden weet WSN beperkt te houden, mede door het vroegtijdig contact opnemen en 's avonds te bellen met huurders, die een huurachterstand hebben.

Door te investeren in energiebesparende maatregelen zorgt WSN ook voor het beperken van de overige woonlasten van haar huurder. Als huurverhoging bij deze investeringen rekent WSN 75% van de energiebesparing.

Sinds november 2014 maakt WSN gebruik van het regionaal woonruimteverdeelsysteem. Hiermee realiseert WSN zowel de prestatieafpraak met de gemeente als de eigen ambitie om de vrijgekomen woningen op evenwichtige en eerlijke wijze te verdelen en zo goed mogelijk passend toe te wijzen. Uiteindelijk heeft WSN in 2014 93,4% passend toegewezen. In 2013 was dit 94,7%.

#### *Slaagkansen en keuzevrijheid voor woningzoekenden*

Zowel met de invoering van dit woonruimteverdeelsysteem als met het labelen van een aantal woningen voor verkoop, neemt de keuzevrijheid van de doelgroepen toe. Bij voorbeeld bij verkoop gelabelde woningen kunnen bewoners kiezen of ze willen blijven huren of willen kopen, al dan niet met een speciale regeling zoals Koopgarant e.d.

De slaagkansen van de verschillende doelgroepen zijn door de zeer recente invoering van het woonruimteverdeelsysteem nog niet bekend. Wel heeft WSN extra maatregelen genomen om starters meer kansen te geven, zoals ook in de woonvisie van de gemeente was aangegeven. Per jaar worden ca. 100 starters aan een woning geholpen.

## Huisvesting van bijzondere doelgroepen

### De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

#### Ouderen, gehandicapten en personen met een beperking

Zowel voor ouderen als voor gehandicapten heeft WSN een groot aandeel woningen in haar woningportefeuille. In 2013 wees WSN bijna 22% van haar vrijgekomen woningen toe aan ouderen. Het aandeel nulredenwoningen is met 40% veel hoger dan bij andere corporaties (31%).

Eind 2014 heeft WSN de volgende zorgwoningen en verzorgingsplaatsen in bezit:

Naam, adres	type	won. plaats	doelgroep	zorgaanbieder
<b>Verpleging en verzorging</b>				
Arkemheen, Vetkamp	(on)zelfst.	43	16 V&V	Amaris
<b>Gehandicaptenzorg</b>				
Gaffel	(on)zelfst.	3	LVG (jongeren)+ VG	s Heerenloo
Kompas	(on)zelfst.	3	LVG (jongeren)+ VG	s Heerenloo
Drempel, Kard. Alfrinklaan	onzelfstandig	12	LVG (jongeren)+ VG	s Heerenloo
Callenbachstraat	(on)zelfst.	9		s Heerenloo
Van Oldenbarneveldstraat	zelfstandig	7		s Heerenloo
Galjoen	zelfstandig	1		s Heerenloo
Oranjelaan	zelfstandig	1		Interaktcontour
Zilverstaete, Vetkamp	onzelfstandig		8 NAH	Interaktcontour
Zilverstaete	zelfstandig	2		Interaktcontour
Kombuis	zelfstandig	18	VG/GGZ (jongeren)	Philadelphia
Frieswijckstraat	zelfstandig	1	LVG	SustVarius
Venestraat	zelfstandig	2	LVG	SustVarius
Beatrixhof 35	onzelfstandig		11 VG	De Voorde
<b>Woonzorgcomplexen</b>				
Zilverstaete, Vetkamp	zelfstandig	38	ouderen met zorg	
Venepoort, Venestraat	zelfstandig	35	ouderen met zorg	
Oranjelaan 12 t/m 102	zelfstandig	74	ouderen met zorg	
Beatrixflat	zelfstandig	32	ouderen met zorg	
<b>Totaal</b>		<b>281</b>	<b>35</b>	

In de laatste vier jaar heeft WSN hiervan de woningen aan de Callenbachstraat en het complex Arkemheen gerealiseerd.



Beatrixflat

Woningstichting Nijkerk heeft zich de laatste jaren bijzonder ingezet voor het realiseren van zorgvastgoed en heeft de eigen ambities overtroffen. Deze mening is zowel de gemeente, als de zorgpartijen toegedaan. Alhoewel de corporatie geen precieze aantallen in haar ambitie heeft opgenomen, is de commissie van mening dat zij op dit onderdeel een prima prestatie verricht heeft.

## ***Kwaliteit van de woningen en woningbeheer***

### ***De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,8.***

#### *Prijs-kwaliteitverhouding*

WSN verhuurt woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding volgens het punten-systeem van het woningwaarderingssysteem (WWS). Uitgedrukt in de prijs per punt WWS rekent WSN eind 2013 € 2,65.

Ook uitgedrukt in absolute punten volgens het WWS verhuurt woningen met een goede kwaliteit. Gemiddeld hebben de woningen van WSN 169 punten. Op basis van deze punten en de puntprijs is de gemiddelde huur per maand van een woning bij WSN € 448.

#### *Onderhoudsconditie en uitrustingsniveau*

WSN kent drie kwaliteitsniveaus van onderhoud en uitrusting:

- **Instandhouding** (sloop binnen 5 jaar; wind- en waterdicht, veilig; gebreken worden verholpen via reparatieverzoeken).
- **Standaard niveau** (doel: huurprijs laag houden; goede technische staat; beperken van reparatieonderhoud door tijdig planmatig onderhoud).
- **Luxe niveau** (woning boven sociale huurgrens, verhoogd wooncomfort met bovengemiddeld uitrustingsniveau; goede technische staat; uitstraling is aansprekend, geen gebreken zichtbaar; structureel geclusterd planmatig onderhoud om overlast te voorkomen).

De gemiddelde onderhoudsconditie van de woningen is ruim voldoende. De conditie van het onderhoud wordt gemeten met de conditiemeting volgens de NEN 2767, waarmee de conditie objectief beoordeeld kan worden.

Scoretabel conditiemeting volgens NEN 2767		Leeftijd bezit
Score	Omschrijving	
1.	zeer goed (nieuwbouw)	0 - 5 jaar
2.	goed (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of -behoefte)	5 - 10 jaar
3.	redelijk (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of -behoefte)	> 10 jaar
4.	matig (duidelijke onderhoudsschade en -behoefte);	instandhouding
5.	slecht (grote onderhoudsschade en -behoefte)	sloop
6.	zeer slecht (grote onderhoudsschade, vervangen is noodzakelijk).	

Het beleid van WSN kent een differentiatie van het onderhoudsniveau naar leeftijd van het gebouw, zoals in de tabel "Leeftijd bezit" is aangegeven:

De gewenste onderhoudsconditie weet WSN tegen relatief lage kosten te realiseren.

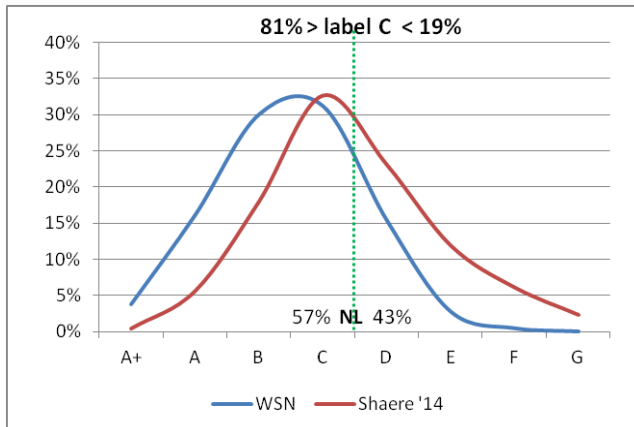
*Beleid gewenste conditiescore bij leeftijd van het bezit*

Volgens gegevens uit 2012 heeft bijna 82% van de woningen een onderhoudsconditie op score 3 en 11% van de woningen heeft een score 1 of 2. Per saldo wordt bij 7% van de woningen het instandhoudingsscenario toegepast in afwachting van sloop of grootschalige renovatie.

### Kwaliteit dienstverlening

WSN laat de kwaliteit van haar dienstverlening periodiek meten door KWH. WSN scoort al jaren ruim voldoende tot goed in deze metingen. In 2014 heeft WSN haar ambitie, om in haar dienstverlening tot de beste 25% van de corporaties te behoren, waargemaakt. WSN eindigde op de 11<sup>e</sup> plaats van 117 corporaties, waarmee WSN tot de top 10% behoort.

### Energie en duurzaamheid



Bij WSN heeft al 30% van de woningen een energielabel B en 20% een A-label.

De landelijke opgave uit het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012 gaat WSN zeker halen. Al 81% van de woningen heeft een energielabel C of hoger. Bij de overige corporaties in Nederland heeft gemiddeld 57% van hun woningen een energielabel C of hoger.

Verdeling energielabels WSN en Shaere 2014

### (Des)investeren in vastgoed

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

#### Nieuwbouw

Het is bij WSN niet merkbaar geweest aan de nieuwbouwproductie dat er in Nederland een crisis is geweest die nu pas aan een einde begint te komen. De nieuwbouw van woningen, zorgwoningen en gezondheidscentra is de afgelopen jaren gewoon doorgegaan en heeft het onderstaande overzicht van (ver)nieuwbouw opgeleverd.

De nieuwbouw van WSN in de periode 2011 – 2014:

Project (opgeleverd)	jaar	huur onzelfst.		koop overig		doelgroep
		won.	eenh.	won.		
Corlaer	2011					1 gezondheidscentrum
De Nije Veste	2011					1 gezondheidscentrum
Vlinderhofje	2011				16	koopgarant
Callenbachstraat	2011	2	7			's Heeren Loo
Kantoor WSN (Het nieuwe werker	2012					1 eigen kantoor
Atalanta/Aurelia	2012	12				EGW doorstromer
Staatblauwtje	2012	12				EGW diverse
Atalanta/Aurelia	2012				9	koopgarant
Staatblauwtje/Aardbeivlinder	2012				19	koopgarant
Beatrixstraat	2013	36				
Vlinderlaan	2014	8				EGW
Zijdevlinder	2014	18				BeBo's
Arkemheen 1e fase kamers	2014		8			kamers
Arkemheen 1e fase appartementen	2014	24				appartementen
<b>Totaal</b>		<b>112</b>	<b>15</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	

Alle nieuwbouwwoningen van WSN voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit is conform de met de gemeente gemaakte prestatieafspraken.





*De sleutels worden uitgereikt aan de nieuwe bewoners van de Vlinderlaan*



*Enkele bewoners van de vernieuwde Beatrixflat*

### *Woningverbetering*

Bij woningverbetering gaan het vooral om het aanbrengen van energiebesparende en duurzaamheidsmaatregelen. De afgelopen jaren zijn honderden woningen aangepakt en verbeterd.

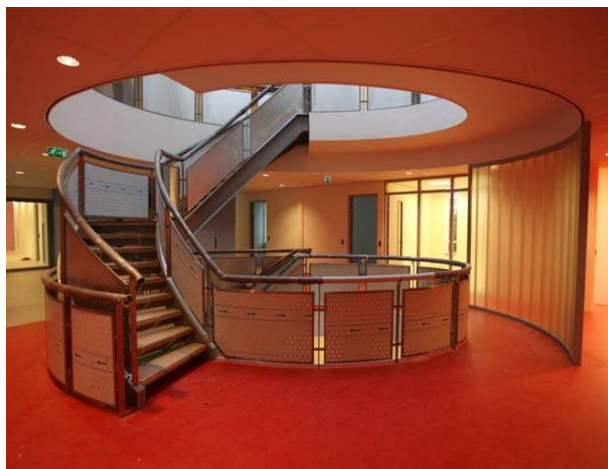
### *Verkoop*

Met de gemeente heeft WSN afspraken gemaakt over de verkoop van woningen met speciale regelingen zoals terugkoopgarantie. WSN heeft hiertoe regelingen ingezet als Kooprecht en Koopgarant. Voor starters wordt de starters renteregeling ingezet. In de afgelopen vier jaar zijn 115 woningen verkocht, waarvan 54 met de starters renteregeling.

### *Maatschappelijk vastgoed*

WSN heeft de laatste jaren een aantal indrukwekkende prestaties geleverd op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

De gezondheidscentra Corlaer en de Nije Veste zijn mooie aanwinsten voor de gemeente en passen binnen het streven van de gemeente voor de realisatie van Woonservicezones. Tevens heeft WSN plannen in voorbereiding om samen met partijen in Paasbos een woonservicezone te realiseren.



*De hal van de Nije Veste*

De Nije Veste biedt o.a. onderdak aan:

- apotheek
- huisartsen
- psychiater
- maatschappelijk werk
- psychologen
- wijkverpleging
- diëtisten
- manuele geneeskunde
- wijkverpleging
- verloskundigen
- fysio-, ergo- en cesartherapie
- hapto- en podotherapie
- reizigersadviescentrum

En het Meander Medisch Centrum met poliklinieken en diagnostische ruimtes voor röntgen- en echoscopisch onderzoek, waar elf medische specialisten poliklinisch spreekuur houden.

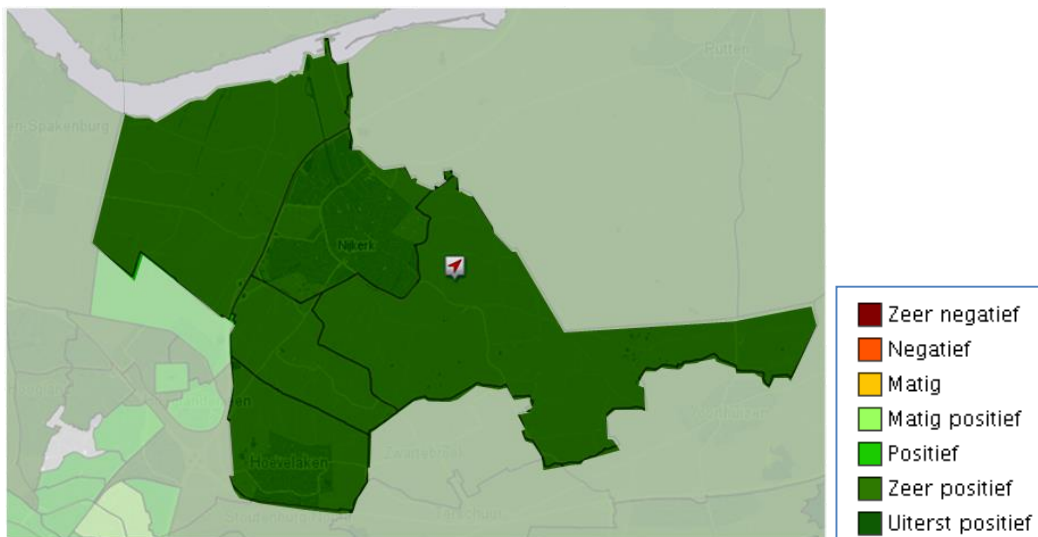
### **Kwaliteit van wijken en buurten**

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

#### *Leefbaarheid*

De gemeente Nijkerk heeft met de corporaties afgesproken dat er wordt nagegaan of de beschikbare monitoringsinstrumenten toereikend zijn om de leefbaarheid in Nijkerk te kunnen beoordelen.

Op de kaart van de Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken is te zien dat de leefbaarheid in de buurten en wijken van Nijkerk zeer positief is. Om leefbaarheid in beeld te brengen maakt de Leefbaarometer gebruik van 49 voornamelijk objectieve kenmerken van de woonomgeving.



Kaart van de Leefbaarometer (Min BZK)

#### *Wijk- en buurtbeheer*

Met de gemeente zijn samenwerkingsafspraken gemaakt over gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een leefbare woon- en leefomgeving en het vastleggen van maatregelen in wijk- en buurtbeheersplannen bij geconstateerde leefbaarheidsproblemen.

WSN heeft een buurtbeheerder en een senior medewerker leefbaarheid fulltime in dienst. Daarnaast werkt WSN samen met een aantal buurttoezichthouders. Jaarlijks wordt overleg gevoerd met de buurttoezichthouders en medewerkers van de gemeente over zaken als schoon, heel en veilig.

WSN voert, samen met bewoners 'achterpad acties' waarbij de achterpaden worden schoongemaakt inclusief aanpalend openbaar groen en de eigen terreinen van de huurwoningen.

Jaarlijks zijn er tal van initiatieven waaraan WSN een bijdrage levert, zoals:

- Nationale burendag in september;
- Landelijke straatspeeldag;
- Inrichting van binnentuinen;
- Schoonmaakacties voor achterpaden en tuinen;

- o Straatvoetbaltoernooi.

#### *Aanpak van overlast*

Overlastmeldingen worden doorgegeven aan Buurtbemiddeling. WSN vindt het belangrijk dat huurders hun eigen verantwoordelijkheid nemen voor het oplossen van problemen. Buurbemiddeling stimuleert dit en biedt handvatten voor oplossingen.

Meldingen over verwaarloosde tuinen, brandgangen, vervuiling en honden- en kattenuitwerpselen behandelt WSN zelf.

De gemeente Nijkerk is een pilot gestart met gebiedsteams. Omdat in dergelijke overleggen privacygegevens worden uitgewisseld, hebben de deelnemende partijen het aansluitdocument Privacy en Samenwerking ondertekend.

### ***Samenvattend overzicht van de scores van de gerealiseerde prestaties per prestatieveld***

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

## 1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

**De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 9.**

### Eigen ambities WSN

De eigen ambities heeft WSN verwoord in het ondernemingsplan 2011 – 2014 'Ondernemend in wonen'. Het vorige ondernemingsplan had een looptijd tot en met 2011, maar door het onderzoek naar de meerwaarde van een fusie met Woningstichting Barneveld en de externe ontwikkelingen was WSN toe aan iets nieuws. Het onderzoek naar de fusie bleek onvoldoende meerwaarde aan te kunnen tonen, alhoewel die intern wel gevoeld werd. Het nieuwe ondernemingsplan is de weergave van de bezinning op de prioriteiten en de identiteit van WSN, waarbij het managementteam nog eens kritisch heeft gekeken naar de volkshuisvestelijke opgaven in het licht van de veranderende Europese wetgeving.

In de jaarverslagen van WSN komen de missie, visie en de doelen uit het ondernemingsplan telkens terug. WSN actualiseert de doelen en de ambities jaarlijks en geeft uitvoerig en helder aan wat de voortgang is op de realisatie van deze doelen. De commissie heeft ervoor gekozen om de visie en de doelen uit het ondernemingsplan hierna op te nemen, waarbij deze geactualiseerd zijn op basis van het jaarverslag uit 2014.

### Ondernemingsplan 2011 – 2014; 'Ondernemend in wonen'

Het ondernemingsplan begint met een goed uitgeschreven taakopvatting, die een heldere vertaling krijgt naar de volgende missie:

*'Woningstichting Nijkerk wil de toonaangevende organisatie zijn in de gemeente Nijkerk, op het gebied van wonen, het leveren van woondiensten en kwalitatief goede woonmilieus en het faciliteren van zorgdiensten. Daarbij richt Woningstichting Nijkerk zich vooral op diegenen die niet zelfstandig kunnen voorzien in hun woonbehoefte, starters op de woningmarkt en ouderen.'*

In de visie van WSN worden de volgende onderwerpen omschreven als haar verantwoordelijkheden en daarbij worden de doelen benoemd die WSN wil realiseren.

#### Doelgroepen

Tot onze verantwoordelijkheden rekenen wij:

- Primaire doelgroep (inkomen tot € 34.678,-) met speciale aandacht voor starters en ouderen;
- Secundaire doelgroepen (inkomen van € 34.678,- tot € 52.017,-)
- Bijzondere doelgroepen (daklozen, asielzoekers en vluchtelingen) als leverancier van vastgoed;
- Mensen met een inkomen hoger dan € 52.017,- indien dit een bijdrage levert aan de leefbaarheid in de wijk.

Concrete doelen zijn:

- Slagingskans van jonge starters verhogen naar 15% in vier jaar, concreet willen wij daarom jaarlijks 100 starters helpen aan een woning, dit kan een koop- of huurwoning zijn.

#### Woningen

Tot onze verantwoordelijkheden rekenen wij:

- Prijs/kwaliteitverhouding is gerelateerd aan onze doelgroep;

- Gemiddelde kwaliteit goed, indien dit niet zo is, dan streven wij naar deze kwaliteit;
- Keuzevrijheid in uitrusting en eigendomsvorm.

*Concrete doelen zijn:*

- Woningen met een huur tot € 596,75 willen wij blijven aanbieden aan de doelgroep met een inkomen tot € 34.678,-. Wij zijn daarom terughoudend om huurverhogende voorzieningen voor deze huurklasse aan te brengen.
- Jaarlijks willen wij 40 nieuwe huurwoningen realiseren.
- Wij willen de huur verhogen tot 75% van maximaal redelijk, op basis van het "oude" woningwaarderingssysteem. Dit is vergelijkbaar met 64% van maximaal redelijk op basis van de nieuwe WWS-waardering inclusief EPA en schaarste punten.
- Jaarlijks willen wij 30 woningen verkopen.

### *Leefbaarheid*

*Tot onze verantwoordelijkheden rekenen wij:*

- Primair zijn wij verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de wijken waarin wij bezit hebben, derhalve zorgen wij voor een goede kwaliteit van woningen en vergroting van de participatie van onze huurders;
- De verantwoordelijkheid betreft ook het tegengaan van overlast van bewoners, door tijdig initiatieven en acties te ondernemen met betrokkenen;
- Het leveren van een bijdrage om leegloop, verloedering en waardevermindering van ons bezit tegen te gaan.

*Concrete doelen zijn:*

- De woonomgeving moet schoon, heel en veilig zijn en spreken mensen daar op aan.
- Wij willen de eigen regie van bewoners voor de leefbaarheid in de buurt bevorderen.
- Wij gaan actief aan de slag met huurders die overlast veroorzaken. Wij werken nou samen met de gemeente en welzijnsorganisaties in het kader van buurtbemiddeling, het Vangnetoverleg en de schuldhulpverlening.

### *Veiligheid*

*Tot onze verantwoordelijkheden rekenen wij:*

- Wij zijn aanspreekbaar op de veiligheid in en rondom onze woningen;
- Samen met andere belanghebbenden willen wij meebetalen aan de veiligheid in de openbare ruimten.

*Hierbij zijn geen concrete doelen benoemd.*

### *Welzijn*

*Tot onze verantwoordelijkheden rekenen wij:*

- Incidenteel leveren van vastgoed en diensten welke een bijdrage leveren aan het welzijn van onze huurders.

*Hierbij zijn geen concrete doelen benoemd.*

### *Zorg*

*Tot onze verantwoordelijkheden rekenen wij:*

- Vastgoedleverancier en vastgoed gerelateerde diensten waarin derden zorg leveren.

*Hierbij zijn geen concrete doelen benoemd.*

### *Onderwijs*

*Tot onze verantwoordelijkheden rekenen wij:*

- Vastgoedleverancier om onderwijs te kunnen bieden, mits dit binnen de bestaande regelgeving en borgbaarheid past.

*Hierbij zijn geen concrete doelen benoemd.*

### *Duurzaamheid en milieu*

Tot onze verantwoordelijkheden rekenen wij:

- Bewust omgaan met schaarse middelen, waarbij wij bij nieuwbouw bijvoorbeeld letten op een brede inzetbaarheid, of rekening houden met meerdere functies, zonder grote aanpassingen.

*Concrete doelen zijn:*

- Maximaal in 2030 willen wij ons energielabel op gemiddeld B hebben, index 1,18. In 2020 moet ons bezit een gemiddelde energie-index hebben van 1,25. Dit is vastgelegd in het 'Convenant Energiebesparing Huursector'.
- Bij brengen bij investeren in energiebesparende maatregelen 75% van de verwachte energiebesparing als huurverhoging in rekening.
- Wij gebruiken zoveel mogelijk duurzame materialen. Wij schrijven dit voor in bestekken. Wij zorgen voor plattegronden die, desnoods met geringe aanpassingen, voor verschillende doelgroepen geschikt zijn.

### *Dienstverlening*

*Tot onze taakopvatting behoort:*

- Hoewel wij niet de enige corporatie in ons werkgebied zijn, willen wij als dé sociale huisvester in Nijkerk de toon zetten.

*Concrete doelen zijn:*

- Wij willen in onze dienstverlening tot de beste 25% van de corporaties in Nederland behoren.

## **Beoordeling van de ambities**

De zaken die WSN vanuit haar taakopvatting tot haar maatschappelijke verantwoordelijkheden rekent zijn zeer helder beschreven in het ondernemingsplan. De daaraan verbonden maatschappelijke doelen passen bij de externe opgaven in het werkgebied.

*Daarmee voldoet WSN aan het ijkpunt voor een 6.*

Zowel de visie op haar eigen verantwoordelijkheden als de daaraan verbonden maatschappelijke doelen zijn goed onderbouwd vanuit de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen en opgaven en vanuit verwachtingen van stakeholders. De ambities dekken alle belangrijke gebieden waarop een corporatie vanuit het "Besluit beheer sociale-huursector" (BBSH) geacht wordt te opereren.

