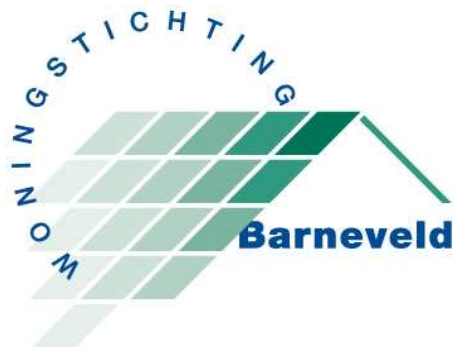




Woningstichting Barneveld

Visitatierapport



Utrecht, juli 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer mr. H. Strietman (voorzitter)
Mevrouw ir. B.J.C.J. van Hoesel-Snel MBA
Mevrouw ir. N.A.H.J. Smits (secretaris)

Voorwoord

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

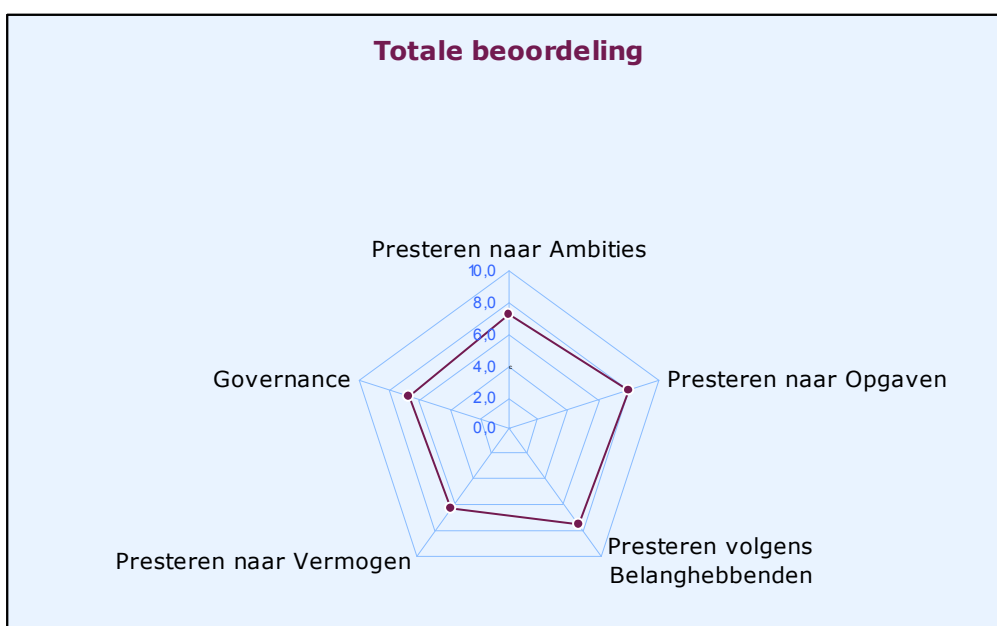
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In december 2010 heeft Woningstichting Barneveld te Barneveld opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart 2011 en juli 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op dinsdag 10 en donderdag 12 mei 2011.

Woningstichting Barneveld wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,2.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,3
Presteren naar Opgaven	8,0
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	6,3
Governance	6,7
Gemiddelde score	7

Op basis van de informatie die ze schriftelijk en in de gesprekken heeft verzameld heeft de visitatiecommissie een oordeel gevormd over de prestaties van Woningstichting Barneveld. In bovenstaande tabel worden de scores per prestatieveld weergegeven. Op het onderdeel Presteren naar Vermogen beoordeelt de commissie de prestaties van de corporatie als voldoende. De onderdelen Presteren naar Ambities, Presteren volgens Belanghebbenden en Governance worden als ruim voldoende beoordeeld. Op het onderdeel Presteren naar Opgaven presteert de corporatie naar mening van de commissie goed en scoort daarmee een 8,0. De afgeronde gemiddelde score komt daarmee op een 7 (ruim voldoende).

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. De commissie heeft daarbij een positief beeld van deze corporatie gekregen, zij het dat er op onderdelen verbetering te behalen is. Per prestatieveld volgt hier een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen. In de navolgende hoofdstukken wordt dieper ingegaan op de afzonderlijke onderdelen.

Presteren naar Ambities

Gemiddeld genomen heeft Woningstichting Barneveld ruim voldoende gepresteerd op dit prestatieveld. De corporatie kiest voor een brede taakopvatting. Hierbij stelt zij de kwaliteit van het wonen in brede zin centraal. Dit is terug te zien in de waarde die de corporatie hecht aan de doelstellingen op het op het gebied van *kwaliteit van wijken en buurten*. Niettemin stelt Woningstichting Barneveld zich echter ook een hoog ambitieniveau wat betreft de *kwaliteit van woningen en woningbeheer*. De corporatie kan haar prestaties nog verbeteren door het meer SMART¹ formuleren van haar doelstellingen. De commissie waardeert het Presteren naar Ambities gemiddeld met een 7,3.

Presteren naar Opgaven

De commissie constateert dat Woningstichting Barneveld goed presteert op dit onderdeel. Woningstichting Barneveld neemt haar maatschappelijke functie als woningcorporatie serieus en toont maatschappelijke betrokkenheid door te participeren in verschillende initiatieven. Vooral waar het aankomt op *huisvesting van (bijzondere) doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen* heeft de corporatie uitstekend gepresteerd. Zij heeft zich buitengewoon actief ingespannen om te voldoen aan de opgave binnen haar werkgebied. Ook op de onderdelen *kwaliteit van woningen en woningbeheer, (des)investeren in vastgoed* en *kwaliteit van wijken en buurten* presteert Woningstichting Barneveld goed. De woningen zijn in goede tot zeer goede staat, in een prettige woonomgeving. De commissie waardeert het Presteren naar Opgaven gemiddeld met een 8,0.

Presteren volgens Belanghebbenden

Over het algemeen oordelen belanghebbenden positief over het presteren en de inzet van Woningstichting Barneveld. Zij waarderen de brede rolopvatting van de corporatie en haar sterke lokale betrokkenheid. Dit zien de belanghebbenden terug in het feit dat de corporatie niet alleen investeert in de kwaliteit van de woningvoorraad, maar zich ook betrokken toont bij de kwaliteit van wijken en buurten, het op pijl houden van de leefbaarheid in kleine kernen en het voorzien in kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor speciale doelgroepen. Naar mening van de verschillende belanghebbenden past deze insteek goed bij het werkgebied van de corporatie. De commissie vat het door de belanghouders genoemde oordeel samen tot gemiddeld een 7,6.

Presteren naar Vermogen

Woningstichting Barneveld heeft een degelijke financiële structuur. Deze is vastgelegd in het financieel statuut (2007). De planning en controlecyclus en het treasurymanagement voldoen dan ook aan de eisen. Ook voldeed de corporatie alle

¹ SMART staat voor: Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden. Een SMART geformuleerde doelstelling is richtinggevend: het geeft aan wat je wilt bereiken, wat daarvoor nodig is en welke resultaten wanneer in het proces moeten worden bereikt.

voorgaande jaren aan de eisen zoals deze worden gesteld door CFV² en WSW³ en volgt zij deze kengetallen nauwkeurig. De koppeling tussen haar visie en gedane investeringen in voorgaande jaren is naar de mening van de commissie echter onvoldoende zichtbaar. Voorts constateert de commissie dat de corporatie pas sinds 2009 in toenemende mate aandacht besteedt aan haar bedrijfsvoering en efficiency. Gemiddeld genomen beoordeelt de commissie het prestatieveld Presteren naar Vermogen met een 6,3.

Governance

Tot slot het prestatieveld Governance. De commissie concludeert dat de governancestructuur van Woningstichting Barneveld op orde is. De kwaliteitseisen voor het bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd door documenten waarbij de relevante codes worden onderschreven. Bestuur en Raad van Toezicht handelen naar deze codes. De beleidscyclus functioneert behoorlijk, maar kan aan kracht winnen door realistische ambities en doelen (plannen) te stellen en deze SMART, dus controleerbaar, te formuleren. Hiermee wordt het evalueren van prestaties en externe legitimatie ervan ook transparanter. Verder kan Woningstichting Barneveld haar bijdragen nog duidelijker laten zien richting derden en partijen tevens meer zichtbaar betrekken bij de beleidsontwikkeling. Gemiddeld genomen beoordeelt de commissie het prestatieveld Governance met een 6,7.

² CFV staat voor: Centraal Fonds Volkshuisvesting

³ WSW staat voor: Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Recensie

Woningstichting Barneveld is een rolbewuste organisatie die sterk vanuit een lokale en regionale betrokkenheid denkt en handelt. Zij heeft daarbij een brede oriëntatie op de volkshuisvestelijke opgaven binnen haar werkgebied. Deze maatschappelijke identiteit en brede rolopvatting worden vooral zichtbaar in de houding van de corporatie waar het aankomt op het invullen van leefbaarheids vraagstukken en verbeteren van de fysieke kwaliteit van wijken en buurten. In die zin dat zij op voorhand niets uitsluit en over het algemeen ingaat op (expliciete) vragen vanuit haar belanghebbenden. De voorgaande periode heeft de corporatie zich ambitieus opgesteld en een pro-actieve instelling getoond waar het de invulling van opgaven betreft. Hierbij reageert Woningstichting Barneveld op signalen die haar bereiken vanuit diverse lokale bronnen (bijeenkomsten met belanghouders, onderzoek, prestatieafspraken). De corporatie komt daarbij haar afspraken na.

Verder is Woningstichting Barneveld te kenmerken als een organisatie met een open en informele bedrijfscultuur en korte organisatorische lijnen. Belanghouders (h)erkennen hierin de stijl en werkwijze van de lokale cultuur, waarbinnen informele contacten, nauw overleg tussen alle betrokken partijen en gevoeligheid voor verhoudingen essentieel zijn. Hier op een goede manier mee omgaan is een eis voor de professionaliteit van Woningstichting Barneveld. Ingegeven door nationale ontwikkelingen en eisen heeft Woningstichting Barneveld een trend ingezet naar meer zakelijk handelen. Deze inzet wordt door verschillende partijen gewaardeerd omdat dit 'aan de tijd' is, men ziet in dat zaken niet meer kunnen verlopen zoals men elkaar altijd gekend heeft. Tegelijkertijd vrezen dezelfde belanghebbenden dat de aansluiting met de lokale omgeving hierdoor zal verminderen. Richting toekomst komt het er derhalve op aan dat Woningstichting Barneveld invulling geeft aan deze nieuwe houding, werkwijze en bijbehorend relatiemanagement, zonder haar gevoeligheid voor de lokale verhoudingen en het vertrouwen dat in de corporatie bestaat te verliezen.

In dit kader constateert de commissie tevens dat de corporatie op veel terreinen actief is en waarneembaar goed presteert, zonder dat elke stap in het desbetreffende proces van handelen vooraf of achteraf wordt uitgetekend. Impliciet zit het wel goed met de corporatie, maar voor de toekomst komt zij niet weg zonder daarin expliciet te zijn. Zij kan meer zichtbaar maken, in de letterlijke betekenis van het woord, welke bijdrage zij levert aan de maatschappelijke opgave, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid. De bekende cyclus van plan-do-check-act kan daarvoor een goede kapstok zijn. Dit stelt de corporatie wellicht ook beter in staat en daagt haar daartoe dan ook uit, om doelbewust mee richting te geven aan de wensen en behoeften van haar klanten en belanghouders. Nu komt dat vaak nog neer op een overigens gewaardeerde houding van 'u vraagt en wij draaien', straks kan dat des te beter vorm krijgen in 'wij luisteren en samen bepalen we wat wij daaraan kunnen doen'.

Deze houding is bovendien noodzakelijk, gezien de veranderde financiële ruimte van de corporatie. Als gevolg van externe ontwikkelingen (VPB, vogelaarheffing en crisis) is deze gedurende de voorgaande periode afgenomen. Hoewel de financiële continuïteit ook de komende jaren is gewaarborgd, zijn de financiële mogelijkheden niet onbeperkt en vragen deze om een gedegen afstemming. Waar Woningstichting Barneveld in voorgaande jaren zonder problemen veel heeft kunnen investeren in

kwaliteit en onderhoud van haar bezit en de woonomgeving, zal zij haar beschikbare middelen in de toekomst zo efficiënt mogelijk moeten inzetten. Hiertoe zal de corporatie beleidskeuzes moeten maken. Het is van belang de diverse belanghouders hier in een vroeg stadium bij te betrekken.

Gedurende de onderzoeksperiode heeft Woningstichting Barneveld een samenwerkingsverband met een drietal andere corporaties in de regio⁴. Hierbinnen regelen zij gezamenlijk een aantal zaken op het gebied van automatisering, beleids- en productontwikkeling, financiën (waaronder treasury en control), personeelszaken/HRM en projectontwikkeling. In 2009 heeft de corporatie de mogelijkheden van een fusie met woningstichting Nijkerk onderzocht. Beide partijen hebben uiteindelijk echter besloten niet te fuseren. Dit daar zij geen aantoonbare voordelen zien voor hun klanten. De verschillende belanghouders zijn het eens met de keuze en het standpunt van de corporatie op dit gebied. Dat één en ander door de corporatie wordt betrokken bij haar strategie voor de toekomst, mag vanzelf spreken. Samenwerking, gedeelde functies dan wel uitbesteding, of toch een integratie met een omliggende partner, het is allemaal mogelijk, zonder dat verstrekkende besluiten op dit moment urgent lijken.

Samenvattend komt de commissie tot de conclusie dat Woningstichting Barneveld een lokaal verankerde, omgevingsgerichte organisatie is die degelijk en sociaal bewust werkt. Ook richting toekomst verwachten belanghouders deze houding van de corporatie.

⁴ Dit samenwerkingsverband is in 2001 opgezet. In de ter beschikking gestelde stukken heeft de commissie een overeenkomst van januari 2007 aangetroffen.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Woningstichting Barneveld en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Woningstichting Barneveld	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	15
2 Presteren naar Ambities	17
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	18
2.3 Conclusies en motivatie	19
3 Presteren naar Opgaven	23
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	25
3.3 Conclusies en motivatie	25
4 Presteren volgens Belanghebbenden	29
4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Barneveld	29
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	32
4.3 Conclusies en motivatie	32
5 Presteren naar Vermogen	35
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	35
5.2 Conclusies en motivatie	35
6 Governance	39
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	39
6.2 Conclusies en motivatie	39
7 Integrale scorekaart	43
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	45
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	49
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	57
Bijlage 4 Definities	59
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	63

1 Woningstichting Barneveld en het werkgebied

1.1 De visitatie

In december 2010 heeft Woningstichting Barneveld te Barneveld opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart 2011 waarin de startbijeenkomst plaatsvond en juli 2011 waarin de definitieve versie van het eindrapport wordt opgeleverd. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 10 en 12 mei 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer mr. H. Strietman (voorzitter), mevrouw ir. B.J.C.J. van Hoesel-Snel MBA en mevrouw ir. N.A.H.J. Smits (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Woningstichting Barneveld volgt de Aedescode en gebruikt de visitatie als verantwoording naar haar belanghouders. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren ziet Woningstichting Barneveld deze visitatie als een moment van reflectie op haar handelen. Dit biedt een goede mogelijkheid om van te leren en daar waar wenselijk verbeteringen aan te brengen. De visitatie betreft de periode 2007 tot 2011. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Barneveld

Woningstichting Barneveld is per 1 januari 1995 van start gegaan als voortzetting van het gemeentelijk woningbedrijf van de gemeente Barneveld. Ultimo 2011 telt de gemeente zo'n 53.000 inwoners⁵. Woningstichting Barneveld is (nog steeds) de grootste verhuurder van woningen binnen de gemeente Barneveld. Met 50 medewerkers (43,8 fte) beheert de corporatie ruim 4.000 verhuureenheden⁶. Hierbij beschikt zij over een eigen onderhoudsdienst (interne aannemerij) met ultimo 2010 negen medewerkers (8,8 fte). De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit zes leden, waarvan twee leden op voordracht van de Huurdersvereniging Barneveld in de Raad van Toezicht zitting hebben.

Belangrijkste belanghebbenden zijn huurders en woningzoekenden, de gemeente Barneveld, zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties binnen de regio. Met een drietal andere kleinere corporaties heeft Woningstichting Barneveld een

⁵ Bron: Barneveld in cijfers (website www.barneveld.incijfers.nl op 1 juni 2011)

⁶ Eind 2010 telde het bezit 3921 wooneenheden, 106 garages en 6 stuks maatschappelijk vastgoed.

Bron: Corporatie in Perspectief, 2010

samenwerkingsverband⁷. Hierbinnen regelen zij gezamenlijk zaken op een aantal terreinen waaronder personeelszaken/HRM, automatisering en financiën. Daarnaast benoemt de corporatie nog een aantal andere belanghebbenden die actief zijn binnen haar werkgebied, zoals politie, culturele en maatschappelijke instellingen en politieke partijen. In het werkgebied van Woningstichting Barneveld is ook collega-corporatie Mooiland Vitalis actief. Zij beheert drie kleinschalige complexen (appartementen) in Barneveld.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting Barneveld heeft regionale toelating maar is tot nu slechts werkzaam in de gemeente Barneveld. Deze gemeente is gelegen in de provincie Gelderland en beslaat een uitgestrekt gebied (ruim 17.000 ha), lopend van de Gelderse Vallei tot de Veluwe. Van de totale oppervlakte van de gemeente wordt meer dan de helft ingezet voor landbouwactiviteiten en nog eens 30 procent als bos- en natuurgebied. Het werkgebied van Woningstichting Barneveld is dan ook te kenmerken als landelijk gebied. Het dorp Barneveld is de grootste kern van de gemeente. Daarnaast kent de gemeente nog negen kleinere kernen: Garderen, De Glind, Harselaar, Kootwijkerbroek, Kootwijk, Stroe, Terschuur, Voorhuizen en Zwartebroek. Woningstichting Barneveld is werkzaam in al deze kernen.

