



**SSHN**

## **Visitatierapport**



de studentenhuisvester in Nijmegen  
short stay housing Nijmegen  
uw partner in bijzondere woonvormen

*Utrecht, november 2010*

**Colofon**

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

**Visitatiecommissie**

De heer D.H. van Ginkel (voorzitter)  
De heer J. Kleijwegt  
Mevrouw A. de Klerk (secretaris)



## Voorwoord

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

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én 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 plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

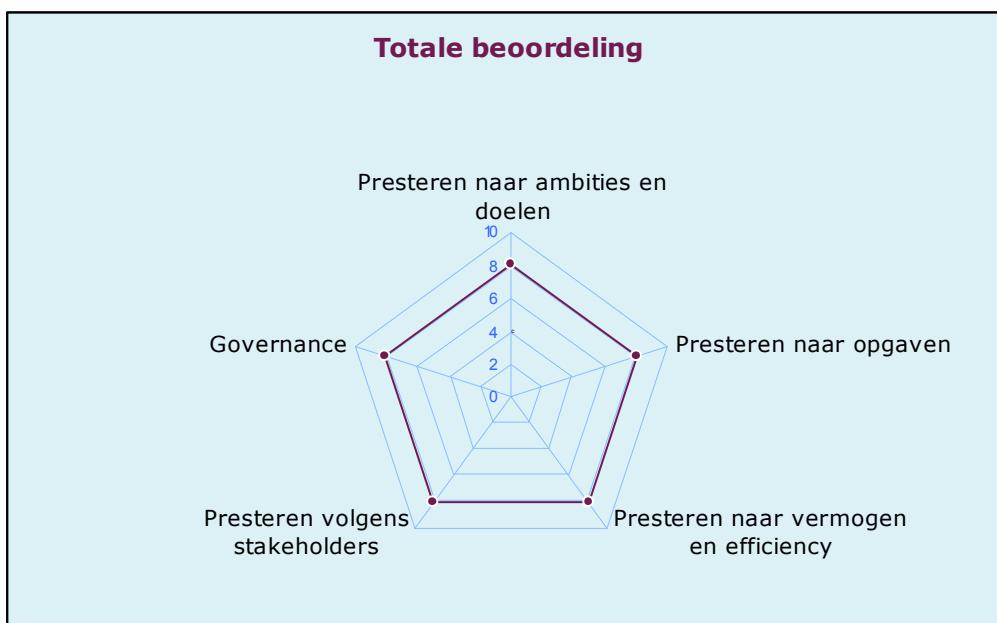


## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In oktober 2009 heeft SSHN te Nijmegen (Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen mei 2010 en november 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 8 en 9 september 2010.

### Woningcorporatie SSHN wordt gewaardeerd met het eindcijfer 8.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	8
Presteren naar opgaven	8
Presteren naar vermogen en efficiency	8
Presteren volgens stakeholders	8
Governance	8
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. Op alle onderdelen presteert de SSHN goed, namelijk een 8. De visitatiecommissie is van mening dat de SSHN de (met partijen gezamenlijk geformuleerde) opgaven goed in beeld heeft en deze goed heeft vertaald naar gerichte en smart<sup>1</sup>-geformuleerde ambities en doelen (prestatieafspraken). Hierdoor heeft de SSHN in de periode 2006-2010 goede prestaties geleverd. Hieronder volgt een toelichting per prestatieveld.

<sup>1</sup> SMART staat voor: Specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden.