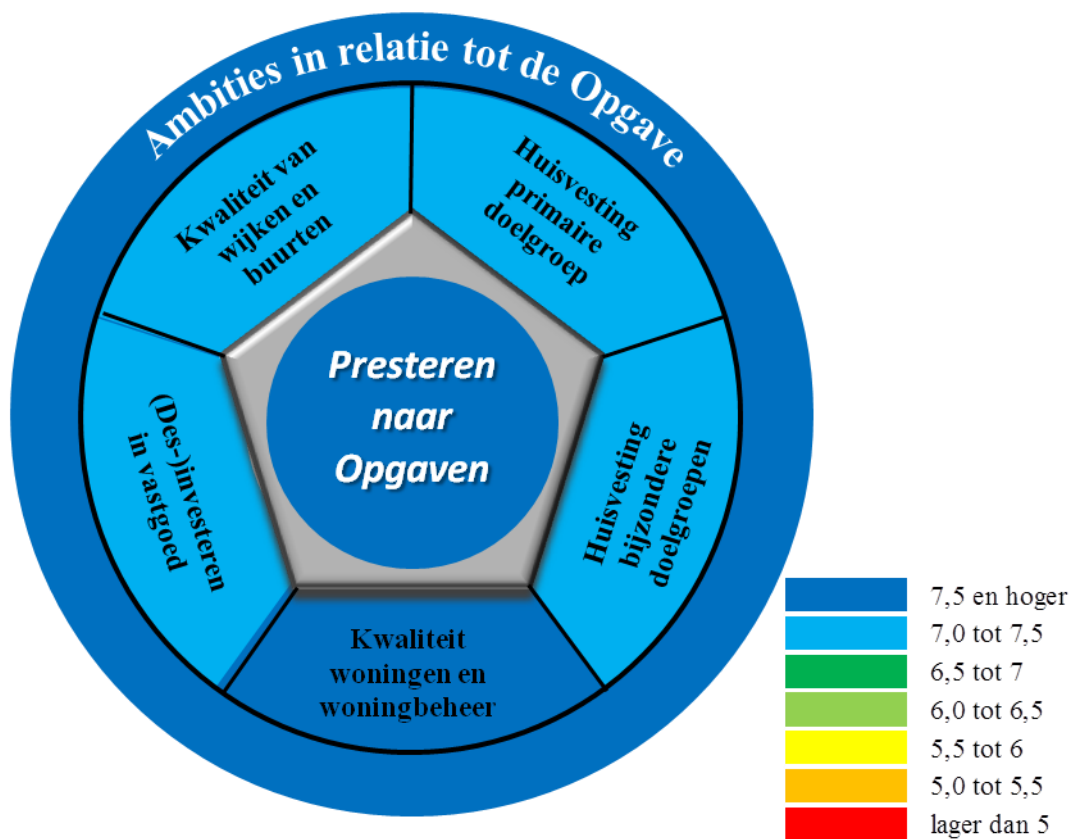
Het is mooi om te zien dat de ambities telkens terugkomen in de onderliggende beleidsplannen, de afdelingsjaarplannen en de periodieke rapportages en hoe goed deze aansluiten op het ondernemingsplan, waarbij elk jaar opnieuw rekening wordt gehouden met de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen. Hierbij wordt altijd gekeken naar de eigen mogelijkheden en wordt bijstelling van ambities en doelen zo nodig doorgevoerd.

In de jaarverslagen bericht WSN over haar visie, ambities en doelen en geeft uitgebreid aan wat hiervan al dan niet gerealiseerd is. Ook over de belangrijkste prestatieafspraken met de gemeente wordt in het jaarverslag helder verslag gedaan.

- De commissie kent drie extra punten toe voor de zeer goede manier waarop verantwoording wordt afgelegd, de actieve wijze van het hanteren van de eigen ambities, de manier waarop telkens opnieuw aansluiting wordt gezocht bij actuele ontwikkelingen in de omgeving en de frequentie waarmee dit plaatsvindt.
- De commissie heeft er veel waardering voor dat WSN besloten heeft om, al voor het aflopen van het oude ondernemingsplan, een nieuw ondernemingsplan op te stellen naar aanleiding van de vele veranderingen in haar omgeving en het niet doorgaan van de fusie met Woningstichting Barneveld. In de ogen van de commissie getuigt deze stap van initiatiefrijk ondernemerschap.

## 1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 7,7



Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>									
Presteren in het licht van de opgaven	7,3	7,3	7,8	7,0	7,0		7,3	75%	<b>7,7</b>
Ambities in relatie tot de opgaven							9,0	25%	

## 2. Presteren volgens Belanghebbenden

### 2.1 De belanghebbenden van WSN

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

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- o Gemeente Nijkerk, bestuurlijk en ambtelijk;
- o Huurdersorganisatie De Volharding;
- o Zorg- en welzijnsinstellingen Sigma, Amaris, 's Heeren Loo en De Nije Veste;
- o Collega-corporaties Woonstede (namens FoodValley), Woningstichting Leusden en de Alliantie;
- o Politie Veluwe Vallei Noord.

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

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

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

### Huurders



#### H.O. De Volharding

Huurders Organisatie De Volharding is een vereniging, die de belangen behartigt van de huurders van WSN op het gebied van wonen en woonomgeving, het bevorderen van de leefbaarheid en het welzijn in de directe woonomgeving. Vastgelegd is in de samenwerkingsovereenkomst met de corporatie over welke zaken De Volharding door WSN moet worden geïnformeerd, waarover De Volharding advies mag uitbrengen en voor welke zaken WSN instemming nodig heeft van De Volharding. De Volharding is een belangrijke gesprekspartner voor WSN.

De huurdersorganisatie heeft invloed op de plannen van de WSN door het geven van gevraagd en ongevraagd advies. Er vindt periodiek overleg plaats over de beleidsvoornemens van de woningstichting. Leden van De Volharding ontvangen vier keer per jaar een Nieuwsbrief, kunnen deelnemen aan de Algemene Leden Vergadering - één keer per jaar - en kunnen meepraten over het beleid van de vereniging en de standpunten die de vereniging inneemt bij overleg met de WSN.

In juni 2012 is Huurders Organisatie De Volharding voor huurders van Woningstichting Nijkerk opgericht, nadat de jaren daarvoor de huurdersorganisatie een marginale rol speelde. Er is inmiddels een traject gestart om het bestuur te versterken en de



huurdersparticipatie verder te professionaliseren. De Volharding krijgt ondersteuning van de Nederlandse Woonbond.

Naast het overleg met Huurders Organisatie De Volharding heeft WSN ook overleg met bewonerscommissies en buurttoezichthouders.

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

## **Gemeenten**



WSN is actief in de gemeente Nijkerk. De gemeente ziet in WSN een belangrijke samenwerkingspartner om een belangrijke bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Nijkerk. De gezamenlijke basisafspraken hieromtrent – met een aantal collega-corporaties - zijn vastgelegd in het Convenant Wonen 2011-2015, uitgewerkt in prestatie/procesafspraken.

WSN en de gemeente hebben frequent bestuurlijk en ambtelijk overleg. In de Regiegroep Wonen Welzijn en Zorg onder leiding van gemeente wordt met verschillende betrokken partijen overlegd, hoe de uitdagingen op het gebied van wonen aangepakt kunnen worden. De gemeente vervult hierin de rol van regisseur en samenbindende factor. Ook is de gemeente voorzitter van de Regiegroep Binnenstadsmanagement.

## **Zorg/welzijnsinstellingen**

WSN werkt samen met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen, zoals Sigma, Amaris, 's Heeren Loo en de Nije Veste. De samenwerking geschiedt om gevolg te geven aan de opgave die er ligt met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Juist door krachten te bundelen en gebruik te maken van elkaars kennis en expertise, kunnen de zorgpartijen met WSN zoveel mogelijk de individuele klanten bedienen. Mensen met een beperking of zorgindicatie moeten immers in de wijk kunnen wonen en werken. WSN zorgt voor een geschikte woning en een zorginstelling levert de ondersteuning of zorg. Contacten vinden formeel en informeel plaats op diverse niveaus binnen de werkorganisatie van WSN.

Zorgpartijen participeren ook in de Regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg. In principe kunnen alle aanbieders op het gebied van wonen, welzijn en zorg deelnemen. Zoals hiervoor al is opgemerkt, werken de gemeente met de zorgpartijen en corporaties nauw samen in het dossier van het scheiden wonen en zorg.

## **Collega-corporaties**

Woningstichting Nijkerk werkt samen - in het zogenoemde BLNW-verband - met Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden en Vallei Wonen uit Woudenberg. Deze samenwerking geschiedt in de eerste plaats op de terreinen van treasury, human resources, beleidsontwikkeling en risicomangement bij projectontwikkeling. Daarnaast wordt kennis gedeeld op de gebieden communicatie, ICT en nieuwe wet- en regelgeving voor de corporatiesector. Een nieuwe gedragscode is ontwikkeld met alle corporaties in het BLNW-samenwerkingsverband. Door Woningstichting Leusden is een calamiteitenplan

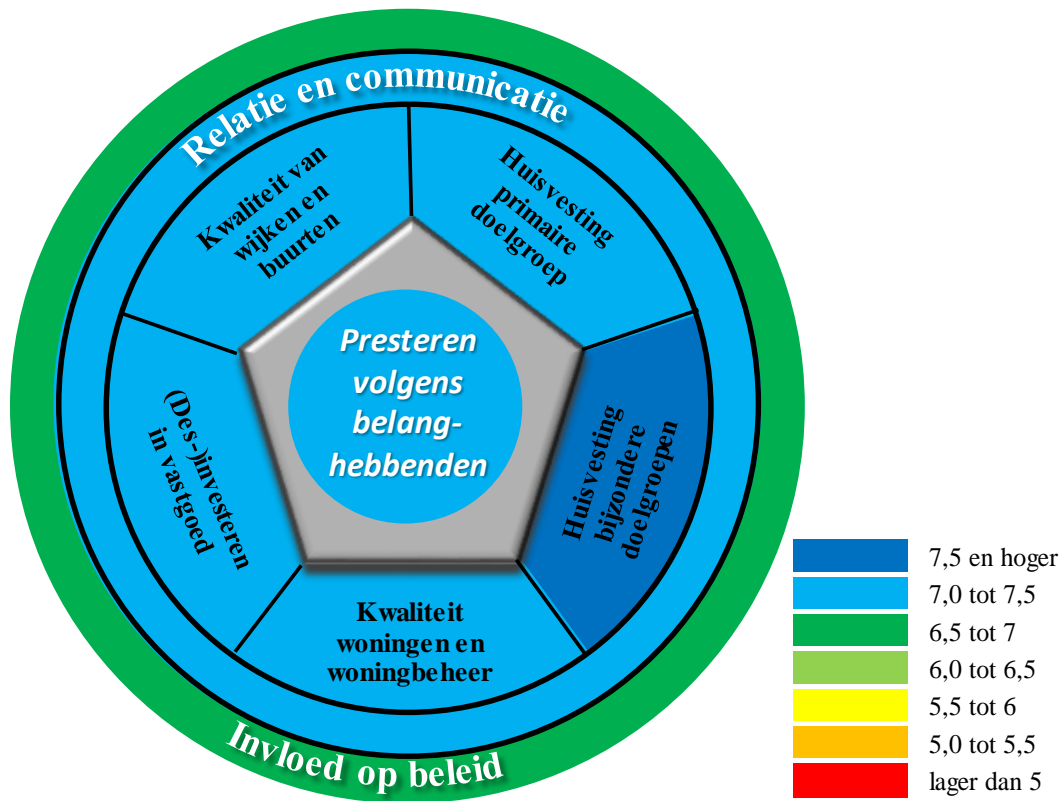
gemaakt, die is uitgerold naar de ander drie corporaties, waarin de afspraak is gemaakt om medewerkers in onvoorziene situaties om niet beschikbaar te stellen.

Woningcorporaties in de regio Eemland – waar WSN ook deel van uitmaakt - werken samen binnen de SWEV (Samenwerkende Woningcorporaties Eem- en Gelderse Vallei). Binnen de SWEV worden thema's besproken, zoals regionale woonruimteverdeling, onderzoek naar 'De aantrekkelijke stad en de regio' en huisvesting van bijzondere doelgroepen. Sinds een aantal jaren is in dit verband een regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied actief.

Met collega-corporatie de Alliantie - met woningbezit in de kern Hoevelaken - wordt samen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Nijkerk. Huurdersorganisatie Alliantie laat zich vertegenwoordigen door HO De Volharding bij het maken van de prestatieafspraken met de gemeente Nijkerk. Tot de intrede van het woonruimte-verdeelsysteem was WSN de uitvoerende instantie voor verhuur in Nijkerk.

## 2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

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



## De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Gemiddeld scoort WSN een 7,2 op het prestatieperspectief Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden gemiddeld dik tevreden over de prestaties op alle prestatievelden met een gemiddelde score van een hoger dan 7. Bij de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie wordt door alle belanghebbenden een cijfer hoger dan een 7 gegeven, met een gemiddelde van een 7,5. Alle belanghebbenden zijn voldoende tot ruim voldoende tevreden over de mate van invloed op het beleid van WSN met een gemiddelde score van een 6,7.

### **Huisvesting van de primaire doelgroep**

**De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer van 7,3.**

De gemeente heeft voor de periode 2011-2015 prestatieafspraken met onder meer WSN gemaakt. Vorig jaar zijn de afspraken geëvalueerd en blijkt dat de kernvoorraad kleiner is dan afgesproken. Vandaar dat de gemeente vindt dat WSN meer sociale huurwoningen beschikbaar zou moeten houden. De vraag is of WSN voldoende woningen in de kernvoorraad heeft en of WSN ervoor zorgt, dat er genoeg betaalbare woningen zijn voor haar primaire doelgroep. De woningvoorraad kan door WSN beter worden afgestemd op de marktvrage van nu en die in de toekomst, omdat de gemeente van mening is, dat WSN ervoor moet zorgen voldoende kleine woningen in haar voorraad te houden, dus ook appartementen buiten het centrum. De gemeente is van oordeel, dat met de recente wijzigingen in wet- en regelgeving er meer vraag naar kleinere goedkopere woningen zullen zijn. WSN heeft aangegeven dat ze haar strategisch vastgoedbeleid en huurbeleid gaat aanpassen.

De Woonvisie gaat uit van 3100-3400 huurwoningen in de gemeente. Niet alleen nieuwbouwwoningen, maar er zou ook aan andere knoppen gedraaid dienen te worden, zoals de knop van de scheefwoners; zij houden 20% van de woningen bezet.

WSN heeft hoge kwaliteit gerealiseerd, maar uiteindelijk heeft dat geleid tot huren die dicht tegen de liberalisatiegrens aanliggen, dus een verschuiving boven de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. De grote wens van de gemeente is dan ook en daar pleit de wethouder voor, is de beschikbaarheid van meer goedkope woningen.

Een zorg/welzijnspartij maakt zich zorgen over de groep ouderen met betrekking tot de woningtoewijzing. Nu de toewijzing digitaal gaat, wordt de groep ouderen afhankelijk van hulp van anderen, waar ze dit eerder zelfstandig hadden kunnen oppakken. Het strikte toewijzingsbeleid maakt veel ouderen onzeker, aangezien zij worden verwezen naar het digitaal reageren op vrijgekomen woningen. Bij kwetsbare ouderen kan dit tot grote onrust leiden. Ouderen die naar een huurappartement (of gelijkvloerse woning) willen hebben een beperkte keuzemogelijkheid, zeker als ze dichtbij voorzieningen willen wonen. Wonen met zorg is in Hoevelaken en Nijkerkerveen niet of beperkt aanwezig. Bij appartementencomplexen is altijd een gezamenlijke ruimte van belang.

De huurdersorganisatie heeft slagen gemaakt in de huurdersparticipatie. Een avond over woonlasten, die door HO De Volharding is georganiseerd werd goed bezocht. Er is een adviesteam - bestaande uit vijf huurders - samengesteld die het thema 'betaalbaarheid' onder de loep nemen ter voorbereiding van de gesprekken over de beleidsvoornemens van WSN.

### ***Huisvesting van bijzondere doelgroepen***

#### ***Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,7.***

De Volharding vindt dat WSN met beide benen in de samenleving van Nijkerk staat. De pijlen worden door WSN gericht op Wonen, Welzijn en Zorg met een bijzonder oog voor de bijzondere doelgroepen.

De gemeente Nijkerk vindt WSN sociaal, altijd bereid om te investeren in projecten voor bijzondere doelgroepen. Altijd op het onderwerp van de bijzondere doelgroep aanspreekbaar, met hart voor Nijkerk en altijd in het belang van Nijkerk. WSN is zorggeïntereerd in de allerbreedste zin. Voorts is de gemeente van mening dat WSN investeert in heel veel woningen voor specifieke doelgroepen (Arkemheen, complexen 's Heeren Loo, maar ook ruimten voor dagbesteding). Wanneer er een behoefte blijkt te zijn, kan altijd het gesprek geopend worden om woningen in bepaalde complexen aan een doelgroep toe te wijzen. Afweging is natuurlijk wel altijd wat dit betekent voor de "gewone" woningzoekenden. De monitor van het nieuwe woonruimteverdelingsstelsel zal dit moeten duiden.

Wat door de belanghebbenden zeer werd gewaardeerd is de organisatie van een Woonbewust inloop-dag. In het kader van het langer zelfstandig blijven wonen en de vereenzaming hebben Sigma, de gemeente Nijkerk en WSN deze dag georganiseerd. Ouderen konden zich hier laten voorlichten over tal van onderwerpen die voor hen van belang zijn op het gebied van wonen. Zo werden zij geïnformeerd over aanpassingen in woningen, die hen ondersteunen in het zelfstandig blijven wonen.

Een zorginstelling verwoordde de inspanningen, die WSN zich voor de bijzondere doelgroepen getroost, met: "Chapeau!" Zij vindt dat WSN een solide degelijke corporatie is, die (ook) voldoende oog heeft voor bijzondere doelgroepen en in vergelijking met andere corporaties goed scoort.

## **Kwaliteit van woningen en woningbeheer**

### **De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer van 7,3.**

De gemeente plaatst een opmerking bij de stelling of Woningstichting Nijkerk een voldoende gedifferentieerd woningaanbod levert naar woningsoort en uitrustingsniveau. WSN zit over de hele linie op een hoog niveau. Kleinere woningen worden verkocht, omdat ze op termijn een risico kunnen opleveren. De gemeente denkt dat het goed is om ook kleinere kwalitatief misschien minder goede woningen in de voorraad te houden. Dan valt er ook wat te kiezen.

De belanghebbenden vinden dat WSN de kwaliteit van woningen en woningbeheer hoog in het vaandel heeft staan. WSN besteedt veel aandacht aan het kwaliteitsniveau en onderhoud van de woningen. Op het gebied van klantgerichtheid en dienstverlening scoort de corporatie hoog. De belanghebbenden zijn daarover uiterst content.

Duurzaamheid is een belangrijk item voor de huurders. Van belang is niet alleen naar de huurprijzen te kijken, maar ook naar de bijkomende kosten. In de komende jaren moet rekening gehouden worden met toenemende energielasten. Deze lasten maken een belangrijk deel uit van de vaste woonlasten van huurders. WSN heeft daarom een energiebeleidsplan vastgesteld met de doelstelling om een hoog energielabel over het gehele woningbezit te halen. De gemeente is van oordeel dat WSN met duurzaamheid vooroploopt.

Een zorgpartij is zeer te spreken over WSN in de ontwikkeling van een woningcomplex voor haar cliënten. De meerwaarde van het complex is dat het alternatief aanwendbaar is. Het zorgpallet is in het huidige tijdsgewricht ingewikkelder geworden. Uitwisseling tussen intramuraal en extramuraal moet volgens de zorgpartij eigenlijk inwisselbaar zijn voor mensen met een beperking en de minderdraagkrachtigen in de samenleving.

## **(Des-)investeren in vastgoed**

### **Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,1.**

Bij de beoordeling van de prestaties van WSN ten aanzien van het bouwen van nieuwe huurwoningen en de verkoop van woningen moet volgens de gemeente de volgende belangrijke vragen worden gesteld: 'Hoe zit het met de korte en lange termijnplanning? Wat is de totale bestedingsruimte en waar geef je het aan uit?'

De opmerkingen die de gemeente bij de *Huisvesting van de primaire doelgroep* maakt, gelden ook op dit onderdeel onverkort.

WSN heeft de gemeente niet meegenomen in het proces van een extra vraag van WSN naar bouwgrond voor huurwoningen. Er is als gevolg daarvan enige frictie ontstaan. De gemeente zal zich voor een dilemma staan; vastgesteld verkoopprogramma versus extra grond tegen een sociale prijs. Volgens de gemeente zou de vraag naar bouwgrond voor een vijftigtal woningen begeleid moeten worden met een sluitende onderbouwing van het benodigde aantal en van de bijbehorende financiële aspecten.

De indruk van de zorgpartijen is, dat WSN op een goede wijze werkt aan dit prestatieveld. Het verkoopbeleid is voor starters interessant gebleken, waarbij direct de vraag kan worden gesteld of er voldoende sociale huurwoningen resteren.

Een zorgpartij laat weten dat beter geen oude individuele woningen worden verkocht aan de markt, maar liever of complexgewijs, of anders een gehele buurt herontwikkelen. Alleen een woningcorporatie kan het verschil maken in herontwikkelingen – individuele eigenaren lukt dit niet.

## **Kwaliteit van wijken en buurten**

### **De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer van 7,0.**

WSN zet zich niet alleen in voor de kwaliteit van de woningen, maar ook voor de woonomgeving. Hiervoor investeert WSN veel tijd in de samenwerking met andere betrokken partijen. Zo wordt in dat kader veel samengewerkt met de gemeente en de

politie bij het beheer van de openbare ruimte. Buurtbemiddeling is een andere belangrijke partner als het gaat om het thema 'leefbaarheid'.

Sommige zorgpartijen hebben onvoldoende zicht op, daar waar het gaat om een leefbare woonomgeving. WSN komt wel erg betrokken over; echter haar mogelijkheden zijn beperkt. Er zijn volgens de zorg/welzijn in het verleden diverse initiatieven gestart, die dan door allerlei omstandigheden weer stoppen of uit beeld raken. De indruk van de laatste tijd is dat er weer meer oog is voor kwaliteit van wonen in de wijk/buurt waar de huurwoningen staan.

Bij de vraag of door WSN initiatieven worden genomen om leefbaarheidsagenda's op te stellen over thema's als wonen, zorg en welzijn, antwoordt de gemeente dat WSN niet het initiatief neemt - afvragend of WSN dat moet doen -, maar participeert in het proces/traject, dat de gemeente heeft ingezet op dit terrein.

De Leefbaarometer is benoemd als meetinstrument voor de leefbaarheid in de gemeente Nijkerk. Geconcludeerd kan worden, dat het met de leefbaarheid in Nijkerk goed gesteld is. De leefbaarheid wordt ook samengedaan met collega-corporatie de Alliantie.

De samenwerking met de politie is vooral op uitvoerend niveau en komt voort uit alledaagse zaken, zoals overlast, hennepwekerijen en huisuitzettingen. De wijkagenten zijn het aanspreekpunt, zij maken de afspraken met de corporatie. De contacten met WSN zijn volgens de politie heel goed.

## **De relatie en communicatie met de corporatie**

***Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,5.***

De huurders zijn van mening dat WSN met beide benen in de Nijkerkse samenleving staat. WSN is geloofwaardig en sociaal betrokken. Zij communiceert op een effectieve wijze met de huurdersorganisatie. WSN richt haar pijlen op verbetering van de samenwerking met alle betrokken partijen in het dossier 'wonen, zorg en welzijn'. Met het oog op doelgroepen – ouderen, mensen met een handicap - maken ze duidelijk keuzes. De burgers van Nijkerk kunnen trots zijn op WSN. Via het WSN-blad worden bewoners goed geïnformeerd.

De gemeente vindt de relatie met WSN buitengewoon goed, de basis is onderling vertrouwen. De relatie kenmerkt zich door een gezonde zakelijkheid. Degelijk, sociaal, goede samenwerkingspartner, open en transparant. Soms weleens traag in de besluitvorming. Er is begrip voor elkaars standpunten. De gemeente is van oordeel dat WSN een buitengewoon betrokken corporatie is met het hart op de goede plaats. WSN legt rekenschap af over haar maatschappelijke verantwoordelijkheden. De gemeente laat wel weten dat de financiën vaak teveel de boventoon voert.

Er is geen contact met Raad van Commissarissen, omdat het college dit - vanwege de vele verplichtingen die zij heeft - niet nodig acht.

De collega-corporaties zijn te spreken over hun relatie met WSN en de wijze waarop WSN met hen communiceert. De visie, strategie en het beleid van WSN is voor de collega's duidelijk. WSN wordt gezien als betrouwbaar, praktisch - met 2 benen op de grond -, gedegen en toegankelijk. Een gezonde en degelijke woningcorporatie met oog voor de bewoners en woningzoekenden.

De zorg/welzijspartijen zien WSN als een organisatie met een betrouwbare indruk, degelijke dienstverlening aan huurders en oog voor sociale problematiek. Een sterke en gezonde organisatie met een degelijke dienstverlening. Gemaakte afspraken worden nagekomen of WSN legt uit waarom daarvan wordt afgeweken.