De woningmarkt in Barneveld kenmerkt zich conform die van een niet-stedelijke omgeving als een kopersmarkt. Anno 2010 bedraagt de totale omvang van gemeentelijke woningvoorraad zo'n 18.500 woningen. Circa 70 procent hiervan (12.826 woningen) zijn koopwoningen, tegenover 5.683 huurwoningen. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit (grondgebonden) eengezinswoningen en weinig gestapelde bouw. Verder liggen zowel de gemiddelde oppervlakte van de woningen (140 m²) als de gemiddelde WOZ-waarde (312.000 euro) ruim boven het nationale gemiddelde.

Dit beeld is ook terug te zien in het bezit van Woningstichting Barneveld⁸. Dit bestaat voor ruim 70 procent uit relatief grote eengezinswoningen en ruim een kwart meergezinswoningen. De corporatie heeft geen hoogbouw in haar bezit. Wanneer wordt gekeken naar de samenstelling van het bezit wat betreft ouderdom komt het beeld redelijk overeen met het landelijk gemiddelde. Opvallend is dat Woningstichting Barneveld echter zeer weinig bezit heeft dat dateert van voor 1945 (slechts één procent). Bovendien dateert bijna een vijfde deel van het bezit van Woningstichting Barneveld van na 2000 (19,8 procent), waar dat landelijk slechts 8,8 procent is. Het woningbezit van Woningstichting Barneveld is dan ook relatief jong en ruim.

Tot en met 2009 is de corporatie heel terughoudend geweest met het verkopen van woningen uit bestaand bezit vanwege het grote, structurele tekort aan (betaalbare)

⁷ Binnen het BLNW samenwerkingsverband werken Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden, Woningstichting Nijkerk en Vallei Wonen uit Woudenberg samen op een aantal terreinen.: automatisering, beleids- en productontwikkeling, financiën (waaronder treasury en control), personeelszaken/HRM en projectontwikkeling.

⁸ Corporatie in Perspectief, 2010

huurwoningen. Om financiële redenen is zij in 2010 gestart met het verkopen van woningen uit bestaand bezit.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) hanteert als referentieregio de regio West-Veluwe/Noordwest-Veluwe. Naast een referentieregio wordt iedere corporatie ook ingedeeld bij een referentiegroep. De indeling in een referentiegroep is gebaseerd op kenmerken op de velden verhuur, kwaliteit, woningbehoefte, herstructurering, vernieuwing van de portefeuille, bedrijfsvoering, waarde van het vastgoed, leningen en financiële positie. In totaal onderscheidt het CFV op deze manier 11 referentiegroepen. Woningstichting Barneveld wordt daarbij ingedeeld bij referentiegroep 5, dat wil zeggen 'gemiddeld profiel'. Wanneer Woningstichting Barneveld wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. In totaal omvat de referentiegroep 122 corporaties van de ongeveer 420 in Nederland.

1.4 Leeswijzer

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

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

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

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

2 Presteren naar Ambities

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

2.1 Missie en ambities

Woningstichting Barneveld beschrijft haar visie, missie en daaruit voortvloeiende ambities en doelen in haar strategische beleidsplannen. Vanaf 2004 dient het *Strategisch beleidsplan 2004-2008 'ondernemend in wonen'* als basis voor het handelen van Woningstichting Barneveld. Hierin verwoordt de corporatie haar missie als volgt:

"Woningstichting Barneveld ziet, als maatschappelijk ondernemer, voor zichzelf een taak op het totale gebied van wonen en welzijn in de gemeente Barneveld. Het ontwikkelen en beheren van vastgoed is daarvoor niet het enige maar wel het belangrijkste middel.

Woningstichting Barneveld richt zich daarbij op een breed publiek, met specifieke aandacht voor lage en middeninkomensgroepen en voor groepen die om welke reden dan ook deze bijzondere aandacht nodig hebben, omdat er op andere wijze niet in wordt voorzien. Voor deze groepen wil zij voldoende keuzemogelijkheden bieden. Daarbij is de vraag van deze groepen uitgangspunt.

Woningstichting Barneveld wil investeren in leefbaarheid, zowel in wijken als in kleine kernen. Zij wil daarin actief opereren in samenwerking met andere partijen.

Om op een effectieve en efficiënte wijze vorm te geven aan vastgoedontwikkeling zoekt zij samenwerking met (commerciële) partijen c.q. partners."

Aan het einde van de planperiode van het Strategisch beleidsplan 2004-2008 is Woningstichting Barneveld samen met Woningstichting Nijkerk een fusieonderzoek gestart. In afwachting van de uitkomst is het beleidsplan niet aangepast en bleef het strategisch beleidsplan 2004-2008 uitgangspunt voor het handelen van de corporatie. Nadat was besloten niet te gaan fuseren, is een start gemaakt met het opstellen van een nieuw beleidsplan. Dit nieuwe plan onder de titel *'Waarde(n) vast in wonen'* is in 2010 ingegaan en heeft een looptijd tot 2014. Hierin verwoordt Woningstichting Barneveld haar nieuwe missie:

"WSB is een maatschappelijke woononderneming die

- er is voor mensen met een inkomen tot 1,5 keer modaal en bijzondere groepen*
- inspeelt op veranderende woonbehoeften met vastgoed en diensten in en rond de woning*
- midden in de lokale samenleving staat en actief daarin handelt*
- duurzaamheid in al haar betekenissen (milieubewust, houdbaar en bestendig) nastreeft in producten, diensten en relaties*
- voor- en achteraf uitlegt wat ze doet*
- zakelijk en eigentijds is"*

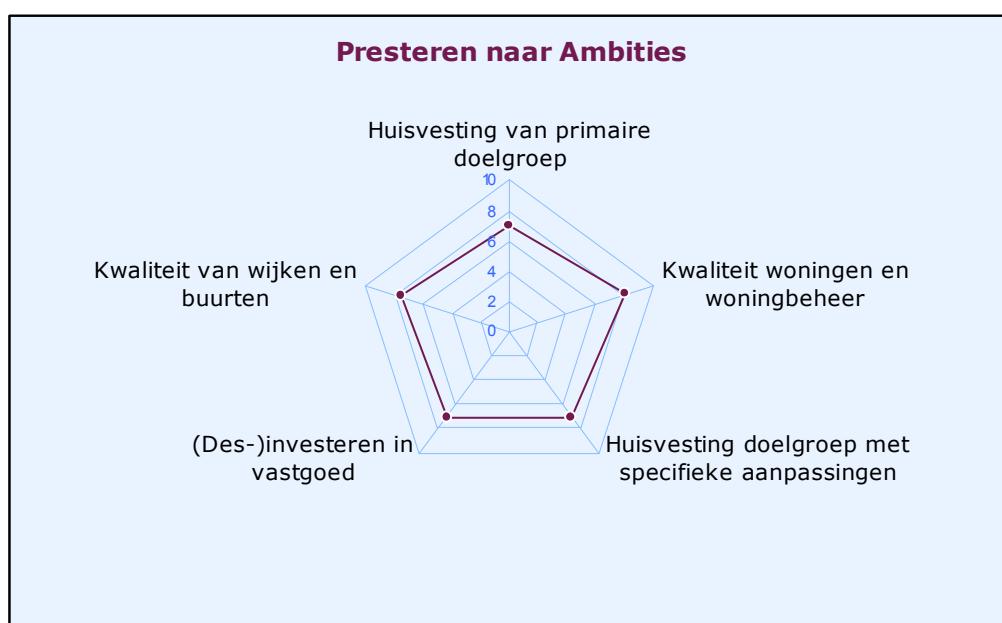
In de nieuwe missie zijn een aantal zaken toegevoegd ten opzichte van de oude, te weten: duurzaamheid, maatschappelijke binding, input en verantwoording, en zakelijkheid en eigentijds-zijn.

Aan de hand van haar missie en een inventarisatie van haar sterktes en zwaktes, kansen en bedreigingen heeft Woningstichting Barneveld haar strategie verder vertaald naar een aantal doelstellingen. Ieder jaar stelt Woningstichting Barneveld aan de hand daarvan een jaarplan op en geeft zij aan welke acties zij het komende jaar wil ondernemen om de doelstellingen te behalen.

De ambities zoals door Woningstichting Barneveld vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de vijf vastgestelde prestatievelden. In bijlage 5 staat de indeling van de verschillende ambities. Ten aanzien van de daarin vermelde doelstellingen heeft de commissie de realisatie getoetst. In de volgende paragraaf treft u de beoordeling van de commissie aan.

Daarnaast benoemt Woningstichting Barneveld een aantal doelstellingen op het gebied van bedrijfsvoering. Deels hebben deze doelen betrekking op de (interne)bedrijfsorganisatie en dat onderwerp wordt als zodanig buiten de visitatiemethodiek gehouden. Ten dele hebben deze doelen ook betrekking op financiën en de inzet van het vermogen. Deze zaken worden expliciet behandeld in het hoofdstuk Presteren naar Vermogen en Efficiency.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



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

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met het cijfer 7,3 (ruim voldoende). Dit oordeel is gebaseerd op de analyse van documenten, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de ambities en de daadwerkelijke prestaties (zie bijlage 5). Daarnaast zijn de visitatiegesprekken in het oordeel meegewogen. Het oordeel varieert per prestatieveld (van 7,0 tot 8,0). Hieronder wordt per doel de totstandkoming van het oordeel toegelicht en onderbouwd.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De commissie constateert dat Woningstichting Barneveld haar ambities op dit gebied ruim voldoende heeft vervuld. De kernvoorraad⁹ van de corporatie lag gedurende de gehele onderzoeksperiode boven 3100 woningen. Dit is ruimschoots boven de gestelde ambitie van minimaal 1800 woningen. Voorts stelt de commissie vast dat het aandeel goedkope woningen gedurende de onderzoeksperiode is afgenomen, waar het aantal dure huurwoningen juist toenam. Reden hiervoor is het feit dat gerealiseerde nieuwbouw voornamelijk in het dure segment valt. Dit zorgt voor een meer gedifferentieerd en vraaggericht aanbod¹⁰. Waar het aankomt op de huurprijs constateert de commissie dat de corporatie geen eigen beleid heeft geformuleerd waarin rekening gehouden wordt met de betaalbaarheid voor de doelgroep. Daarnaast is er ook geen beïnvloeding van vraag/aanbod verhouding opgenomen in het beleid. In 2011 wordt door Woningstichting Barneveld een streefhuurbeleid opgesteld. Voor de algemene huurverhoging volgt zij de wettelijke kaders, zijnde een inflatievolgend beleid. Gezien het tekort aan huurwoningen is Woningstichting Barneveld tot 2010 terughoudend geweest met het verkopen van woningen uit haar bestaande bezit. Vanaf 2010 voert de corporatie een actiever verkoop beleid, waarbij zij ook gebruik maakt van de koopgarant regeling. Hiermee bevordert zij het eigen woningbezit onder haar doelgroep.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Kwaliteit staat bij Woningstichting Barneveld hoog in het vaandel. Zij wil haar huurders woningen van een goed kwaliteitsniveau bieden. Dit realiseert de corporatie door een basiskwaliteit te bieden die voldoet aan de wensen van een brede groep klanten, die kan worden aangevuld met extra kwaliteit door (individuele) keuzes. Binnen de corporatie is veel aandacht voor klachten en incidenteel onderhoud. Daarnaast worden woningen bij mutatie waar nodig opgewaardeerd. Planmatig onderhoud vindt plaats op complexniveau, waarbij ook (waar nodig en mogelijk) de omgeving meegenomen wordt. Verder besteedt Woningstichting Barneveld de nodige aandacht aan duurzaamheid. Zo is het hele woonbestand voorzien van een

⁹ Het aandeel goedkope en betaalbare woningen binnen het bezit van de corporatie

¹⁰ Woningmarkt onderzoek 2010 toont aan dat vanwege gestegen koopprijzen de vraag naar huurwoningen onder modale en lage middeninkomens toeneemt.

energielabel en wordt op basis daarvan bepaald welke maatregelen er nodig zijn om de duurzaamheid van de woning te bevorderen. Ook is bij onderhoud aan de bestaande voorraad en nieuwbouwprojecten extra geïnvesteerd in duurzame oplossingen, zoals het aanbrengen van isolerende voorzieningen en het plaatsen van hr-ketels. Uit contacten met huurders, de Huurdersvereniging Barneveld en onderzoek van de VAC¹¹ weet Woningstichting Barneveld dat huurders tevreden zijn over de dienstverlening van de organisatie. Dit wordt echter niet onderbouwd door bijvoorbeeld een formeel en actueel klanttevredenheidonderzoek.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie vult de vraag op dit gebied ad hoc in, want zoals zij zelf ook aangeeft heeft zij nog geen beleid opgesteld op het gebied van wonen en zorg. Daarbij behorende meetbare doelen ontbreken dan ook. In hoeverre Woningstichting Barneveld met haar prestaties op dit gebied haar ambities heeft waargemaakt is derhalve moeilijk te beoordelen. De commissie constateert echter dat de corporatie hier een behoorlijke inzet en prestatie heeft neergezet. Zij heeft een groot aantal (nieuwbouw)projecten opgeleverd, waarbij hele specifieke aanpassingen of voorzieningen zijn aangebracht. Een voorbeeld hiervan is het project voor Molukse ouderen, waarbij vanaf het begin rekening is gehouden met hun wensen. Op basis daarvan is de commissie van mening dat Woningstichting Barneveld ruim voldoende invulling heeft gegeven aan haar ambities op dit terrein.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Wat betreft het (des)investeren in vastgoed heeft Woningstichting Barneveld ruim voldoende gepresteerd. De corporatie heeft de voorgaande jaren behoorlijk geïnvesteerd in vastgoed. Het betreft hier zowel investeringen in nieuwbouw als in verbeteringen van bestaand bezit. In geval van nieuwbouw heeft de corporatie vooral investeringen gedaan in maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed. Zoals reeds aangegeven is zij daarbij bovendien tegemoet gekomen aan de kwaliteitseisen van haar klanten en heeft zij tevens geïnvesteerd om te voldoen aan duurzaamheidseisen. De commissie constateert dat de corporatie hiermee haar eigen doelstellingen heeft behaald.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Woningstichting Barneveld geeft in haar missie blijk van het feit dat zij een actief beleid wil voeren waar het aankomt op het vernieuwen van wijken en buurten. Daarmee wil de corporatie de kwaliteit en leefbaarheid van de wijken en buurten op niveau houden en een zichtbare bijdrage leveren aan de samenleving. De commissie constateert dat de corporatie zich op dit gebied proactief opstelt en een bijdrage levert aan zowel de fysieke als sociale leefbaarheid en de vitaliteit van wijken en buurten. Zo

¹¹ VAC staat voor vrouwen advies commissie. De VAC is een woonconsumentenorganisatie die bouwplannen en of inrichtingsplannen voor de woonomgeving beoordeelt op zaken als bruikbaarheid en doelmatigheid, toegankelijkheid, veiligheid, comfort en gezondheid, hygiëne, duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid.

investeert de corporatie in het aanbrengen van achterpadverlichting, herstelwerkzaamheden aan straatwerk en groen (in Valkhof) en het ophogen van tuinen aan de slootzijde Damweg. Daarnaast verleent Woningstichting Barneveld financiële steun aan initiatieven van huurders en bewonerscommissies voor het organiseren van bewonersactiviteiten¹² en stelt zij tevens een zogenaamd buurtbudget beschikbaar. Verder heeft de corporatie geïnvesteerd in maatschappelijke voorzieningen zoals het kulturhus in Kootwijkerbroek en een eerstelijnszorgcentrum in Garderen. Tot slot heeft Woningstichting Barneveld gedurende de onderzoeksperiode al werkende weg vormgegeven aan haar beleid op het gebied van leefbaarheid. Dat heeft in 2009 geleid tot een 'kader leefbaarheid'. Aan de hand daarvan wordt sinds die tijd deelname aan ieder project afgewogen. Met deze activiteiten en investeringen heeft de corporatie naar mening van de commissie ruimschoots invulling gegeven aan haar ambities op dit gebied.

¹² Zoals de straatspeeldag, burendag, kerstdiner en een feestelijke opening van een opgeknapt speelveldje

3 Presteren naar Opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De opgaven binnen de gemeente Barneveld worden bepaald aan de hand van woningmarktonderzoek. Hier wordt met enige regelmaat door de gemeente opdracht toe gegeven. Zo is zowel in 2006 als in 2010 een onderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten hiervan stellen de gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld prestatieafspraken op. Daarnaast zijn hierin afspraken gemaakt over de procedures (overleg, monitoring et cetera) rond de prestatieafspraken. Jaarlijks worden de prestatiecontracten gezamenlijk geëvalueerd.

Hieronder lichten we de belangrijkste opgaven ingedeeld naar de gebieden van het visitatiekader één voor één toe.