De SSHN heeft gemiddeld een 8 behaald voor *Presteren naar ambities en doelen*. De visitatiecommissie heeft de drie belangrijkste ambities van de SSHN beoordeeld, namelijk: voldoende woonruimte, goede woonruimte en betaalbare woonruimte voor studenten. De visitatiecommissie constateert dat de hele beleidscyclus van plannen, monitoren, evalueren en bijstellen van het beleid goed is vastgelegd, waardoor de organisatie goed weet wat zij wil en ook daadwerkelijk goede prestaties levert. De meeste ambities zijn gerealiseerd, maar één van de belangrijkste ambities (lees: zelfgekozen resultaatverplichting) heeft de SSHN niet volledig gehaald, namelijk het huisvesten van alle eerstejaarsstudenten vóór juli van het eerste studiejaar. Om de ambitie *voldoende woonruimte* te halen, heeft de SSHN wel diverse zaken ingezet en gerealiseerd, zoals: aanscherpen campuscontract, activeren hospitaMarkt, nieuwbouw van 910 eenheden en tijdelijk gebruik sloopwoningen. Hierdoor is de beschikbaarheid aan woonruimte voor studenten toegenomen. Het aantal studenten nam echter sterker toe, waardoor de doelstelling toch niet helemaal werd gehaald. Daarnaast heeft de SSHN buitenlandse studenten en lichamelijk gehandicapte studenten wel goed kunnen huisvesten. De SSHN heeft *goede woonruimte* gerealiseerd door op locaties dichtbij het centrum te bouwen. Aan het thema duurzaamheid (energiewaardig) is de SSHN de afgelopen jaren steeds meer gaan werken en de eerste resultaten zijn hiervan inmiddels zichtbaar. Eveneens geeft de SSHN opvolging aan de eisen die worden gesteld in het kader van de brandveiligheid. Op het thema leefbaarheid in en om de complexen heeft de SSHN geen specifieke ambities en doelen benoemd. De visitatiecommissie constateert echter wel dat dit thema geïntegreerd is in de manier van werken. De SSHN onderneemt actie wanneer uit enquêtes blijkt dat er een lagere score (dan een acht) is op bepaalde onderdelen. De SSHN heeft als ambitie om tenminste 90% van de wooneenheden *betaalbaar* te houden voor huurders onder de 23 jaar. Voor sommige complexen met een hogere huur geeft de SSHN korting aan jongeren onder de 23 jaar. Daarnaast probeert de SSHN de servicekosten zo laag mogelijk te houden. De visitatiecommissie constateert dat de SSHN de 90%-doelstelling heeft gehaald. In 2009 was 91% betaalbaar.

Op het onderdeel *Presteren naar opgaven* beoordeelt de visitatiecommissie de SSHN met een 8. De *beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad* beoordeelt de commissie als goed. In 2009 was - mede door het systeem van tijdelijke huurkortingen - 91% van de eenheden van SSHN betaalbaar voor huurders onder de 23 jaar. Om de beschikbaarheid te vergroten, heeft de SSHN acties ondernomen, zoals in de vorige paragraaf reeds is vermeld: aanscherpen campuscontract, activeren hospitaMarkt, nieuwbouw van 910 eenheden, tijdelijk gebruik sloopwoningen. Desalniettemin was er de afgelopen jaren sprake van een tekort aan studenteneenheden. Op het thema *kwaliteit in producten en diensten* zijn de in 2006 of daarna nauwelijks (meetbare) opgaven geformuleerd danwel prestatieafspraken gemaakt. Afspraken over duurzaamheid of energiewaardige maatregelen zijn van latere datum en daarom nog niet te toetsen op prestaties. Uitzondering hierop vormen afspraken over brandveiligheid met de brandweer. Hieraan heeft de SSHN in de jaren 2008 t/m 2010 € 6 miljoen uitgegeven. Ondanks de weinige afspraken over de kwaliteit van diensten en producten constateert de commissie dat de SSHN wel enkele prestaties gerealiseerd heeft op dit gebied. De SSHN heeft bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen getroffen (vaak in combinatie met groot onderhoud en bij nieuwbouw). De visitatiecommissie constateert dat de SSHN structurele aandacht heeft voor *leefbaarheid in en rond de wooncomplexen* van de SSHN. Dit is mede te danken aan de inzet van complexbeheerders. De SSHN besteedt jaarlijks € 0,5 miljoen aan leefbaarheid. De SSHN werkt samen met de gemeente aan het beheer van de (semi-) openbare ruimtes rondom de complexen (onder andere illegale

dumping afval). Het thema *wonen en zorg* krijgt eveneens aandacht van de SSHN. De visitatiecommissie constateert dat de SSHN tot dusver kan voldoen aan alle verzoeken om woonruimte voor mindervalide huurders. *Bouwproductie* is een belangrijk thema bij de SSHN. Partijen hebben destijds onderzoek gedaan naar woningtekort voor studenten en zijn tot de conclusie gekomen dat het tekort voor de periode 2003-2010 1.000 wooneenheden was. De SSHN heeft toegezegd 1.000 eenheden in die periode te realiseren. De SSHN heeft, zoals in bijlage 4 is aangegeven, in totaal 910 betaalbare wooneenheden gerealiseerd. Daarnaast is de exploitatie van de 220 tijdelijke eenheden in Lent (oorspronkelijk af te breken in mei 2009) met 5 jaar verlengd. De visitatiecommissie vindt dit – zeker in relatie tot de omvang van het huidige bezit – een goede prestatie. Voor de periode 2010-2015 hebben partijen, in de nieuwe prestatieafspraken, wederom een ambitieuze taakstelling van 1.000 extra studenteneenheden afgesproken.