WSN heeft twee mooie gezondheidscentra kunnen neerzetten, die toonaangevend in Nederland zijn.

Als het ligt aan de zorg- en welzijnsinstellingen zou WSN als grootste speler in gemeente Nijkerk het woningbezit van andere corporaties in de gemeente, in Hoevelaken en Nijkerkerveen, dienen over te nemen om een meer samenhangend aanbod aan huisvestingsvormen te bieden en daarmee de keuze voor de klant eenvoudiger te maken. WSN blinkt uit in projectontwikkeling, het meedenken met partners en de financiële creativiteit.

## De invloed op het beleid

### ***Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,7.***

Volgens de huurders zijn er duidelijke lessen getrokken uit de parlementaire enquête. Te lang hebben huurders en huurdersorganisaties niks te zeggen gehad, terwijl ze wel voor de schade van allerlei schandalen en prestigeprojecten mochten opdraaien. Zowel qua rechten als faciliteiten komt de HO De Volharding dus in een sterkere positie. WSN zal zich als organisatie openstellen voor feedback van de mensen, waarvoor zij het doet.

De gemeente is betrokken bij de totstandkoming van het beleid van WSN, maar vindt wel dat zij wel beter bij de uitvoering betrokken moeten worden. Zoals eerder is gememoreerd, heeft de WSN bijvoorbeeld de ambitie om jaarlijks nieuwe woningen te bouwen en WSN vindt dat de gemeente voor locaties moet zorgen. De gemeente is echter niet meegenomen in het nieuw te bouwen aantal in relatie tot het verkoopbeleid van WSN. In de toekomst met de nieuwe Woningwet zal dit beter moeten, zegt de gemeente en de frictie, die de discussies hebben opgeleverd, geldt dan ook als leerpunt.

De gemeente heeft met WSN afgesproken dat de prestatieafspraken tussentijds geëvalueerd worden en dus niet jaarlijks. Tijdens de tussentijdse evaluatie is geconcludeerd dat partijen elkaar wel vaker moeten aanspreken. De gemeente krijgt bijvoorbeeld het jaarverslag, maar eigenlijk vindt de gemeente dat er een vertaalslag naar de afspraken gemaakt moet worden. Zo is het gebeurd dat de kernvoorraad kleiner is, dan partijen in de prestatieafspraken hebben afgesproken. Dus laat de gemeente weten, dat er, zowel door de gemeente als de corporatie, meer de vinger aan de pols dient te worden gehouden en op de wijze, waarop de nieuwe Woningwet daar handvatten voor biedt.

Het valt de gemeente altijd op dat vanuit alle geledingen binnen WSN 'hetzelfde geluid' komt. De koers en beleid van WSN wordt door alle werknemers onderschreven.

Zorg/welzijnspartijen vinden het prettig om bij deze visitatie en bij een eerdere stakeholdersmeeting betrokken te worden. De bijeenkomst heeft vele uitkomsten en dwarsverbanden opgeleverd, die later in een individueel gesprek met de bestuurder en Hoofd Woondiensten verder zijn besproken. Voorts is na de vaststelling van het nieuwe ondernemingsplan door de corporatie een brochure met het beleidsvoornemen naar belanghebbenden toegestuurd.

Bij de ontwikkeling van zorgcomplexen, wordt tegenwoordig door de corporatie en de zorg- en welzijnsinstelling, gezamenlijk bekeken naar de multifunctionele toepasbaarheid van de gebouwen om uiteindelijk zo flexibel mogelijk de toekomstmogelijkheden te benutten. Voor beide partijen worden de ontwikkelingsmogelijkheden aantrekkelijker gemaakt met een beperking van de risico's. WSN denkt altijd mee en overal waar je in de organisatie insteekt - het mandaat ligt laag in de organisatie.

## 2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

### Verbeterpunten volgens de huurders

- Communicatie
- Professionaliseren en versterken van de participatie gezamenlijk oppakken. WSN en H O De Volharding hebben beide belang in een professionele samenwerkingsrelatie ten behoeve van dezelfde achterban
- Betaalbare huren
- Financiële afspraken met onze huurdersorganisatie nakomen

### Verbeterpunten volgens de gemeente

- Beschikbaarheid goedkope woningen
- Investeer in de relatie met de huurder en investeer meer in huizen voor inwoners met een laag inkomen
- Relatie met huurders aanhalen en meer goedkope woningen
- Meer openheid in de discussie over hun beleidsoverwegingen (50 woningen) en financiële uitgangspunten
- Naar de nieuwe woningwet toe moet strategisch vastgoed beleid herijkt worden. Neem ons daar beter in mee (niet alleen vooraf, maar ook tussentijds toetsend), want als wij hier ook achterstaan kan dat misschien discussies over de ontwikkeling van locaties verminderen

### Verbeterpunten volgens zorg- en welzijnsinstellingen

- Tegelijk een advies aan onszelf: eens per jaar een uitwisseling tussen een aantal medewerkers van beide organisaties om de dwarsverbanden in de dienstverlening te bespreken, actiepunten te formuleren en uit te voeren en te evalueren, daardoor de samenwerking meer structureel borgen
- Proactief ouderen bezoeken
- Digitaal inschrijven
- Duidelijk maken welke doelgroep je voorrang geeft
- Ga zo door!

### Verbeterpunten volgens collega-corporaties

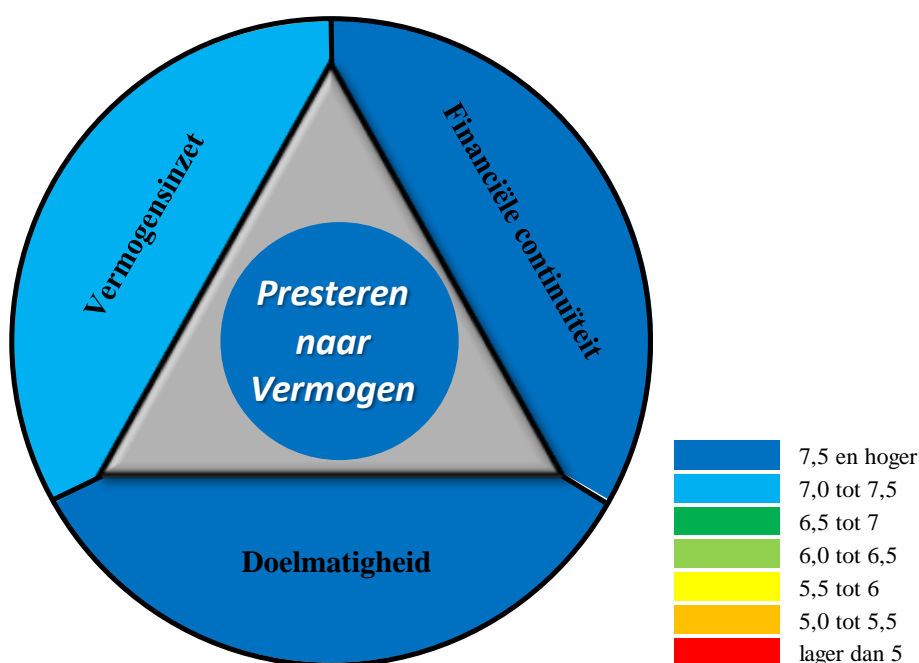
- Meer durf en meer zichtbare vertaalslag van strategisch naar operationeel
- Kijk ook naar ontwikkelingen/kansen binnen de FoodValley regio die buiten het BLNW-verband vallen
- Balans tussen geld en mensen meer zoeken
- Open communiceren over wat beter kan
- Financiële gedrevenheid kan wel wat minder
- Zichtbare vertaalslag maken van strategisch naar operationeel niveau



### 3. Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of WSN voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Bij het Presteren naar Vermogen worden de onderdelen financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet beoordeeld.

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	8,0	30%	2,4
Doelmatigheid	8,0	30%	2,4
Vermogensinzet	7,0	40%	2,8
<b>Presteren naar Vermogen</b>			<b>7,6</b>



#### 3.1 Financiële continuïteit

**Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8,0.**

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe WSN haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. WSN voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie twee pluspunten toe te kennen.

- Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop WSN de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen. Tijdens de visitatieperiode heeft WSN de herijking van de werkorganisatie voortvarend doorgevoerd, waarbij de organisatie verder doorontwikkeld kan worden, de kwaliteit van het personeel is verhoogd en de organisatiekosten verlaagd.
- De commissie is tot de pluspunten gekomen doordat WSN op basis van de zorgvuldigheid, gedrevenheid, bewust en met de gehele organisatie de behaalde kengetallen 'simpel' weet te behalen. Doordat de gehele organisatie tot in de haarvaten hetzelfde nastreeft, weet WSN het resultaat te behalen. Dat is de commissie nog niet zo vaak tegen gekomen in de door haar uitgevoerde visitaties. De commissie heeft dat zeer nadrukkelijk geconstateerd in de gesprekken en wordt in de documenten gestaafd.
- De toezichtinstanties CFV en WSW hebben over de gehele visitatieperiode positieve oordelen gegeven en de verschillende kengetallen, zoals solvabiliteit, ICR, DSCR en Loan to Value worden ruimschoots gehaald.

In het ondernemingsplan 2011 – 2014 'Ondernemend in wonen', het vorige ondernemingsplan had een looptijd tot en met 2011, streeft WSN erna financieel gezond te zijn en dat de investeringen en uitgaven gefinancierd kunnen worden. De strategie van WSN is om op eigen kracht in combinatie met samenwerking tussen collega-corporaties uit de regio met (nieuwe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen om te gaan en er voor te zorgen dat zij ook in de toekomst in alle opzichten een kerngezond bedrijf is en blijft. De financiële strategie die WSN hiervoor kiest, is om te sturen op kasstromen en rendementen om financieel gezond te blijven.

De visitatiecommissie stelt vast, gelet op het maatschappelijk speelveld, dat het werken aan de missie en het tegelijkertijd vasthouden aan die financiële randvoorwaarde steeds uitdagender wordt. De financiële positie van de woningcorporaties staat steeds verder onder druk door onder andere de saneringsheffing en de verhuurdersheffing. De visitatiecommissie is onder de indruk hoe WSN gedurende de visitatieperiode -binnen haar mogelijkheden- onveranderd is blijven investeren in haar woningen en in haar wijken. WSN kiest ervoor stevig te investeren in het verduurzamen van haar vastgoedvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en buurten. Daarmee borgt WSN haar stevige positie van het vastgoed op de lange termijn, hetgeen tevens de waardevastheid ten goede komt.

WSN heeft de doorvertaling van haar beschreven doelstellingen van het investeringsbeleid verwoord in het projectontwikkelingstatuut en in het treasurystatuut beschreven. In het treasurystatuut, waarbij WSN ondersteund is door Atrivé bij het opstellen, zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en de verantwoording. WSN heeft een treasurycommissie tezamen met de woningstichtingen in Leusden, Nijkerk en Woudenberg (BLNW) gevormd. Transactievoorstellen in het kader van de treasury worden voor uitvoering besproken en goedgekeurd in de treasurycommissie. De visitatiecommissie is van mening dat de samenwerking binnen BLNW-verband constructief is en voor alle deelnemende corporaties een toegevoegde waarde heeft (kosten verdelen en ervaring, deskundigheid delen).

Om de financiële continuïteit te meten en te volgen gebruikt WSN instrumenten zoals de jaarrekening, de meerjarenbegroting, de begroting, de managementrapportages en bedrijfswaarde meting om op te sturen. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat WSN

haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. In het investeringsbeleid heeft WSN de basis gelegd voor de beoordeling van haar financiële inspanningen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op kengetallen voor continuïteit en financierbaarheid. Op projectniveau beoordeelt WSN de rendementseisen van een investering via een toetsingskader. De kengetallen zijn mede gebaseerd op de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Mede als gevolg van de toepassing van het projectontwikkelingsstatuut is bij projectvoorstellen en investeringsbesluiten zichtbaar gestuurd op de kengetallen, de interne rentevoet (IRR). De gewijzigde markt- en economische omstandigheden dwingen WSN met een strikt financieel beleids-, en toetsingskader te werken en om het maatschappelijk rendement inzichtelijker te maken. WSN kan daardoor flexibel en adequaat financieel bijsturen en heeft haar vermogenspositie, kasstromen en rendement beter onder controle. De noodzaak om buffers of extra reserves aan te houden ter dekking van de financiële gevolgen uit de risico's wordt daardoor lager.

In de begroting wordt met vastgestelde financiële beleidsvisies gewerkt en komt de verbinding met het projectontwikkelingsstatuut terug. WSN laat in haar managementrapportages de vastgestelde financiële beleidsvisies terugkomen in haar financiële paragraaf. De visitatiecommissie is van mening dat het toetsingskader voor vastgoedinvesteringen duidelijk in het jaarplan en de managementrapportages naar voren komen. In de periodieke verantwoording aan de Raad van Commissarissen komen de financiële beleidsvisies ook voldoende naar voren om adequaat toezicht te kunnen geven.

Om financieel gezond te blijven hanteert WSN het uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste voldoen aan de gestelde normen. WSN is in de visitatieperiode in dit streven goed geslaagd. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. In de jaarlijkse managementrapportages van de accountant wordt een risicoprofiel van WSN gemaakt, waarbij door de accountant wordt geconstateerd dat de risico's laag zijn en dat er weinig concrete verbeterpunten zijn.

Het beleid van WSN is gericht op behoud van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarin is WSN gedurende de visitatieperiode geslaagd. Het WSW heeft dat in haar periodieke rapportages bevestigd. Een continue toegang tot de kapitaalmarkt betekent dat nieuwe activiteiten grotendeels extern gefinancierd konden worden. WSN financiert een deel van haar nieuwe activiteiten uit eigen middelen, die verdiend worden uit operationele bedrijfsvoering en verkoopopbrengsten. WSN heeft gedurende de visitatieperiode doorlopend woningen verkocht, waarbij verkoopopbrengsten positief hebben bijgedragen aan de liquiditeitspositie en een positief effect hebben op de financieringspositie van WSN.

In de visitatieperiode heeft WSN steeds een A1-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Het CFV geeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van het vermogen financierbaar zijn. In verband met de waarborgfunctie -de mogelijkheden openhouden om van de kapitaalmarkt geld te halen- en de bufferfunctie -de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken- is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag inclusief vermogensbeklemming. WSN hanteert bij de solvabiliteit de norm van minimaal 15% op basis van historische kostprijs. Daar zit de corporatie gedurende de gehele visitatieperiode boven. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar Oordeelsbrieven dat WSN een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van WSN in financieel opzicht gewaarborgd is.

Volgens de normering van het WSW voldoet WSN aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is WSN ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille van WSN is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet wordt overschreden. WSN voldoet ruimschoots aan de norm. WSN loopt daarbij een beperkt renterisico. De Loan to Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de (bedrijfs-)waarde van het bezit, is ruimschoots onder de gestelde norm van 75% gebleven. Ultimo 2014 bedroeg de Loan to Value 40%. Op basis van meerjarenbegrotingen blijft de Loan to Value ook substantieel onder de norm van 75%. Daarbij is de inrekening van de verhuurders- en saneringsheffing alsmede de toekomstige nieuwbouwplannen meegenomen.

Een belangrijk kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. WSN heeft deze norm ruim gehaald, met gedurende de visitatieperiode een percentage boven de 3%.

Daarnaast heeft WSN een Interest Coverage Ratio (ICR), die gedurende de gehele visitatieperiode ruimschoots boven de WSW-norm ligt en in 2014 2,41% bedroeg. WSN voldoet derhalve aan de normen van de Interest Coverageratio en de Debt Service Coverage Ratio gesteld door het WSW.

Ultimo 2014 had de langlopende schuld een nominale waarde van € 80,7 miljoen. Daarnaast heeft WSN een post van ongeveer € 28,9 miljoen ter zake van terugkoopverplichting 'woningen verkocht onder voorwaarden' opgenomen op de balans aan schuld. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 3,3% (3,39% in 2013). De rentecomponent vormt voor woningcorporaties in het algemeen een grote risicofactor. WSN speelt daarop in door de renterisico's maandelijks te monitoren via de kasstromen en, indien nodig, door vervroegd aflossen, tijdelijk en kort financieren, alsmede het looptijdmanagement bij te sturen.

Vrijwel alle leningen betreffen fixe leningen zonder tussentijdse renteherziening. Looptijden en valutadata zijn zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 15% van de uitstaande leningen. De restant looptijden variëren van 1 tot 25 jaar en circa € 53 miljoen kent een restant looptijd van langer dan 5 jaar

De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed is in 2014 afgenomen met ongeveer € 10 miljoen tot € 292,6 miljoen.

WSN heeft haar vermogenspositie en resultaatsontwikkeling uitgebreid onderbouwd in de financiële stukken en geeft daarbij helder en jaarlijks overzichtelijk weer, waar sprake is van afwijkingen ten opzichte van de voorgaande jaren en begrotingen. Het vermogensbeleid wordt op actieve wijze gemonitord, geactualiseerd en taakstellend opgelegd binnen de organisatie zonder daarmee in een te strak keurslijf te geraken. De financiële risico's worden periodiek in kaart gebracht en deze risico's worden direct in de vermogens- en kasstroomprognoses doorgerekend. De toetsingscriteria die gehanteerd worden zijn gericht op een concrete vertaling van de doelstellingen en de strategie van de corporatie. Zij zijn altijd gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie. De visitatiecommissie maakt uit de omzetting van beleid in plannen en uitvoering op, dat WSN goed op bovenstaande risico's stuurt en deze daarmee goed in beeld heeft.

Door WSN wordt efficiënt, structureel en effectief gestuurd op kasstromen. WSN verantwoordt in het financiële dashboard de resultaten en daar komt het tezamen. WSN maakt een heldere aansluiting en vertaling van haar vermogenspositiebeleid naar haar kasstromen en haar strategisch portefeuillebeheer. Zij gebruikt daarbij ook risicoanalyses, verwerkt in de (meerjaren-)begroting.

WSN heeft gedurende de visitatieperiode wijzigingen binnen de organisatie doorgevoerd met het oog op de veranderingen in de markt en omgeving. Belangrijke thema's waren de cultuurverandering en procesgericht werken. Deze herijking heeft geleid tot kwaliteitsverbetering en besparing op de organisatiekosten.

## 3.2 Doelmatigheid

### ***De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.***

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of WSN een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. WSN voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe, ter toelichting.

- WSN voert volgens de commissie een verantwoord beleid, waarbij concreet gestuurd wordt op de financiële kengetallen, die lopende de visitatieperiode geactualiseerd zijn.
- Tevens zijn de financiële prestaties (CiP/CBC 2014) onderscheidend genoeg om op basis daarvan een extra pluspunt toe te kennen.
- De visitatiecommissie vindt de effectiviteit en productiviteit van het personeel goed. Met de inzet van WSN om haar bedrijfslasten de komende jaren nog verder te reduceren tracht WSN haar doelmatigheid nog verder te vergroten ten opzichte van de financiële gegevens.

WSN voert een verantwoord beleid, waarbij concreet gestuurd wordt op de financiële kengetallen. Door de begroting taakstellend te hanteren en de investeringsplannen tevens taakstellend te laten uitvoeren geeft WSN blijk van het verantwoord en gecontroleerd omgaan met haar vermogen. De doelstellingen voor zowel kosten als baten worden consequent gebruikt door de corporatie. Het strategische voorraadbeleid wordt periodiek geactualiseerd op basis van huidige marktinformatie en demografische modellen. WSN heeft een helder toekomstbeeld van haar vastgoedbezit gedefinieerd. Vervolgens heeft WSN de financiële gevolgen doorvertaald op haar ratio's. Deze uitkomsten worden op woningniveau verwerkt in de beleidskeuzes voor onder andere: periodiek onderhoud, energie-investeringen, aanpassing van woningvoorraad op veranderend gebruik (levensbestendigheid en vergrijzing) etc. Deze actualisatie leidt tot additionele kosten om de woningvoorraad te laten aansluiten op de toekomstige vraag. WSN heeft dit financieel doorgerekend. Op basis van deze doorberekening lijkt WSN deze verandering financieel te kunnen dragen.

WSN heeft, mede door de tussentijdse bijsturing en aanpassing van haar beleid, gecombineerd met de aanpassingen binnen enkele afdelingen, ingezien dat een passende liquiditeitspositie en gezonde vermogenspositie alleen langdurig behaald kan worden als er een sobere en doelmatige bedrijfsvoering is.

WSN vindt het zeer belangrijk dat medewerkers competenties hebben, dan wel ontwikkelen die nodig zijn om het werk effectief en efficiënt uit te voeren. Daarom wordt veel geïnvesteerd in opleiding en training. WSN zet in op kostenefficiëntie, waardoor besparingen op bedrijfskosten en versobering van onderhoudskostenprogramma's

gerealiseerd worden. De verhuurbare eenheden van WSN zijn gedurende de visitatieperiode toegenomen van 3.188 in 2010 tot 3.247 ultimo 2014. De omvang - aantal fte's- van de organisatie is iets afgenomen gedurende de visitatieperiode van 30,0 in 2011 naar 29,1 in 2014.

WSN is blijven investeren in de kwaliteit van haar woningen door het verduurzamen - energiezuiniger maken- van het woningbezit. Op basis van een strategische positiebepaling zijn scenario's en maatregelen op complexniveau geformuleerd en doorgerekend in meerjareninvesteringsramingen. De benodigde liquiditeit voor investeringen heeft WSN gedeeltelijk opgebracht uit opbrengsten uit de uitvoering van haar verkoopprogramma en uit haar periodieke exploitatieresultaat. WSN heeft, gezien haar gezonde financiële positie, haar investeringen weten te borgen via het WSW. Waar nodig heeft WSN haar plannen getemporeerd en gerationaliseerd.

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

De huur (DAEB) is gemiddeld 55,6% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiecorporaties is dit 65,9% en landelijk is dat 68,2% (CBC-versie IV, april 2014). Periodiek verhoogt WSN de huur van de woningen op basis van inflatie. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis van inkomen aan te brengen. WSN maakt daarvan vanaf 1 juli 2014 gebruik, waarbij een combinatie van inflatie inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. Voor sociale huurwoningen lag de basis huurverhoging op 4,0% en voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 was het percentage 6,5%. WSN heeft de maximale huurverhoging van huurwoningen met uitzondering van de inkomensafhankelijke huren bij circa 12% van de huurwoningen afgetopt tot op de streefhuur. WSN heeft dit inzichtelijk, waardoor een deel van haar woningbezit met een beperkte verhoging geconfronteerd is. Bij deze woningen was er sprake van een juiste prijs-kwaliteitverhouding. Huurverhoging voor vrijkomende woningen vindt plaats op basis van het streefhuurniveau.

De netto bedrijfslasten -exclusief leefbaarheidsuitgaven- per vhe van WSN liggen over de gehele visitatieperiode onder de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (CBC-versie IV, april 2015). Over 2013 zijn de bedrijfslasten van het landelijk gemiddelde en de referentiecorporaties € 1.337 en € 1.316 ten opzichte van WSN € 1.265. De procentuele toename van de netto bedrijfslasten in de periode 2010 - 2013 ligt bij WSN op 5,8%, terwijl bij de referentiecorporaties een stijging van 6,6% en landelijke een stijging van 16,2% is vastgesteld.

De personeelskosten per fte zijn bij WSN in de periode 2011 t/m 2013 toegenomen van € 66.733 in 2011 naar € 73.429 in 2013. De personeelskosten lagen in 2011 en 2012 onder het landelijke gemiddelde en de referentiecorporaties, maar vanaf 2013 overstijgen de personeelskosten de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. WSN beschikte over de gehele visitatieperiode over een beter ratio van het aantal vhe per fte dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. WSN heeft gedurende de visitatieperiode het gemiddelde ongeveer op peil weten te houden met een kleine teruggang, te weten 101 VHE per fte in 2011 naar 97 VHE per fte in 2013. De lijn van de landelijke trend ten aanzien van effectiviteit en productiviteit van het personeel, gemeten per VHE, laat zien dat er gemiddeld een stijging optreedt. In 2013 was WSN met een gemiddelde van 97 vhe vergelijkbaar met het landelijke percentage, te weten 97 en haar referentiegroep 97 vhe.

De onderhoudskosten in 2013 liggen boven de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Ter vergelijking in 2013 bedroegen de onderhoudskosten -inclusief eigen personeel- per vhe € 1.335 ten opzichte van haar referentiecorporaties € 1.250 en

landelijk € 1.273. WSN baseert haar uit te voeren onderhoud op de meerjarenonderhoudsplanning.

### 3.3 Vermogensinzet

#### **Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7.**

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

WSN voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt.

- o Op het onderdeel Vermogensinzet waardeert de commissie de actieve en adequate wijze waarop WSN omgaat met het sturen, bijsturen en optimaliseren van het corporatievermogen.