Huisvesting van primaire doelgroep

Om de primaire doelgroep te kunnen bedienen is het van belang te zorgen voor voldoende kernvoorraad. Deze wordt gedefinieerd als de totale voorraad goedkope en betaalbare woningen. In prestatieafspraken 2006-2007 hebben gemeente en Woningstichting Barneveld vastgelegd dat minimaal 1800 woningen van het bezit van de corporatie dienen te behoren tot de kernvoorraad. In haar woonvisie 2010-2020 stelt de gemeente dat het aandeel huurwoningen op de totale woningvoorraad minimaal 20 procent dient te zijn. Om voldoende voorraad beschikbaar te houden dient bij nieuwbouw minimaal 35 procent als sociale woningbouw te worden gerealiseerd. Ook dient het aanbod zo goed mogelijk te worden afgestemd op de vraag van de lokale woningbehoefte. Naast het voorzien in voldoende huuraanbod, dienen mogelijkheden te worden geboden aan koopstarters. Dit kan zowel met het aanbieden van goedkope koopwoningen (nieuwbouw) als het verkopen van bestaand bezit. Tot slot zijn afspraken gemaakt over de toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Waar het de kwaliteit van woningen en woningbeheer betreft zijn afspraken gemaakt ten aanzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Daarnaast heeft het thema duurzaamheid in dit kader aan aandacht gewonnen gedurende de onderzoeksperiode. Op nationaal niveau zijn met het Rijk convenanten afgesloten. Hierin zijn de nodige doelstellingen vastgelegd (20 procent CO2 reductie tot 2020). Tevens onderschrijft Woningstichting Barneveld het convenant Energiebesparing Corporatiesector dat door Aedes, de Woonbond en VROM is afgesloten. Voor woningstichting Barneveld betekende dit dat zij per januari 2009 alle woningen in haar bezit had te voorzien van een energielabel. Ook gaat het wat dit onderwerp betreft om het verbeteren van de energiezuinigheid van de bestaande woningvoorraad. Tenslotte zal ook moeten worden geïnvesteerd in duurzame nieuwbouw. Hiertoe zal in 2010 een nieuwbouw project worden benoemd als pilot voor energiebesparende maatregelen. Uitgangspunt

voor Woningstichting Barneveld is dat in de bestaande voorraad minimaal alle sociale huur woningen een energielabel D krijgen (bij mutatie en renovatie) en nieuw te bouwen woningen minimaal energielabel B.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Met de toenemende vergrijzing is sprake van een grote vraag naar ouderen- en zorgwoningen. Om aan deze vraag te voldoen zal de corporatie aanpassingen moeten aanbrengen aan woningen binnen haar bestaande voorraad. In prestatieafspraken met de gemeente (2009-2012) is vastgesteld dat Woningstichting Barneveld tot 2015 minimaal 600 gelijkvloerse woningen naar een hoger toe- en doorgankelijkheidsniveau brengt. Verder dient nabij bestaande en nieuwe zorgcomplexen te worden gewerkt aan verdere uitbouw van het aanbod voor senioren. Bij nieuwbouw dient zoveel mogelijk levensloopbestendig te worden gebouwd, waarbij voor seniorenwoningen bovendien wordt uitgegaan van de basiskwaliteit van Woonkeur. Ook zal de corporatie gezamenlijk met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen verschillende projecten realiseren voor doelgroepen met specifieke zorgbehoeften. Tot slot dient te worden voldaan aan de door het rijk en de provincie opgelegde taakstelling voor huisvesting van zogenoemde statushouders.

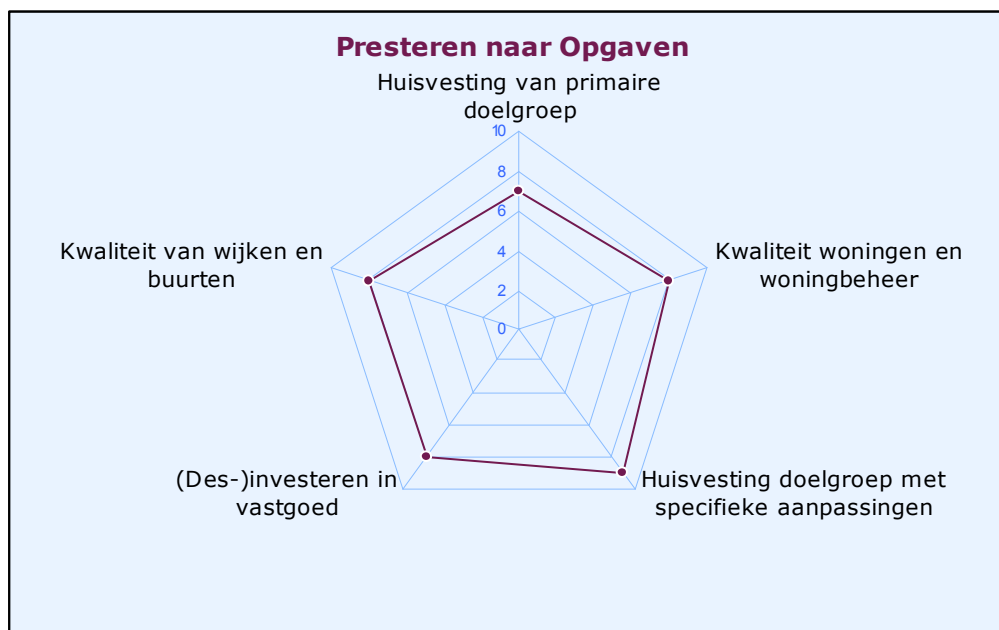
(Des-)investeren in vastgoed

Het blijven bouwen van voldoende woningen is een belangrijke opgave binnen de gemeente Barneveld. In samenspraak met de gemeente bepaalt de corporatie (jaarlijks) de nieuwbouwprogrammering. Zoals uit het voorgaande al blijkt is dat niet alleen noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de lokale vraag, maar ook omdat daarmee de gewenste verandering in het kwalitatieve woningaanbod kan worden bewerkstelligd. Jaarlijks dienen minimaal 100 woningen in het sociale segment te worden gerealiseerd (buiten sloop en verkoop gerekend). Hierbij dient te worden gezorgd voor voldoende differentiatie van bevolking, woningtypen, prijsklasse en huur-koop verhouding binnen de kernen. Verder dient bij nieuwbouw te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in Duurzaam Bouwen of Woonkeur (seniorenwoningen) en het convenant Gezond en toekomstgericht bouwen. Tot slot is ter vergroting van het aanbod aan goedkope koopwoningen vastgesteld dat Woningstichting Barneveld vanaf 2009 jaarlijks minimaal 20 woningen in koopgarant verkoopt.

Kwaliteit van wijken en buurten

Binnen de gemeente Barneveld doen zich op het gebied van leefbaarheid geen grote problemen voor. De tevredenheid over het wonen in de gemeente is hoog. Vooral de nabijheid van voorzieningen en de rustige groene omgeving dragen hieraan bij. Voor de toekomst is het van belang deze kwaliteit en tevredenheid vast te houden. Om sociaal en fysiek een adequaat aanbod van woningen en voorzieningen in wijken en kernen te kunnen (blijven) bieden dienen gemeente en corporatie samen te werken. Te denken valt aan combinaties van wonen met winkels, peuterspeelwerk, kinderopvang, jongerenwerk, cultuur, welzijn en (ouderen) zorg. Daarnaast is afstemming van beheer en onderhoud aan woningen en woonomgeving van belang, zodat zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt voor bewoners. Tot slot zijn diverse afspraken gemaakt over buurtbemiddeling, participatie in wijkplatforms, en het leveren van een wijkcoördinator voor Oldenbarneveld, Valkhof en Goudenstein.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	9,0
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Gemiddelde score	8,0

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 8,0. Woningstichting Barneveld presteert op het gebied van *huisvesting van primaire doelgroep* ruim voldoende. Waar het aankomt op de *huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen* presteert zij uitstekend gezien de opgaven in het gebied. Op alle andere onderdelen scoort de corporatie goed. Een nadere toelichting op de beoordeling van de verschillende prestatievelden is in het onderstaande te vinden.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In de voorgaande periode is de corporatie erin geslaagd de prestatieafspraken ten aanzien van beschikbare bereikbare voorraad te realiseren (zie bijlage 5). De woningvoorraad van Woningstichting Barneveld is in ruime mate beschikbaar en betaalbaar voor de primaire doelgroep. Wel is het laatste jaar een verschuiving zichtbaar in de aantallen aangeboden woningen van 'goedkope' naar 'dure' huurwoningen. Dit wordt veroorzaakt door relatief veel nieuwbouw in het dure segment. Hiermee voldoet zij volgens resultaten uit woningmarktonderzoek aan de

lokale vraag¹³ en bevordert zij bovendien de differentiatie van haar aanbod. Daarnaast hanteert Woningstichting Barneveld gedurende de gehele onderzoeksperiode een inflatievolgend huurbeleid en een lage gemiddelde huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs. Met maatregelen rond energiezuinigheid wil de corporatie ook richting toekomst de betaalbaarheid van haar bezit garanderen. Wat betreft de beschikbaarheid van woningen heeft Woningstichting Barneveld bovendien bijzondere aandacht voor starters en senioren (met en zonder zorgvraag). Om deze groepen beter te bedienen heeft de corporatie de afgelopen periode ingezet op het aanpassen van haar bestaande voorraad en het bouwen van levensloopbestendige woningen. Daarnaast voert Woningstichting Barneveld sinds 2010 een actief verkoopbeleid, waarbij zij gebruik maakt van de koopgarant regeling. Naar de mening van de commissie voldoet de corporatie hiermee ruim voldoende aan de opgave.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Woningstichting Barneveld heeft een relatief jong bezit, waarvan zowel de bouwtechnische als de woontechnische kwaliteit goed is. In verhouding met haar referentiegroep en het landelijke gemiddelde investeert Woningstichting Barneveld ook veel in (planmatig) onderhoud en kwaliteitsverbetering van haar bezit¹⁴. Waar het aankomt op de energetische kwaliteit van het woningbezit en investeringen in duurzaamheid is de corporatie haar afspraken meer dan nagekomen. Ook in nieuwbouw projecten streeft de corporatie naar een hoog kwaliteitsniveau. Als relatief kleine en lokaal gerichte organisatie staat de corporatie dicht bij haar klanten en luistert zij goed naar hun wensen. Voorts heeft de corporatie vanaf 2009 een start gemaakt met het aanpassen van gelijkvloerse woningen naar een hoger toe- en doorgankelijkheidsniveau. De commissie stelt aan de hand van het voorgaande vast dat Woningstichting Barneveld goed presteert waar het aankomt op dit gebied.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 9,0.

In de voorgaande periode heeft Woningstichting Barneveld zich bijzonder goed ingespannen om te voldoen aan de vraag naar speciale huisvesting. Zo is aan de eis van levensloopbestendig bouwen voldaan en is in samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen een groot aantal bouwprojecten gestart en zijn enkele daarvan al gerealiseerd. Daarmee heeft de corporatie gedurende de onderzoeksperiode het aanbod voor ouderen, zorgbehoevenden en/of gehandicapten aanzienlijk vergroot. Uit de gesprekken wordt bovendien duidelijk dat de kwaliteit van de opgeleverde projecten hoog is. Naast investeringen in nieuwbouw heeft de corporatie geïnvesteerd in het aanpassen van een groot aantal woningen. Tot slot blijkt dat de corporatie de gemeentelijke taakstellingen voor de plaatsing van statushouders / asielzoekers vrijwel volledig haalt. De commissie constateert dat Woningstichting Barneveld hiermee bovenmatig goed heeft gepresteerd op dit onderdeel.

¹³ Woningmarkt onderzoek 2010 toont aan dat vanwege gestegen koopprijzen de vraag naar huurwoningen onder modale en lage middeninkomens toeneemt.

¹⁴ Bron: Corporatie in Perspectief, 2010

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Zoals eerder in dit hoofdstuk al vermeld heeft Woningstichting Barneveld gedurende de onderzoeksperiode een groot aantal projecten gerealiseerd en/of in uitvoering genomen. De commissie constateert dat zij hiermee haar bouwopgave van gemiddeld 100 woningen per jaar heeft gerealiseerd. Dit geldt zowel voor het aantal woningen, als het type woningen (huur, koop, zorg en levensloopbestendig). Bovendien heeft zij gereageerd op de vraag vanuit haar werkgebied, met name op het gebied van zorg en welzijn. Daarbij bewaakt de corporatie de kwaliteit van haar projecten goed en stelt zij zichtbaar hoge eisen aan duurzaamheid van gebruik(sgemak). Waar zij financiële ruimte had heeft de corporatie bovendien geïnvesteerd in Maatschappelijk vastgoed (muziektheater). Tot slot heeft de corporatie veel geïnvesteerd in woningaanpassing en -verbetering. Hiermee heeft zij naar mening van de commissie bovengemiddeld gepresteerd om te voorzien in de opgave.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De commissie constateert dat Woningstichting Barneveld op dit onderdeel zeer actief is. Zij is zich bewust van de ontwikkelingen in haar werkgebied en de rol die zij kan spelen in de vernieuwing van wijken en buurten. De corporatie neemt daartoe deel aan verschillende overlegvormen in dit kader en is betrokken bij verschillende initiatieven. Daarbinnen verleent de corporatie desgewenst hulp aan een groot aantal professionele partners die op verschillende wijzen de leefbaarheid in de wijken tracht te vergroten. Zo heeft Woningstichting Barneveld in 2009 op verzoek van de gemeente en Stichting Oldenbarneveld in Beweging een wijkbeheerder aangesteld voor de wijken Oldenbarneveld en Barneveld Zuid. Ook heeft de corporatie zelf initiatief genomen tot projecten en levert daarmee een bijdrage aan zowel de fysieke als de sociale leefbaarheid en de vitaliteit van wijken en buurten. In 2009 heeft de corporatie een meer expliciet invulling gegeven aan haar leefbaarheidsbeleid. Vanaf dat moment wordt deelname aan een project aan de hand van het kader afgewogen. Met deze inzet presteert Woningstichting Barneveld meer dan haar vanuit de opgave gevraagd wordt.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Barneveld

Als enige corporatie binnen de gemeente Barneveld heeft Woningstichting Barneveld een belangrijke rol. Daarbij is zij zich bewust van het feit dat de belangrijke thema's op de terreinen wonen, welzijn en zorg alleen aangepakt kunnen worden wanneer lokale overheid, organisaties werkzaam op de verschillende terreinen en bewoners(organisaties) elkaar vinden in deze opdracht. De corporatie hecht dan ook grote waarde aan het onderhouden van een duurzame relatie met haar huurders en overige belanghebbenden. Dat wil onder andere zeggen: luisteren naar de ander, samen naar oplossingen zoeken, initiatieven nemen, inzetten van personele capaciteit, investeren in multiculturele gebouwen en participeren in (langdurige)samenwerkingsverbanden. In de gesprekken met de belanghebbenden heeft de commissie gevraagd in welke mate zij overleg voeren met de corporatie en hoe zij de samenwerking met Woningstichting Barneveld beoordelen. Daarnaast is hen gevraagd hoe zij de prestaties van de corporatie beoordelen en in welke mate zij invloed hebben op de beleidskeuzes van de corporatie. Onderstaand wordt per (groep) belanghebbende(n) een korte beschrijving gegeven van hetgeen in de gesprekken en documentatie naar voren is gekomen.

Huurdersorganisatie

De huurders van Woningstichting Barneveld worden vertegenwoordigd door de Huurdersvereniging Barneveld (HvB). De HvB vertegenwoordigt circa de helft van de huurders¹⁵. Aan het overleg met HvB ligt een samenwerkingsovereenkomst ten grondslag. In deze samenwerkingsovereenkomst erkent de woningstichting de Huurdersvereniging Barneveld als haar gesprekspartner en vertegenwoordiger van de huurders. Daarnaast regelt de overeenkomst een financiële tegemoetkoming in de kosten van de huurdersvereniging, de informatievoorziening, het overleg en de zaken waarover de HvB initiatiefrecht, dan wel adviesrecht of instemmingsrecht heeft. Woningstichting Barneveld ondersteunt de HvB financieel met een jaarlijkse bijdrage afhankelijk van het aantal (betalende) leden van de huurdersvereniging. Daarnaast wordt de huur van de kantoorruimte van de HvB door de corporatie vergoed. Woningstichting Barneveld heeft regelmatig¹⁶ overleg met de huurdersvereniging. Dit overleg wordt gevoerd door de directeur-bestuurder en kent naar mening van de huurdersvereniging een prettige, open sfeer. Daarnaast vindt er jaarlijks overleg plaats tussen HvB en de commissarissen die op voordracht van de huurders zitting hebben in de Raad van Toezicht. Onderwerpen die in deze overleggen worden

¹⁵ Eind 2009 zijn zo'n 1.866 huurders aangesloten bij de huurdersvereniging Barneveld

¹⁶ Ten minste vier keer per jaar

besproken zijn onder meer het jaarverslag van de corporatie, de onderhouds- en bedrijfsbegroting, het huurbeleid, (nieuw)bouwontwikkelingen en prestatieafspraken met de gemeente Barneveld. Ook is in 2009 de voortgang van het onderzoek naar een fusie met Woningstichting Nijkerk een belangrijk onderwerp van gesprek geweest. De huurdersorganisatie is over het algemeen zeer positief over haar samenwerking met de corporatie op bestuurlijk en management niveau. Wel geeft zij aan het gevoel te hebben niet altijd serieus genomen te worden door andere medewerkers.

Wat betreft het presteren van Woningstichting Barneveld is HvB eveneens positief. De corporatie heeft veel oog voor de kwaliteit van haar woningbezit en zet zich actief in voor zaken als leefbaarheid en huisvesting van speciale doelgroepen. Het vergroten van de totale woningvoorraad baart de HvB enige zorgen. De afgelopen jaren is de toename van woningen minder dan gepland, terwijl de wachttijd op een woning toeneemt. Dit valt naar mening van de huurdersvereniging echter niet geheel de corporatie te verwijten. Het verwerven van gronden verliep moeizaam en vanwege milieueisen was slopen en nieuwbouw soms ook lastig. Het aanbod voor speciale doelgroepen is daarentegen de voorgaande vier jaar wel fors toegenomen.

Woningstichting Barneveld heeft op dat gebied behoorlijk haar nek uitgestoken en geïnvesteerd in prestigieuze projecten. Richting toekomst verwacht de HvB dat de corporatie waarschijnlijk minder gemakkelijk zulke investeringen zal kunnen doen.