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders voor het *Presteren naar stakeholders* samen met een 8. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat door de goede relatie grote bereidheid is bij de stakeholders om samen te werken met de SSHN en de ambities te realiseren. De stakeholders zijn tevreden over de rol van de SSHN om wooneenheden voor studenten *beschikbaar* te krijgen en *betaalbaar* te houden. Men is positief over maatregelen als nieuwbouw, aanscherpen campuscontract, tijdelijke verhuur van sloopwoningen en de campagne hospitakamers. Alle stakeholders zijn van mening dat de SSHN naar vermogen presteert. Iedereen constateert echter dat er nog steeds sprake is van een tekort in Nijmegen. De opgaven zijn volgens de belangrijkste stakeholders van de SSHN zelfs groter dan de huidige ambities van de SSHN (wetende een resultaatverplichting voor 1.000 eenheden en inspanningsverplichting voor 250 extra). De Radboud Universiteit en de Hogeschool Arnhem-Nijmegen (RU en HAN) groeien hard en hebben de ambitie te blijven groeien. Stakeholders wensen daarom dat de SSHN nog meer studentenwoningen realiseert dan zij nu heeft opgenomen in haar beleid. Zij vinden dat de SSHN presteert naar vermogen, maar verwachten dat de SSHN (nog meer dan nu) de 'regievoerder' wordt om de grote opgave aan studentenwoningen (meer dan 1.000 extra wooneenheden) in samenwerking met andere partijen te realiseren. Over de *kwaliteit van de complexen* en de *leefbaarheid rondom de complexen* van de SSHN, heeft de visitatiecommissie positieve geluiden vernomen van de stakeholders. Eveneens is men tevreden over de geleverde diensten. De complexbeheerders spelen hierbij, als eerste aanspreekpunt bij klachten, een belangrijke rol. De SSHN pakt klachten over leefbaarheid snel op (bijvoorbeeld aanbrengen verlichting op donkere plekken). Stakeholders merken wel op dat er een kwalitatieve woonwens is (doorstroming naar beter complex). De visitatiecommissie constateert dat de stakeholders positief zijn over de SSHN in de *realisatie van nieuwbouw*. De SSHN werkt nauw samen met de onderwijsinstellingen, corporaties en de gemeente om nieuwbouwprojecten van de grond te krijgen en te realiseren en opereert hierin proactief en heeft een goede lobby. Het Huurdersplatform kan input geven bij nieuwbouwprojecten. Desalniettemin, zoals reeds vermeld bij beschikbaarheid betaalbare woningen, wensen stakeholders dat de SSHN een nog hogere bouwproductie heeft dan ze nu heeft gerealiseerd en ambieert. Tot slot zijn de stakeholders tevreden over de wijze waarop de SSHN overlegt over haar ambities en zijn van mening dat de SSHN goed luistert naar hen. Ze zijn tevreden over de ambities, doelen en prestaties van de SSHN daar waar het gaat om betaalbare en goede woningen.