WSN heeft de ambitie - en maakt die ook waar - de financiële continuïteit te waarborgen. De financiële middelen zijn effectief beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. WSN houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie goed in beeld met haar treasurybeleid. Gestuurd wordt op het beschikbaar zijn van liquiditeit. WSN trekt, waar nodig, leningen aan op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsprogramma. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te hebben en voorts rendabel in combinatie met een WACC-percentages moet zijn, op basis van vastgestelde rendementseisen. Tevens voert WSN het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) te borgen via WSW om daarmee deels externe financiering aan te trekken. Voor het resterende deel kan WSN de investering opvangen door middelen uit de reguliere exploitatie en de opbrengsten uit het verkoopprogramma in te zetten. WSN houdt haar financiële kasmiddelen dusdanig vrij, dat haar liquiditeit maximaal aan haar maatschappelijke taken besteed kan worden. Zo besteedt WSN veel aan het leefbaar houden van haar wijken en buurten.

De visitatiecommissie ziet dat WSN het investeringsprogramma stelselmatig heeft uitgevoerd. De visitatiecommissie ziet dat de corporatie ook in de slechte economische tijden doorgaan is met het ontwikkelen en bouwen van woningen voor haar doelgroep en daarnaast blijvend geïnvesteerd heeft in de leefbaarheid van wijken en buurten. Dat is noemenswaardig. De grootschalige investeringsprogramma's hebben uiteindelijk geen nadelig effect gehad op de financiële vermogenspositie van WSN.

Onder andere ingegeven door het overheidsbeleid -met name de diverse heffingen die opgelegd zijn- heeft WSN in de loop van de visitatieperiode, naast het aanpassen van het huurprijsbeleid tevens het belang ingezien om door middel van een aangepast en aangescherpt ondernemingsbeleid in combinatie met een rationalisering van de organisatie haar financiële positie te waarborgen. Met vergroting van de huuropbrengsten en inzetten op verlaging van de organisatie- en bedrijfskosten probeert WSN haar financiële positie te verbeteren. WSN heeft tijdens de visitatieperiode bewezen in staat te zijn voldoende huurwoningen te kunnen verkopen. In 2014 heeft WSN haar geprognosticeerde aantallen zelfs ruimschoots gehaald.

WSN geeft blijk van een heldere visie te hebben op haar vastgestelde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten. Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties

door huurharmonisatie, verkoop van woningen, temporiseren en rationaliseren van onderhouds- en investeringsplannen, alsmede de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat.

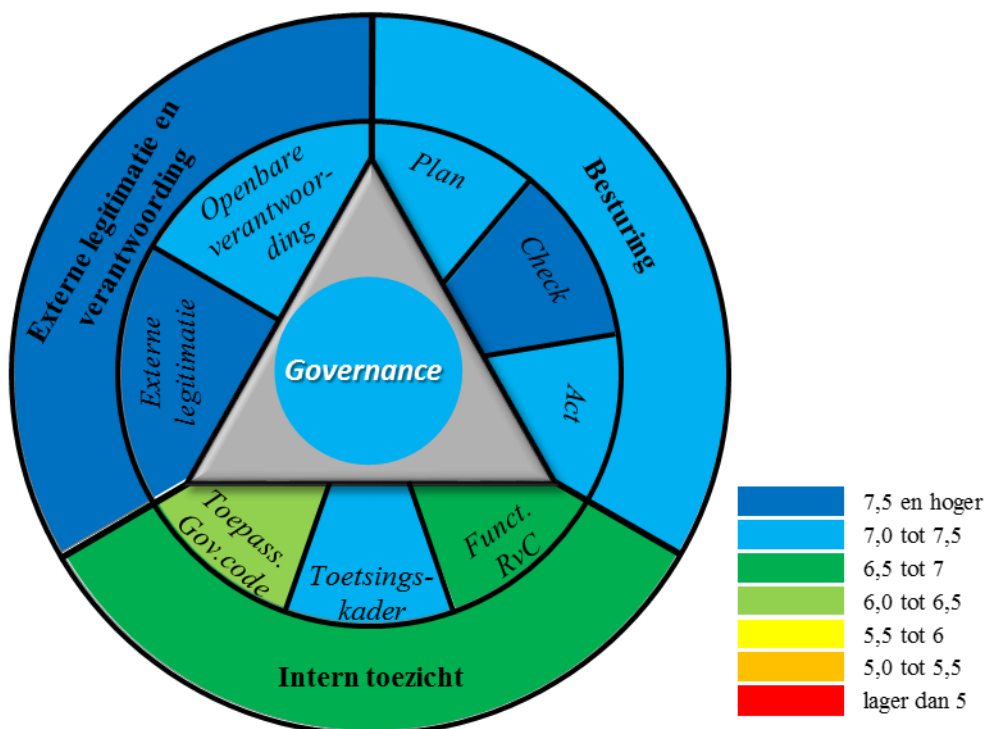
De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen kunnen vaststellen dat WSN haar vermogen naar behoren en doelmatig inzet en daarover regelmatig en structureel evalueert met de diverse geledingen binnen de organisatie.



## 4. Governance

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

Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
<b>Besturing</b>				
Plan	7,0	7,3	33%	2,4
Check	8,0			
Act	7,0			
<b>Intern toezicht</b>				
Functioneren RvC	6,7	6,6	33%	2,2
Toetsingskader	7,0			
Toepassing Gov. code	6,0			
<b>Externe legitimatie en verantwoording</b>				
Externe legitimatie	8,0	7,5	33%	2,5
Openbare verantwoording	7,0			
<b>Governance</b>				<b>7,1</b>



## 4.1 Besturing

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

### Plan

**De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7.**

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

### Visie

**De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7.**

Ten opzichte van het ijkpunt van een 6 ziet de commissie een duidelijk pluspunt.

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

WSN heeft haar actuele visie zodanig vastgelegd dat daardoor haar eigen huidige positie en gewenst toekomstig functioneren prima in beeld komt. Gedurende de visitatieperiode heeft WSN meerdere malen haar visie, haar toekomstperspectief aangepast en nieuwe trends geactualiseerd en geïmplementeerd. Daarnaast heeft WSN haar risicomanagementsysteem uitgebouwd. WSN heeft een heldere, consistente visie en geeft blijk die op tijd te actualiseren.

WSN zit in een werkgebied, waardoor in absolute zin inwonersaantallen nog toenemen en een constante vraag naar (huur-)woningen wordt geconstateerd. Door demografische ontwikkelingen zijn wel aangepaste en andere woningtypes nodig. Inspelen en vooruitlopen op dit scenario vindt WSN van essentieel belang. WSN speelt daarop in door de vraag te stellen welke type woningen moeten erover ten minste 10 jaar staan en hoeveel moeten dat er zijn om de verschillende doelgroepen optimaal te kunnen bedienen?

WSN is zich bewust dat de oplossingsrichting niet alleen in de stenen moet worden gezocht, maar ook in optimale samenwerking met belanghebbenden en partners om aldus de leefbaarheid in de wijken, te vergroten. De visitatiecommissie is van mening dat WSN een evenwichtig beeld heeft van de opkomende woonproblemen en maatschappelijke trends, waarmee woningcorporaties in het algemeen en WSN in het bijzonder geconfronteerd worden.

Tijdens de visitatieperiode (2011-2014) is één ondernemingsplan vigerend, te weten "Ondernemend in Wonen". In 2014 heeft WSN samen met Atrivé het ondernemingsplan 2015-2018 opgesteld. De titel van dit nieuwe ondernemingsplan luidt: "Bouwen aan een betaalbare & duurzame toekomst". Het ondernemingsplan dient als vertrekpunt voor de jaarplannen. De nieuwe missie voor 2015 en verder is: "*Met een passend woningaanbod mensen die hier niet zelfstandig in kunnen voorzien een thuis te bieden in Nijkerk. Hiervoor gaan én staan we samen met onze huurders en partners.*" WSN heeft haar medewerkers en belanghouders actief betrokken bij het tot stand komen van het nieuwe ondernemingsplan.

WSN heeft passie voor de gemeente Nijkerk. WSN wil mensen helpen zo onafhankelijk mogelijk te kunnen leven en wonen in een betaalbare, goede en duurzame woning, gesitueerd in een prettige woonomgeving. WSN vindt de participatie van bewoners een

belangrijk uitgangspunt. Stimuleren van haar bewoners om mee te denken en verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen leefomgeving is van cruciaal belang om woning en woonomgeving zo optimaal mogelijk in te richten. WSN handelt vanuit haar kernwaarden, zoals: 'leef, kwaliteit, respect, betrouwbaar en ambitie & Innovatie'.

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

WSN heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in de regio. Tevens weet zij politieke en maatschappelijke veranderingen, discussie en trends te benoemen. De kansen en bedreigingen worden periodiek geactualiseerd en in beeld gebracht in de jaarstukken, de bedrijfsplannen, afdelingsplannen, en begroting. WSN maakt voldoende gebruik van risicoanalyses en scenario's om optimaal te kunnen reageren. De risicoanalyses en scenario's worden gedeeld met de Raad van Commissarissen en waar nodig door besluiten bekrachtigd. Waar nodig schakelt WSN externe deskundigen in, zoals bij de treasurywerkzaamheden, de risico-inventarisaties en het SVB.

WSN laat mede haar beleidsagenda bepalen door uitkomsten van gesprekken met belanghebbenden en deelnemers aan de stakeholdersbijeenkomsten. WSN is lopende de visitatieperiode actief in overlegstructuren en samenwerkingsvormen met haar belanghebbenden, waardoor zij beter oog en aandacht krijgt voor de leefbaarheid in de stad, wijken en buurten.

WSN blijkt zich bewust te zijn van haar positie en maatschappelijke opgave in haar gemeente en neemt daarvoor haar verantwoordelijkheid. Door de gemeente en zorg/welzijnsinstellingen wordt nadrukkelijk gekeken hoe WSN haar maatschappelijke taken vervult. Op basis van haar geformuleerde kernwaarden communiceert WSN helder voor welke maatschappelijke taken zij staat en gaat. WSN loopt niet weg voor haar taken en acteert alleen binnen de grenzen van door haar geformuleerde doelstellingen. WSN kent haar maatschappelijke rol om huisvesting voor huurders met een kleine beurs en voor huurders in bijzondere doelgroepen te faciliteren. WSN heeft geen pas op de plaats moeten maken in verband met de invoering van de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen en kon haar gemaakte sanerings-, en duurzaamheidsplannen uit het strategische voorraadbeleid uitvoeren. WSN heeft zelfs haar investerings- en duurzaamheidsagenda verder uitgebreid. De beleidsvisies komen terug in veel beleidsdocumenten zoals de beleidsplan 2011-2014, jaarverslagen, jaarplannen (per afdeling), ICT-, en communicatiebeleidsplan, (meerjaren-)begroting, maand-, kwartaalrapportages en notulen van het MT, alsmede van de Raad van Commissarissen.

WSN heeft gedurende de visitatieperiode haar visie herijkt en geactualiseerd. WSN kent de sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie.

### **Vertaling doelen**

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

- Aangetoond is dat WSN erg veel tijd en energie gestopt heeft in het concreet maken van de ondernemingsdoelen. Via de jaarplannen en afdelingsplannen worden jaarlijks op detailniveau de doelen en plannen geactualiseerd.

WSN vertaalt haar strategische en tactische doelen in operationele activiteiten, een en ander onder monitoring van de (financiële) randvoorwaarden. WSN heeft haar visie verwoord in concrete bedrijfsdoelen. De doelen uit de beleidsplannen zijn voldoende SMART vertaald naar jaarplannen, die aan de hand van uitgewerkte hoofdstukken op afdelingsniveau vertaald en verdeeld zijn. De doelstellingen zijn tevens in de (meerjaren-) begroting financieel verwerkt naar concrete operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. In het belang van de financiële positie en de continuïteit van de bedrijfsvoering heeft WSN een financieel beleidskader en een projectontwikkelingsstatuut opgesteld. De voornaamste doelstellingen zijn vervolgens verwerkt in de begrotingen.

In de periodieke rapportages verantwoordt WSN zich op detailniveau. De management-rapportages maken onderdeel uit van de algemene beleidsvisie. Dit geeft een goede verankering binnen de organisatie en maakt het mogelijk om de uitvoering van visie en realisatie van bedrijfsdoelen te volgen en monitoren. Door deze manier van verantwoording afleggen aan de Raad van Commissarissen wordt de onderlinge aansluiting tussen de verschillende doelstellingen en plannen voldoende zichtbaar gemaakt.

WSN stelt waar nodig haar doelen en plannen bij. Dit gebeurt jaarlijks bij het opstellen van het jaarplan en de doorvertaling naar de afdelingshoofdstukken. Vervolgens wordt een financiële vertaling in de begroting gemaakt. In de begroting is ook een meerjarenplan meegenomen. Het jaarplan en de begroting hebben een taakstellend karakter binnen WSN. Indien gewenst voert WSN ook tussentijds aanpassingen door. Zo heeft WSN haar bedrijfsbegroting en meerjarenplanning 2013 aangepast in verband met de wijzigingen in regelgeving van het WSW en annotaties van het CFV, de hoogte van de saneringsheffing, de aanpassingen in inkomensafhankelijke huren, het bijstellen/temporiseren van de nieuwbouwplannen, het bezuinigen op bedrijfskosten, het vergroten van de verkoopportefeuille en rationalisering van de onderhouds- en renovatiekosten.

## Check

### **De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 8.**

WSN voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe.

- WSN heeft een doorontwikkeld controlesysteem, waarbij de risico's stelselmatig beoordeeld worden.
- WSN hanteert op actieve wijze het monitorings- en rapportagesysteem. Het systeem volgt duidelijk de opgaven en meet de doelen op het gebied van bedrijfsvoering en de financiële randvoorwaarden.
- De ambities komen telkens terug in de onderliggende beleidsplannen, de afdelingsjaarplannen en de periodieke rapportages en hoe goed deze aansluiten op het ondernemingsplan, waarbij elk jaar opnieuw rekening wordt gehouden met de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen. Hierbij wordt altijd gekeken naar de eigen mogelijkheden en wordt bijstelling van ambities en doelen zo nodig doorgevoerd.

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

Uit de verschillende beleidsdocumenten, zoals de beleidsplannen, fasedocumenten, treasurystatuut, projectontwikkelingsstatuut, jaarplannen, alsmede de (meerjaren-

)begroting, blijkt dat de financiële en volkshuisvestelijke prestaties goed en in samenhang gevolgd kunnen worden in jaarverslag, managementrapportages en rapporten over investeringen.

Het monitoring- en rapportagesysteem werkt door in de geledingen van de organisatie van WSN. De operationele en financiële doelstellingen van WSN zijn vastgelegd in de werkplannen en de (meerjaren-)begroting, waarin de voornaamste doelstellingen bepaald zijn. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In de managementrapportages wordt verantwoording op detailniveau aangebracht. De managementrapportages geven de voortgang op realisatie van doelen en de koppeling met de begroting.

In de managementrapportages is goed volgbaar en komt eenduidig naar voren hoe WSN scoort op de belangrijkste velden. De voortgang met betrekking tot de realisatie van de prestaties wordt beschreven. WSN heeft tevens een financieel dashboard in de managementrapportages opgenomen met een directe koppeling aan de desbetreffende doelstellingen. In de maandrapportages wordt ook verslag gedaan van de diverse risico's binnen WSN. De visitatiecommissie is van mening dat de huidige opzet van dit rapportagesysteem goed van opzet is. Alle rapportages worden besproken in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. De commissie heeft de indruk dat de raad voldoende (pro-)actief opereert. De bestuurder wordt kritisch gevolgd en de rol als 'sparringpartner' met de bestuurder komt goed tot haar recht.

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

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de visitatieperiode geregeld met de directeur-bestuurder en de externe accountant overleg gevoerd over de kwaliteit van het proces van risicobeheersing.

WSN brengt jaarlijks risico's in beeld door intern uitgevoerde controles. Binnen WSN wordt aandacht besteed aan risicomanagement.

WSN is zich terdege bewust van het belang van risicomanagement en dat heeft zij gestructureerd vastgelegd, waardoor inzicht in de belangrijke risico's naar de mening van de visitatiecommissie voldoende geborgd wordt. Risicomanagement is duidelijk verankerd in het dagelijks management. WSN verantwoordt de risico's helder per gebied en project. Het belangrijkste instrument van het interne risico-beheersingssysteem is de integrale planning- en controlcyclus. Dit raamwerk bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

- Beleidsplan en hieraan gekoppelde prestatieafspraken
- Meerjarenbegroting, inclusief analyse van de controller
- Jaarlijkse prestatieafspraken per afdeling (via jaarplan) en voortgangsgesprekken
- Beknopte maandrapportages en uitgebreide trimesterrapportages bedrijfsbreed
- Strategisch Voorraadbeleid op ondernemingsniveau en per complex
- Actuele procesbeschrijvingen
- Integrale risicoanalyse op strategisch-, project- en procesniveau
- Standaardisering en gefaseerde aanpak van projectontwikkeling in samenspraak met BLWN

De managementrapportages zijn op zeer korte termijn beschikbaar na afloop van een verslagperiode en zijn op de geplande verschijningsdatum beschikbaar. De

managementrapportages sluiten aan op de geformuleerde visie. WSN is zich bewust van de urgentie van de doelen, projecten, plannen en financiële risico's en controleert deze op een adequate wijze.

## Act

### **De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 7.**

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

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

De corporatie steekt veel tijd en energie in het verzamelen van informatie en legt dat in verantwoordingsdocumenten vast. Bij de voortgang van (nieuwbouw-)projecten wordt dat zelfs op gedetailleerd niveau door middel van fase-documenten gedaan, waardoor een optimaal beeld van de stand van zaken gepresenteerd kan worden. De corporatie stuurt bij, indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Binnen de overlegstructuren van het MT en Raad van Commissarissen wordt die informatie uitgebreid besproken.

De commissie is van mening dat WSN haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud goed monitort en aanstuurt. WSN heeft daar volgens de visitatiecommissie de goede keuzes gemaakt door te blijven bouwen en ontwikkelen voor haar doelgroep. WSN heeft in 2013 naar aanleiding van de regeringsplannen, het woonakkoord, de heffingen en eigen inzicht haar investeringen (renovaties, saneringen, onderhoud en nieuwbouw) gerationaliseerd. De visitatiecommissie vindt het verstandig dat WSN in samenwerkingsverband de kennis en deskundigheid omtrent projectontwikkeling weet te delen met de BLNW-corporaties.

Mede door de opbrengsten uit woningverkoop gedurende de visitatieperiode heeft WSN haar investeringsdoelstellingen grotendeels kunnen uitvoeren en is de liquiditeitspositie niet verslechterd. WSN heeft de situatie wel aangegrepen om een rationaliseringsslag te maken en uit te voeren, waardoor lastenverlaging is bewerkstelligd en de liquiditeitspositie is verhoogd. WSN doet dat bewust met het oog op het veilig stellen van de continuïteit van de onderneming in de toekomst.

De visitatiecommissie is van mening dat WSN destijds een juiste keuze heeft gemaakt. De resultaten van de beleidsherijking, de definitieve overheidsplannen, omvang van de saneringsbijdrage, aanhoudende goede verkoopaantallen en grootte van de verhuurheffingen hebben gedurende de visitatieperiode ertoe geleid dat de investerings-, en onderhoudsprogramma's voortvloeiend uit het strategisch voorraadbeleid, meerjarenonderhoudsbegroting en (meerjaren-)begroting toch grotendeels onaangepast uitgevoerd konden worden. WSN is zo verstandig geweest om het onderhoudskosten-vraagstuk te rationaliseren.

Door haar voortvarende duurzaamheidsinvesteringen ligt WSN goed op koers wat haar duurzaamheidsambities betreft. WSN is gedurende de visitatieperiode blijven investeren in de kwaliteit van haar woningbezit.

De rationalisering heeft ertoe geleid dat WSN haar liquiditeiten op orde heeft kunnen houden en waardoor een goede basis kon worden gelegd voor de toekomst.

Op basis van haar strategische positiebepaling zijn scenario's en maatregelen op complexniveau geformuleerd en doorgerekend in de meerjareninvesteringsraming. WSN heeft haar investeringsprogramma gekoppeld aan haar kaspositie en geprognosticeerde rendementscijfers (IRR en WACC). De rendementscijfers zijn gedurende de visitatieperiode periodiek herijkt en vastgesteld. Mocht het voorkomen dat geformuleerde doelstellingen niet gehaald worden, stuurt WSN op tijd bij. Daarover communiceert zij helder in de verschillende verslagen, zoals rapportages, begrotingen en jaarverslagen. De visitatiecommissie is van mening dat WSN daarin een actieve houding aanneemt.

Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens legt het MT en directeur-bestuurder verantwoording af door middel van periodieke rapportages aan de Raad van Commissarissen. De commissie is van mening dat het MT in haar rapportages op een heldere wijze documenteert welke acties moeten worden ondernomen, indien er afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden geconstateerd.

## 4.2 Intern toezicht

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

### Het functioneren van de raad van commissarissen

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

***De commissie waardeert 'Het functioneren van de Raad van commissarissen met het cijfer 6,7.***

### Samenstelling van de raad van commissarissen

***De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7,0.***

Volgens de commissie voldoet WSN aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt.

- o De heldere en complete wijze waarop WSN haar governancestructuur vorm heeft gegeven en daarover in de jaarverslagen verslag doet.

Woningstichting Nijkerk heeft naar de mening van de commissie de governancestructuur op een duidelijke en heldere manier omschreven. Het bestuursmodel van WSN bestaat uit een raad van commissarissen en een directeur-bestuurder. De bestuurlijke organisatie heeft haar basis in de statuten en is verder vastgelegd in het *Huishoudelijk reglement van de raad van commissarissen* en het *directiereglement*. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid van WSN en de dagelijkse gang van zaken. Tijdens de visitatieperiode was de heer L. Rakhorst directeur-bestuurder. De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de corporatie en staat tevens het bestuur met raad ter zijde en is de werkgever van de directeur-bestuurder. De raad van commissarissen bestaat ultimo 2014 uit vijf personen, een vrouw en vier mannen. De leden van de raad treden uiterlijk

vier jaar na hun benoeming af en zijn maximaal eenmaal herkiesbaar. De raad houdt toezicht op de directeur-bestuurder. Twee leden zitten op voordracht van de huurdersorganisatie in de raad. WSN beschikt over een profielschets, waarin de taak- en kwaliteitseisen beschreven zijn waaraan de raad van commissarissen en de individuele leden moeten voldoen. Vanuit de opgestelde profielschetsen levert iedere individuele commissaris zijn bijdrage vanuit het algehele profiel en meer in het bijzonder op zijn/haar specifieke aandachtgebied, zoals;

- bestuurlijk/management (voorzitter);
- volkshuisvestelijk, sociaal maatschappelijk;
- bedrijfseconomisch, fiscaal en informatisering;
- juridisch/procedureel;
- marketing/ maatschappelijk vastgoed;
- woningmarktontwikkeling/projectontwikkeling;
- personeel en organisatie (-ontwikkeling).

Voorafgaand aan de jaarlijkse zelfreflectie beoordeelt de raad haar profiel opnieuw. Gezien de beperkte organisatieomvang van de corporatie heeft de raad besloten geen audit- en remuneratiecommissie in te stellen. De raad werft nieuwe leden openbaar en buiten de eigen kring.

De raad van commissarissen is zodanig samengesteld dat de commissarissen ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk en kritisch kunnen opereren en het totale beleid kunnen beoordelen. De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de leden van de raad in formele zin onafhankelijk zijn volgens de bepalingen van de Governancecode Woningcorporaties.

### ***Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord*** ***De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 6,0.***

Het ijkpunt voor een 6 is dat de raad van commissarissen zich bewust is van de verschillende rollen die ze in de organisatie heeft als toezichthouder, werkgever en als klankbord. WSN voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende.

De raad vervult naast de rol van toezichthouder ook een adviserende rol en heeft een klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. De commissie is van oordeel dat de raad zich bewust is van de drie rollen, die zij in de praktijk uitoefent. Een actieve en gedegen invulling van de toezichtrol vindt zijn basis in een adequate informatievoorziening. De raad is van oordeel dat zij steeds de juiste informatie ontvangt, maar er kan nog wel een tandje bij. De relatie met de bestuurder kende een grote betrokkenheid. Eenmaal per jaar wordt een strategiedag georganiseerd - waarbij de leden van de raad en die van het MT aanwezig zijn - met een centraal thema. Om een onderwerp te bespreken en uit te diepen en om expertise uit te wisselen en de onderlinge band te vergroten. Een van de laatste thema's betrof de nieuwe Woningwet. Alle verslagen van de Raad van Commissarissen worden beschikbaar gesteld aan het MT.

Over de evaluatie en bezoldiging van bestuur wordt uitvoerig verslag gedaan in het jaarverslag. De arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder zijn door de raad vastgesteld conform de daarvoor geldende richtlijnen. De 'commissaris P&O' gezamenlijk met de voorzitter van de raad zijn betrokken bij de beoordeling en beloning van het bestuur; de gehele raad neemt een definitief besluit.



De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Leden van de raad hebben volgens de jaarverslagen vergaderingen, workshops en cursussen van de VTW bijgewoond of gevolgd. De raad komt zo'n zes keer per jaar bijeen in een reguliere vergadering, waarbij ook de directeur-bestuurder aanwezig is.

## **Zelfreflectie**

**De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7,0.**

WSN voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en ten opzichte van dit ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt.