Gemeente

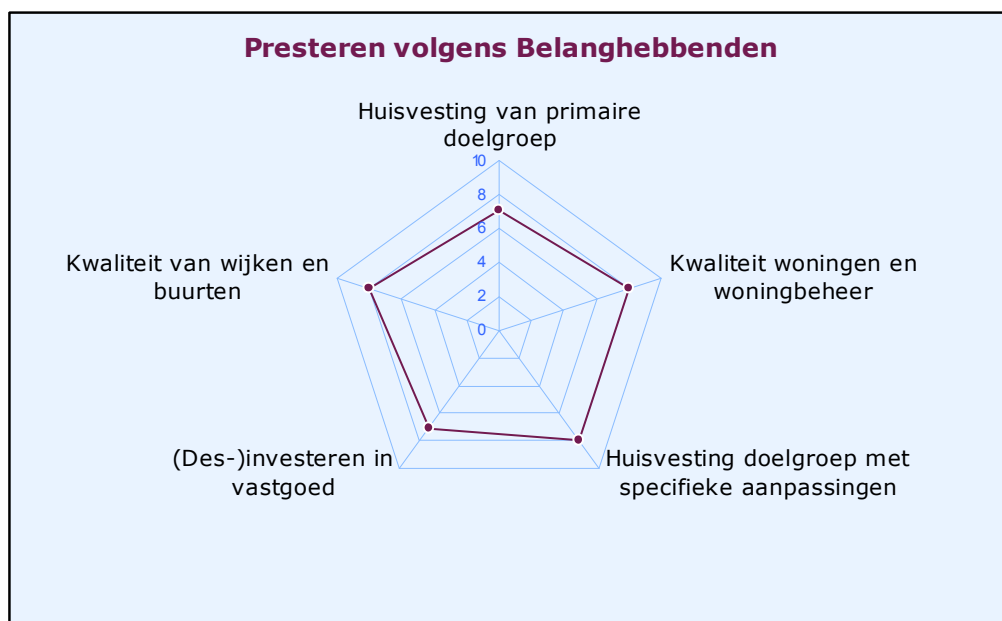
De commissie heeft tijdens de visitatiedagen gesproken met verschillende vertegenwoordigers van de gemeente Barneveld, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau. Uit deze gesprekken komt naar voren dat woningstichting Barneveld een nauwe samenwerking onderhoudt met de gemeente. Alle vertegenwoordigers van de gemeente spreken van een goed contact met de corporatie. Met enige regelmaat wordt overleg gevoerd. Het gaat hierbij deels om structurele overlegmomenten, deels ook om ad hoc bijeenkomsten in wisselende samenstelling. Gezamenlijk met de gemeente (en overige partijen) wordt de opgave op het gebied van wonen, zorg en welzijn vastgesteld. Hiertoe wisselen gemeente en corporatie regelmatig van gedachten. Tevens laat de gemeente elke vier jaar een woningmarktonderzoek uitvoeren. Aan de hand van de daarin vastgestelde opgaven zijn prestatieafspraken gemaakt tussen de corporatie en de gemeente. Deze zijn in constructief overleg vastgesteld en worden gezamenlijk goed gemonitord. Voorts laten de verschillende vertegenwoordigers van de gemeente zich positief uit over de brede taakopvatting van de corporatie. Hierin komt naar hun mening duidelijk de lokale verankering van de corporatie naar voren. Dit komt bovendien zichtbaar terug in de proactieve houding van de corporatie waar het gaat om de leefbaarheid in kleine kernen en de kwaliteit van de woonomgeving. Hoewel de gemeente Barneveld geen grootschalige leefbaarheidsproblematiek kent, beantwoorden de activiteiten die Woningstichting Barneveld op dit gebied onderneemt naar de mening van wethouders en ambtenaren aan de vraag die er wel ligt. Bijzondere waardering heeft de gemeente voor de inspanningen die Woningstichting Barneveld verricht op het gebied wonen en zorg. De manier waarop Woningstichting Barneveld invulling geeft aan de vraag op dit gebied is bewonderenswaardig. Waar het aankomt op de nieuwbouwproductie ziet de gemeente wel een punt van aandacht. Verschillende projecten hebben de afgelopen jaren vertraging opgelopen. De komende jaren zal dus een inhaalslag moeten worden gemaakt op dit gebied. Naar mening van de gemeente zou de corporatie creatiever om mogen gaan met het zoeken van mogelijkheden binnen de nieuwe kaders en/of zich meer proactief opstellen om de mogelijkheden van een samenwerking met commerciële partijen te onderzoeken. De laatste tijd neemt de gemeente echter meer

voorzichtigheid waar bij de corporatie, waar het aankomt op investeringen. Zoals recent bij een project in Zwartebroek. Daar heeft de corporatie veel geïnvesteerd in het aankopen van de grond, maar zich te weinig rekenschap gegeven van de opvattingen van de plaatselijke bevolking in de opzet van het project. Dat heeft ertoe geleid dat de contacten tussen de verschillende organisaties momenteel iets onder druk staan. Daarnaast rijst bij de vertegenwoordigers van beide gemeentelijke organen de vraag in hoeverre Woningstichting Barneveld haar brede en integrale taakopvatting in de toekomst kan blijven vervullen in verband met de maatregelen die door de regering zijn afgekondigd.

Zorg- en Welzijnspartijen

Met de verschillende zorgorganisaties die aanwezig waren bij de visitatiegesprekken, ontwikkelt Woningstichting Barneveld woonruimte voor senioren, voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en voor mensen met psychische klachten. Met de partijen vindt structureel en/of functioneel overleg plaats. Waar het aankomt op de uitvoering zijn de zorginstellingen bijzonder te spreken over de meedenkende houding van de corporatie en haar oog voor kwaliteit. Alle instellingen hebben goede ervaringen met de corporatie bij nieuwbouw en verbouw projecten. Woningstichting Barneveld staat altijd open om gezamenlijk te bekijken hoe de gewenste kwaliteit zo goed mogelijk kan worden bereikt, neemt initiatief en is bereid tot investeringen. Ook is Woningstichting Barneveld haar afspraken de voorgaande jaren over het algemeen meer dan nagekomen. De partners op het gebied van zorg beschrijven de corporatie dan ook als 'toegankelijk, welwillend, vooruitstrevend, en betrouwbaar'. Alle zorg- en welzijnsinstellingen zijn tevreden over de prestaties van Woningstichting Barneveld de afgelopen jaren. Naar hun mening geeft de corporatie goed invulling aan haar taken en laat zij op dit gebied geen opgaven liggen. Wel zien zij op een aantal punten nog mogelijkheid tot verbetering. Zo kan de corporatie naar hun mening de interne communicatie rond projectontwikkeling en de beheer organisatie nog verbeteren. Daarnaast mag de corporatie zich naar de mening van de zorginstellingen meer proactief opstellen. Zo zouden de zorginstellingen graag meer worden betrokken bij beleidsontwikkeling op wonen en zorg. Naar hun mening kan daarmee op het gebied van zorg en welzijn een meer algemeen gedeelde strategische visie op de opgave en de invulling daarvan door verschillende partijen worden ontwikkeld. Het zou goed zijn als de verschillende organisaties (ook welzijnsinstellingen en de gemeente) elkaar nog beter weten te vinden. Met name nu met de huidige maatschappelijke veranderingen zowel de volkshuisvestingssector als de sectoren zorg- en welzijn onder druk staan. Tot slot is Woningstichting Barneveld in het verleden een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met één van de zorgpartijen als 'first provider'. Andere zorgpartijen ervaren dat convenant als minder passend en geven aan dat zogenaamde 'exclusiviteit' die hiervan uitgaat niet aansluit bij de werkelijke situatie.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



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

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Woningstichting Barneveld een 7,6 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Er is veel waardering voor de inzet en prestaties van de corporatie op de verschillende prestatievelden. Met name waar het aankomt op de *kwaliteit van woningen en woningbeheer* presteert Woningstichting Barneveld naar mening van haar belanghebbenden beter dan andere corporaties. Ook de brede taakopvatting van de corporatie wordt gewaardeerd door haar belanghebbenden, zoals blijkt uit hun oordeel op de prestatievelden *kwaliteit van wijken en buurten* en *huisvesting van doelgroep met specifieke aanpassingen*.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

Belanghebbenden zijn van mening dat de corporatie zich inzet om te voldoen aan de vraag naar huurwoningen. Ondanks deze inspanningen zien de belanghouders dat de toename van de woningvoorraad lager is dan gepland. Tegelijkertijd zijn de wachtlijsten de afgelopen jaren opgelopen. Ook is de woningvoorraad naar hun mening niet geheel geschikt voor de toekomstige primaire doelgroep, die uit relatief

veel senioren zal bestaan. De inspanningen die de corporatie verricht om haar bezit te vergroten en in te spelen op de toenemende vraag naar seniorenwoningen worden door hen positief beoordeeld. Het algemene beeld is dan ook dat Woningstichting Barneveld naar behoren presteert op dit prestatieveld.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

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

Over de kwaliteit van woningen en het woningbeheer door Woningstichting Barneveld zijn de diverse belanghebbenden positief. In de gesprekken geven zij aan dat de kwaliteit van het woningbezit over het algemeen goed is. Zeker ten opzichte van de kwaliteit van huurwoningen in andere regio's. Zij zien dit als een verdienste van het actieve beleid dat Woningstichting Barneveld voert waar het gaat om onderhoud en kwaliteitsverbetering van de woningen. Verder spreekt de gemeente zich positief uit over de vooruitstrevende inzet van de corporatie op gebieden als energie en duurzaamheid. Daarentegen is de huurdersvereniging kritisch ten aanzien van de communicatie van de corporatie waar het dit onderwerp betreft. Naar hun mening is de inzet van de corporatie op dit gebied onvoldoende zichtbaar en communiceert Woningstichting Barneveld te weinig over haar prestaties op dit gebied. Ook ziet de huurdersvereniging een aandachtspunt waar het de communicatie met huurders over de uitvoering van het onderhoud betreft. Afspraken over de uitvoering van (individuele) onderhoudsmaatregelen worden niet altijd tijdig nagekomen door Woningstichting Barneveld. Wel ziet de huurdersvereniging dat de corporatie lering trekt uit kritiek en zich verbetert op dit gebied.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

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

De belanghebbenden zijn over het algemeen goed te spreken over de inzet van Woningstichting Barneveld als het gaat om de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. De woningcorporatie heeft de afgelopen jaren verschillende projecten gerealiseerd en/of in ontwikkeling genomen, zoals project De Vlinder waarbij op verzoek van ouders (verenigd in initiatiefgroep de Vlinder) een beschermde woonvorm wordt gerealiseerd voor jongeren met een verstandelijke beperking, en het Moluks woonzorgcomplex Rumah Maluku. De zorg- en welzijnsinstellingen waarderen vooral het feit dat de corporatie zich proactief opstelt in de planontwikkeling van dergelijke projecten en haar bereidheid tot behoorlijke (des-)investeringen om de gewenste kwaliteit van de nieuwbouw te realiseren. Hiermee geeft de corporatie goed invulling aan de vraag. In de ogen van haar belanghebbenden doet de corporatie dan ook meer dan van haar verwacht mag worden op dit prestatieveld.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

Met name de samenwerkingspartners uit de zorg spreken zich positief uit over de corporatie, als het gaat om (des-)investeringen in zorgvastgoed. Maar ook andere belanghebbenden geven aan dat de corporatie wat dat betreft wellicht meer heeft gedaan dan van hen verwacht mag worden op dit gebied. De gemeente spreekt zich bovendien positief uit over de grondhouding van Woningstichting Barneveld ten aanzien van (des-)investeringen in vastgoed. Ze zien dat de corporatie een constructieve benadering en grote ambities heeft. De corporatie wil zich sterk inzetten

voor het ontwikkelen van vastgoed. Niet alleen waar het woningen betreft, maar tevens voor sociaal-maatschappelijk vastgoed als het Kulturhus in Kootwijkerbroek en het project Dr. Kruijmelstaete¹⁷ in Garderen. De gemeente ziet dat Woningstichting Barneveld hierop eigen initiatieven nam en bovendien bereid was te investeren. Kanttekening die hierbij door meerdere belanghebbenden wordt gegeven, is dat men zich afvraagt in hoeverre investeren op deze manier in de toekomst nog vol te houden is. Daarnaast spreken verschillende belanghebbenden hun zorgen uit over het risicomanagement van projecten en de haalbaarheid van de benodigde inzet aan personeel.

Kwaliteit van wijken en buurten

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

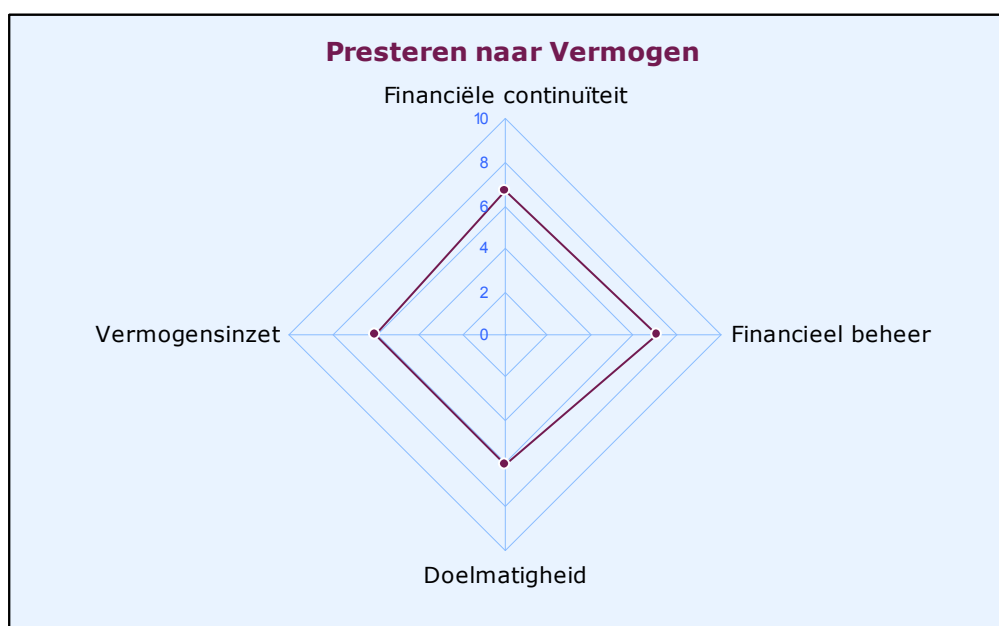
De brede taakopvatting van Woningstichting Barneveld zien de belanghebbenden duidelijk terug in haar inzet op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten. Zij spreken hun waardering uit voor de vele activiteiten die Woningstichting Barneveld initieert en ondersteunt om de leefbaarheid op pijl te houden en/of te vergroten. Haar aanwezigheid in wijkplatforms en investering in een wijkbeheerder worden door de belanghebbenden zeer op prijs gesteld.

¹⁷ Een eerstelijnsgezondheidszorg- en welzijnscentrum in combinatie met 28 levensloopbestendige appartementen en twee groepswoningen voor psychogeriatrische ouderen in Garderen.

5 Presteren naar Vermogen

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,7	20%
Financieel beheer	7,0	20%
Doelmatigheid	6,0	20%
Vermogensinzet	6,0	40%
Gemiddelde score	6,3	

5.2 Conclusies en motivatie

Beoordeling financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Het onderdeel financiële continuïteit wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over de vermogenspositie, een oordeel over de liquiditeitspositie en een oordeel over de wijze van kasstroomsturing van de corporatie. Onderstaand worden deze onderdelen afzonderlijk behandeld.

Vermogenspositie

Op basis van de prognose gegevens over verslagjaar 2009 komt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) in 2010¹⁸ tot een positief oordeel ten aanzien van het vermogen van Woningstichting Barneveld (continuïteitsoordeel A1). Dat betekent dat de voorgenomen activiteiten van de corporatie in de periode 2010 tot en met 2014 passend zijn bij haar financiële mogelijkheden. Zij zet haar middelen, binnen de door de corporatie geformuleerde randvoorwaarden, optimaal in. Het CFV meldt in de oordeelsbrief voorts dat de solvabiliteit ultimo 2009 voldoende is. Dit betekent dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen en dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. Ook voorgaande jaren beoordeelde het CFV de continuïteit en solvabiliteit van Woningstichting Barneveld als voldoende (continuïteitsoordeel A). Woningstichting Barneveld beschikt niet over een schriftelijk beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde, maar weet wel de ontwikkeling van het vermogen scherp in het oog te houden.

Middelen

Ten aanzien van de kredietwaardigheid heeft Woningstichting Barneveld de afgelopen vier jaar (2007-2010) onveranderd een positief oordeel gekregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit houdt in dat naar oordeel van het WSW de operationele activiteiten van de corporatie voldoende zijn om de aflossingen van leningen te kunnen betalen. De financiële positie is echter, zo blijkt uit meerjarenbegrotingen, wel kwetsbaar. Dit mede als gevolg van ontwikkelingen in de sector zoals de verplichting vennootschapsbelasting (VPB) te betalen en een verplichte bijdrage voor de 40 aandachtswijken (Vogelaarheffing). Daarnaast leggen de financiële crisis en de daarmee samenhangende huidige marktontwikkelingen, extra beslag op de financiële ruimte van Woningstichting Barneveld. Als gevolg hiervan heeft Woningstichting Barneveld haar nieuwbouwprogramma in de loop van 2009 moeten temporiseren en mede afhankelijk gemaakt van de opbrengsten uit bestaand bezit.

Integrale kasstroomsturing

Wat de sturing op kasstromen betreft constateert de commissie dat Woningstichting Barneveld beschikt over kasstroombegrotingen die zijn gebaseerd op de verwachte activiteiten in een periode van vijf jaar (waar binnen het visitatiekader tien jaar is vereist). De prognoses hebben betrekking op de operationele kasstromen, de portfoliokasstromen, de financieringskasstromen en de totale liquiditeit van de organisatie. De waarden van de rentedekkingsgraad en loan-to-value voldoen ruimschoots aan de geldende norm. Echte rendementseisen zoals de internal rate of return (IRR) en maatschappelijke indicatoren, hanteert de corporatie niet.

Beoordeling financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Het onderdeel financieel beheer wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over de planning en controlecyclus van de corporatie en een oordeel over het treasurymanagement van de corporatie. Onderstaand worden deze onderdelen afzonderlijk behandeld.