De visitatiecommissie geeft voor het *Presteren naar vermogen en efficiency* de SSHN het cijfer 8. De SSHN is een financieel gezonde organisatie. Deze gezonde uitgangspositie is ondanks de recente nieuwbouw van 910 eenheden gerealiseerd door een goed beheer van het vermogen, een efficiënte organisatie, matchingsafspraken en een duidelijke focus op de kernactiviteiten. De corporatie heeft hogere ambities dan zij op eigen kracht kan financieren en zoekt daarom actief (en met succes) naar co-financiers voor projecten. Voor de komende jaren heeft de SSHN de ambitie nog eens 1.000 wooneenheden voor studenten te realiseren. De corporatie zal hiervan naar verwachting zelfstandig 750 eenheden kunnen realiseren en voor 250 (indien mogelijk 500) eenheden is zij aangewezen op vormen van collegiale financiering. De haalbaarheid van de toekomstige ambitie is door de SSHN, met behulp van externe ondersteuning, doorgerekend en zijn de financiële risico's in kaart gebracht. De SSHN gaat uit van de randvoorwaarden die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) stelt. De corporatie zal, rekening houdend met de marktontwikkelingen en de financiële positie, actief blijven onderzoeken of aanvullende investeringen mogelijk zijn. Het rendement op het eigen vermogen is voor de SSHN geen doelstelling op zich. De corporatie geeft wel aandacht aan de ontwikkeling van het vermogen en de financierbaarheid van de investeringen. Eveneens stuurt zij op kasstromen om financierbaarheid te waarborgen. De kans bestaat dat de SSHN in de toekomst onder de minimumgrens van solvabiliteit komt. Naar het oordeel van de visitatiecommissie gaat de SSHN hier goed mee om, omdat ze periodiek en per project nadrukkelijk bijstuurt op de daadwerkelijke ontwikkeling van het vermogen en financierbaarheid. De visitatiecommissie ziet de *efficiëntie van de bedrijfsvoering* van de SSHN als een zeer sterk punt. In vergelijking met andere corporaties is sprake van een zogenaamde *'lean and mean'* organisatie. De relatief zeer lage netto-bedrijfslasten worden mede veroorzaakt door een heldere focus op de doelgroep, standaardisatie van werkprocessen en een kwalitatieve invulling van de werkorganisatie met een hoge mate van continuïteit in de bezetting.

Voor het onderdeel *Governance* komt de commissie tot het eindoordeel 8. In de Raad van Commissarissen (RvC) worden vier van de zeven plaatsen ingenomen door commissarissen benoemd op voordracht (RU, HAN, Huurderplatform en Huurders algemeen). Hoewel deze constructie kwetsbaar kan zijn, is de visitatiecommissie van mening dat door de professionele invulling dit voor de SSHN goed werkt. Naar het oordeel van de visitatiecommissie heeft de Raad van Commissarissen (RvC) een duidelijke visie op toezicht. Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording zijn aanwezig. De SSHN geeft externe verantwoording aan haar stakeholders over haar ambities via onder meer het jaarverslag en de website. Daarnaast voert de SSHN (veelal de bestuurder) regelmatig gesprekken met haar stakeholders. Over de voortgang van deze gesprekken met stakeholders wordt de RvC door de bestuurder systematisch geïnformeerd. De SSHN verantwoordt naar stakeholders goed welk deel van deze opgave zij zelf, welk deel zij samen met anderen en welk deel zij niet kan realiseren. De commissie heeft vastgesteld dat alle stakeholders zich goed geïnformeerd voelen. De directe en belangrijkste stakeholders (RU, HAN, Gemeente Nijmegen, Huurdersplatform) hebben goed inzicht in het functioneren van de SSHN. De visitatiecommissie is echter wel van mening dat door een betere maatschappelijke verantwoording naar andere groepen, zoals de collega woningcorporaties in Nijmegen, meer kansen genomen kunnen worden door de SSHN. De visitatiecommissie constateert tot slot dat alle stakeholders zich goed geïnformeerd voelen over de vermogensinzet in relatie tot de ambities en opgaven van de SSHN.



## Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat de SSHN de juiste dingen doet en deze goed doet.

De corporatie heeft een heldere focus op studentenhuisvesting en heeft dit goed doorvertaald in ambities, activiteitenplannen en de wijze waarop stakeholders betrokken worden. De SSHN richt zich in haar eigen beleid uitsluitend op studentenhuisvesting en heeft daardoor een heldere focus. Haar ambities richten zich op de klant (voornamelijk universitaire en hbo-studenten). De realisatie van projecten zijn van de ambities afgeleid. Eveneens heeft de SSHN de eigen doelen vastgelegd in prestatieafspraken met stakeholders. De SSHN benoemt daarnaast helder op welke gebieden zij een resultaatverplichting afsprekt dan wel een inspanningsverplichting.

De heldere focus en de transparantie over de financiële (on)mogelijkheden draagt ertoe bij dat de ambities van de SSHN goed bekend zijn bij haar belangrijkste stakeholders en dat deze er aan meewerken de ambities te halen. Eveneens werkt de corporatie met een heldere beleidscyclus, waarin zij consistent jaarlijks de ambities en beleidsdoelen evalueert en bijstelt in het jaarlijkse activiteitenplan. Haar ambities en doelen zijn concreet en leidend: voldoende woonruimte, goede woonruimte en betaalbare woonruimte. Zij richt zich op dat wat de student belangrijk vindt bij het wonen en daaromheen (bijvoorbeeld snel internet, wonen op centrale locatie).