- De compleetheid waarmee de raad de zelfevaluatie uitvoert en de actieve houding van de raad ten aanzien van deze reflectie.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De raad bespreekt ten minste eenmaal per jaar, buiten aanwezigheid van de bestuurder, het eigen functioneren en de inbreng van de individuele commissarissen. De raad geeft naar mening van de commissie voldoende invulling aan zelfreflectie. Ieder jaar heeft de raad van commissarissen haar zelfevaluatie uitgevoerd. In 2014 heeft de raad onder leiding van een extern bureau een zelfreflectie gehouden, waarin de eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden zijn beoordeeld. De raad van commissarissen heeft tevens de visie van het bestuur gevraagd en deze betrokken in de bespreking. Gelet op de onderlinge open communicatie waardoor individuele evaluatie ook binnen het collectief goed kan plaatsvinden, is de evaluatie niet voorbereid door middel van bilaterale gesprekken tussen de voorzitter en de afzonderlijke leden van de raad van commissarissen.

De navolgende aandachts- en verbeterpunten zijn bijvoorbeeld uit de laatste zelfevaluaties naar voren gekomen:

- sturing op basis van het vastgestelde toetsingskader;
- meer aandacht voor de benchmarkgegevens;
- meer aandacht voor het risicobeheerssysteem;
- het overleg en contact met alle stakeholders;
- het nader bespreken van de kernwaardes in het kader van het op te stellen ondernemingsplan;
- nader onderzoek naar versterking regionale samenwerking.

De commissie heeft kunnen vaststellen, dat de raad naar aanleiding van de zelfreflectie verbeteringen heeft doorgevoerd op bovengenoemde onderwerpen.

## **Toetsingskader**

**De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 7.**

WSN voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt.

- De raad van commissarissen beschikt over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. De mate van volledigheid en de mate van verantwoording van het toetsingskader is voor de commissie op dit onderdeel reden voor een pluspunt.
- Alle benodigde documenten zijn voorhanden, zoals strategische

meerjarenplannen, jaarplannen, een financieel toetsingskader, een projectontwikkelingsstatuut met rendementseisen. Periodiek vindt daarover afstemming plaats en zo nodig worden normen herijkt.

- Op verschillende niveaus vindt scenariodoorrekening plaats en worden risicoanalyses uitgevoerd.

De raad van commissarissen beschikt over verschillende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen WSN:

- *Strategisch Voorraadbeleid;*
- *Jaar- en bedrijfsplannen, waarin de activiteiten en doelen voor het jaar zijn vastgelegd;*
- *Begroting, waarin de activiteiten financieel zijn vertaald;*
- *Investeringsbegroting, waarin alle projecten zijn opgenomen;*
- *Financiële Meerjaren Prognose;*
- *Huurbeleid sociale sector en vrije sector;*
- *Projectontwikkelingsstatuut;*
- *Treasurystatuut en het jaarlijkse treasuryjaarplan;*
- *Aanbestedings- en inkoopbeleid;*
- *Verbindingenstatuut en toetsingskader verbindingen;*
- *Klokkenluidersregeling;*
- *Integriteitsbeleid;*
- *Prestatieafspraken met de gemeenten;*
- *Samenwerkingsovereenkomst met huurders;*
- *Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;*
- *Overleg met alleen de ondernemingsraad, alsmede de aanwezigheid bij de bespreking over de algemene gang van zaken tussen ondernemingsraad en de directeur-bestuurder;*
- *Overleg met het management.*

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

De voortgang van de ontwikkeling van resultaten en activiteiten van de geformuleerde en vastgestelde missie en visie wordt gevolgd en vormgegeven in het jaarverslag, jaarplannen en bedrijfsplannen alsmede in periodieke maand- of kwartaalrapportages. In deze rapportages wordt geconstateerd in welke mate de gerapporteerde kasstromen overeenkomen met de begroting. In de vergaderingen van de raad wordt gerapporteerd over de financiële situatie, de ontwikkeling van projecten, belangrijke risico's, kwaliteit van dienstverlening en volkshuisvestelijke prestaties. In de jaarrekening neemt de raad in een overzichtelijk schema het toetsingskader op, zie ter illustratie onderstaand overzicht.

## TOETSINGSKADER 2014

Datum: 30-4-2015

Toetsingskader	aanwezig			actueel			kwaliteit	datum vaststelling	datum herijking	opmerkingen
	j	n	?	j	n	?				
<b>Intern:</b>										
Statuten	J			J				28-12-2007	2014/2015	Na wijziging Woningwet
Reglement Raad van Commissarissen	J			J				15-12-2008		
Reglement Directeur-bestuurder	J			J				15-12-2008		
Visiedocument	J			J						Opgenomen in ondernemingsplan
Ondernemingsplan	J			J				15-2-2011	2014	
Jaarplan	J			J				10-12-2013	Eind 2014	
Prestatieafspraken gemeente	J			J				28-4-2011	2015	
Belanghoudersregister	J			J				30-6-2011		Stakeholdersbeleid
Maatschappelijk vastgoed	J			J						Opgenomen in ondernemingsplan
Solvabiliteit	J			J						Opgenomen in ondernemingsplan
Begroting / meerjarenplan	J			J				15-10-2013	Eind 2014	
Liquiditeitsbegroting	J			J				15-10-2013	Eind 2014	Onderdeel van de begroting
Strategisch voorraadbeheer	J			J				15-10-2013		
Treasurystatuut	J							20-6-2012	20-6-2015	Nog niet aangepast aan laatste wijzigingen. Staat voor 2014 gepland.
Treasuryjaarplan	J			J				15-10-2013	Eind 2014	Treasuryparagraaf in begroting
Investeringsstatuut	J			J				10-12-2013		Projectontwikkelingsstatuut genoemd.
Rendementseisen	J			J				11-2-2013	2014	WACC / Intern rendementseis
Verbindingenstatuut	J			J				11-2-2013		
Projectontwikkelingsstatuut	J			J				10-12-2013		
Risicobeheersingssysteem	J			J						Eerste aanzet opgenomen periodieke rapportage, verder kwantificeren
Integriteitsbeleid	J			J				15-6-2009	2014	BLNW-verband opgepakt
Klokkenluidersregeling	J			J				15-6-2009	2014	BLNW-verband opgepakt
Strategisch personeelsplan	J							15-11-2011		HR Visie
Kwaliteitsbeleid	J									Ja, KWH wordt jaarlijks gemeten
Frauderisico		N			N					Jaarlijks agendapunt RvC
<b>Extern:</b>										
Wet-en regelgeving										BBSH, Huisvestingweg, Woningwet Wijzigingen aanstaande door bijv. nieuwe Woningwet
Governance code	J									WNT Woningcorporaties overgangsregeling van toepassing
Beloningscode bestuurders	J				N					
Beoordelingskader CFV	J									
Beoordelingskader WSW	J									

## Toepassing Governancecode

### **De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 6,0.**

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. WSN voldoet aan het ijkpunt van een 6.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur. Met de code wordt mede beoogd het bewustzijn over deze normatieve achtergrond te bevorderen.

Woningstichting Nijkerk vindt integer en transparant handelen door het bestuur en het toezicht daarop belangrijk. Daarom staat WSN achter de principes uit de Governancecode en passen deze toe. De punten waarop WSN afwijkt van de Governancecode, worden toegelicht in het jaarverslag. De commissie is van oordeel dat de naleving van de code niet alleen formeel wordt beleefd maar ook in alle geledingen van de organisatie wordt toegepast. Bij wijzigingen van de beloningscode wordt direct actie ondernomen. De governancestructuur staat op de website.

- Statuten;
- Governancestructuur
- Governancecode;
- Afwijkingen van de Governancecode;
- Reglement raad van commissarissen;
- Samenstelling raad van commissarissen;
- Profielschetsen raad van commissarissen;
- Rooster van aftreden;
- Directiereglement;
- Gedragscode Woningstichting Nijkerk;
- Regeling melding klachten en mogelijke misstanden;
- Onderzoeksprocedure;
- Sanctiebeleid en disciplinaire maatregelen;
- Visitatierapport 2011;
- Ondernemingsplan;
- Jaarverslagen.

Eind 2014 is de nieuwe gedragscode met bijbehorende regelingen voor WSN vastgesteld. Deze is ontwikkeld samen met de andere corporaties in het BLNW-samenwerkingsverband. Alle medewerkers van WSN en ook de leden van de raad van commissarissen hebben de gedragscode ondertekend. Binnen het BNLW-verband zijn ook dilemma-workshops georganiseerd, waarbij naast het personeel van de corporaties ook de bestuurders en de interne toezichthouders aanwezig waren.

### 4.3 Externe legitimering en verantwoording

***De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 7,5.***

#### Externe legitimatie

***De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 8,0.***

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

- WSN betreft - actief maar ook passend - belanghebbenden bij de beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid.
- WSN heeft hier een duidelijke visie op vanuit een helder geformuleerd beleid. WSN communiceert op een effectieve manier met alle belangrijke partijen uit haar maatschappelijke speelveld.

De corporatie laat duidelijk zien dat zij een duidelijke en heldere visie op het belangenmanagement heeft. Aan het begin van de visitatieperiode is het *Stakeholdersbeleid* hieromtrent vastgesteld en jaarlijks vindt een uiteenzetting en evaluatie plaats. WSN is zich bewust dat zij haar bestaansrecht ontleent aan de belanghebbenden. Door inzicht te bieden in de beleidsoverwegingen, keuzes en dilemma's biedt WSN haar belanghebbenden de mogelijkheid invloed uit te oefenen op haar activiteiten. Er is een onderscheid gemaakt in strategische en tactische stakeholders en derden die invloed hebben. WSN organiseert periodiek gesprekken met huurders, gemeente, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, politie, onderwijsinstellingen en andere belanghebbenden.

Zonder uitpuittend te zijn worden hier een aantal initiatieven genoemd. De huurders-vertegenwoordiging wordt betrokken bij adviezen. Zaken kunnen beter 'aan de voorkant' worden geregeld. Zo is het ideaalbeeld dat al bij de begrotingsbesprekingen over de huurverhoging wordt gesproken. Misschien al bij het ondernemingsplan, dat kaders geeft voor doelstellingen en financiën. De Volharding wordt bijgestaan door de Woonbond om ook de relatie met achterban – in kwaliteit en kwantiteit - te verbeteren. Er is een adviesteam gemaakt over 'betaalbaarheid', gevormd door vijf huurders van WSN. HO De Volharding is betrokken bij de sollicitatieprocedure van de nieuwe bestuurder.

In 2013 is een grote stakeholdersbijeenkomst georganiseerd, waarbij onder andere ouderen en jongeren, huurders en kopers, maatschappelijke, welzijn- en zorgorganisaties, gemeente Nijkerk, politie en Huurdersorganisatie De Volharding aanwezig waren. Bij de uitkomsten van de bijeenkomst zijn diverse dwarsverbanden vastgesteld voor de nieuwe beleidsvorming, waarna individuele gesprekken tussen de belanghebbenden en de bestuurder en beleidsmedewerker plaatsvonden. Een belangrijk verzoek dat uit de bijeenkomst naar voren kwam, was:

*"Zet activiteiten op touw om de samenwerking en sfeer in de wijken te verbeteren. Vergeet hierbij niet de inwoners en andere organisaties te betrekken."*

Na de gemeentelijke verkiezingen zijn de raadsleden geïnformeerd over de kaders waarbinnen WSN voor voldoende goede en betaalbare huizen zorgt. De leden van het managementteam en het bestuur van WSN hebben de plannen voor de komende jaren in de gemeente ontvouwd, waarbij een delegatie van de Raad van Commissarissen aanwezig was.

Er zijn aannemersbijeenkomsten georganiseerd met als onderwerp de kwaliteit en controle van het werk dat bij huurders is uitgevoerd en om te laten zien dat bij KWH-metingen de kwaliteit van de dienstverlening door de huurders inzichtelijk worden gemaakt.

De laatste jaren heeft WSN een klantenpanel gehouden. Een groep van huurders gaan met elkaar in gesprek over een bepaald onderwerp. WSN is bij dit panel geen deelnemer, maar slechts toehoorder. Een dergelijk klantenpanel geeft de corporatie belangrijke informatie opgeleverd om zichzelf weer te verbeteren.

## Openbare verantwoording

### **De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 7,0.**

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

- De heldere en informatieve wijze waarop de prestaties zijn verwoord en de resultaten zijn toegelicht.

De openbare verantwoording van WSN wordt gedaan door middel van een duidelijk, overzichtelijk en uitstekend leesbaar jaarverslag. Ook verschijnt een populair jaarverslag, waarin aan de hand van illustraties belangrijkste kengetallen weergegeven worden, zodat voor een aantal doelgroepen informatie nog toegankelijker is. De corporatie doet verslag van de vastgestelde doelstellingen en welke prestaties zijn gerealiseerd of de mate

waarin de doelstellingen zijn behaald. Ook de prestatieafspraken met de gemeente, *het Convenant Wonen 2011-2015* worden besproken. De jaarlijkse afspraken via de zogenaamde *procesafspraken* worden in het jaarverslag besproken en geëvalueerd.

De raad van commissarissen vindt het belangrijk - als toezichthouder op een maatschappelijk ondernemende organisatie - publiekelijk verantwoording af te leggen over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar en de raad legt in de jaarverslagen daartoe verantwoording af.

Het informatieblad Wonen, dat door WSN periodiek wordt uitgegeven heeft als doelgroep de huurders en de belanghebbenden. Met dit blad en ook via haar website worden zij over tal van onderwerpen geïnformeerd. Inmiddels is WSN ook actief op social media.

# Deel 3

## Bijlagen



## Deel 3 - Bijlagen

### 1. Gerealiseerde prestaties

In de prestatiekaders worden de volgende afkortingen gebruikt:

BBSH Besluit beheer sociale-huursector

CFV/CBC CiP Corporatie Benchmark Centrum, Corporatie in Perspectief

<b>GEREALISEERDE PRESTATIES</b>																																																																				
<b>1. Huisvesting van de primaire doelgroep</b>																																																																				
<b>Woningtoewijzing en doorstroming</b>																																																																				
<b>Beschikbaarheid</b>						<b>7</b>																																																														
<b>Opgave:</b> --																																																																				
<b>Ambitie:</b> Ten minste 90% van de woningen heeft een huur beneden de liberalisatiegrens. Slagingskans van jonge starters verhogen naar 15%.																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Prijsegmenten woningvoorraad</th> <th colspan="4"></th> <th colspan="2">Percentages 2013</th> </tr> <tr> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>corp</th> <th>ref</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>587</td> <td>534</td> <td>441</td> <td></td> <td>15,1%</td> <td>12,3%</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>2.089</td> <td>2.076</td> <td>2.072</td> <td></td> <td>71,0%</td> <td>68,1%</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal kernvoorraad</b></td> <td><b>2.676</b></td> <td><b>2.610</b></td> <td><b>2.513</b></td> <td>-</td> <td><b>86,1%</b></td> <td><b>80,4%</b></td> </tr> <tr> <td>Duur &lt; toeslaggrens</td> <td>114</td> <td>186</td> <td>266</td> <td></td> <td>9,1%</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal sociale voorraad</b></td> <td><b>2.790</b></td> <td><b>2.796</b></td> <td><b>2.779</b></td> <td>-</td> <td><b>95,2%</b></td> <td><b>96,4%</b></td> </tr> <tr> <td>Duur &gt; toeslaggrens</td> <td>112</td> <td>104</td> <td>140</td> <td></td> <td>4,8%</td> <td>3,5%</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal</b></td> <td><b>2.902</b></td> <td><b>2.900</b></td> <td><b>2.919</b></td> <td>-</td> <td><b>100%</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table>							Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2013		2011	2012	2013	2014	corp	ref	Goedkoop	587	534	441		15,1%	12,3%	Betaalbaar	2.089	2.076	2.072		71,0%	68,1%	<b>Totaal kernvoorraad</b>	<b>2.676</b>	<b>2.610</b>	<b>2.513</b>	-	<b>86,1%</b>	<b>80,4%</b>	Duur < toeslaggrens	114	186	266		9,1%	16,0%	<b>Totaal sociale voorraad</b>	<b>2.790</b>	<b>2.796</b>	<b>2.779</b>	-	<b>95,2%</b>	<b>96,4%</b>	Duur > toeslaggrens	112	104	140		4,8%	3,5%	<b>Totaal</b>	<b>2.902</b>	<b>2.900</b>	<b>2.919</b>	-	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2013																																																															
	2011	2012	2013	2014	corp	ref																																																														
Goedkoop	587	534	441		15,1%	12,3%																																																														
Betaalbaar	2.089	2.076	2.072		71,0%	68,1%																																																														
<b>Totaal kernvoorraad</b>	<b>2.676</b>	<b>2.610</b>	<b>2.513</b>	-	<b>86,1%</b>	<b>80,4%</b>																																																														
Duur < toeslaggrens	114	186	266		9,1%	16,0%																																																														
<b>Totaal sociale voorraad</b>	<b>2.790</b>	<b>2.796</b>	<b>2.779</b>	-	<b>95,2%</b>	<b>96,4%</b>																																																														
Duur > toeslaggrens	112	104	140		4,8%	3,5%																																																														
<b>Totaal</b>	<b>2.902</b>	<b>2.900</b>	<b>2.919</b>	-	<b>100%</b>	<b>100%</b>																																																														
<i>Bron: CBC CiP</i>																																																																				
<p>WSN heeft een woningbezit waarbij 90% van de woningen een huur heeft beneden de liberalisatiegrens.</p> <p>Ondanks dat het aantal starters de afgelopen drie jaar niet is gedaald en qua percentage nog steeds de grootste groep woningzoekenden is, heeft WSN gemiddeld 100 starters per jaar een woning toegewezen. WSN hielp gemiddeld 90 starters per jaar aan een huurwoning en gemiddeld acht per jaar aan een koopwoning.</p>																																																																				
<i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7.</i>																																																																				
<b>Passend toewijzen</b>						<b>7</b>																																																														
<b>Opgave:</b> EU-regelgeving																																																																				
<b>Ambitie:</b> --																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Toewijzingen</th> <th colspan="4"></th> <th colspan="2">Percentages 2013</th> </tr> <tr> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>corp</th> <th>ref</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>&lt; inkomensgrenzen</td> <td>100</td> <td>138</td> <td>122</td> <td></td> <td>67,3</td> <td>68,5</td> </tr> <tr> <td>&gt; inkomensgrenzen</td> <td>46</td> <td>55</td> <td>74</td> <td></td> <td>32,7</td> <td>31,5</td> </tr> <tr> <td>passend</td> <td>121</td> <td>142</td> <td>142</td> <td></td> <td>75,7</td> <td>74,6</td> </tr> <tr> <td>te duur</td> <td>14</td> <td>40</td> <td>42</td> <td></td> <td>17,9</td> <td>22,8</td> </tr> <tr> <td>te goedkoop</td> <td>11</td> <td>11</td> <td>12</td> <td></td> <td>6,8</td> <td>2,6</td> </tr> </tbody> </table>							Toewijzingen					Percentages 2013		2011	2012	2013	2014	corp	ref	< inkomensgrenzen	100	138	122		67,3	68,5	> inkomensgrenzen	46	55	74		32,7	31,5	passend	121	142	142		75,7	74,6	te duur	14	40	42		17,9	22,8	te goedkoop	11	11	12		6,8	2,6														
Toewijzingen					Percentages 2013																																																															
	2011	2012	2013	2014	corp	ref																																																														
< inkomensgrenzen	100	138	122		67,3	68,5																																																														
> inkomensgrenzen	46	55	74		32,7	31,5																																																														
passend	121	142	142		75,7	74,6																																																														
te duur	14	40	42		17,9	22,8																																																														
te goedkoop	11	11	12		6,8	2,6																																																														
<i>Bron: CFV/CBC CiP</i>																																																																				
<p>De woningen zijn goed passend toegewezen volgens de Europese richtlijnen. Uiteindelijk heeft WSN in 2014 93,4% passend toegewezen. In 2013 was dit 94,7%.</p>																																																																				



<i>Score voor de prestatie: 7. Geen ambitie beschreven.</i>	
---	--

<p><b>Tegengaan van woonfraude</b></p> <p><b>Opgave:</b> Regionaal Hennepcovenant Oost Nederland (25 aug 2014); Het voorkomen en bestrijden van hennepkwekerijen.</p> <p><b>Ambitie:</b> --</p> <p>In de afgelopen vier jaar zijn twee hennepkwekerijen ontruimd.</p> <p><i>Score voor de prestatie: 7. Geen ambitie beschreven.</i></p>	<b>7</b>																				
<p><b>Keuzevrijheid van doelgroepen</b></p> <p><b>Opgave:</b> Invoering van regionaal woonruimteverdelingsysteem.</p> <p><b>Ambitie:</b> (JV 2014) WSN wil op evenwichtige en eerlijke wijze de vrijgekomen woningen verdelen en vindt keuzevrijheid van woningzoekenden belangrijk. WSN heeft ook woningen voor verkoop gelabeld.</p> <p>In 2014 is het regionaal woonruimteverdelingsysteem ingevoerd. Bij voor verkoop gelabelde woningen kunnen bewoners kiezen of ze willen blijven huren of willen kopen. Al dan niet met een speciale regeling zoals Koopgarant e.d.</p> <p><i>Score voor de prestatie 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>	<b>7</b>																				
<p><b>Wachtlijst/slaagkans</b></p> <p><b>Opgave:</b> --</p> <p><b>Ambitie:</b> Het hebben van voldoende passende huisvesting</p> <p>Door de invoering van een regionaal woonruimteverdelingsysteem in november 2014 zijn er nog geen gegevens bekend over de wachttijd of slaagkans van woningzoekenden. Voordien werd zowel met inschrijfduur als woonduur gewerkt, waardoor er geen vergelijkbare gegevens beschikbaar waren over wachttijden en slaagkansen van alle doelgroepen.</p> <p><i>Score voor de prestatie: --. De ambitie is nog niet te beoordelen.</i></p>	--																				
<p><b>Leegstand</b></p> <p><b>Opgave:</b> --</p> <p><b>Ambitie:</b> Begroting van 0,4% huurderving</p> <table border="1" data-bbox="167 1489 1005 1657"> <thead> <tr> <th>Huurderving als gevolg van de markt/proces (in perc. jaarhuur)</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Leegstand begroot</td> <td>0,4%</td> <td>0,4%</td> <td>0,4%</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Gerealiseerd</td> <td>0,5%</td> <td>1,0%</td> <td>0,8%</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Referentiegroep</td> <td>0,4%</td> <td>0,9%</td> <td>0,8%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: CiP, begroting</i></p> <p>De huurderving als gevolg van markt ligt iets boven de eigen begroting en is ongeveer gelijk aan het gemiddelde van de referentiegroep, waarmee WSN ruim voldoende presteert.</p> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i></p>	Huurderving als gevolg van de markt/proces (in perc. jaarhuur)	2011	2012	2013	2014	Leegstand begroot	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	Gerealiseerd	0,5%	1,0%	0,8%	0,4%	Referentiegroep	0,4%	0,9%	0,8%		<b>7</b>
Huurderving als gevolg van de markt/proces (in perc. jaarhuur)	2011	2012	2013	2014																	
Leegstand begroot	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%																	
Gerealiseerd	0,5%	1,0%	0,8%	0,4%																	
Referentiegroep	0,4%	0,9%	0,8%																		