¹⁸ Dit is het meest recente oordeel. Het continuïteitsoordeel van 2011 (over verslagjaar 2010) is nog onbekend.

Financiële planning en controlecyclus

De controlecyclus van Woningstichting Barneveld is gebaseerd op meerjarenbegrotingen (5 jaar, balans, winst- en verliesrekeningen, kasstroomoverzicht), jaarplannen en jaarbegrotingen. Via uitgebreide kwartaalrapportages monitort en bewaakt de woningcorporatie het verwachte jaarresultaat op basis van de gerealiseerde activiteiten. Ook de liquiditeitsprognose van het betreffende jaar wordt via de kwartaalrapportages in beeld gebracht. Daarnaast vindt verantwoording plaats middels de jaarrekening met bijbehorend jaarverslag. Sturing vanuit de Raad van Toezicht is ondermeer zichtbaar in vergaderverslagen, memo's in het kader van (meerjaren)begrotingen en documentatie rond verkoop van huidig bezit. Daarnaast constateert de commissie dat de corporatie het instrumentarium ook gebruikt op management niveau. Tot slot beoordeelt de accountant de administratieve organisatie (informatie en monitoring) en de risicobeheersing als voldoende met in achtname van enkele aanbevelingen. Naar de mening van de commissie heeft Woningstichting Barneveld haar planning en controlecyclus dan ook ruim voldoende op orde.

Treasury

Treasurymanagement wordt door Woningstichting Barneveld uitgevoerd in samenspraak met collega corporaties binnen het BLNW samenwerkingsverband¹⁹ en indien nodig gevoed met professionele ondersteuning. Het financieel statuut dateert uit 2007 en de jaarplannen zijn geïntegreerd in de jaarlijkse begroting en verslaglegging. Op dit gebied presteert Woningstichting Barneveld op de norm.

Beoordeling doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.213	€ 1.317	€ 1.396
Toename netto bedrijfslasten	22,5 %	21,6 %	19,5 %
Aantal vhe per fte	94	93	88
Personeelskosten per fte	62.857	62.852	61.818

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010 (over verslagjaar 2009)*

Op basis van de beleidsstukken en gesprekken constateert de commissie dat doelmatigheid in de eerste jaren van de onderzoeksperiode geen belangrijk thema was voor de corporatie. Kwaliteitsverbetering vormt in die periode de voornaamste grondslag voor procesoptimalisatie. Sinds 2009 besteedt de corporatie in toenemende mate aandacht aan haar bedrijfsvoering en efficiency. Een echte visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie heeft de commissie echter niet aangetroffen. Desondanks kan uit voorgaande tabel worden opgemaakt dat Woningstichting Barneveld gedurende de onderzoeksperiode voldoende efficiënt heeft gewerkt. Zichtbaar wordt dat de procentuele

¹⁹ Binnen het BLNW samenwerkingsverband werken Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden, Woningstichting Nijkerk en Vallei Wonen uit Woudenberg samen op een aantal terreinen.: automatisering, beleids- en productontwikkeling, financiën (waaronder treasury en control), personeelszaken/HRM en projectontwikkeling.

toename van de netto bedrijfslasten van Woningstichting Barneveld tussen 2006 en 2009 met 22,5 procent iets hoger is dan de landelijk gemiddelde toename (19,5 procent). Deze toename in bedrijfslasten is onder andere te wijten aan een tweetal heffingen: VPB en de Vogelaarheffing. Ondanks deze toename liggen de netto bedrijfslasten van Woningstichting Barneveld in 2009 nog steeds onder die van haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Verder wordt duidelijk dat het aantal verhuureenheden per full time employé (VHE per fte) bij Woningstichting Barneveld in overeenstemming met is met die bij referentiecorporaties (93), maar hoger ligt dan het landelijk gemiddelde (88). Ditzelfde geldt voor de personeelskosten van de corporatie. Deze liggen op een gelijk niveau als deze bij referentie corporaties, maar iets boven de landelijk gemiddelde personeelskosten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de corporatie sinds 2002 een samenwerkingsverband heeft met een drietal andere corporaties uit de regio. Gezamenlijk hebben zij een ICT-manager, een HR-manager en een medewerker HR in dienst. Hiermee bespaart Woningstichting Barneveld op personeelskosten, terwijl zij wel de beschikking heeft over de benodigde kennis en expertise op deze gebieden. Verhoging van efficiency was een belangrijke drijfveer voor deze constructie.

Beoordeling vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Het onderdeel vermogensinzet wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over de visie, mogelijkheden en maximalisatie met betrekking tot de vermogensinzet van de corporatie. Onderstaand worden deze onderdelen behandeld.

Vermogen

Uit de visitatiegesprekken en documentatie blijkt dat de visie van de woningcorporatie op de inzet van het vermogen voor maatschappelijk prestaties vraagt om nadere uitwerking en transparantie. Woningstichting Barneveld kan volgens de commissie meer verband leggen tussen haar financiële mogelijkheden en strategische keuzes. Zo is bijvoorbeeld niet geheel helder, althans niet expliciet, wat het verband is tussen de inzet van de financiële middelen en de besteding aan maatschappelijke doelen.

De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen

Het financieel statuut (2007) geeft richtlijnen voor het aantrekken van vreemd vermogen. De corporatie heeft goed zicht op haar financieringsruimte ten aanzien van investeringen. Naar mening van de commissie heeft de corporatie echter lang gewacht met het inzetten van instrumenten als huurdifferentiatie en verkoop van bestaand bezit.

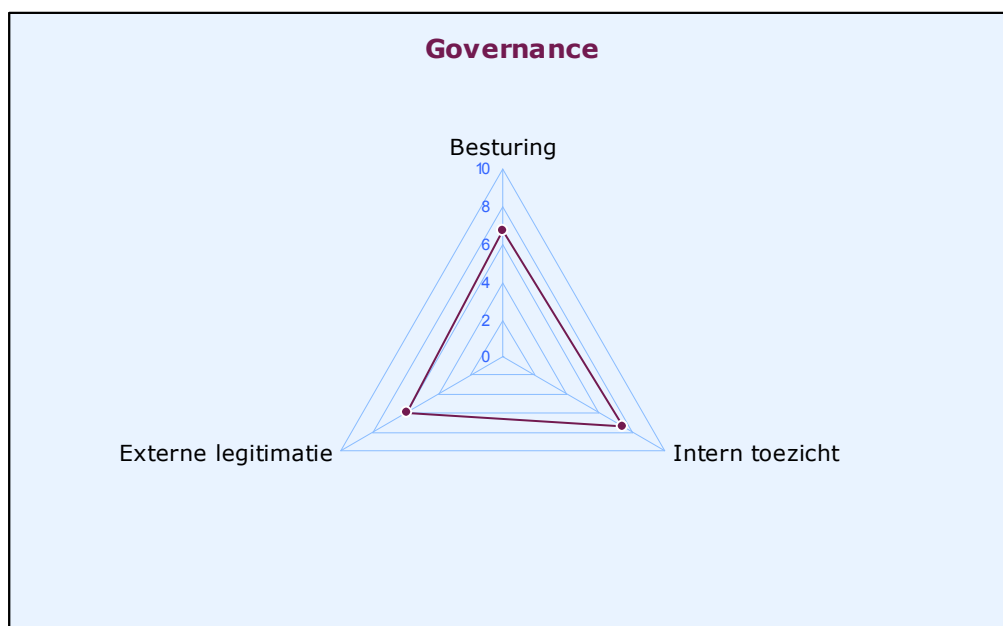
De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties

Woningstichting Barneveld beschikt over een A1 oordeel van het Centraal Fonds. De commissie heeft voldoende maatschappelijke investeringen en voornemens aangetroffen om te constateren dat de corporatie haar vermogen ruim voldoende inzet voor de maatschappelijke prestaties.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,7
Intern toezicht	7,3
Externe legitimatie	6,0
Gemiddelde score	6,7

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Het onderdeel besturing wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over het functioneren van Plan, Check en Act binnen de corporatie. Onderstaand worden deze onderdelen behandeld.

Plan

Voor het opstellen van haar doelen en ambities en het vaststellen van de opgave in het werkgebied neemt de corporatie kennis van de resultaten uit woningmarktonderzoek dat in opdracht van de gemeente wordt uitgevoerd.

Daarnaast luistert Woningstichting Barneveld in alle overleg- en overige contactmomenten goed naar wat er gezegd en gevraagd wordt door haar belanghebbenden. De corporatie is dan ook goed op de hoogte van hetgeen in haar werkgebied nodig is en/of gewenst wordt. In haar beleidsontwikkeling speelt zij hier ook op in. In die zin is dus zeker sprake van beleidsbeïnvloeding door (externe) belanghebbenden. De terugkoppeling hierover naar belanghebbenden is echter voor verbetering vatbaar. Voor hen is niet altijd duidelijk dat hen om inbreng gevraagd is en wat er met de door hen verstrekte informatie gedaan wordt. Belanghebbenden geven dan ook aan niet zozeer betrokken te worden bij de beleidsvorming, maar vooral geïnformeerd te worden. Dat laat onverlet dat beleid tot stand komt na overleg met bijvoorbeeld huurders, gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties. Over het algemeen herkennen zij zich dan ook in het door de corporatie gevoerde beleid.

De commissie is echter kritisch waar het aankomt op het maken van een realistische doorvertaling van strategische doelen naar tactische en operationele activiteiten. Woningstichting Barneveld heeft haar missie en visie vastgelegd in haar ondernemingsplannen. Aan de hand daarvan stelt de corporatie ieder jaar een jaarplan op. Hierin beschrijft zij de operationele activiteiten voor het komende jaar per afdeling. Met deze jaarplannen zet de corporatie hoog in, wat naar eigen zeggen tot 2009 inhield dat "plannen werden gemaakt voor 130 procent". Daarnaast was het niet ongewoon dat gedurende het jaar op een (acute) vraag van belanghebbenden werd gereageerd. Vanaf 2010 is de corporatie hier voorzichtiger mee en heeft zij haar doelen naar beneden bijgesteld. Daarnaast is in de loop van 2011 een start gemaakt met het meer SMART maken van de doelen in het ondernemingsplan. De commissie is positief over deze ontwikkeling, het gaat de goede kant uit. Op basis van één en ander beoordeelt de commissie het onderdeel planning met een voldoende.

Check/Act

Waar het gaat om het monitoren van de voortgang en realisatie van prestaties constateert de commissie dat Woningstichting Barneveld beschikt over een eenvoudig management informatiesysteem, bestaande uit kwartaalrapportages. Dit maakt de voortgang van de plannen periodiek inzichtelijk. Verder worden voorgenomen activiteiten regelmatig gecheckt aan de begroting en op financiële haalbaarheid. Op basis daarvan is in 2008 en 2009 besloten enkele projecten te temporiseren. Dit is besproken met de Raad van Toezicht.

Op basis hiervan en van overige ter beschikking gestelde documentatie constateert de commissie dat woningstichting Barneveld ruim voldoende presteert waar het deze onderdelen betreft.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

Het onderdeel intern toezicht wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over het functioneren van de Raad van Toezicht, het toetsingskader dat de Raad van Toezicht hanteert en de toepassing van de Governancecode binnen de corporatie. Onderstaand worden deze onderdelen afzonderlijk behandeld.

Open cultuur

Ten aanzien van het functioneren van de Raad van Toezicht (RvT), oordeelt de commissie dat deze goed te noemen is. Uit de verslagen en het interview met de RvT

leidt de commissie af dat de leden een open, directe en constructieve wijze van werken hanteren. De commissie constateert op basis van het gesprek en de documentatie dat ieder lid zijn/haar eigen mening neer kan leggen en dat deze eveneens gehoord wordt.

Zelfreflectie

De RvT evalueert jaarlijks het eigen functioneren. Hierbij hanteert zij de handleiding van de Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW). In het jaarverslag en op de website wordt hierover verslag gedaan. Naast de zelfevaluatie wordt professionaliteit en kennis van de RvT bovendien gewaarborgd door lidmaatschap van de VTW en mogelijkheden tot het volgen van scholing.

Rolopvatting

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur en de RvT zijn beschreven in de statuten (2003). De taakverdeling en werkwijze van de RvT wordt verder uitgewerkt in het *Reglement werkwijze Raad van Toezicht* (februari 2002) en als zodanig toegepast. De raad erkent zijn rol als toezichthouder en klankbord en is zich goed bewust van mogelijke vermenging. Hier wordt in de Raad ook expliciet bij stil gestaan.

Samenstelling van RvT

Kijkend naar de samenstelling van de Raad van Toezicht, dan constateert de commissie dat binnen de raad verschillende aandachtsvelden zijn vertegenwoordigd. Bovendien worden door de commissarissen verschillende achtergronden vertegenwoordigd, zowel qua expertise en ervaringsniveau, als qua persoonlijke competenties.

Toetsingskader

Het toetsingskader van de Raad van Commissarissen omvat de volgende documenten:

- Strategische visie/ondernemingsplan;
- Strategisch voorraadbeleid;
- Meerjareninvesteringsplan;
- Jaarplan en meerjarenbegroting;
- Treasury en financieringsstatuut;
- Risicobeheersingsysteem;
- Belanghebbendedefinities en afspraken;
- Prestatieafspraken gemeente(n).

Daarnaast informeert de RvT zich op basis van bronnen buiten de organisatie: via de accountant en door middel van uiteenlopende informatie van VROM, CFV, WSW, Aedes, VTW, de huurdersvereniging Barneveld, de OR en informele contacten.

Het integraal risicomanagement is nog niet systematisch ingevuld. Wel worden de financiële risico's gemanaged vanuit de reguliere Planning & Control, maar zoals blijkt uit de analyse van de accountant zijn er nog veel risico's waar geen adequate beheersmaatregelen op zijn benoemd en ingeregeld.

Toepassing Governancecode

Woningstichting Barneveld onderschrijft de Governancecode. Uit de documentatie en gesprekken blijkt de corporatie met haar governancestructuur de Governancecode over het algemeen ook goed te volgen. Daar waar wordt afgeweken van de code, wordt dit door de corporatie goed gemotiveerd, zowel in haar jaarverslagen als op de website. Op de website zijn bovendien alle andere documenten die volgens de

Governancecode gepubliceerd moeten worden te vinden. Het betreft onder andere een korte taakomschrijving, de samenstelling van de RvT, de zittingsduur, het rooster van aftreden, het reglement voor de RvT en een profielschets. Daarnaast wordt in jaarverslagen helder weergegeven hoe de governancestructuur is vormgegeven en wordt uitgebreid verslag gedaan van de invulling ervan door de RvT. Tot slot wordt de hoogte van de vergoeding voor het bestuurswerk in de jaarverslagen vermeld. Het betreft hier zowel de vergoeding voor de RvT als die van de directeur-bestuurder. Tot slot constateert de commissie dat het bestuur van de huurdersvereniging kwalitatief sterk is. Zij zijn betrokken en beschikken over relevante kennis. Alles bij elkaar genomen concludeert de commissie dat Woningstichting Barneveld op basis van het beoordelingskader ruim voldoende voldoet aan de eisen gesteld aan intern toezicht.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

In haar jaarverslagen beschrijft de corporatie op welke manier zij contact onderhoud met verschillende belanghebbenden. Een belangenhoudersregister heeft de corporatie echter niet. De corporatie geeft te kennen dat een dergelijke lijst naar haar mening weinig toevoegt. Haar werkgebied is goed begrensd en zij ziet alle organisaties die binnen de gemeente Barneveld werkzaam zijn als belanghouder. Op basis van de gesprekken en de ter beschikking gestelde documenten wordt duidelijk dat de corporatie zowel formele als informele contacten onderhoudt met een groot aantal van deze belanghebbenden. Door de directeur-bestuurder en/of door medewerkers van de organisatie wordt regelmatig overleg gevoerd met verschillende belanghouders. Dit overleg vindt zowel structureel als ad hoc plaats en in verschillende samenstellingen. Daarnaast organiseert de corporatie sinds 2008 jaarlijks een 'stakeholdersbijeenkomst', waarbij de corporatie haar ambities en doelen deelt en haar belanghouders om feedback vraagt op haar prestaties en handelen. Bij deze bijeenkomsten zijn zowel het bestuur als (een vertegenwoordiging van) de Raad van Toezicht aanwezig. Op de website wordt bovendien verslag gedaan van deze bijeenkomsten. Verder worden belangrijke beleidsdocumenten als ondernemingsplannen, jaarverslagen en jaarrekeningen ter informatie aangeboden aan de belangrijkste belanghebbenden. Met de Huurdersvereniging Barneveld en de gemeente vindt bovendien rond een aantal documenten ook vooraf overleg plaats, zoals recent bij het opstellen van het verkoopbeleid. In die zin zijn belanghebbenden dus op verschillende momenten in de gelegenheid om advies uit te brengen over vast te stellen beleid. Zoals eerder in dit hoofdstuk al aangegeven wordt, hebben de verschillende partijen echter aangegeven voornamelijk geïnformeerd te worden en niet zozeer betrokken bij de beleidsvorming (zoals bij het ondernemingsplan 2010-2014). De terugkoppeling op de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden is derhalve voor verbetering vatbaar. Ditzelfde geldt voor de verantwoording van prestaties. Deze wordt voornamelijk afgelegd via jaarverslagen en jaarrekeningen. Daarnaast worden afspraken met belanghouders (zoals prestatieafspraken met de gemeenten) door de afzonderlijke partijen gemonitord en wordt de voortgang jaarlijks geëvalueerd. Op die manier wordt duidelijk in hoeverre de gerealiseerde prestaties overeen komen met de gestelde opgave. Voor de corporatie en de bij de afspraken betrokken partijen is daarmee helder in hoeverre wordt voldaan aan de gestelde opgave. De communicatie naar overige stakeholders ontbreekt echter veelal. Een goed voorbeeld hiervan is de inzet van de corporatie op het thema duurzaamheid. Zij houdt zich op dit punt weliswaar aan haar afspraken met de gemeente en haar eigen voornemens in jaarplannen, voor overige belanghebbenden is dit echter onvoldoende zichtbaar.