De SSHN is transparant over wat zij ambieert, zelf kan realiseren en met anderen wil realiseren. Richting stakeholders is zij zich bewust van haar rol en positie. Door de open en communicatieve manier van overleg vinden stakeholders het prettig om met de SSHN samen te werken en te komen tot gezamenlijke resultaten. De SSHN is hierbij pro-actief.

De corporatie is ambitieus, maar realistisch. Bovendien is zij zeer kostenbewust en doelmatig doordat zij een 'lean en mean' organisatie heeft. De bedrijfslasten zijn relatief laag in vergelijking met andere corporaties en studentenhuisvesters.



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>11</b>
<b>1 Corporatie SSHN en het werkgebied</b>	<b>13</b>
1.1 De visitatie	13
1.2 SSHN	13
1.3 Het werkgebied	13
1.4 Leeswijzer	14
<b>2 Presteren naar ambities en doelen</b>	<b>15</b>
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	16
2.3 Conclusies en motivatie	16
<b>3 Presteren naar opgaven</b>	<b>19</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	19
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	21
3.3 Conclusies en motivatie	21
<b>4 Presteren volgens stakeholders</b>	<b>25</b>
4.1 De stakeholders van SSHN	25
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	26
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	27
4.4 Conclusies en motivatie	27
<b>5 Presteren naar vermogen en efficiency</b>	<b>31</b>
5.1 Kerngegevens	31
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	33
5.3 Efficiency	35
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	36
5.5 Conclusies en motivatie	36
<b>6 Governance</b>	<b>39</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	39
6.2 Conclusies en motivatie	39
<b>7 Scorekaarten</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 5 Definities</b>	<b>71</b>



# 1 Corporatie SSHN en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In oktober 2009 heeft SSHN te Nijmegen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie en vond plaats tussen mei 2010 en november 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 8 en 9 september 2010. De visitatiecommissie bestond uit de heer D. van Ginkel (vz) en de heer J. Kleijwegt. De secretaris was mevrouw A. de Klerk. In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was het voor woningcorporatie SSHN eveneens een goede aanleiding om te toetsen of het beeld dat ze van zichzelf hebben klopt. De SSHN maakt een spannende periode door: in de afgelopen vier jaar is veel gebouwd (25% groei van het bezit) en er is voor de komende periode een forse opgave bij gekomen. De visitatie betreft een terugblik naar de feitelijke prestaties voor de periode 2006-2010 en vooruitblik van de geplande prestaties voor de periode 2010-2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

## 1.2 SSHN

De SSHN is opgericht in 1950. Woningcorporatie SSHN heeft 5.267 verhuurbare studenteneenheden in eigendom en 233 in beheer in de gemeente Nijmegen, verspreid over 20 verschillende wooncomplexen en 75 stadspanen. Circa 70% hiervan zijn eenheden met gedeelde voorzieningen. De gemeente Nijmegen telt ruim 160.000 inwoners en 30.000 studenten. Belangrijkste stakeholders zijn de gemeente Nijmegen, de Radboud Universiteit, Hogeschool Arnhem-Nijmegen en het Platform Huurdersbelangen. In dit werkgebied zijn ook de collega-corporaties Talis Woondiensten, Portaal, Standvast Wonen, de Gemeenschap en WoonGenoot actief. Daarnaast werkt SSHN samen met zeven andere studentenhuusvesters elders uit het land in het samenwerkingsverband Kences. Eveneens heeft de SSHN matchingsprojecten met enkele reguliere corporaties van buiten Nijmegen: Mooiland, Ons Huis en Het Gooi en Omstreken. Eveneens zijn er enkele corporaties die aan de SSHN een laagrentende lening hebben verstrekt: de Gemeenschap te Nijmegen, Woonstichting Gendt en Vrijleve uit Lobith. Bij SSHN werken 35 medewerkers; in totaal 32 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdige directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit zeven leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders (studenten) in de Raad van Toezicht zitting hebben en twee leden op voordracht van de RU en HAN.

## 1.3 Het werkgebied

SSHN is werkzaam in de gemeente Nijmegen, provincie Gelderland. De stad Nijmegen is een studentenstad. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in, in de categorie 1, dat wil zeggen Studentenhuisvesting. Wanneer SSHN wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit corporaties uit deze categorie.