<p><b>Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, jongeren of statushouders</b></p> <p><b>Opgave:</b> De taakstelling van de gemeente wordt naar rato verdeeld over de corporaties. (Woonvisie 2012) Wij vinden het belangrijk starters extra te ondersteunen.</p> <p><b>Ambitie:</b> (JV 2014) Slagingskans van jonge starters verhogen naar 15% in vier jaar, concreet willen wij daarom jaarlijks 100 starters helpen aan een woning, dit kan een koop- of huurwoning zijn.</p> <p>In het jaarverslag meldt WSN dat het is gelukt om gemiddeld bijna 100 starters aan een woning te helpen. Waarvan gemiddeld 90 per jaar aan een huurwoning en acht per jaar aan een koopwoning.</p> <p>Voor de onverwacht grote aantallen alleenstaande jongere statushouders zijn schaars woningen beschikbaar. Er wordt overleg met de gemeente gevoerd. De taakstelling voor de statushouders wordt de laatste twee jaar niet geheel gehaald. De aantallen van 2011 zijn niet bekend, waardoor geen totaalscore te berekenen is voor de plaatsing van statushouders.</p> <p>De opgave uit de woonvisie voor de extra ondersteuning van starters is vertaald in de eigen ambitie van WSN. De prestatie hierop is gelijk aan de opgave/ambitie.</p> <p><i>Score voor de prestatie: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>	<b>6</b>																																										
<b>Betaalbaarheid</b>																																											
<p><b>Huurprijsbeleid</b></p> <p><b>Opgave:</b> --</p> <p><b>Ambitie:</b> "Wij willen de huur verhogen tot 75% van maximaal redelijk, op basis van het "oude" woningwaardering-systeem. Dit is vergelijkbaar met 64% van maximaal redelijk op basis van de nieuwe WWS-waardering inclusief EPA en schaarste punten."</p> <table border="1" data-bbox="165 1290 1007 1525"> <thead> <tr> <th>Huurverhoging</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>Gemidd.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Inflatie voorgaand jaar</td> <td>1,3%</td> <td>2,3%</td> <td>2,5%</td> <td>2,5%</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Maximaal toegestaan</td> <td>1,3%</td> <td>2,3%</td> <td>4,0%</td> <td>4,0%</td> <td>2,9%</td> </tr> <tr> <td><b>Toegepast</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ink &lt; €34k</td> <td>1,3%</td> <td>2,3%</td> <td>4,0%</td> <td>4,0%</td> <td>2,9%</td> </tr> <tr> <td>ink &gt; €34k</td> <td>1,3%</td> <td>2,3%</td> <td>4,5%</td> <td>4,5%</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>ink &gt; €43k</td> <td>1,8%</td> <td>2,8%</td> <td>6,5%</td> <td>6,5%</td> <td>4,4%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: jaarverslagen/huurbeleidsplannen</i></p> <p>WSN houdt bij de huurverhoging rekening met de eigen streefhuur. Bij mensen met een laag inkomen wordt er afgetopt op de streefhuur of bevroren als de huur hoger is dan de streefhuur. In 2013 is het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) vastgesteld. Hierin staat het gereserveerde percentage van het bezit voor de primaire inkomensgroep. Hiertoe zijn ongeveer 800 woningen afgetopt ten opzichte van de streefhuur. De Woningwaarderingpunten (WWS) samen met de WOZ-waarde van een woning bepalen de streefhuur. De streefhuur ligt op ongeveer 68% van maximaal redelijke huur.</p> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 8</i></p>	Huurverhoging	2011	2012	2013	2014	Gemidd.	Inflatie voorgaand jaar	1,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,2%	Maximaal toegestaan	1,3%	2,3%	4,0%	4,0%	2,9%	<b>Toegepast</b>						ink < €34k	1,3%	2,3%	4,0%	4,0%	2,9%	ink > €34k	1,3%	2,3%	4,5%	4,5%	3,2%	ink > €43k	1,8%	2,8%	6,5%	6,5%	4,4%	<b>8</b>
Huurverhoging	2011	2012	2013	2014	Gemidd.																																						
Inflatie voorgaand jaar	1,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,2%																																						
Maximaal toegestaan	1,3%	2,3%	4,0%	4,0%	2,9%																																						
<b>Toegepast</b>																																											
ink < €34k	1,3%	2,3%	4,0%	4,0%	2,9%																																						
ink > €34k	1,3%	2,3%	4,5%	4,5%	3,2%																																						
ink > €43k	1,8%	2,8%	6,5%	6,5%	4,4%																																						
<p><b>Kernvoorraadbeleid</b></p> <p><b>Opgave:</b> Afname van de kernvoorraad naar 3.500 woningen in 2015, met de volgende verdeling Nijkerk: 2.425, Nijkerkerveen: 325, Hoevelaken: 750.</p>	<b>7</b>																																										

<p>Inzet op omvang en variatie van de kernvoorraad op wijk- en kernniveau  <b>Ambitie:</b> Het hebben van voldoende passende huisvesting.</p>																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Prijsegmenten woningvoorraad</th> <th colspan="4"></th> <th colspan="2">Percentages 2013</th> </tr> <tr> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>corp</th> <th>ref</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>587</td> <td>534</td> <td>441</td> <td></td> <td>15,1%</td> <td>12,3%</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>2.089</td> <td>2.076</td> <td>2.072</td> <td></td> <td>71,0%</td> <td>68,1%</td> </tr> <tr> <td>Duur &lt; toeslaggrens</td> <td>114</td> <td>186</td> <td>266</td> <td></td> <td>9,1%</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal kernvoorraad</b></td> <td><b>2.790</b></td> <td><b>2.796</b></td> <td><b>2.779</b></td> <td>-</td> <td><b>95,2%</b></td> <td><b>96,4%</b></td> </tr> <tr> <td>Duur &gt; toeslaggrens</td> <td>112</td> <td>104</td> <td>140</td> <td></td> <td>4,8%</td> <td>3,5%</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal</b></td> <td><b>2.902</b></td> <td><b>2.900</b></td> <td><b>2.919</b></td> <td>-</td> <td><b>100%</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: CBC CiP</p>							Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2013		2011	2012	2013	2014	corp	ref	Goedkoop	587	534	441		15,1%	12,3%	Betaalbaar	2.089	2.076	2.072		71,0%	68,1%	Duur < toeslaggrens	114	186	266		9,1%	16,0%	<b>Totaal kernvoorraad</b>	<b>2.790</b>	<b>2.796</b>	<b>2.779</b>	-	<b>95,2%</b>	<b>96,4%</b>	Duur > toeslaggrens	112	104	140		4,8%	3,5%	<b>Totaal</b>	<b>2.902</b>	<b>2.900</b>	<b>2.919</b>	-	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2013																																																									
	2011	2012	2013	2014	corp	ref																																																								
Goedkoop	587	534	441		15,1%	12,3%																																																								
Betaalbaar	2.089	2.076	2.072		71,0%	68,1%																																																								
Duur < toeslaggrens	114	186	266		9,1%	16,0%																																																								
<b>Totaal kernvoorraad</b>	<b>2.790</b>	<b>2.796</b>	<b>2.779</b>	-	<b>95,2%</b>	<b>96,4%</b>																																																								
Duur > toeslaggrens	112	104	140		4,8%	3,5%																																																								
<b>Totaal</b>	<b>2.902</b>	<b>2.900</b>	<b>2.919</b>	-	<b>100%</b>	<b>100%</b>																																																								
<p>Het aandeel kernvoorraad van WSN was bij het aangaan van de prestatieafspraken 78,6%. Op basis van deze verhouding moet WSN in 2015 78,6% van 3.500 is 2.752 kernvoorraad woningen hebben. Eind 2013 voldoet WSN hieraan nog ruim voldoende.</p> <p>Score voor de prestatie: 7. De ambitie past bij de opgave.</p>																																																														
<p><b>Overige woonlasten</b></p> <p><b>Opgave:</b> Convenant Energiebesparing Huursector (2012), waarin de relatie met de woonlastenontwikkeling wordt gelegd.</p> <p><b>Ambitie:</b> Woonlasten beperken en woningen betaalbaar houden door het energieverbruik te beperken.</p> <p>In het energiebeleidsplan stelt WSN dat het belangrijk is om de woonlasten te beperken door het energieverbruik te beperken en de energiedoelstellingen te behalen. Om zoveel mogelijk deelname bij energie-investeringen te krijgen, rekent WSN de 75% van de energiebesparing door als huurverhoging.</p> <p>Score voor de prestatie: 7. De ambitie past bij de opgave.</p>							<b>7</b>																																																							

## Aanpak huurachterstanden

8

**Opgave:** --

**Ambitie:** Het voorkomen van (te hoge) huurachterstand

Huurachterstanden	2011	2012	2013	2014	ref 2013
in % van de jaarhuur	0,7	0,6	0,5	0,7	1,0
Deurw./incassobureau		75	71	77	
Aanzegging tot ontruiming	23	10	29	37	
Ontruiming	2	2	11	5	

*Bron: CFV CiP/CBC en jaarverslagen*

WSN vermeldt in haar jaarverslag: Doordat wij vroegtijdig contact opnemen met de huurders met een achterstand, voorkomen we dat de achterstand zodanig oploopt dat aflossen (bijna) onmogelijk is. Dit is een belangrijk onderdeel van ons succesvol incassobeleid. Voordat een daadwerkelijke ontruiming plaatsvindt, overleggen we altijd intensief met alle betrokkenen om te zoeken naar een oplossing.

Aan het einde van 2014 bedroeg de huurachterstand 0,69% van de totale huur. Dit is lager dan de afgelopen drie jaren, toen was deze respectievelijk 0,82%, 0,74% en 0,73%. Het afgelopen jaar heeft WSN extra maatregelen getroffen waarbij met name de belondes zijn vruchten hebben afgeworpen.

Door deze aanpak levert WSN een goede prestatie.

*Score voor de prestaties in het licht van ambities: 8*

2. Huisvesting bijzondere doelgroepen																																			
<p><b>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</b></p> <p><b>Opgave:</b> Het hebben van voldoende passende huisvesting voor deze doelgroep.  <b>Ambitie:</b> Tot onze verantwoordelijkheid rekenen wij de primaire doelgroep met speciale aandacht voor ouderen. Om de doelgroep senioren voldoende te bedienen streeft WSN naar zoveel mogelijk woningen die voldoen aan de referentiekwaliteit van grondgebonden woningen voor appartementen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #1a2b4d; color: white;">Wonen en Zorg</th> <th colspan="2" style="background-color: #1a2b4d; color: white;">2013</th> <th style="background-color: #1a2b4d; color: white;">ref.</th> </tr> <tr> <th style="background-color: #1a2b4d; color: white;"></th> <th colspan="2" style="background-color: #1a2b4d; color: white;">aandeel</th> <th style="background-color: #1a2b4d; color: white;">groep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #1a2b4d; color: white;"><i>Totaal aantal woningen</i></td> <td colspan="2" style="background-color: #1a2b4d; color: white;">2.999</td> <td style="background-color: #1a2b4d; color: white;"></td> </tr> <tr> <td>Voor ouderen en gehandicapten</td> <td style="text-align: right;">544</td> <td style="text-align: right;">18,1%</td> <td style="text-align: right;">17,4%</td> </tr> <tr> <td>Aantal nultredenwoningen</td> <td style="text-align: right;">1.212</td> <td style="text-align: right;">40,4%</td> <td style="text-align: right;">31,2%</td> </tr> <tr> <td>Voor overige bijzondere groepen</td> <td style="text-align: right;">27</td> <td style="text-align: right;">0,9%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aantal in bijzondere woongebouwen</td> <td style="text-align: right;">58</td> <td style="text-align: right;">1,9%</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #1a2b4d; color: white;"><b>Toewijzing aan ouderen in 2013</b></td> <td colspan="2" style="background-color: #1a2b4d; color: white;"><b>21,9%</b></td> <td style="background-color: #1a2b4d; color: white;"><b>16,8%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>WSN heeft volgens onderzoeken voldoende woningen voor ouderen. WSN wil een deel van het tekort aan specifieke zorgwoningen (verzorgd wonen en beschermd wonen) voor haar rekening nemen. De woonvorm verzorgd wonen beperkt zich niet tot de huurvoorraad, maar is van toepassing voor de gehele woningvoorraad in de gemeenten. Het geprognosticeerde tekort in 2020 kan dus zowel in de huurvoorraad als in de koopvoorraad worden opgepakt. De opgave is meer van algemene aard, en de ambitie komt voort uit de corporatie zelf.</p> <p><i>Score voor de prestatie: --. In het licht van de ambitie scoort de corporatie een 7.</i></p>			Wonen en Zorg	2013		ref.		aandeel		groep	<i>Totaal aantal woningen</i>	2.999			Voor ouderen en gehandicapten	544	18,1%	17,4%	Aantal nultredenwoningen	1.212	40,4%	31,2%	Voor overige bijzondere groepen	27	0,9%		Aantal in bijzondere woongebouwen	58	1,9%		<b>Toewijzing aan ouderen in 2013</b>	<b>21,9%</b>		<b>16,8%</b>	7
Wonen en Zorg	2013		ref.																																
	aandeel		groep																																
<i>Totaal aantal woningen</i>	2.999																																		
Voor ouderen en gehandicapten	544	18,1%	17,4%																																
Aantal nultredenwoningen	1.212	40,4%	31,2%																																
Voor overige bijzondere groepen	27	0,9%																																	
Aantal in bijzondere woongebouwen	58	1,9%																																	
<b>Toewijzing aan ouderen in 2013</b>	<b>21,9%</b>		<b>16,8%</b>																																
<p><b>Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking</b></p> <p><b>Opgave:</b> Voldoende passende huisvesting bieden aan deze doelgroep.  <b>Ambitie:</b> Vastgoedleverancier en vastgoed gerelateerde diensten waarin derden zorg leveren.</p>			8																																

Naam, adres	type	won. plaats	doelgroep	zorgaanbieder
<b>Verpleging en verzorging</b>				
Arkemheen, Vetkamp	(on)zelfst.	43	16 V&V	Amaris
<b>Gehandicaptenzorg</b>				
Gaffel	(on)zelfst.	3	LVG (jongeren)+ VG	s Heerenloo
Kompas	(on)zelfst.	3	LVG (jongeren)+ VG	s Heerenloo
Drempel, Kard. Alfrinklaan	onzelfstandig	12	LVG (jongeren)+ VG	s Heerenloo
Callenbachtstraat	(on)zelfst.	9		s Heerenloo
Van Oldenbarneveldstraat	zelfstandig	7		s Heerenloo
Galjoen	zelfstandig	1		s Heerenloo
Oranjelaan	zelfstandig	1		Interaktcontour
Zilverstaete, Vetkamp	onzelfstandig		8 NAH	Interaktcontour
Zilverstaete	zelfstandig	2		Interaktcontour
Kombuis	zelfstandig	18	VG/GGZ (jongeren)	Philadelphia
Frieswijkstraat	zelfstandig	1	LVG	SustVarius
Venestraat	zelfstandig	2	LVG	SustVarius
Beatrixhof 35	onzelfstandig		11 VG	De Voorde
<b>Woonzorgcomplexen</b>				
Zilverstaete, Vetkamp	zelfstandig	38	ouderen met zorg	
Venepoort, Venestraat	zelfstandig	35	ouderen met zorg	
Oranjelaan 12 t/m 102	zelfstandig	74	ouderen met zorg	
Beatrixflat	zelfstandig	32	ouderen met zorg	
<b>Totaal</b>		<b>281</b>	<b>35</b>	

WSN heeft zich de laatste jaren bijzonder ingezet voor het realiseren van zorgvastgoed en heeft de eigen ambities overtroffen. Deze mening is zowel de gemeente, als de zorgpartijen toegedaan. Alhoewel de corporatie geen precieze aantallen in haar ambitie heeft opgenomen, is de commissie van mening dat zij op dit onderdeel een prima prestatie verricht heeft.

*Score voor de prestatie: 8. De ambitie past bij de opgave.*

<p><b>Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen</b></p> <p><b>Opgave:</b> Voldoende passende huisvesting te bieden voor deze overige huishoudens.  <b>Ambitie:</b> --</p> <p>Zie hiervoor.</p> <p><i>Score voor de prestatie: 7</i></p>	7
--	---

### 3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer

#### Woningkwaliteit

##### **Prijs-kwaliteitverhouding**

**Opgave:** Convenant Wonen 2011-2014 Met de gemeente Nijkerk is in het convenant volkshuisvesting de afspraak gemaakt dat bij nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen, levensloop bestendig bouwen en inbraakpreventie.

**Ambitie:** Prijs/kwaliteitverhouding is gerelateerd aan onze doelgroep.

Prijs en kwaliteit in WWS punten	DAEB woningen		niet DAEB won.	
	corp	ref.	corp	ref.
Punten WWS totaal	169	150	205	179
Punten WWS oppervlakte	61	64	91	71
Punten WWS overige	108	86	114	108
Puntprijs WWS (€)	2,65	3,15	3,99	4,21
Huur in % van max.redelijk	55,6	65,9	79,0	86,0

*Bron: CBC CIP*

Het woningbezit is ingedeeld in drie kwaliteitsniveaus, hetgeen uitgewerkt is het SVB. WSN heeft het begrip kwaliteit en klantgerichtheid hoog in het vaandel staan. Daarom besteden zij veel aandacht aan het kwaliteitsniveau en onderhoud van de woningen. Nieuwbouwwoningen realiseert WSN zoveel mogelijk volgens de eisen van Woonkeur. Dit keurmerk waarborgt de gebruiksvriendelijkheid, toegankelijkheid en toekomstwaarde van onze woningen.

WSN voert ook op verzoek van bewoners individuele geriefverbeteringen uit, waardoor de kwaliteit van de woning beter aansluit bij de behoefte.

*Score voor de opgave: 7. Ambitie komt overeen met de opgave.*

##### **Conditie en onderhoudstoestand**

**Opgave:** Wstg Nijkerk onderhoudt de woningen zodanig, dat zo veel mogelijk wordt voldaan aan de kwaliteitseisen van het woningbezit.

**Ambitie:** Gemiddelde kwaliteit goed, indien dit niet zo is, dan wordt gestreefd naar deze kwaliteit.

Onderhoud € per woning	2011	2012	2013	2014	ref 2013
Reparatieonderhoud	212	196	185		271
Mutatieonderhoud	54	63	66		148
Planmatig onderhoud	915	879	939		802
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>1.181</b>	<b>1.138</b>	<b>1.190</b>	-	<b>1.221</b>

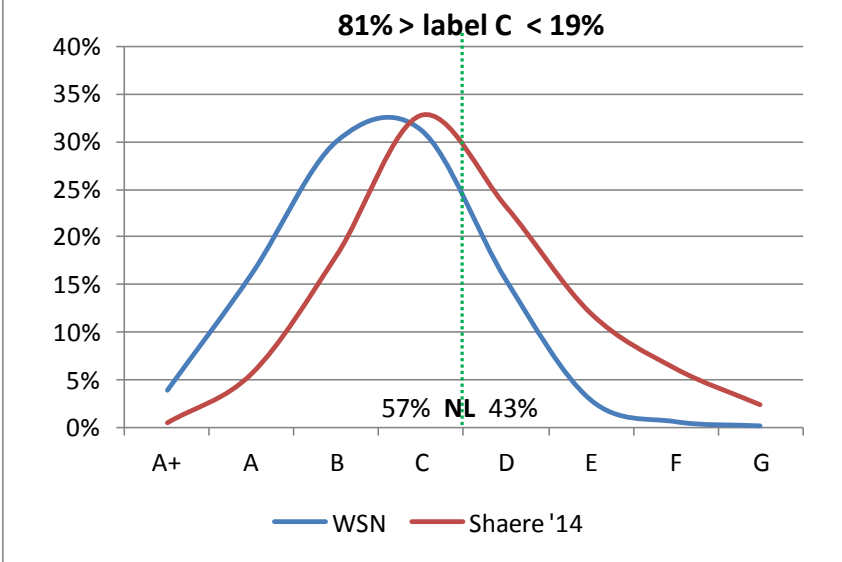
*Bron: CBC CIP*



<p>De conditie van het onderhoud wordt gemeten met de conditiemeting volgens de NEN 2767. Er zijn heldere beleidskaders opgesteld voor het niveau van de conditie, gerelateerd aan de resterende levensduur van het gebouw. Actief is de implementatie van het asbestbeleid gerealiseerd, als ook die van de legionellabeheersing.</p>	
--	--

*Score voor de prestatie: 7. De ambitie komt overeen met de opgave.*

<p><b>Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau</b></p> <p><b>Opgave:</b> --  <b>Ambitie:</b> Keuzevrijheid in uitrusting en eigendomsvorm.</p> <table border="1" data-bbox="167 398 849 633"> <thead> <tr> <th colspan="2">Samenstelling bezit 2013 (%)</th> <th>ref</th> </tr> <tr> <th>soort bezit</th> <th>corp</th> <th>groep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eengezinswoning</td> <td>60,8</td> <td>52,2</td> </tr> <tr> <td>MG etage zonder lift</td> <td>15,5</td> <td>18,4</td> </tr> <tr> <td>MG etage met lift</td> <td>17,5</td> <td>15,8</td> </tr> <tr> <td>Hoogbouw</td> <td>3,5</td> <td>9,8</td> </tr> <tr> <td>Onzelfstandige woningen</td> <td>2,7</td> <td>3,8</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: CBC 2014</i></p> <p>WSN kent drie kwaliteitniveaus van onderhoud en uitrusting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Instandhouding</b> (sloop binnen 5 jaar; wind- en waterdicht, veilig; gebreken worden verholpen via reparatieverzoeken)</li> <li>- <b>Standaard niveau</b> (doel: huurprijs laag houden; goede technische staat; beperken van reparatieonderhoud door tijdig planmatig onderhoud)</li> <li>- <b>Luxe niveau</b> (woning boven sociale huurgrens, verhoogd wooncomfort met bovengemiddeld uitrustingsniveau; goede technische staat; uitstraling is aansprekend, geen gebreken zichtbaar; structureel geclusterd planmatig onderhoud om overlast te voorkomen)</li> </ul> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i></p>	Samenstelling bezit 2013 (%)		ref	soort bezit	corp	groep	Eengezinswoning	60,8	52,2	MG etage zonder lift	15,5	18,4	MG etage met lift	17,5	15,8	Hoogbouw	3,5	9,8	Onzelfstandige woningen	2,7	3,8	<p><b>7</b></p>
Samenstelling bezit 2013 (%)		ref																				
soort bezit	corp	groep																				
Eengezinswoning	60,8	52,2																				
MG etage zonder lift	15,5	18,4																				
MG etage met lift	17,5	15,8																				
Hoogbouw	3,5	9,8																				
Onzelfstandige woningen	2,7	3,8																				
<p><b>Kwaliteit dienstverlening</b></p>																						
<p><b>Kwaliteit dienstverlening</b></p> <p><b>Opgave:</b> Toetsing aan KWH-landelijk scores  <b>Ambitie:</b> We willen in onze dienstverlening tot de beste 25% van de corporaties behoren.</p> <table border="1" data-bbox="167 1361 1107 1496"> <thead> <tr> <th>Kwaliteit dienstverlening tevredenheid bewoners ov</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KWH score</td> <td>7,8</td> <td>7,87</td> <td>7,57</td> <td>7,7</td> </tr> <tr> <td>landelijk gemiddelde</td> <td>7,7</td> <td>7,8</td> <td>7,6</td> <td>7,7</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: rapportages KWH</i></p> <p>WSN scoort gemiddeld iets boven het landelijk gemiddelde, daarmee levert WSN een ruim voldoende tot goede prestatie. De ambitie om tot de top 25% te behoren wordt in 2014 gehaald. WSN komt op de 11<sup>e</sup> plaats van 117 corporaties en zit daarmee bij de beste 10%. De prestatie overtreft de ambitie.</p> <p><i>Score voor de prestatie: 8. De ambitie is overtroffen.</i></p>	Kwaliteit dienstverlening tevredenheid bewoners ov	2011	2012	2013	2014	KWH score	7,8	7,87	7,57	7,7	landelijk gemiddelde	7,7	7,8	7,6	7,7	<p><b>8</b></p>						
Kwaliteit dienstverlening tevredenheid bewoners ov	2011	2012	2013	2014																		
KWH score	7,8	7,87	7,57	7,7																		
landelijk gemiddelde	7,7	7,8	7,6	7,7																		

Energie en duurzaamheid	
<p><b>Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels</b></p> <p><b>Opgave:</b> (Landelijk) Convenant Energiebesparing Huursector (2012): in 2020 uitkomen op label B met een gemiddelde energie-index van 1,25.</p> <p><b>Ambitie:</b> Maximaal in 2030 willen wij ons energielabel op gemiddeld B hebben, index 1,18.</p>  <p><i>Bron: jaarverslagen en SHAERE</i></p> <p>Met nu als 30% van de woningen in label B en 20% in label A, gaat WSN de opgave zeker halen. Met een voorsprong van ruim 40% op de landelijke ontwikkeling van de energielabels overtreft WSN de opgave tot nu toe behoorlijk.</p> <p><i>Score voor de prestatie: 9. De ambitie past bij de opgave.</i></p>	<p><b>9</b></p>
<p><b>Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen</b></p> <p><b>Opgave:</b> Bij nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering aandacht voor duurzaam bouwen.</p> <p><b>Ambitie:</b> Wij gebruiken zoveel mogelijk duurzame materialen. Wij schrijven dit voor in bestekken. Wij zorgen voor plattegronden die, desnoods met geringe aanpassingen, voor verschillende doelgroepen geschikt zijn.</p> <p>WSN heeft in 2014 € 1,4 mln. subsidie van de provincie toegezegd gekregen voor duurzame verbeteringen bij ruim 200 woningen.</p> <p><i>Score voor de prestatie: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>	<p><b>7</b></p>