7 Integrale scorekaart

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
<p>Presteren naar Ambities</p>	<p>Strategisch beleidsplan 2004 - 2008 Strategisch beleidsplan 2010 - 2014 Activiteitenoverzichten 2006 t/m 2010 Jaarplannen 2008, 2009 en 2010 Jaarverslagen 2006 t/m 2009 Jaarrekeningen 2006 t/m 2009 Beleidsnotities over specifieke onderwerpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overlast en 2^e kansbeleid juni 2009 • Procedure klachtenonderhoud oktober 2009 • Mutatieprocedure 1-10-2009 • Sponsorbeleid WSB • Regeling vergoeding groot onderhoud en renovatie • Kaders leefbaarheid • Manifest zorggeschikt wonen (alliantie) <p>Strategisch voorraadbeleidsplan juni 2004 Voorstel strategisch Voorraad Beleid (stec) Bestuursbesluit verkoop woningen</p>
<p>Presteren naar Opgaven</p>	<p>Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Visie op wonen 2010-2020 • Memo concept visie op wonen 2010-2020 • Visie dichtersbuurt (architectenbureau 3-4-2007) • Nota van uitgangspunten visie op wonen 2010-2015 • Afspraken kader KWP3 Regio De Vallei • Akkoord afspraken kader KWP3 Regio De Vallei • Kwalitatief woonprogramma Gelderland KWP • Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 Provincie Gelderland • Opzet project Regio Food Valley <p>Prestatieafspraken met belanghebbenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken 2006-2007 • Prestatiecontract 2009-2012 • Evaluatie prestatiecontract 2009-2012 • Startdocument visie op wonen 2010-2015 • Samenwerkingsovereenkomst Zorggroep Ena • Evaluatie en doorstart wijkplatforms <p>Woningmarktonderzoeken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woningmarkt onderzoek (Companen 9-2-2010) • Woningmarktscan 2006 abf research <p>Relevante convenanten, contracten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convenant woonruimteverdeling 2007-2009 • Convenant signalering huurschulden 27-7-2010 • Convenant Hennep kwekerijen 12-4-2007 • Convenant Buurtbemiddeling 1-1-2008 • Convenant OGGZ 2007-2011

	<ul style="list-style-type: none"> • Verlenging convenant OGGZ tot 2014 • Samenwerkingsovereenkomst WMO
Presteren volgens Belanghebbenden	<p>Documenten met opvattingen van belanghebbenden (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, etc.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • aan/afwezig 2008/2009 • verslag 22 april 2008 • verslag stakeholders aan zet april 2008 • Verslag belanghoudersbijeenkomst 22-4-2008 • presentatie belanghoudersbijeenkomst 28-10-2009 • Programma symposium 23-9-2010 • Verslag symposium 23-9-2010 • Bijdrage sprekers symposium 23-9-2010 <p>Verslagen van overleg met belanghebbenden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Notulen HvB 2006 t/m 2010 • Notulen bestuurlijkoverleg 2006 t/m 2010 • Notulen Vac/GBR 2010 <p>Onderzoeken tevredenheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continue klantcontact monitor 2e kw 2009 USP • Woonkwaliteitonderzoek Oldenbarneveld april 2008 VAC <p>Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomst WsB+ HvB 26-6-1997 • Samenwerkingsovereenkomst SWOB • Intentieverklaring samenwerking BLNW & memo tussentijdse evaluatie BLNW
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: <ul style="list-style-type: none"> • Corporatie in Perspectief 2007-2010 • Continuïteitsbrief 2008, 2009 en 2010 • Nieuwe bijlage continuïteitsoordeel 2010 • Solvabiliteitsbrief 2008, 2009 en 2010 • De oordeelsbrief van de minister van het WSW: <ul style="list-style-type: none"> • Oordeelsbrief ministerie 2007, 2008 2009 + 2010 • gegevens dVi 2007, 2008 + 2009 • gegevens dPi 2007, 2008 , 2009 + 2010 • kredietwaardigheid en faciliteringsvolume WSW 2009 en 2010 • Jaarverslagen en jaarrekeningen 2006 t/m 2009 • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming 2010-2014 en 2011-2015 • Kwartaalrapportage 4^e kwartaal 2010 • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's • Managementletters van de accountant 2009 + 2010 • Verslagen en brieven van de accountant: <ul style="list-style-type: none"> • Accountantsverslag 2008 en 2009 • Accountantsverklaring jaarrekening 2009 • Rapport bevindingen Corpodata dvi 2009 PWC • Assurance rapport 2009 PWC • Controle jaarrekening 2009 • Checklist volkshuisvestingsverslag 2009 <p>Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financieel statuut • Procuratieregeling

	<ul style="list-style-type: none"> • Memo financiële kaders 26-11-2008 • Memo CFV 2008 18-2-2009 • Memo begroting 2010 en meerjarenprognose t/m 2014 • Memo begroting 2011 en meerjarenprognose t/m 2015
Governance	<p>Documenten met betrekking tot het profiel van de raad van toezicht, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvT:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leden Raad van Toezicht • Rooster aftreden RvT • Reglementen werkwijze RvT 19-2-2002 • Reglement Auditcommissie • Directiestatuut 20-2-2006 • Statuten 11 juli 2003 • Integriteitscode • Klokkenluidersregeling <p>Agenda en notulen alle vergaderingen RvT in 2009 en 2010 (totaal 14)</p> <p>Organigram</p> <p>kwartaal rapportage RvT 4e kw 2010</p>

Geïnterviewde personen

Raad van Toezicht

- De heer B. Ridder Voorzitter RvT
- Mevrouw C.M.J.T. Baartmans Lid RvT
- Mevrouw A.G.M. ten Brinke-van Hengstum Lid RvT
- De heer A. Jonker Lid RvT
- De heer A. Westerneng Lid RvT
- Mevrouw M.C.E. van der Vleuten Lid RvT

Directeur/bestuurder

- De heer A. Jongstra Directeur-bestuurder

Managementteam

- De heer A. van Loopik Manager Bedrijfsvoering
- De heer R. de la Croix Manager Ontwikkeling & Techniek

Wethouders Wonen, zorg en welzijn

- De heer A. de Kruijf Ruimte bouwen en wonen, RO en regionale samenwerking
- De heer A. Troost Grondbeleid, ontwikkelingsbedrijf, welzijn en zorg

Ambtenaren Wonen, zorg en welzijn

- De heer J. Hoekstra Beleidsmedewerker welzijn en zorg
- De heer T. Wagteveld Beleidsadviseur wonen
- De heer H. Ytsma Coördinator RO

Huurdersvereniging Barneveld

- De heer A.A. van der Woude Voorzitter
- De heer J. Klomp Vice-Voorzitter
- Mevrouw T.M.H Top-Luiten Secretaris
- De heer T.C. van der Aart Penningmeester

Zorginstellingen

- De heer J. Vogel Directeur bestuurder Stichting de Rozelaar
- De heer S. Ghijsen Directeur bestuurder Zorggroep Ena
- De heer H. de Waard Directeur bestuurder Zorgcentrum Nebo
- De heer B. Roggeveen Directeur bestuurder verpleeghuis norschoten

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Strietman, mr. H.

Geboorteplaats en -datum:
Zeist, 12 mei 1950

Woonplaats:
Bilthoven

Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur van toezicht, bestuur en management resp. coach en bestuurder ad int.

Onderwijs:

- Masterclass Strategie, Innovatie en Governance bij TiasNimbas Business School Tilburg resp. John F. Kennedy School of Government, Harvard University, Cambridge Massachusetts, USA.
- Internationale Management Leergang Overheid (MLO) bij De Baak, VNO/NCW e.a. trainingen.
- Studie Nederlands Recht: staats- en administratief recht, recht van de ruimtelijke ordening en bestuurskunde aan de (toenmalige Rijks-)Universiteit Utrecht.
- HBS-A aan het toenmalige Tweede, thans Christelijk Lyceum te Zeist.

Loopbaan:

- Sinds 2007 : Zelfstandig adviseur toezicht, bestuur en management en o.a. Visitator Raeflex.
- 2010 : Voorzitter Ned. Regiegroep Vogelaanvaringen.
- 2009 – 2010 : Directeur a.i. Veilig Verkeer Nederland.
- 1998 – 2007 : Directeur/secretaris van Besturenraad, organisatie van het christelijk onderwijs.
- 1992 – 1998 : Hoofddirecteur CFI, Centrale Financiën Instellingen, agentschap Ministerie OCW.
- 1986 – 1992 : Directeur van de sector Voortgezet Onderwijs van het Ministerie van OCW.
- 1978 – 1986 : Directeur van landelijke organisatie vormingswerk voor werkende jongeren.
- 1974 – 1978 : Consulent bij landelijke organisatie vormingswerk voor werkende jongeren.

Nevenfuncties:

- Lid van de Raad van Toezicht van Stichting NOB
- Lid van de Raad van Toezicht van Emergo
- Lid van de Raad van Advies van de Generale Synode van de Protestantse Kerk Nederland.
- Voorzitter Raad van Advies van de IJsselgroep, Educatieve Dienstverlening en Opleiding.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Barneveld te Barneveld

visitatieweek: 19 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer mr. H. Strietman

Geboortedatum

12 mei 1950

Handtekening



Datum

16 dec. 2010.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Ir. B.J.C.J. van Hoesel-Snel MBA

Geboorteplaats en -datum:

Utrecht, 30 september 1959

Woonplaats:

Woerden



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- Atheneum B (diploma 1977)
- Technisch Bedrijfskunde - TU Eindhoven (diploma 30-08-1982)
- Executive Master of Business Administration University of Rochester USA / Erasmus Universiteit (1989 – 1990)
- Diverse opleidingen waaronder: Silicon Valey (2000);
- IMD Lausanne (2001);
- Leiderschap Avicenna (2008-2009)

Loopbaan:

- Sinds 2010 -Visitator Raeflex
- 1 jan 2006 - 1 juli 2010: Raad van Bestuur Portaal (woningcorporatie met 57.000 woningen, 7 geografisch gespreide bedrijfsonderdelen/deelnemingen, een eigen onderhoudsbedrijf en diverse stafafdelingen, 750 medewerkers, marktwaarde € 6,2 miljard, leningportefeuille € 1,6 miljard).
- 1 juni 2003 - 1 jan 2006: directeur Financiën & Control Portaal.
- 2002 - 2003: CFO Proclare BV/NIC BV (inkoopdienstverlener)
- 1998 - 2002: KPN Telecom BU Corporate Networks, (Data/IP) Manager Business Analyse, Controller Business Unit.
- 1993 - 1998: KPN International Business Development, Senior Consultant Mergers & Acquisitions.
- 1987 - 1993: PTT Telecom district Den Haag, districtscontroller.
- 1985 - 1987: Nationaal Ziekenhuis Instituut, adviseur Financiering- en verdeelsystemen.
- 1982 - 1985: Centraal Orgaan Tarieven Gezondheidszorg (COTG), Controller Ziekenhuizen.

Nevenfuncties:

- Coördinator (bestuurlijk) fusie meerdere RK parochies Bisdom Rotterdam
- Lid van Raad van Toezicht Zuwe Aveant (zorginstelling, tot 1 juli 2010)
- Lid Raad van Toezicht Zuwe Hofpoort ziekenhuis (vanaf 1 juli 2010)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Barneveld te Barneveld

visitatieweek: 19 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : mevrouw ir. B.J.C.J. van Hoesel-Snel MBA

Geboortedatum : 30-03-1959

Handtekening : 

Datum : 21 dec 2010

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Smits, Ir. N.A.H.J.

Geboorteplaats en -datum:
Cuijk, 23-06-1982

Woonplaats:
Leiden



Huidige functie:

- Adviseur bij Laagland'advies te Houten

Onderwijs:

- Leergang 'welkom in de bewoonde wereld', Habitask
- 2005- 2009 Master of Science Management Economics and Consumer Studies, Wageningen Universiteit
- 2005 – 2006 Minor Architecture (Bouwkunde), specialisatie Real Estate & Housing, TU Delft
- 2000 – 2009 Bachelor of Science Bedrijfs- en Consumenten wetenschappen, Wageningen Universiteit
- 1994 – 2000 VWO, Merlet College Land van Cuijk, Cuijk

Loopbaan:

- Sinds 2010 – Secretaris Raeflex
- 2009 – heden Adviseur bij Laagland'advies te Houten
- 2009 Communicatie manager bij EFFAB, Wageningen
- 2008 Afstudeeronderzoek/stage EPN platform voor de informatiesamenleving, Den Haag

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Barneveld te Barneveld

visitatieweek: 19 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : mevrouw ir. N.A.H.J. Smits

Geboortedatum : 23-06-1982

Handtekening : 

Datum : 10-02-2011



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Barneveld

Jaar visitatie : 2011

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 20 juni 2011

Handtekening

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop with a horizontal line through it, and a vertical line extending upwards from the left side. The signature is written over a horizontal dotted line.

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer																									
Huisvesting van primaire doelgroep		7		7																									
<p><u>Beschikbaarheid</u> <i>kernvoorraadbeleid</i></p> <table border="1" data-bbox="163 571 748 772"> <thead> <tr> <th>Beschikbaarheid</th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>656</td> <td>659</td> <td>624</td> <td>534</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>2.605</td> <td>2.588</td> <td>2.613</td> <td>2.604</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>457</td> <td>521</td> <td>573</td> <td>731</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>3.718</td> <td>3.768</td> <td>3.810</td> <td>3.869</td> </tr> </tbody> </table> <p>Goedkoop en betaalbaar (= kernvoorraad) 2007: 3261 Goedkoop en betaalbaar (= kernvoorraad) 2010: 3138</p> <p>(Totale voorraad binnen gemeente Barneveld is ongeveer 17.000 woningen.)</p>	Beschikbaarheid	2007	2008	2009	2010	Goedkoop	656	659	624	534	Betaalbaar	2.605	2.588	2.613	2.604	Duur	457	521	573	731	Totaal	3.718	3.768	3.810	3.869	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal 1800 huurwoningen in goedkope en betaalbare voorraad (prestatieafspraken gemeente-WSB 2006-2007) Verkrijgen van beter inzicht in (toekomstige) aantallen binnen doelgroepen (Str. Beleidsplan 2010-2014) Duidelijker definiëren middeninkomen en beleid daarvoor <p>Het streven is om jaarlijks gemiddeld 100 woningen in het sociale segment te realiseren</p>		<p>Minimaal 1800 huurwoningen in goedkope en betaalbare voorraad (prestatieafspraken gem.-WSB 2006-2007)</p> <p>Kernvoorraad huur minimaal 20% van totale woningvoorraad (Visie op wonen 2010-2020 d.d. 14-9-2010)</p> <p>aanbod realiseren dat zoveel als mogelijk aansluit bij de lokale woningbehoefte</p> <p>minimaal 35% wordt gerealiseerd in de sociale huur en sociale koopsector</p> <p>Bijzondere aandacht zal in de nieuwbouw worden besteed aan woningen geschikt voor ouderen en starters</p>	
Beschikbaarheid	2007	2008	2009	2010																									
Goedkoop	656	659	624	534																									
Betaalbaar	2.605	2.588	2.613	2.604																									
Duur	457	521	573	731																									
Totaal	3.718	3.768	3.810	3.869																									
<p><u>Woningtoewijzing en doorstroming</u></p> <p>Bij advertenties van te verhuren woningen worden de eisen uit de huur-inkomen-vermogen tabel en voorrangregels opgenomen. Deze eisen zijn ook verwerkt in het primaire systeem en worden automatisch gebruikt met het op basis van reacties genereren van kandidatenlijsten voor te verhuren woningen.</p> <table border="1" data-bbox="163 1217 678 1393"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal toewijzingen aan starters</th> <th>% van totaal verhuringen aan starters</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>242</td> <td>68%</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>222</td> <td>62%</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>185</td> <td>61%</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>217</td> <td>66%</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Aantal toewijzingen aan starters	% van totaal verhuringen aan starters	2007	242	68%	2008	222	62%	2009	185	61%	2010	217	66%	<ul style="list-style-type: none"> WSB houdt zich aan afspraken met de gemeente hieromtrent. Deze worden jaarlijks aangepast aan de verhouding huur-inkomen-vermogen. Uitvoeren van het in 2004 opgestelde ZAV beleid welke zij heeft vastgelegd in een bewonersboekje. Verder krijgen bewoners op uitrustingsniveau bij renovatie en mutatie de keuze in tegelwerk en keukens, hetgeen vast ligt in renovatieboekjes en keuzeformulieren. 		<ul style="list-style-type: none"> Woningen in de goedkope voorraad worden uitsluitend toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de in de Huurtoeslagwet geldende grenzen. (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012) Het streven is om met name starters en ouderen binnen de eigen kern te voorzien van woonruimte. Voor woningzoekenden uit de kleine kernen (exclusief Barneveld en Voorthuizen) geldt een voorrangregeling bij woningtoewijzing. (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012) Woningstichting Barneveld stelt per jaar hoogstens 10% van de bestaande vrijkomende woningen beschikbaar aan woningzoekenden met een urgentie (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012) Voor de huisvesting van mensen uit de zogenoemde OGGZ-doelgroep stelt de Woningstichting 											
Jaar	Aantal toewijzingen aan starters	% van totaal verhuringen aan starters																											
2007	242	68%																											
2008	222	62%																											
2009	185	61%																											
2010	217	66%																											

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010				Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal toewijzing aan senioren (65+)</th> <th colspan="2">% van totaal verhuringen aan senioren</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>34</td> <td colspan="2">17%</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>42</td> <td colspan="2">24%</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>47</td> <td colspan="2">24%</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>40</td> <td colspan="2">22%</td> </tr> </tbody> </table>				Jaar	Aantal toewijzing aan senioren (65+)	% van totaal verhuringen aan senioren		2007	34	17%		2008	42	24%		2009	47	24%		2010	40	22%				<p>Barneveld jaarlijks maximaal 5 woningen beschikbaar (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woningen in de goedkope voorraad worden uitsluitend toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de in de Huurtoeslagwet geldende grenzen. (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012) 	
Jaar	Aantal toewijzing aan senioren (65+)	% van totaal verhuringen aan senioren																									
2007	34	17%																									
2008	42	24%																									
2009	47	24%																									
2010	40	22%																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal mutatie-woningen goedkoop</th> <th colspan="2">Waarvan toegewezen aan laagste inkomens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>50</td> <td colspan="2">49</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>47</td> <td colspan="2">45</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>33</td> <td colspan="2">29</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>30</td> <td colspan="2">27</td> </tr> </tbody> </table>				Jaar	Aantal mutatie-woningen goedkoop	Waarvan toegewezen aan laagste inkomens		2007	50	49		2008	47	45		2009	33	29		2010	30	27					
Jaar	Aantal mutatie-woningen goedkoop	Waarvan toegewezen aan laagste inkomens																									
2007	50	49																									
2008	47	45																									
2009	33	29																									
2010	30	27																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>% urgenten tov vrij-komende woningen</th> <th>% urgenten incl stadsver-nieuwing</th> <th>Aantal OGGZ toewij-zingen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>5,9%</td> <td>10,3%</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>2,4%</td> <td>4,0%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>2,9%</td> <td>2,9%</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>3,7%</td> <td>3,7%</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>- bepaalde woningen zijn specifiek gelabeld voor een bepaalde doelgroep, zoals starters/jongeren en ouderen. - Woonfraude wordt bij melding opgepakt door woonconsulent en indien nodig wordt het een rechtszaak, hiervan zijn voorbeelden in archief te vinden (bestuursbesluit 2^{de} kansbeleid 14 jan 2009)</p>				Jaar	% urgenten tov vrij-komende woningen	% urgenten incl stadsver-nieuwing	Aantal OGGZ toewij-zingen	2007	5,9%	10,3%	1	2008	2,4%	4,0%	0	2009	2,9%	2,9%	1	2010	3,7%	3,7%	0				
Jaar	% urgenten tov vrij-komende woningen	% urgenten incl stadsver-nieuwing	Aantal OGGZ toewij-zingen																								
2007	5,9%	10,3%	1																								
2008	2,4%	4,0%	0																								
2009	2,9%	2,9%	1																								
2010	3,7%	3,7%	0																								
<u>Betaalbaarheid</u>				<ul style="list-style-type: none"> • WSB volgt jaarlijkse regelgeving rond huurprijsbeleid (inflatievolgend huurbeleid). Daarnaast heeft WSB afspraken gemaakt over huurverhoging bij renovatie. Bij nieuwbouw ligt vast 																							

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer																																																
	<p>dat in principe de huren 90% van maximaal redelijk zijn, e.e.a. afhankelijk van de stichtingskosten.</p> <ul style="list-style-type: none"> huurharmonisatiebeleid wordt in 2011 geformuleerd. 																																																			
<p><u>Bevorderen eigen woningbezit</u></p> <p>In voorgaande periode heeft wstg verkocht:</p> <table border="1" data-bbox="174 584 607 820"> <thead> <tr> <th colspan="2">Verkopen bestaand bezit</th> </tr> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>23 (wv 13 koopgarant)</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="174 874 607 1110"> <thead> <tr> <th colspan="2">Verkopen nieuwbouw</th> </tr> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>50 (wv 8 koopgarant)</td> </tr> </tbody> </table>	Verkopen bestaand bezit		Jaar	Aantal	2007	9	2008	8	2009	7	2010	23 (wv 13 koopgarant)	Verkopen nieuwbouw		Jaar	Aantal	2007	4	2008	38	2009	20	2010	50 (wv 8 koopgarant)	<p>Beleid op gebied van verkoop (SVB 2004, interne notities 'verkoopbeleid', bestuursbesluit uitbreiding verkoopbeleid 29 jan 2010 en stukken huurdersvereniging).</p> <p>Tot 2009 voornemen om een beperkt aantal, in het bezit verspreid liggende woningen te verkopen. (SVB 2004)</p> <table border="1" data-bbox="775 703 1084 967"> <thead> <tr> <th colspan="2">Doelen Verkopen bestaand bezit (dPi betreffende jaar)</th> </tr> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="775 1019 1084 1257"> <thead> <tr> <th colspan="2">Doelen verkopen nieuwbouw (Planningen O&T)</th> </tr> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table>	Doelen Verkopen bestaand bezit (dPi betreffende jaar)		Jaar	Aantal	2007	9	2008	7	2009	6	2010	13	Doelen verkopen nieuwbouw (Planningen O&T)		Jaar	Aantal	2007	4	2008	38	2009	20	2010	50		<ul style="list-style-type: none"> Om voldoende woningen voor starters op de koopwoningmarkt beschikbaar te krijgen worden zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad woningen verkocht onder voorwaarden. Uitgangspunt is dat bij de sociale koop de woningen geen hogere koopprijs hebben (met korting) dan € 170.000 (prijsspeil juli 2009). (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012) Woningstichting Barneveld start in 2009 met een verkoopprogramma in de bestaande voorraad. Het streven is om minimaal 20 woningen per jaar in Koopgarant te verkopen. Daarnaast wordt verkoop van woningen tegen taxatieprijs door Woningstichting Barneveld niet uitgesloten. (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012) 	
Verkopen bestaand bezit																																																				
Jaar	Aantal																																																			
2007	9																																																			
2008	8																																																			
2009	7																																																			
2010	23 (wv 13 koopgarant)																																																			
Verkopen nieuwbouw																																																				
Jaar	Aantal																																																			
2007	4																																																			
2008	38																																																			
2009	20																																																			
2010	50 (wv 8 koopgarant)																																																			
Doelen Verkopen bestaand bezit (dPi betreffende jaar)																																																				
Jaar	Aantal																																																			
2007	9																																																			
2008	7																																																			
2009	6																																																			
2010	13																																																			
Doelen verkopen nieuwbouw (Planningen O&T)																																																				
Jaar	Aantal																																																			
2007	4																																																			
2008	38																																																			
2009	20																																																			
2010	50																																																			
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p>		<p>8</p>		<p>8</p>																																																
<p><i>Woningkwaliteit</i></p> <p>1/3 van bezit wordt jaarlijks geïnspecteerd. Uitgevoerd planmatig onderhoud en uitsplitsing</p>	<p>(str. Bel. Plan 2004-2008 en Str. Bel plan 2010-2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> Het uitrustingsniveau van het gehele bezit is gebaseerd op schriftelijk vastgelegde afspraken rondom de basiskwaliteit en voldoet 		<p>-Bij renovatie zoveel mogelijk Woonkeur en Duurzaam Bouwen (prestatieafspraken gem.-WSB 2006-2007)</p>																																																	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer															
<p>Hieronder een overzicht van het aantal woningen van 1994 of ouder die al wel of niet geïnventariseerd zijn op asbest</p> <table border="0"> <tr> <td>Geïnventariseerd</td> <td>28%</td> <td>693</td> </tr> <tr> <td>Woningen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Niet geïnventariseerd</td> <td>72%</td> <td>1758</td> </tr> <tr> <td>Woningen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>2451</td> <td>Woningen</td> </tr> </table> <p>2006 t/m 2010 Aantal woningen asbest geheel of gedeeltelijk verwijderd 371 Kosten asbest verwijderen €845.501 Kosten asbest verwijderen gemiddeld per woning €2.253</p> <p>-Klachten onderhoud uitgevoerd conform procedures nav binnenkomende klachten klachten onderhoud kosten 2007 t/m 2010: €2.663.265</p> <p>-Mutatie onderhoud bij alle mutaties uitgevoerd. Bijzonder onderhoud, daar verstaan we onder voor- en na-renovatie (groot onderhoud) bij mutatie. De woningen worden opgeknapt volgens onze eisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Voldoen aan onze materiaallijst en kwaliteit * Asbest inventariseren en/of verwijderen.(vanaf 2007) * Douche antislipvloer aanbrengen <p>* Minimaal label D</p> <p>Bij een aantal mutaties is groot onderhoud uitgevoerd (bijzonder onderhoud so 4); aantallen 2007: 115; 2008: 79; 2009: 93; 2010: 96</p> <p>Totaal kosten bijzonder onderhoud 2007: €965.222; 2008: €978.378; 2009: €1.255.203; 2010: €1.237.484</p> <p>Gemiddelde bijz. onderhoud kosten per woning (mutatie) 2007: €8.393; 2008: €12.385;</p>	Geïnventariseerd	28%	693	Woningen			Niet geïnventariseerd	72%	1758	Woningen			Totaal	2451	Woningen	<p>hieraan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overgaan van voorraadbeheer naar voorraadbeleid. Hiertoe dient een Strategisch voorraadbeleidsplan te worden opgesteld. • Mutatieprocedure afstemmen op nieuwe huurrecht, inclusief ZAV-beleid <p>-Sinds 2007 wordt bij elke mutatie woning van het bouwjaar vanaf 1994 en ouder een asbest inventarisatie gemaakt. Het asbest wordt geheel of gedeeltelijk verwijderd. De meetgegevens en het asbestrapport wordt vastgelegd op een website Quality group-Aksys.</p> <p>-Procedure klachten onderhoud Spoed < 24 uur Dringend < 3*24uur Klussen tot 8 uur < 14 dagen Klussen langer dan 8 uur < 4 weken</p> <p>-Mutatie procedure Voor deze bovengenoemde werkzaamheden wordt verwezen naar de standaard materialenlijst voor de toe te passen materialen en eisen. Er is een productenboek met hierin per complex beschreven wat de strategische beheermaatregelen zijn</p>		<p>- Woningstichting Barneveld zal in de periode 2009-2015 600 gelijkvloerse woningen naar een hoger toe- en doorgankelijkheidsniveau brengen door diverse aanpassingen. (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012)</p>	
Geïnventariseerd	28%	693																	
Woningen																			
Niet geïnventariseerd	72%	1758																	
Woningen																			
Totaal	2451	Woningen																	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer																																																																						
<p>2009: €13.497; 2010: €12.890</p> <p>Tevredenheid over de woning: In 2007 is een klanttevredenheidsonderzoek gedaan (door de VAC), hierin staan resultaten over de tevredenheid over de woning (en de woonomgeving). Vrijwel iedereen is tevreden.</p>																																																																										
<p><i>Kwaliteit dienstverlening</i></p> <p>Met ingang van 2009 monitort wstg Barneveld de klanttevredenheid middels een 'continu klantcontact monitor' bij nieuwe en vertrekkenden klanten. Het gaat hierbij voornamelijk om het proces van betrekken-verlaten van de woning. Resultaten hebben geleid tot aanpassingen in de mutatieprocedure;</p> <p>Ook na renovatie worden de bewoners geënquêteerd (uitslag enquête groot onderhoud 707 4 febr. 2009);</p> <p>Bij leefbaarheidprojecten wordt bewoners naar hun mening gevraagd; opzichters en interne aannemerij ontvangen veel informatie bij huisbezoeken i.v.m. reparaties en inspecties.</p>	<p>(str. Bel. Plan 2004-2008)</p> <ul style="list-style-type: none"> Betrekken huurders bij beleid en beheer: <ul style="list-style-type: none"> inzicht klantenwensen vergroten middels klantenpanels goede relatie onderhouden met huurdersvereniging en individuele huurders <p>(Str. Bel plan 2010-2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> Extra aandacht geven aan meten van kwaliteit van diensten en dienstverlening (opstellen eigen kwaliteitsnormen) Daarnaast inventariseren wensen m.b.t. nieuwe diensten 		n.v.t.																																																																							
<p><i>Energie en Duurzaamheid</i></p> <p>Per 1 januari 2009 zijn alle woningen voorzien van een energielabel</p> <table border="1" data-bbox="174 1078 745 1273"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="7">LABELS 2009 per 01-01-2009</th> </tr> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>G</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOTAAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3605</td> <td>280</td> <td>648</td> <td>1030</td> <td>1171</td> <td>427</td> <td>40</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>%</td> <td>7,77</td> <td>17,98</td> <td>28,57</td> <td>32,48</td> <td>11,8</td> <td>1,1</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="174 1329 745 1378"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="7">LABELS 2010 per 31-12-2010</th> </tr> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>G</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		LABELS 2009 per 01-01-2009							A	B	C	D	E	F	G	TOTAAL								3605	280	648	1030	1171	427	40	9	%	7,77	17,98	28,57	32,48	11,8	1,1	0,3		100,00								LABELS 2010 per 31-12-2010							A	B	C	D	E	F	G									<p>(Str. Bel plan 2010-2014)</p> <p>Het beleid is, om alle woningen op minimaal D-niveau te brengen. Bij mutatie worden de woningen gerenoveerd of aangepast, zodanig dat ze een C- of D-label krijgen. Individuele aanvragen om een hoger label te krijgen, worden meteen uitgevoerd (bijv. CV of dubbel glas). Als huurders nog meer willen laten renoveren, kan dit alleen conform de planning in de meerjarenbegroting.</p> <p>Met ingang van 1 januari a.s. worden de mutatie woningen met label in de krant geplaatst. Dit is onderdeel van het beleid dat we vanaf 1 januari 2009 invoeren. De woningen die nog gebouwd worden, worden opgeleverd met een A-label. (MT verslag dec 2008)</p>		<p>In 2009 zal een gezamenlijk ambitieniveau, mede gebaseerd op de beschikbare middelen en capaciteit, met betrekking tot duurzaamheid worden bepaald. Daartoe zal een startdocument worden opgesteld. De Woningstichting Barneveld neemt hiertoe het initiatief en zal in deze als trekker optreden.</p> <p>Ten aanzien van duurzaam bouwen is het convenant Gezond en Toekomstgericht Bouwen regio de Vallei 2005-2007 uitgangspunt. In 2010 zullen gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld komen tot een afsprakenkader, van waaruit per project specifieke maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen worden vastgesteld.</p> <p>Uitgangspunt voor Woningstichting Barneveld is dat in de bestaande voorraad minimaal alle sociale huur woningen een energielabel D krijgen (bij mutatie en</p>	
		LABELS 2009 per 01-01-2009																																																																								
	A	B	C	D	E	F	G																																																																			
TOTAAL																																																																										
3605	280	648	1030	1171	427	40	9																																																																			
%	7,77	17,98	28,57	32,48	11,8	1,1	0,3																																																																			
	100,00																																																																									
	LABELS 2010 per 31-12-2010																																																																									
	A	B	C	D	E	F	G																																																																			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer																																																																								
<table border="1" data-bbox="174 339 734 459"> <tr> <td>TOTAAL</td> <td>296</td> <td>710</td> <td>1363</td> <td>1154</td> <td>166</td> <td>18</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>3714</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>%</td> <td>7,97</td> <td>19,12</td> <td>36,70</td> <td>31,07</td> <td>4,5</td> <td>0,5</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>In 2010 is nieuwbouwproject benoemd als pilot voor energiebesparing middels</p>	TOTAAL	296	710	1363	1154	166	18	7	3714								%	7,97	19,12	36,70	31,07	4,5	0,5	0,2		100,00									<p>renovatie) en nieuw te bouwen woningen minimaal energielabel B. (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012)</p> <p>In 2010 zal een nieuwbouwproject worden benoemd welke als pilot dient voor onderzoek naar mogelijkheden en ambitieniveau op gebied van energiebesparing.</p>																																									
TOTAAL	296	710	1363	1154	166	18	7																																																																					
3714																																																																												
%	7,97	19,12	36,70	31,07	4,5	0,5	0,2																																																																					
	100,00																																																																											
<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</p>		7		9																																																																								
<p><u>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</u></p> <table border="1" data-bbox="174 643 734 978"> <tr> <td>Aantal ouderen woningen</td> <td>584</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toename in 2007</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toename in 2008</td> <td></td> <td></td> <td>40</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toename in 2009</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kallenbroekerweg</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Gaffel</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>26</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toename 2010</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oud-Milligenseweg in Garderen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>584</td> <td>0</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>28</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Nieuwbouwprojecten in 2007-2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • woongroep 50 plus Voorthuizen met eigen ontmoetingsruimte • verbouw en aanpassing verzorgingshuis Nieuw Avondrust, uitbreiding met verpleegunit, • Kulturhus in Kootwijkerbroek, • gezondheids- en welzijnscentrum en 28 seniorenwoningen met zorg en pg unit Kruimelstaete in Garderen, • inrichten van woonzorgzones (bijv. alarmering Klaverweide, vd Berglaan, Vondelhove) in samenwerking met verzorgingshuizen, • aanleunwoningen Ruimzicht worden omgebouwd tot zorgappartementen, • seniorenwoningen worden bij mutatie opgeplust i.s.m. de gemeente, 	Aantal ouderen woningen	584							Toename in 2007		0						Toename in 2008			40					Toename in 2009								Kallenbroekerweg					15			de Gaffel					26			Toename 2010								Oud-Milligenseweg in Garderen							28	Totaal	584	0	40	41	28			<p>(str. Bel. Plan 2004-2008) Ontwikkelen strategie en beleid m.b.t. wonen, zorg en welzijn ouderen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inhoud • Positie • Woonservicezones • Centraal loket 		<p>Alle woningen die zijn opgenomen in de sterrenclassificatie en zijn opgeplust, zullen door de Woningstichting Barneveld worden toegewezen aan senioren of mensen met een beperking. (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012)</p> <p>Voor twee locaties, te weten rondom verzorgingshuis Ruimzicht in Barneveld en verzorgingshuis Avondrust in Voorthuizen, wordt gewerkt aan de inrichting van een omvangrijke woonservicezone. Daarnaast zijn of worden in een aantal kernen gecombineerde woon-zorg-welzijn projecten ontwikkeld. (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012)</p> <p>Nieuwbouwwoningen worden door Woningstichting Barneveld zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd. Bij seniorenwoningen wordt uitgegaan van de basiskwaliteit van Woonkeur.</p> <p>Per nieuwbouwproject wordt gestreefd naar de inzet van WMO-gelden om een optimale toegankelijkheid van complexen te realiseren. Uitgangspunt is dat de kosten 50/50 worden gedeeld door Woningstichting Barneveld en Gemeente Barneveld.</p> <p>De mate van zorggeschiktheid (toe –en doorgankelijkheid) wordt bepaald aan de hand van het sterrenclassificatiesysteem. Woningstichting Barneveld zal in de periode 2009-2015 600 gelijkvloerse woningen naar een hoger toe- en doorgankelijkheidsniveau brengen door diverse aanpassingen.</p>	
Aantal ouderen woningen	584																																																																											
Toename in 2007		0																																																																										
Toename in 2008			40																																																																									
Toename in 2009																																																																												
Kallenbroekerweg					15																																																																							
de Gaffel					26																																																																							
Toename 2010																																																																												
Oud-Milligenseweg in Garderen							28																																																																					
Totaal	584	0	40	41	28																																																																							