4. (Des)investeren in vastgoed																																																																																																										
<b>Nieuwbouw</b>						<b>7</b>																																																																																																				
<p><b>Opgave:</b> Corporatie streeft bij nieuwbouw naar 100% PKVW. Uit de tussenevaluatie 2014 blijkt dat WSN vrijwel alle afspraken uit het Convenant is nagekomen. Haar aandeel in de nieuwbouwambities van de gemeente heeft gerealiseerd.</p> <p><b>Ambitie:</b> Jaarlijks willen wij 40 nieuwe huurwoningen realiseren.</p>																																																																																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #1a3d54; color: white;"> <th rowspan="2">Project (opgeleverd)</th> <th colspan="2">huur onzelfst.</th> <th colspan="2">koop overig</th> <th rowspan="2">doelgroep</th> </tr> <tr style="background-color: #1a3d54; color: white;"> <th>jaar</th> <th>won.</th> <th>eenh.</th> <th>won.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Corlaer</td> <td>2011</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1 gezondheidscentrum</td> </tr> <tr> <td>De Nije Veste</td> <td>2011</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1 gezondheidscentrum</td> </tr> <tr> <td>Vlinderhofje</td> <td>2011</td> <td></td> <td></td> <td>20</td> <td>koopgarant</td> </tr> <tr> <td>Callenbachstraat</td> <td>2011</td> <td>2</td> <td>8</td> <td></td> <td>'s Heeren Loo</td> </tr> <tr> <td>Kantoor WSN (Het nieuwe werker</td> <td>2012</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1 eigen kantoor</td> </tr> <tr> <td>Atalanta/Aurelia</td> <td>2012</td> <td>12</td> <td></td> <td></td> <td>EGW doorstromer</td> </tr> <tr> <td>Staatblauwtje</td> <td>2012</td> <td>12</td> <td></td> <td></td> <td>EGW diverse</td> </tr> <tr> <td>Atalanta/Aurelia</td> <td>2012</td> <td></td> <td></td> <td>9</td> <td>koopgarant</td> </tr> <tr> <td>Staatblauwtje/Aardbeivlinder</td> <td>2012</td> <td></td> <td></td> <td>19</td> <td>koopgarant</td> </tr> <tr> <td>Beatrixstraat (Beatrixflat)</td> <td>2013</td> <td>36</td> <td></td> <td></td> <td>appartementen</td> </tr> <tr> <td>Vlinderlaan</td> <td>2013</td> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td>EGW</td> </tr> <tr> <td>Zijdevlinder</td> <td>2014</td> <td>18</td> <td></td> <td></td> <td>BeBo's</td> </tr> <tr> <td>Arkemheen 1e fase kamers</td> <td>2014</td> <td></td> <td>8</td> <td></td> <td>kamers</td> </tr> <tr> <td>Arkemheen 1e fase appartement</td> <td>2014</td> <td>28</td> <td></td> <td></td> <td>appartementen</td> </tr> <tr style="background-color: #1a3d54; color: white;"> <td><b>Totaal</b></td> <td></td> <td><b>116</b></td> <td><b>16</b></td> <td><b>48</b></td> <td><b>3</b></td> </tr> </tbody> </table>						Project (opgeleverd)	huur onzelfst.		koop overig		doelgroep	jaar	won.	eenh.	won.	Corlaer	2011				1 gezondheidscentrum	De Nije Veste	2011				1 gezondheidscentrum	Vlinderhofje	2011			20	koopgarant	Callenbachstraat	2011	2	8		's Heeren Loo	Kantoor WSN (Het nieuwe werker	2012				1 eigen kantoor	Atalanta/Aurelia	2012	12			EGW doorstromer	Staatblauwtje	2012	12			EGW diverse	Atalanta/Aurelia	2012			9	koopgarant	Staatblauwtje/Aardbeivlinder	2012			19	koopgarant	Beatrixstraat (Beatrixflat)	2013	36			appartementen	Vlinderlaan	2013	8			EGW	Zijdevlinder	2014	18			BeBo's	Arkemheen 1e fase kamers	2014		8		kamers	Arkemheen 1e fase appartement	2014	28			appartementen	<b>Totaal</b>		<b>116</b>	<b>16</b>	<b>48</b>	<b>3</b>	
Project (opgeleverd)	huur onzelfst.		koop overig		doelgroep																																																																																																					
	jaar	won.	eenh.	won.																																																																																																						
Corlaer	2011				1 gezondheidscentrum																																																																																																					
De Nije Veste	2011				1 gezondheidscentrum																																																																																																					
Vlinderhofje	2011			20	koopgarant																																																																																																					
Callenbachstraat	2011	2	8		's Heeren Loo																																																																																																					
Kantoor WSN (Het nieuwe werker	2012				1 eigen kantoor																																																																																																					
Atalanta/Aurelia	2012	12			EGW doorstromer																																																																																																					
Staatblauwtje	2012	12			EGW diverse																																																																																																					
Atalanta/Aurelia	2012			9	koopgarant																																																																																																					
Staatblauwtje/Aardbeivlinder	2012			19	koopgarant																																																																																																					
Beatrixstraat (Beatrixflat)	2013	36			appartementen																																																																																																					
Vlinderlaan	2013	8			EGW																																																																																																					
Zijdevlinder	2014	18			BeBo's																																																																																																					
Arkemheen 1e fase kamers	2014		8		kamers																																																																																																					
Arkemheen 1e fase appartement	2014	28			appartementen																																																																																																					
<b>Totaal</b>		<b>116</b>	<b>16</b>	<b>48</b>	<b>3</b>																																																																																																					
Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)																																																																																																										
Score voor de prestatie: 7. De ambitie past bij de opgave.																																																																																																										
<b>Sloop, samenvoeging</b>						--																																																																																																				
<p><b>Opgave:</b> --</p> <p><b>Ambitie:</b> --</p> <p>Er zijn geen woningen gesloopt.</p>																																																																																																										
Score voor de prestatie: --. Geen ambitie beschreven																																																																																																										
<b>Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)</b>						<b>7</b>																																																																																																				
<p><b>Opgave:</b> --</p> <p><b>Ambitie:</b> Gemiddelde kwaliteit goed, indien dit niet zo is, dan streven wij naar deze kwaliteit.</p>																																																																																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #1a3d54; color: white;"> <th>Jaar</th> <th>verbeterd</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>264</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Jaar	verbeterd	2011	264	2012	50	2013	100	2014																																																																																												
Jaar	verbeterd																																																																																																									
2011	264																																																																																																									
2012	50																																																																																																									
2013	100																																																																																																									
2014																																																																																																										
Bron: CBC CiP																																																																																																										
Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7																																																																																																										

<p><b>Maatschappelijk vastgoed</b></p> <p><b>Opgave:</b> --  <b>Ambitie:</b> Vastgoedleverancier en vastgoed gerelateerde diensten waarin derden zorg leveren.</p> <p>Zie het overzicht bij nieuwbouw.</p> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i></p>	<b>7</b>																																				
<p><b>Verkoop</b></p> <p><b>Opgave:</b> --  <b>Ambitie:</b> Jaarlijks willen wij 30 woningen verkopen.</p> <table border="1" data-bbox="167 696 1118 931"> <thead> <tr> <th>Verkoop jaar</th> <th>Koop-garant</th> <th>Koop-recht</th> <th>Def. starters verkoop</th> <th>starters rentelen.</th> <th>Saldo verkocht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>19</td> <td>3</td> <td>3</td> <td></td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>7</td> <td>0</td> <td>19</td> <td>9</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>12</td> <td>3</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>8</td> <td>0</td> <td>27</td> <td>4</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal</b></td> <td><b>35</b></td> <td><b>3</b></td> <td><b>61</b></td> <td><b>16</b></td> <td><b>115</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: jaarverslagen</i></p> <p>De aantallen verkochte woningen komen ruim voldoende overeen met de ambitie.</p> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i></p>	Verkoop jaar	Koop-garant	Koop-recht	Def. starters verkoop	starters rentelen.	Saldo verkocht	2011	19	3	3		25	2012	7	0	19	9	35	2013	1	0	12	3	16	2014	8	0	27	4	39	<b>Totaal</b>	<b>35</b>	<b>3</b>	<b>61</b>	<b>16</b>	<b>115</b>	<b>7</b>
Verkoop jaar	Koop-garant	Koop-recht	Def. starters verkoop	starters rentelen.	Saldo verkocht																																
2011	19	3	3		25																																
2012	7	0	19	9	35																																
2013	1	0	12	3	16																																
2014	8	0	27	4	39																																
<b>Totaal</b>	<b>35</b>	<b>3</b>	<b>61</b>	<b>16</b>	<b>115</b>																																

## 5. Kwaliteit van wijken en buurten

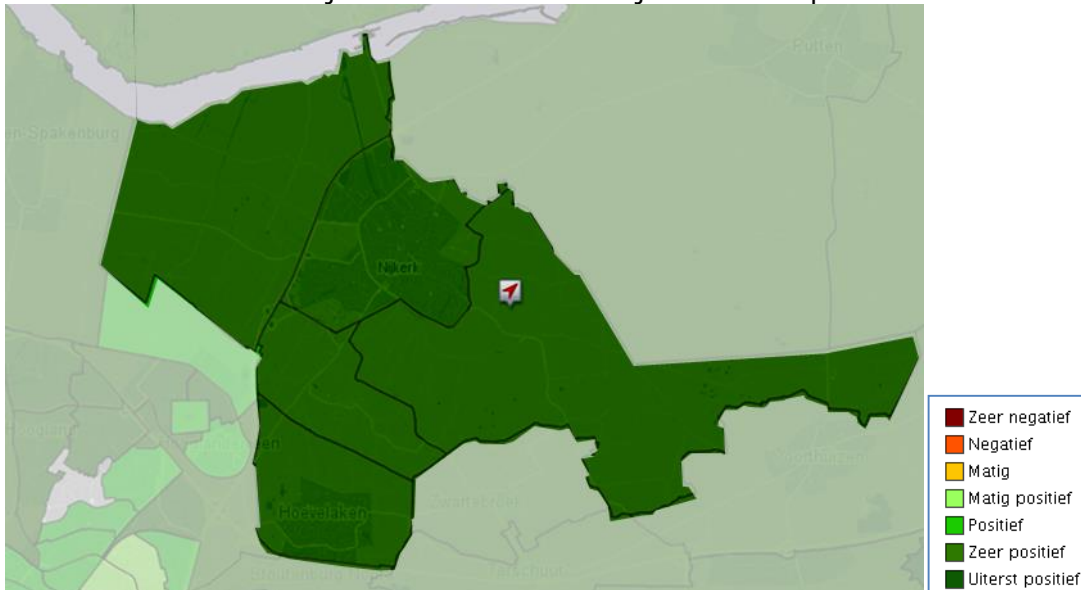
### Leefbaarheid

7

**Opgave:** Nagaan van de beschikbare monitoringsinstrumenten op toereikendheid om de leefbaarheid te kunnen beoordelen, zoals de Leefbaarometer.

**Ambitie:** Wij zijn primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid in die wijken waar wij bezit hebben. Wij willen de eigen regie van bewoners voor de leefbaarheid in de buurt bevorderen.

De leefbaarheid in de wijken en buurten van Nijkerk is zeer positief.



Leefbaarheidkaart Nijkerk (Bron: Leefbaarometer)

Leefbaarheid uitgaven in jaar	2011	2012	2013	2014	ref 2013
in € per woning	17	53	57		91

Bron: CFV/CBC CiP

De Leefbaarometer geeft weer dat het met de leefbaarheid in Nijkerk goed gesteld is.

Score voor de prestatie: 7. De ambitie past bij de opgave.

### Wijk- en buurtbeheer

7

**Opgave:** --

**Ambitie:** De woonomgeving moet schoon, heel en veilig zijn.

WSN heeft een buurtbeheerder en een senior medewerker leefbaarheid fulltime in dienst. Daarnaast werkt WSN samen met een aantal buurttoezichthouders. Jaarlijks wordt overleg gevoerd met de buurttoezichthouders en medewerkers van de gemeente over zaken als schoon, heel en veilig.

WSN voert, samen met bewoners 'achterpad acties' waarbij we achterpaden worden schoongemaakt inclusief aanpalend openbaar groen en de eigen terreinen van de huurwoningen.

Jaarlijks zijn er tal van initiatieven waaraan WSN een bijdrage levert, zoals:

- Nationale burendag in september;

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landelijke straatspeeldag;</li> <li>• Inrichting van binnentuinen;</li> <li>• Schoonmaakacties voor achterpaden en tuinen;</li> <li>• Straatvoetbaltoernooi.</li> </ul> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i></p>	
<p><b>Aanpak overlast</b></p> <p><b>Opgave:</b> --</p> <p><b>Ambitie:</b> Wij gaan actief aan de slag met huurder die overlast veroorzaken. Wij werken nou samen met de gemeente en welzijnsorganisaties in het kader van buurtbemiddeling, het Vangnetoverleg en de schuldhulpverlening.</p> <p>Overlastmeldingen worden doorgegeven aan Buurtbemiddeling. WSN vindt het belangrijk dat huurders hun eigen verantwoordelijkheid nemen voor het oplossen van problemen. Buurtbemiddeling stimuleert dit en biedt handvatten voor oplossingen.</p> <p>Meldingen over verwaarloosde tuinen, brandgangen, vervuiling en honden en kattenuitwerpselen behandelt WSN zelf.</p> <p>De gemeente Nijkerk is een pilot gestart met gebiedsteams. Omdat in dergelijke overleggen privacygegevens worden uitgewisseld, hebben de deelnemende partijen het aansluitdocument Privacy en Samenwerking ondertekend.</p> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i></p>	<p><b>7</b></p>

## 2. Positionpaper

---

### Positionpaper visitatie Woningstichting Nijkerk 2015

#### Wie en wat is Woningstichting Nijkerk?

Woningstichting Nijkerk (WSN) is de aanbieder van 3000 (sociale) huurwoningen in de gemeente Nijkerk. Het bezit bevindt zich hoofdzakelijk in de kern Nijkerk. Een zeer klein deel van de woningen staat in Nijkerkerveen. Woningstichting Nijkerk is in 1953 opgericht als vereniging en bij de fusie met het gemeentelijk woningbedrijf in 1995 omgevormd tot de huidige stichting. Ongeveer 95% van de woningen behoren tot het sociale segment. WSN heeft de laatste jaren hard gewerkt aan verdere professionalisering van de organisatie.

#### Missie en kernwaarden van WSN

Onze huidige missie is om mensen die hier niet zelfstandig in kunnen voorzien, met een passend woningaanbod een thuis te bieden in Nijkerk. Hiervoor gaan én staan we samen met onze huurders en partners. Binnen de geldende regelgeving bieden we zoveel mogelijk keuzevrijheid aan een brede doelgroep. Naast de primaire doelgroep zijn we er ook voor anderen die afhankelijk zijn van een huurwoning. Dit betekent dat we er niet alleen voor de laagste inkomens zijn, maar ook voor de middeninkomens (€ 34.000,- tot € 43.000,-). Onze kernwaarden zijn:

**Betrokken:** Als maatschappelijk ondernemer in Nijkerk zoeken we in het belang van de brede doelgroep continue samenwerking met huurders en maatschappelijke partners.

**Professionele dienstbaarheid:** Als professionals op het terrein van wonen staan we voor een efficiënte dienstverlening; we zijn doelgericht en bieden kwaliteit en snelheid.

**Lef:** Met het oog op onze doelgroep maken we duidelijke keuzes en kiezen we voor maatwerk daar waar wij vinden dat dit nodig en verantwoord is.

Ten opzichte van ons vorige ondernemingsplan, die overigens de visitatieperiode bestrijkt, zijn onze ambities minder ambitieus en innovatief. Wij willen er nu vooral zijn voor de primaire doelgroep. De middengroep hebben wij nu beperkt tot een jaar inkomen van € 43.000 in plaats van € 50.000. Wij hebben extra aandacht voor verduurzaming van het bezit en energie neutrale nieuwbouw. Ook moeten de komende jaren de onderhouds- en bedrijfslasten per eenheid dalen.

#### Opgaaf

Nijkerk heeft nog steeds een aanzienlijk tekort aan woningen voor de doelgroep van WSN. WSN vond dat er in de uitbreidingswijken onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden waren voor nieuwbouw. WSN heeft daarom op beperkte schaal op strategische plekken bebouwde en onbebouwde grond voor (her)ontwikkeling aangekocht. Door een beleidswijziging van de gemeente Nijkerk mag WSN niet op alle aangekochte grond ontwikkelen. De grond gaat weer in de verkoop, of is al verkocht. Bestaande locaties in de binnenstad worden inmiddels herontwikkeld met zoveel mogelijk sociale woningbouw. De nieuwbouw in het nieuwe bestemmingsplan Doornsteeg loopt achter op de oorspronkelijke planning. Door de extra woningen op De Terrassen en de aankoop van woningen in het centrum, heeft WSN de voorgenomen aantallen nieuwe woningen kunnen realiseren. Het aantal woningzoekenden blijft structureel hoog, dat betekent een lange wachttijd. Naast woningbouw heeft WSN de afgelopen jaren ook een tweetal gezondheidscentra en meerdere gebouwen voor diverse zorginstellingen opgeleverd, zowel voor zorg- en verpleging als dagbesteding voor anders begaafden.

#### De stakeholders van WSN

WSN hecht aan een goed contact met haar stakeholders. Dat onze huurders bijzonder goed tevreden zijn over de dienstverlening van WSN, blijkt uit de onder de huurders gehouden KWH -enquêtes.



WSN scoorde in 2014 een eindcijfer van 8,1. Wij behoren hiermee bij de 10% beste corporaties. Een resultaat waar we trots op zijn. De voorbije periode heeft WSN voor de diverse groepen stakeholders verschillende bijeenkomsten georganiseerd. Dit betreft zowel huurders (organisatie) als gemeente, zorg- en welzijnspartijen en andere maatschappelijke organisaties. De diverse bijeenkomsten werden goed bezocht en hooggewaardeerd door de deelnemers. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in het nieuwe ondernemingsplan 2015 – 2018.

Met de gemeente zijn Prestatieafspraken gemaakt in het Convenant Wonen 2011-2015. Uit de tussenevaluatie blijkt dat WSN het grootste deel van de afspraken heeft uitgevoerd. In 2012 heeft WSN de eerste overeenkomst met de nieuwe Huurders Organisatie De Volharding ondertekend.

### **Samenwerkingsverbanden**

WSN heeft een samenwerkingsverband met Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden en Vallei Wonen uit Woudenberg (BLNW). De samenwerking is niet gericht op een fusie, maar is bedoeld om door samenwerking de professionaliteit te verhogen en kosten te besparen.

Vijf jaar geleden heeft WSN na een uitgebreid onderzoek besloten om zelfstandig te blijven en geen fusie aan te gaan met Woningstichting Barneveld. Op dat moment kon de meerwaarde niet worden aangetoond.

Samenwerking vindt plaats op het gebied van treasury, HR, salarisadministratie, beleidsontwikkeling en risicomanagement. Ook wordt kennis gedeeld op het gebied van communicatie, ICT, projectontwikkeling en nieuwe wet- en regelgeving. Verder delen wij in een aantal gevallen onderling personeel. In 2014 hebben de BLNW-corporaties gezamenlijk een nieuwe gedragscode ontworpen. Deze is na instemming van de ondernemingsraden in de organisaties geïntroduceerd tijdens gezamenlijke dilemmaworkshops.

Voor de woonruimteverdeling heeft WSN zich vorig jaar aangesloten bij WoningNet. Dit gelijktijdig met het invoeren van de regionale woonruimteverdeling. Woningzoekenden uit Nijkerk kunnen zich nu ook in omliggende gemeenten vestigen. Het aanbod en de keuzemogelijkheden zijn hiermee voor de Nijkerkers vergroot.

WSN heeft als stille vennoot een aandeel van € 650.000,- in CV Uithof III in Utrecht. Deze investering is destijds gedaan omdat de SSH Utrecht op dat moment over onvoldoende middelen beschikte om het studentencomplex te realiseren.

### **Financiën**

Ondanks de afdrachten vanwege de verhuurderheffing staat WSN er in financieel opzicht goed voor. De solvabiliteit op basis van de waardering van het onroerend goed tegen marktwaarde in verhuurde staat is op 31 december 2014 64,2%. Sinds twee jaar heeft WSN haar jaarrekening samengesteld met de waardering van het onroerend goed op marktwaarde. Het invoeren van de marktwaarde geeft belangrijke extra informatie bij de keuzes voor het Strategisch Voorraad Beheer. Hierbij is ook aandacht voor het verkopen van bestaand bezit. Ondanks de crisis hebben wij het aantal te verkopen woningen redelijk op peil gehouden. Door de lagere WOZ-waarderingen van het onroerend goed, als gevolg van de crisis, konden wij met de Belastingdienst zodanige afspraken maken dat de eerste jaren geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. Dit is positief voor de kasstroom.

### **Kwaliteit van het bezit en leefbaarheid**

Het bezit van WSN staat er goed bij. Jaarlijks voeren wij gepland onderhoud uit. De laatste jaren is extra kritisch naar de onderhoudsbegroting gekeken om besparingen te bereiken. Gelijktijdig met het gepland onderhoud voeren wij bij een aantal complexen energiebesparende maatregelen uit. Dankzij een subsidie van de Provincie Gelderland zijn er in 2014 en 2015 extra werkzaamheden uitgevoerd. Deze jaren voeren wij in ruim 200 woningen diverse maatregelen uit waardoor forse energie besparingen bereikt worden. De huurders betalen hiervoor een kleine huurverhoging. In het convenant volkshuisvesting staat dat wij bij nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering aandacht hebben voor duurzaam bouwen. Dankzij de genomen maatregelen gaat WSN ruimschoots aan de

voor 2020 aan het Convenant Energiebesparing Huursector (2020 energie-index 1,25) voldoen. Eind 2014 was de gemiddelde index van de woningen van WSN al teruggebracht tot 1,34. Begin 2011 was deze 1,46.

In samenwerking met andere partijen besteedt WSN aandacht aan de leefbaarheid in de wijken. Relatief gezien kent Nijkerk weinig leefbaarheidsproblemen.

### **Governance**

WSN neemt De Governancecode Woningcorporaties en de Aedescode in acht bij het besturen van WSN. Gezien de omvang van de corporatie zijn tot op heden geen kerncommissies ingesteld. Over het instellen van een auditcommissie moet binnenkort een besluit worden genomen. Door de Raad van Commissarissen is een Toetsingskader vastgesteld. De raad gebruikt dit bij het nemen van zijn beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en het bewaken van de realisatie van de doelstellingen. Jaarlijks evalueert de raad van commissarissen zijn functioneren. In 2014 vond deze evaluatie plaats met behulp van externe begeleiding.

### **Werkorganisatie**

WSN heeft een professionele werkorganisatie. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden liggen laag in de organisatie. Eind 2012 heeft een interne verbouwing van het kantoor plaatsgevonden, om de beschikbare ruimte beter te benutten. Gelijktijdig hebben wij. Het Nieuwe Werken geïntroduceerd. Onderdeel hiervan is het invoeren van flexibele werkplekken. De functieomschrijvingen zijn recent aangepast en resultaatgericht beschreven. Mede door het aanbieden van voldoende opleidingsmogelijkheden kunnen de medewerkers hun werkzaamheden goed verrichten. Momenteel optimaliseren wij de werkprocessen en de automatisering. Nog dit jaar lanceert WSN de nieuwe website. Voor het toewijzen van de woningen maakt WSN sinds eind vorig jaar gebruik van WoningNet. Dit levert een beperkte besparing op van fte's. De laatste jaren is voortdurend en met succes gezocht naar besparingen op de kosten. Vooral op natuurlijke momenten is de mogelijkheid om te besparen op de personeelskosten aangegrepen. Dit jaar is het woningbezit in Nijkerk van Stichting Portaal overgenomen. Hiervoor zal geen uitbreiding van het aantal medewerkers plaatsvinden. Ook hierdoor daalt het gemiddeld aantal fte's per woning. Begin 2011 bedroeg het aantal fte's nog 31,2. Inmiddels is dit terug gebracht tot 29,1 eind 2014. De voortdurende wijziging van de regelgeving en de implementatie van de per 1 juli ingevoerde nieuwe Woningwet vraagt veel van de medewerkers. Wij zijn er dan ook trots op dat het laatste medewerkers tevredenheidsonderzoek een eindscore van 7,8 opleverde.

### **Oordeel bestuurder**

Mede dankzij de voortdurend grote inzet van de medewerkers en andere -bij WSN betrokkenen- kon het ondernemingsplan 2011 – 2014 vrijwel geheel worden uitgevoerd. Goede financiële resultaten konden worden behaald. Door het realiseren van nieuwbouw en woningverbeteringen is aan de doelstelling voldaan. Zowel huurders en overige stakeholders spraken hun tevredenheid uit. En een nieuw Ondernemingsplan is opgesteld. Wij rekenen dan ook op een mooie uitkomst van de Visitatie 2015.