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer																																																																		
<ul style="list-style-type: none"> • nu in aanbouw Rumah Maluku voor de Molukse inwoners, ook met zorg. 			<p>In 2009 zal worden geïnventariseerd om welke aanvullende aanpassingen tbv langer zelfstandig wonen het gaat, en daar waar het bouwkundige zaken betreft zoals sanitair, toegankelijkheid en gebruiksgemak zal Woningstichting Barneveld deze zaken, eventueel met een kleine huurverhoging en indien noodzakelijk, aanbrenge daar waar het sociale huurwoningen betreft.</p>																																																																			
<p><u>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke)beperking (<65)</u></p> <table border="1" data-bbox="165 608 728 1182"> <thead> <tr> <th colspan="6">Overzicht "nultreden" woningen e.v.</th> </tr> <tr> <th>Jaar</th> <th>06</th> <th>07</th> <th>08</th> <th>09</th> <th>10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal toegankelijke/nultreden woningen</td> <td>866</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toename in 2007 prod 740</td> <td></td> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toename in 2008 prod 410</td> <td></td> <td></td> <td>40</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toename in 2009</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kallenbroekerweg</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Gaffel</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toename in 2010 Oud-Milligenseweg in Garderen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>Begane grond Gelreweg</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>866</td> <td>15</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>33</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron CFV Nieuwbouwprojecten in 2007-2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sloop en nieuwbouw begeleid wonen Philadelphia in Voorthuizen met én 24 uren opname én begeleid wonen mensen met beperking én seniorenhuisvesting in duurdere segment, • 8 woningen zelfstandig begeleid wonen in Voorthuizen, 	Overzicht "nultreden" woningen e.v.						Jaar	06	07	08	09	10	Aantal toegankelijke/nultreden woningen	866					Toename in 2007 prod 740		15				Toename in 2008 prod 410			40			Toename in 2009						Kallenbroekerweg				15		de Gaffel				26		Toename in 2010 Oud-Milligenseweg in Garderen					28	Begane grond Gelreweg					5	Totaal	866	15	40	41	33			<p>Om bestaande seniorenwoningen in de directe nabijheid van zorginstellingen nog beter toegankelijk te maken voor mensen met een beperking of zorgindicatie zullen Woningstichting Barneveld en gemeente Barneveld in 2009 nagaan welke aanvullende voorzieningen en maatregelen daarvoor noodzakelijk zijn. Concreet gaat het om de woongebouwen aan de Klaverweide bij verpleeghuis Norschoten en Molenvveen bij zorginstelling Avondrust. Om adequate zorg bij zelfstandig wonen mogelijk te maken, is het van belang dat zorgwoningen worden toegewezen aan ouderen en mensen met een beperking die daarvoor ook geïndiceerd zijn. Deze zorgwoningen worden daarom, in afwijking van de reguliere woningtoewijzing, op basis van onafhankelijke indicaties (bijv. door het Centrum Indicatiestelling Zorg) en via een toewijzingscommissie toegewezen.</p>	
Overzicht "nultreden" woningen e.v.																																																																						
Jaar	06	07	08	09	10																																																																	
Aantal toegankelijke/nultreden woningen	866																																																																					
Toename in 2007 prod 740		15																																																																				
Toename in 2008 prod 410			40																																																																			
Toename in 2009																																																																						
Kallenbroekerweg				15																																																																		
de Gaffel				26																																																																		
Toename in 2010 Oud-Milligenseweg in Garderen					28																																																																	
Begane grond Gelreweg					5																																																																	
Totaal	866	15	40	41	33																																																																	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer																																																								
<ul style="list-style-type: none"> • begeleid wonen project De Rozelaar in Voorthuizen, • zorgcomplex (ouderen én begeleid wonen de Vijgeboom) met multifunctionele voorzieningen • Begeleid wonen project in Zwartebroek voor mensen met een beperking, • 4 woningen begeleid wonen Siloah, • enkele woningen die individueel verhuurd worden aan de Rozelaar, • 10 appartementen begeleid en beschermd wonen Meerkanten, • uitvoer WMO aanvragen, soms klein, soms grote verbouwingen (aanpassing tbv gehandicapt kind, aanpassen deuropeners, reserveren hoekwoning voor uitbouw e.d.), • nu in aanbouw een begeleid wonen project voor De Rozelaar in Veller, 																																																												
<p><u>Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen</u></p> <table border="1" data-bbox="165 850 728 1094"> <thead> <tr> <th>Eenheden bijzondere doelgroepen</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Toename in 2007</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toename in 2008</td> <td></td> <td></td> <td>4</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toename in 2009</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Voorthuizen Blankensgoed - de Rozelaar, prod 744</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>18</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>4</td> <td>18</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Projecten in 2007-2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • enkele woningen die individueel verhuurd worden aan Meerkanten <p>Huisvesting bijzondere doelgroepen</p> <table border="1" data-bbox="165 1241 728 1391"> <thead> <tr> <th>Doelgroep/Jaar</th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WVG/WMO</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Div. begeleid wonen</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>OGGZ</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Eenheden bijzondere doelgroepen						Toename in 2007		0				Toename in 2008			4			Toename in 2009						Voorthuizen Blankensgoed - de Rozelaar, prod 744				18		Totaal	0	0	4	18		Doelgroep/Jaar	2007	2008	2009	2010	WVG/WMO	3	0	2	2	Div. begeleid wonen	8	6	6	0	OGGZ	1	0	1	0			<p>Voor de huisvesting van mensen uit de zogenoemde OGGZ-doelgroep, zoals dak- en thuislozen, chronisch psychiatrisch patiënten, vrouwen uit opvanghuizen, stelt de Woningstichting Barneveld jaarlijks maximaal 5 woningen beschikbaar (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012)</p> <p>Woningstichting Barneveld en Gemeente Barneveld onderzoeken in 2010 nut, noodzaak en mogelijkheden voor vormen van onconventioneel wonen voor onaangepaste mensen (bijv. met 'chronisch' sociaal of kluzenaarsgedrag).</p> <p>Woningstichting Barneveld en Gemeente Barneveld onderzoeken in 2010 nut, noodzaak en mogelijkheden van een 'short-stay facility' waar goedkoop kamers/HAT-eenheden worden verhuurd aan mensen die tijdelijk ergens moeten verblijven (bijv. studenten, mensen in echtscheiding, zakenlui/gastarbeiders).</p>	
Eenheden bijzondere doelgroepen																																																												
Toename in 2007		0																																																										
Toename in 2008			4																																																									
Toename in 2009																																																												
Voorthuizen Blankensgoed - de Rozelaar, prod 744				18																																																								
Totaal	0	0	4	18																																																								
Doelgroep/Jaar	2007	2008	2009	2010																																																								
WVG/WMO	3	0	2	2																																																								
Div. begeleid wonen	8	6	6	0																																																								
OGGZ	1	0	1	0																																																								

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
(Des-)investeren in vastgoed		7		8
<p><u>nieuwbouw</u> 2007: 32 woningen opgeleverd 2008: 92 woningen opgeleverd 2009: 125 woningen opgeleverd 2010: 183 woningen opgeleverd</p> <p>Nieuwbouw gericht op senioren zie huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften.</p>	<p>Planning opleveringen nieuwbouw (strategisch voorraadbeleid en jaarplannen): 2007: 72 woningen op te leveren 2008: 125 woningen op te leveren 2009: 125 woningen op te leveren 2010: 154 woningen op te leveren</p> <p>Wstg Barneveld wil kwalitatief hoogstaande en aansprekende projecten ontwikkelen. De wens van de klant staat daarbij centraal, ook als het om kwaliteit gaat (SVB, juni 2004)</p> <p>In nieuwbouw worden voor zover mogelijk eisen van duurzaamheid, milieu en aanpasbaarheid meegenomen (SVB, juni 2004) Uitbreiding van aanbod is vooral gericht op senioren. (Str. Bel plan 2010/2014)</p>		<p>-Het streven is om jaarlijks gemiddeld 100 woningen in het sociale segment te realiseren (dit is buiten sloop en verkoop gerekend (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012)</p> <p>-Uitgangspunten nieuwbouwwoningen 2006 (memo 19 april 2006 aan gem.)</p> <p>-Bij nieuwbouw of Duurzaam Bouwen of Woonkeur (prestatieafspraken gem.-WSB 2006-2007)</p> <p>-convenant Gezond en Toekomstgericht Bouwen regio de Vallei 2005-2007 uitgangspunt t.a.v. duurzaam bouwen</p>	
<p><u>Sloop:</u></p> <p>2007: 38 woningen gesloopt. 2008: 0 2009: 4 woningen gesloopt. 2010: 70 woningen gesloopt.</p>	<p>planning mbt sloop (strategisch voorraadbeleid en jaarplannen): 2007: 38 woningen te slopen (waarvan 22 appartementen van laatste flatgebouw Oldenbarneveld. 2008: 0 2009: 4 woningen te slopen. 2010: 70 woningen te slopen</p>		nvt	
<p><u>Verkoop:</u> 2007 : 4 nieuwbouwwoningen verkocht. 2008: 38 nieuwbouwwoningen verkocht. 2009: 20 nieuwbouwwoningen verkocht. 2 MOG ruimten verkocht. 2010: 50 nieuwbouwwoningen verkocht.</p>	<p>Te verkopen (jaarplannen en notatieverkoopbeleid (2009)): 2007: 4 nieuwbouwwoningen 2008: 38 nieuwbouwwoningen 2009: 2 MGE woningen + 2 MOG ruimten + 18 CPO/MGE woningen 2010: 50 nieuwbouwwoningen</p>		<p>Het streven is om minimaal 20 woningen per jaar in Koopgarant te verkopen (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012)</p>	
<p><u>Verbetering bestaand woningbezit</u></p> <p>2007-2010: Regulier planmatig onderhoud (schilderwerk, keukenblokken vervangen, cv vervanging enz.)</p> <p>Daarnaast per jaar: 2007</p>	<p>Aanpassingen bestaande voorraad uitvoeren volgens taakstellende jaarbegroting, MJOB en Strategisch voorraad beleid (producten boek)</p>		<p>Woningstichting Barneveld zal in de periode 2009-2015 600 gelijkvloerse woningen naar een hoger toe- en doorgankelijkheidsniveau brengen door diverse aanpassingen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> Groot onderhoud complex 707, 63 woningen <p>2008</p> <ul style="list-style-type: none"> Groot onderhoud complex 707, 67 woningen. Groot onderhoud complex 801, 6 woningen Groot onderhoud complex 802, 19 woningen <p>2009</p> <ul style="list-style-type: none"> Groot onderhoud complex 201, 20 woningen Groot onderhoud complex 203, 10 woningen Groot onderhoud complex 402, 16 woningen Groot onderhoud complex 708, 20 woningen Groot onderhoud complex 710, 10 woningen <p>2010</p> <ul style="list-style-type: none"> Groot onderhoud complex 602, 26 woningen Bij alle woningen waar bijz. onderhoud is gedaan daar is een antislipvloer in de douche aangebracht 				
<p>Investeren in maatschappelijk vastgoed</p> <p>Alle voorgenomen projecten zijn ook uitgevoerd.</p>	<p>2007/2008 : 1 gezondheidscentrum (kulturhus)</p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 commerciële ruimten (Rug Fitness Centrum / Kinder Dagverblijf) 1 Algemene Ruimte bij 50+ woongroep WGW Centrum Garderen met 1 MC, 1 Welzijnorganisatie, 1 PG Unit. <p>2010: 1 Algemene Ruimte (bij BW Meerkanten Vondelstraat)</p>			
<p>Kwaliteit van wijken en buurten</p>		7		8
<p><u>Leefbaarheid</u></p> <p>In 2009 is een kader leefbaarheid vastgesteld. Hierin heeft wstg-barneveld vastgelegd wat haar beleid is op het gebied van wijkbeheer en wijkwelzijn.</p> <p>Wstg-Barneveld heeft gedurende de gehele onderzoeksperiode actief deelgenomen aan verschillende wijkplatforms</p> <p>Daarnaast heeft de corporatie veel activiteiten</p>	<p>Str. Beleidsplan 2004/2008: Ontwikkelen van strategie en beleid op het gebied van wijkbeheer en wijkwelzijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> Leefmilieus Overlastbeleid Spreidingsbeleid Wijkprofielen Onderzoeksmethoden Vaststellen rol corporatie, gemeente, overige instellingen <p>Inventariseren specifieke problematiek kleine kernen en</p>		<p><i>Schoon heel en veilig</i></p> <p>Woningstichting Barneveld neemt een wijkcoördinator in dienst voor de wijken/buurten Oldenbarneveld, Valkhof en Goudenstein. (prestatieafspraken gem.-WSB 2009-2012)</p> <p>Ten aanzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen zal in 2009 een startdocument worden uitgewerkt, met als doel om te komen tot een convenant PKVW nieuwbouw en bestaande bouw. De Woningstichting Barneveld neemt hiertoe het initiatief en zal in deze als trekker optreden.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<p>ondersteund op het gebied van leefbaarheid. Het is te veel om deze hier allemaal te noemen. Enkele voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - buurt barbecues - Straatspeeldag - Toekennen van buurtbudget - Ophogen straten - Aanbrengen achterpadverlichting <p><i>Schoon heel en veilig</i> 2007 In 494 woningen is inbraakvertragend hang/ en sluitwerk aangebracht dat voldoet aan politiekeurmerk. Omdat niet alle bewoners het gehele pakket wilden laten uitvoeren is uiteindelijk bij 424 woningen een certificaat verkregen.</p> <p>WSB heeft vanaf 1 november 2009 een wijkbeheerder in dienst. De inzet in 2009 en 2010 is met name gericht op de wijken Oldenbarneveld, Valkhof en Goudenstein (Barneveld Zuid). Ook worden op indicatie diverse zaken opgepakt ihkv schoon, heel en veilig.</p>	<p>ontwikkelen beleid</p> <p>Actief deelnemen aan wijkplatforms.</p> <p>Financieel ondersteunen wijkplatforms</p> <p>Financieel ondersteunen activiteiten georganiseerd door wijkplatform</p> <p>Financiële ondersteunen/sponsors activiteiten georganiseerd door en/of voor huurders</p> <p>Nagaan wenselijke participatie binnen RAAB en andere overleg structuren</p> <p>Afsluiten convenant schuldhulpverlening Sociale kaart gemeente Barneveld in beeld brengen</p> <p><i>Schoon heel en veilig</i> Investeren in veiligheid door op gehele bezit inbraakvertragend hang/ en sluitwerk aan te brengen.</p>			
<p><u>Vitale buurten</u></p> <p>Woningstichting Barneveld heeft alle jaren geïnvesteerd in (basis)voorzieningen ter bevordering van de vitaliteit van dorpen, wijken en buurten.</p> <p>2007/2008 : 1 gezondheidscentrum (kulturhus)</p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 commerciële ruimten (Rug Fitness Centrum / Kinder Dagverblijf) • 1 Algemene Ruimte bij 50+ woongroep • WGW Centrum Garderen met 1 MC, 1 Welzijnorganisatie, 1 PG Unit. <p>2010: 1 Algemene Ruimte (bij BW Meerkanten Vondelstraat)</p> <p>WSB draagt vanaf 2009 financieel bij aan het beheer en de sociale activiteiten in het wijkcentrum Oldenbarneveld.</p>	<p>Waar mogelijk in stand houden (basis)voorzieningen kleine kernen (SVB 2004,)</p>		<p>Voor het wijkcentrum in Oldenbarneveld zal voor 20 uur een beheerder worden aangesteld. De kosten hiervan worden 50/50 gedragen door gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld (prestatieafspraken gem.- WSB 2009-2012)</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<p><u>Sociale stijging en emancipatie</u></p> <p><i>Jeugd</i> WSB draagt bij aan de speelkasten in diverse wijken en dorpen (Valkhof, Oldenbarneveld, Zwartebroek en Terschuur). Notitie Kaders leefbaarheid Woningstichting Barneveld (augustus 2009) Begrotingen en jaarplannen 2007-2010</p> <p><i>Immigranten /statushouders</i> Aantal woningen toegewezen: 2007: 17 2008: 13 2009: 10 2010: 10 Hiermee heeft de corporatie over de gehele periode voldaan aan het aantal te plaatsen statushouders.</p>	<p><i>Jeugd</i> WSB draagt bij aan opknappen/verbeteren/aanpassen speelplekken, incidentele en/of structurele activiteiten vanuit het jongerenwerk, activiteit op de straatspeeldag, realiseren van een pannaveld en/of skatebaan etc. Hierbij kijkt WSB niet alleen naar de buurt, maar ook naar de nabije omgeving en mogelijkheden over de wijk heen.</p> <p><i>Immigranten /statushouders</i> Voldoen aan het aantal te huisvesten statushouders binnen gemeente Barneveld</p>		<p><i>Immigranten /statushouders</i> Woningstichting Barneveld zal in voorkomende gevallen passende woningen (grootte, huurhoogte ligging en uitrustingsniveau) beschikbaar stellen voor nog te huisvesten statushouders (prestatieafspraken gemeente)</p>	