---

### 3. Bronnenlijst

Perspectief/Ratio	Documenten
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijke aankoop Hoogstraat</li> <li>• Asbestbeleidsplan</li> <li>• Mogelijke aankoop kantoor ABN AMRO.pdf</li> <li>• Voorstel overname 20 woningen De Terrassen</li> <li>• Samenwerkingsovereenkomst huurdersorganisatie</li> <li>• Kwaliteitsbeleid def versie</li> <li>• Aankoop Arkemheen en Beatrixflat</li> <li>• Asbestbeleid</li> <li>• Asbestbeleid Implementatie</li> <li>• Oosterpoort turnkey-overeenkomst</li> <li>• Legionella beleidsplan</li> <li>• Projectontwikkelingsstatuut</li> <li>• Aanbestedings- en inkoopbeleid</li> <li>• Woonservicezone Paasbos</li> <li>• Persbericht Huurwoningen energiezuiniger</li> <li>• Aanpassing begroting ivm subs energiebesp maatregelen</li> <li>• Het Bakken Huurovereenkomst</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk</li> <li>• Brief provincie regionale woonagenda en opgave</li> <li>• Energiebesparing</li> <li>• Hennepconvenant tekenblad WSN</li> <li>• Hennepconvenant</li> <li>• Huurbeleid WSN</li> <li>• Jaarplannen</li> <li>• Jaarverslagen</li> <li>• KWH</li> <li>• Leefbaarheidsvisie</li> <li>• MT-notitie doelstelling 100 starters per jaar</li> <li>• Nieuwbouw aantallen 2011-2014</li> <li>• Opgave regionaal en lokaal</li> <li>• Overeenkomst Arkemheen_Deel1van2_29-06-2012</li> <li>• Overeenkomst Beatrixflat_29-06-2012</li> <li>• 's Heeren Loo rechtstreekse verhuur MT-notitie</li> <li>• Samenwerking- en toek. huurov. Arkemheen_29-06-2012</li> <li>• SOK KPOA WSN</li> <li>• SOK WSN</li> <li>• Strategisch voorraad beleid</li> <li>• Verkoop</li> <li>• Woonruimteverdeling</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\20131212 brief wsn programma doornsteeg</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\20131612 Reactie WSN aan College inzake Kadernotitie Doornsteeg</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO gemeente Nijkerk corporaties 2011-12-06</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO Gemeente Nijkerk corporaties 2012-03-27</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO Gemeente Nijkerk Corporaties 2013-02-28</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO gemeente Nijkerk Corporaties 2014-03-05</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO gemeente Nijkerk WSN 2011-01-07</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO gemeente Nijkerk WSN 2011-04-07</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO gemeente Nijkerk WSN 2011-10-27</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO Gemeente Nijkerk WSN 2012-03-13</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO Gemeente Nijkerk WSN 2012-06-27</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO gemeente Nijkerk WSN 2012-09-27</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO gemeente Nijkerk WSN 2013-04-12</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO Gemeente Nijkerk WSN 2013-05-22</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO Gemeente Nijkerk WSN 2013-09-26</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO gemeente Nijkerk WSN 2013-11-27 SVB</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO gemeente Nijkerk WSN 2014-02-05</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO Gemeente Nijkerk WSN 2014-05-21</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\BO Gemeente Nijkerk WSN 2014-10-06</li> <li>• Bestuurlijk overleg gemeente Nijkerk\Gemeente Nijkerk overleg RvC 24 8 2011</li> <li>• Voortgang energiebeleid</li> <li>• Energiebeleid huurverhoging zonnepanelen</li> <li>• Afsluiting renovatieproject Koetsendijk</li> <li>• Dag van de Duurzaamheid 10 oktober 2014</li> <li>• Energiebeleidsplan</li> <li>• \Folder afsluiting Koetsendijk</li> <li>• Labeloverzicht WSN 2011-2015</li> <li>• Overzicht Energieprojecten 2014- 2015 Woningstichting Nijkerk</li> <li>• Jaarplannen\Activiteitenplanning intern</li> <li>• Jaarplan 2011 samengevoegd</li> <li>• Jaarplannen 2012 Woningstichting Nijkerk</li> <li>• Jaarplannen 2013 Woningstichting Nijkerk</li> <li>• Jaarplannen 2014 Woningstichting Nijkerk</li> <li>• Officieel ondernemingsplan WSN 2011-2014</li> <li>• Populair Ondernemingsplan WSN 2011-2014</li> <li>• Activiteitenplanning intern\Jaarplan 2011 samengevoegd</li> <li>• Activiteitenplanning intern\Planning 2012</li> <li>• Activiteitenplanning intern\Planning 2013</li> <li>• \Activiteitenplanning intern\Planning 2014</li> <li>• Jaarverslag 2011 definitief</li> <li>• Jaarverslag 2012 Definitief 19-6-2013</li> <li>• Jaarverslag 2013 Definitief</li> <li>• Jaarverslag 2014 definitief</li> <li>• Pop. Jaarverslag 2011</li> <li>• Pop. Jaarverslag 2012 alleensamenmakenwenijkerkmooier</li> <li>• Pop. Jaarverslag 2013-A4</li> <li>• Pop. Jaarverslag 2014</li> <li>• KWH aanpassen doelstelling</li> <li>• KWH definitieve ranglijst 2011</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KWH definitieve ranglijst 2012</li> <li>• KWH definitieve ranglijst 2013</li> <li>• KWH definitieve ranglijst 2014</li> <li>• KWH Eindscores 2012</li> <li>• Impactscan Nijkerk oktober 2014</li> <li>• Marktscan Doornsteeg september 2012 Ecorys</li> <li>• Middeninkomens atrive</li> <li>• Monitor Wonen en Zorg Provincie Gelderland 2013</li> <li>• Ontwikkelingen sociale huur in de regio Amersfoort mei 2015</li> <li>• Rapport Ontwikkelingen Doelgroep Regio Amersfoort</li> <li>• Schaarste onderzoek Foodvalley</li> <li>• Verkenning woningbouwprogrammering Amersfoort EIB</li> <li>• Wonen in Gelderland 2014 Foodvalley provincie Gelderland</li> <li>• Woonvisie 2012+ gemeente Nijkerk</li> <li>• Woonvisie 2012+ Verslag evaluatie Woonvisie 2012</li> <li>• Strategisch voorraad beleid</li> <li>• Strategisch voorraad beleid notitie ontwikkeling appartementen</li> <li>• Starters Renteregeling</li> <li>• Evaluatie Starters Renteregeling</li> <li>• Overeenkomst dienstverlening makelaar MNM en WSN</li> <li>• PVA-verkoopscan aanbevelingen</li> <li>• Verkoop bevorderende maatregelen</li> <li>• Verkoop Galjoen, Bakboord en Prof. Eijkmanstraat advies aanvraag gemeente Nijkerk</li> <li>• Verkoop Sparreboomstraat</li> <li>• Verkoopscan Eindrapport WSN mei 2013</li> <li>• Verkoopscan WSN mei 2013 PVA aanbevelingen</li> <li>• Woonruimteverdeling beslisdocument II swev corporaties 12032012</li> <li>• Woonruimteverdeling beslisdocument III corporaties swev 20052012</li> <li>• Woonruimteverdeling beslisdocument IV SWEV 23082012</li> <li>• Woonruimteverdeling beslisdocument V SWEV corporaties</li> <li>• Woonruimteverdeling beslisdocument VI swev corporaties</li> <li>• Woonruimteverdeling besluiten 2011 SWEV Samenwerking Woonruimteverdeling</li> <li>• Woonruimteverdeling convenant gemeenten swev</li> <li>• Woonruimteverdeling samenwerkingsovereenkomst corporaties swev</li> <li>• Woonruimteverdeling swev 2011 samenwerking Woonruimteverdeling</li> <li>• Woonruimteverdeling swev 2011 Stappenplan Een woningmarkt</li> <li>• Woonruimteverdeling swev voortgangsrapportage juni 2012</li> </ul>
--	---

<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aannemersbijeenkomsten</li> <li>• Communicatiebeleid</li> <li>• Huurdersorganisatie</li> <li>• Klantenpanel</li> <li>• MTO 2014.pdf</li> <li>• Overeenkomst Buurtbemiddeling</li> <li>• Prestatie afspraken</li> <li>• Raadsledenbijeenkomst</li> <li>• Rapportage MTO 2011</li> <li>• Regiegroep WWZ</li> <li>• Stakeholders terugblik 2014 bijlage 1</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stakeholders terugblik 2014</li> <li>• Stakeholdersbeleid</li> <li>• Uitkomst en advies klantonderzoek 2013</li> <li>• Aannemersbijeenkomsten\2013-12-09 Bijeenkomst aannemers</li> <li>• Aannemersbijeenkomsten\2014-12-17 Presentatie Bijeenkomst aannemers</li> <li>• \Communicatiebeleid DEF Beleidsnotitie C&amp;PR WSN 2011-2014</li> <li>• Huurdersorganisatie\antwoord WSN op vraag HO hoe verder 2014</li> <li>• Huurdersorganisatie\opdracht woonbond versterking participatie.pdf</li> <li>• Huurdersorganisatie\Programma WSN-bijeenkomst HO en Beweegwijze 2013</li> <li>• Huurdersorganisatie\Samenwerkingsovereenkomst getekend</li> <li>• Huurdersorganisatie\Uitvraagdocument Huurdersparticipatie WSN en HO 2015</li> <li>• Huurdersorganisatie\Verslagen 2011</li> <li>• Huurdersorganisatie\Verslagen 2012</li> <li>• Huurdersorganisatie\Verslagen 2013</li> <li>• Huurdersorganisatie\verslagen 2014</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen</li> <li>• Vraag HO hoe nu verder eind 2014</li> <li>• Verslagen 2011\2011-11-22 Verslag bijeenkomst WSN en HBV</li> <li>• Verslagen 2012\2012-01-16 Verslag bijeenkomst WSN en HBV</li> <li>• Verslagen 2012\2012-02-02 Verslag bijeenkomst WSN en HBV</li> <li>• Verslagen 2012\2012-04-16 Verslag bijeenkomst WSN en HO</li> <li>• Verslagen 2012\2012-05-14 Verslag bijeenkomst WSN en HO</li> <li>• Verslagen 2012\2012-08-23 Verslag bijeenkomst WSN en HO</li> <li>• Verslagen 2012\2012-10-10 Verslag bijeenkomst WSN en HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Verslagen 2012\2012-12-10 Verslag bijeenkomst WSN en HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Verslagen 2013\2013-03-25 Verslag vergadering WSN en HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Verslagen 2013\2013-06-27 Verslag vergadering WSN en HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Verslagen 2013\2013-09-16 Verslag vergadering WSN en HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Verslagen 2013\2013-12-16 verslag vergadering WSN</li> <li>• Huurdersorganisatie\verslagen 2014\Verslag HO De Volharding 2014-03-18</li> <li>• Huurdersorganisatie\verslagen 2014\Verslag HO De Volharding 23-9-2014</li> <li>• Huurdersorganisatie\verslagen 2014\Verslag HO De Volharding 24-6-2014</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Adviesaanvraag HO nieuw Ondernemingsplan 2014</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Huurbeleid advies HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\huurbeleid en svb Adviesaanvraag WSN</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Huurbeleid en SVB Reactie WSN op advies HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Huurovereenkomst advies HO 2013-12-04</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Huurovereenkomst adviesaanvraag WSN 2013</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Huurovereenkomst Reactie WSN op advies HO</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Huurverhoging 2013 advies HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Huurverhoging 2013 Advies</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Huurverhoging 2013 Afwijzing advies HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Huurverhoging 2014 Advies HO aan WSN</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\huurverhoging 2014 Adviesaanvraag HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Huurverhoging 2014 Afwijzing advies HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Verkoop complexen Advies 1 HO</li> <li>• Huurdersorganisatie\Voorbeeld adviezen\Verkoop complexen Advies2 HO</li> <li>• Voorbeeld adviezen\Verkoop complexen Reactie WSN op advies HO</li> <li>• Klantenpanel\Rapportage klantenpanel 2013 Nijkerk mooier</li> <li>• Rapportage klantenpanel 2014 Verhuur- en Mutatieproces</li> <li>• Terugkoppelverslag klantenpanel 2013 Nijkerk mooier</li> <li>• Terugkoppelverslag klantenpanel 2014 Verhuur- en Mutatieproces</li> <li>• Prestatieafspraken\20140305 Rapportage Middeninkomens</li> <li>• Prestatieafspraken\20140305 Rapportage monitoring leefbaarheid</li> <li>• Prestatieafspraken\20140305 Rapportage Scheiden Wonen en Zorg</li> <li>• Prestatieafspraken\2015-4-18 Rapportage Wonen en Zorg in Nijkerk</li> <li>• Prestatieafspraken\bijeenkomst regiegroep Nijkerk d.d. 21 juni 2013</li> <li>• Prestatieafspraken\Bijlage 1 Meetlat</li> <li>• Prestatieafspraken\evaluatie prestatieafspraken 2011</li> <li>• Prestatieafspraken\getekende prestatieafspraken 2011-2015</li> <li>• Plan van Aanpak Scheiden Wonen en Zorg 18 juli 2014</li> <li>• Prestatieafspraken 2013 en 2014 DEF</li> <li>• Prestatieafspraken Evaluatie</li> <li>• Verslag Evaluatie Prestatieafspraken BO gemeente Nijkerk</li> <li>• Correspondentie met gemeenteraad</li> <li>• Raadsleden bijeenkomst 2013 presentatie</li> <li>• Raadsleden bijeenkomst 2013 uitnodiging</li> <li>• Raadsleden bijeenkomst 2014 Presentatie</li> <li>• Correspondentie met gemeenteraad\Brief terugkoppeling stakeholdersbijeenkomsten WSN</li> <li>• Correspondentie met gemeenteraad\p1 brief verkiezingen 2014_20140127</li> <li>• Correspondentie met gemeenteraad\p2 ondertekende brief verkiezingen 2014</li> <li>• Regiegroep WWZ\Verslag 2011-11-15</li> <li>• Regiegroep WWZ\Verslag 2012-10-04 incl eva en toekomst regiegroep</li> <li>• Regiegroep WWZ\Verslag 2014-07-09</li> <li>• Regiegroep WWZ\Verslag 2014-11-19</li> <li>• Regiegroep WWZ\Verslag 2015-04-22</li> <li>• Brief terugkoppeling stakeholdersbijeenkomsten WSN</li> <li>• Een voorbeeld van een uitwerking resultaat stakeholdersbijeenkomst</li> <li>• Samen maken we Nijkerk mooier; het vervolg</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stakeholdersbijeenkomst 2011 mailing deelnemers gezocht</li> <li>• Stakeholdersbijeenkomst bevestiging deelnemers</li> <li>• Stakeholdersbijeenkomst PERSBERICHT over resultaat</li> <li>• Stakeholdersoverleg 2013 terugkoppelverslag deelnemers</li> <li>• Uitwerking naar stakeholder oktober 2013</li> </ul>
--	---

<b>Presteren naar Vermogen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RvC bepaling WACC en gewenst rendement</li> <li>• WACC en IRR</li> <li>• Optimaalscan</li> <li>• Uitgangspunten Marktwaarde</li> <li>• Frauderisico</li> <li>• Advies risicoklankbord periode 3 2013 definitief</li> <li>• Rendement per complex</li> <li>• Agenda klankbordgroep risicomangement 2015</li> <li>• Risicorapportageformat_WSN_10-04-2015</li> <li>• Bedrijfswaarde 2012 versie d.d. 2013</li> <li>• Bedrijfswaarde 2014</li> <li>• Bedrijfswaarde per jaar</li> <li>• Bedrijfswaarde ultimo 2013</li> <li>• Begrotingen</li> <li>• Bepaling WACC en rendement o.b.v begroting 2014</li> <li>• CBC cijfers</li> <li>• CFV MINISTERIE WSW</li> <li>• Evaluatie risicorapportages en klankbord BLNW</li> <li>• Generieke risico's BLNW 2015-01 t.b.v bijeenkomst risicomangement</li> <li>• MT notitie 1448A Risicomangement WSN met stempel RvC</li> <li>• Periodieke rapportages</li> <li>• Treasurystatuut 2014 met stempel RvC en MT</li> <li>• Treasurystatuut WSN ter goedkeuring RvC</li> <li>• Accountant\Accountantsverslag 2012</li> <li>• Accountant\Accountantsverslag 2013</li> <li>• Accountant\Accountantsverslag 2014</li> <li>• Accountant\Bevindingen IT Audit 2014 incl. managementreactie</li> <li>• Accountant\Managementletter 2011</li> <li>• Accountant\Managementletter 2012 Deloitte.</li> <li>• Accountant\Managementletter 2013</li> <li>• Accountant\Managementletter 2014 Deloitte WSN met stempel RvC en MT</li> <li>• Begrotingen\Begroting 2012 definitief 28-02-2012</li> <li>• Begrotingen\Begroting 2013 Woningstichting Nijkerk Definitief t.b.v. RVC</li> <li>• Begrotingen\Begroting 2014 Woningstichting Nijkerk definitief</li> <li>• Begrotingen\DefinitieveBegroting2011</li> <li>• CBC cijfers\.Aedes Bechmark</li> <li>• CBC cijfers\Vergelijkende cijfers CBC 2013 vanuit gegevens CorpoData</li> <li>• CFV MINISTERIE WSW\CFV Continuïteitsoordeel 2012</li> <li>• CFV MINISTERIE WSW\CFV Solvabiliteitsoordeel 201</li> <li>• CFV MINISTERIE WSW\CFV Toezichtsbrief 2013</li> <li>• CFV MINISTERIE WSW\CFV Toezichtsbrief en correctie toezichtsbrief 2014</li> <li>• CFV MINISTERIE WSW\Oordeelsbrief Ministerie 2010.</li> <li>• CFV MINISTERIE WSW\Oordeelsbrief ministerie 2011 WSN</li> </ul>
--------------------------------	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CFV MINISTERIE WSW\Oordeelsbrief ministerie 2012 WSN</li> <li>• CFV MINISTERIE WSW\Solvabiliteitsoordeel 2011</li> <li>• CFV MINISTERIE WSW\Toezichtbrief CFV 2014 RvC beoordeling financiële continuïteit</li> <li>• \CFV MINISTERIE WSW\WSW borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring 2014</li> <li>• CFV MINISTERIE WSW\WSW kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2012</li> <li>• CFV MINISTERIE WSW\WSW Nieuw borgingsplafond 2015</li> <li>• Periodieke Rapportage 2011-01 definitief naar Directie na aanpassing</li> <li>• Periodieke Rapportage 2011-02 Bestuur</li> <li>• Periodieke Rapportage 2011-03 versie 2</li> <li>• Periodieke rapportage 2012-2; versie tbv RVC</li> <li>• Periodieke rapportage 2012-3</li> <li>• Periodieke rapportages\Periodieke rapportage 2013-1 Vastgestelde versie</li> <li>• Periodieke rapportage 2013-2 tbv RVC 2013</li> <li>• Periodieke rapportage 2013-3</li> <li>• Periodieke rapportage 2014-1</li> <li>• Periodieke rapportage 2014-2</li> <li>• Periodieke rapportage 2014-3</li> </ul>
--	--

<b>Governance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toetsingskader verbindingen</li> <li>• Vaststellen projectontwikkelingsstatuut</li> <li>• Oordeelsbrief verslagjaar 2013 Bbsh</li> <li>• Reactie oordeelsbrief verslagjaar 2013 van Ministerie van Infrastruct... met stempel MT</li> <li>• WSN 2014</li> <li>• Goedgekeurd PROJECTONTWIKKELINGSSTATUUT WSN RvC d.d. 2013-12-10</li> <li>• Implementatie Governancecode</li> <li>• Ondernemingsplan WSN 2011 2014 Ondernemend in wonen WEBversie</li> <li>• Ondernemingsplan WSN 2015 2018 Bouwen aan een betaalbare &amp; duurzame toekomst</li> <li>• Planning 2012</li> <li>• Planning 2013</li> <li>• Planning 2014</li> <li>• Planning 2015</li> <li>• Profielen-RvC</li> <li>• PvA visitatie per prestatieveld WSN 2013</li> <li>• Reglement-directie-WSN.</li> <li>• Reglement-RvC</li> <li>• RvC Jaarcyclus</li> <li>• RvC Toetsingskader</li> <li>• Samenwerkingsovereenkomst Huurdersorganisatie De Volharding WSN</li> <li>• StatutenWSN</li> <li>• Stavaza 2012 PvA visitatie 2010</li> <li>• Stavaza 2013 PvA visitatie 2011</li> <li>• verbindingenstatuut 25062013</li> <li>• Zelfevaluatie MT 2014</li> <li>• RvC Jaarcyclus\Jaarcyclus RvC 2013 dd 12 jan 2013</li> </ul>
-------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RvC Jaarcyclus\Jaarcyclus RvC 2014</li> <li>• RvC Jaarcyclus\Vergaderschema RvC 2012</li> <li>• RvC Jaarcyclus\Vergaderschema RvT-RvC 2011</li> <li>• RvC Toetsingskader\Toetsingskader 05042013</li> <li>• RvC Toetsingskader\Toetsingskader 22012013</li> <li>• RvC Toetsingskader\Toetsingskader 25062013</li> <li>• RvC Toetsingskader\Toetsingskader WSN 2013 13-6-2013</li> <li>• RvC Toetsingskader\Toetsingskader WSN 2013 bijgewerkt</li> <li>• RvC Toetsingskader\Toetsingskader WSN 2014 met stempel</li> <li>• RvC Toetsingskader\Toetsingskader WSN 2014-01-24</li> <li>• RvC verslagen\2011</li> <li>• RvC verslagen\2012</li> <li>• RvC verslagen\2013</li> <li>• RvC verslagen\2014</li> <li>• RvC verslagen\2011\RvC 2011-02-15</li> <li>• RvC verslagen\2011\RvC 2011-04-19</li> <li>• RvC verslagen\2011\RvC 2011-05-24</li> <li>• RvC verslagen\2011\RvC 2011-06-21</li> <li>• RvC verslagen\2011\RvC 2011-10-04</li> <li>• RvC verslagen\2011\RvC 2011-12-13</li> <li>• RvC verslagen\2012\RvC verslag 2012-02-2</li> <li>• RvC verslagen\2012\RvC verslag 2012-05-08</li> <li>• RvC verslagen\2012\RvC verslag 2012-06-26</li> <li>• RvC verslagen\2012\RvC verslag 2012-10-23</li> <li>• RvC verslagen\2012\RvC verslag 2012-12-04</li> <li>• RvC verslagen\2013\verslag 2013-02-26</li> <li>• RvC verslagen\2013\verslag 2013-05-15</li> <li>• RvC verslagen\2013\verslag 2013-06-25</li> <li>• RvC verslagen\2014\RvC verslag 2014-02-11 met stempel</li> <li>• RvC verslagen\2014\RvC verslag 2014-05-20 met stempel RvC</li> <li>• RvC verslagen\2014\RvC verslag 2014-06-17 ondertekend RvC</li> <li>• RvC verslagen\2014\RvC verslag 2014-10-07 ondertekend</li> <li>• RvC verslagen\2014\RvC verslag 2014-12-09 ondertekend door RvC</li> </ul>
--	--

#### **4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden**

##### *Directeur-bestuurder*

Bertus Rakhorst

##### *Raad van Commissarissen*

Bert Koeslag

Henk Luigjes

Elly Versluis

##### *Management*

Saskia Waciuri

Jaap van der Werfhorst

Erik Lambers

##### *Ondernemingsraad*

Gerard van Nieuwenhuizen

Richard van den Ham

Henri van Hierden

##### *Huurdersorganisatie De Volharding*

René Hecker

Henny Lammers

Jenny Top

##### *Gemeente Nijkerk*

René Windhouwer, wethouder

Agnes Reitsma

##### *Overige belanghebbenden*

Monique Brewster, Woningstichting Leusden

Wim Sterkenburg, FoodValley

Liesbeth Lossez, de Alliantie

Helen Hoogenhout, de Alliantie

Anita van der Haar, 's Heeren Loo

Walter Smit, Politie Veluwe Vallei Noord

Herman Bezemer, Amaris

Jetty Reker, Sigma

Carl Verheijen, De Nije Veste

## 5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



### **Rob van Oostveen**

Hij werkte tien jaar in de ICT (Multihouse) in diverse uitvoerende, management en directiefuncties. Tijdens deze periode studeerde hij bestuurlijke informatica en marketing en was hij lid van de NEN-commissie die Nederland vertegenwoordigde bij de ontwikkeling van de ISO 9000 serie. Daarna heeft hij acht jaar als directeur gewerkt bij Kolpron. Vanuit Kolpron is hij betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Structuurschets voor de Vastgoedinformatievoorziening in Nederland en heeft hij veel adviezen uitgebracht en reorganisaties, privatiseringen en fusies begeleid en interimposities bekleed bij organisaties die actief zijn in de vastgoedbranche (corporaties, gemeenten, provincies, VROM).

Vervolgens is hij ruim twaalf jaar directeur van regio Noord bij Ymere geweest. Een positie waarin hij verantwoordelijk was voor het beheer en de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille van 10.000 eenheden. Binnen het directieteam was hij ook verantwoordelijk voor de portefeuilles ICT, P&O, servicebedrijven en communicatie en is hij betrokken geweest bij invoering van de aeDex/IPD en de vernieuwing en invoering van diverse informatiesystemen.

Tegenwoordig is hij zelfstandig adviseur en vervult hij een aantal commissariaten bij woningcorporaties en zorginstellingen. Zijn specialisme ligt vooral op ontwikkeling en implementatie van nieuwe strategieën, resultaatgerichte sturingsconcepten en het professionaliseren van vastgoedsturing.



### **drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE**

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

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

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



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

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

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

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



## Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist  
Datum: 21 september 2015

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

### Woningstichting Nijkerk

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode augustus 2015 – oktober 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie



R. van Oostveen

Lid van de visitatiecommissie



Drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie



Mr. L.J.M.G. Hulsebosch



## **Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.**

Plaats: Zeist  
Datum: 21 september 2015

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

### **Woningstichting Nijkerk**

in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

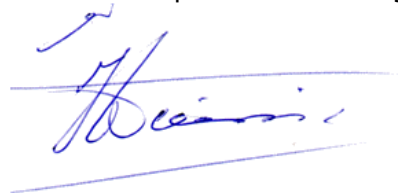
Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

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

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1<sup>e</sup> Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist  
E [info@pro-corp.nl](mailto:info@pro-corp.nl) • [www.pro-corp.nl](http://www.pro-corp.nl)