## 1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 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 en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van SSHN in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

### 2.1 Missie en ambities

SSHN heeft de volgende missie verwoord<sup>2</sup>:

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

Deze missie hanteerde de SSHN ook de afgelopen jaren en stelde hierbij de volgende ambities<sup>3</sup>:

1. Voldoende woonruimte voor alle bij de SSHN ingeschreven eerstejaars studenten en buitenlandse studenten (vóór juli van hun eerste studiejaar).
2. Goede woonruimte vertaald in een goede prijs/kwaliteitverhouding van de verhuureenheden, een locatie nabij opleiding en stadscentrum, variatie qua woningtype en locaties. Daarnaast is de brandveiligheid en duurzaamheid van groot belang.
3. Ten minste 90% van de wooneenheden is betaalbaar voor huurders onder de 23 jaar (max. subsidiabele huur van € 357,37).

Voor de periode 2006-2010 zijn deze ambities vertaald in een reeks doelen (zie bijlage Presteren naar ambities en doelen). De belangrijkste zijn:

- Nieuwbouw van 1.000 kamers in de periode 2006-2010;
- Jaarlijkse 50 volledig gemeubileerde kamers te reserveren voor RU (vanaf 2008);
- 600 kamers vrij krijgen door actief aanschrijfbeleid in het kader van campushuurcontracten;
- Uitbreiding tijdelijke huisvesting:
  - o Verlening met vijf jaar van 220 tijdelijke eenheden in Lent (vanaf 2009 tot 2014);
  - o Inzet tijdelijke huisvesting collega-corporaties door gebruik van slooppanden;
  - o Onderzoek mogelijkheden bij diverse gebouwen;
- Gemiddelde inschrijftijd verkorten om in aanmerking te komen voor voorkeurscomplex;
- Korting aan huurders onder de 23 jaar bij sommige complexen met een hogere huur.

Om voor de toekomst voldoende wooneenheden beschikbaar te hebben, is de SSHN van plan de komende jaren (zo snel als mogelijk) 1.000 wooneenheden extra te bouwen.

---

<sup>2</sup> Bron: Beleidsplan/begroting 2010 en Meerjarenraming 2010 t/m 2019

<sup>3</sup> Bron: Beleidsplan/begroting 2010 en Meerjarenraming 2010 t/m 2019

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Voldoende woonruimte	6,9
Goede woonruimte	8,6
Betaalbare woonruimte	9,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>

## 2.3 Conclusies en motivatie

Het toetsingskader is de 3.0 versie van de visitatiesystematiek Sociale Woningsector. Hiermee wordt bedoeld dat de visitatie betrekking heeft op de gerealiseerde prestaties in de periode 2006-2010 en de te verwachten prestaties in de periode 2010-2014. De SSHN heeft gemiddeld een 8 behaald voor *Presteren naar ambities en doelen*. De meeste ambities zijn gerealiseerd, maar één van belangrijke ambities heeft de SSHN niet volledig gehaald, namelijk het huisvesten van alle eerstejaarsstudenten vóór juli van het eerste studiejaar. Daarom was de score op *voldoende woonruimte* lager dan gemiddeld op dit prestatieveld.

Hieronder wordt de score per onderdeel toegelicht. In bijlage 4 *Presteren naar ambities en doelen* treft u per onderdeel een overzicht van de meetbare doelen en feitelijke prestaties.

### **Voldoende woonruimte**

Een van de belangrijkste ambities (lees: zelf gekozen resultaatverplichting) van de SSHN is het huisvesten van alle eerstejaars, die zich ingeschreven hebben als woningzoekende, vóór 1 juli van het eerste studiejaar. De visitatiecommissie constateert dat de hele beleidscyclus van planning, monitoring, evalueren en bijstellen



van deze (en andere) ambitie(s) goed is vastgelegd, waardoor de organisatie goed gefocust is op het behalen van deze ambitie. Om de doelstelling te halen, heeft de SSHN diverse zaken ingezet, zoals: aanscherpen campuscontract, activeren hospitamarkt, nieuwbouw van 1.000 eenheden, tijdelijk gebruik sloopwoningen. De SSHN heeft de ambitie in 2006 gerealiseerd. In de jaren daarna heeft de SSHN, mede door het sterk groeiend aantal studenten, niet alle eerstejaars voor 1 juli kunnen huisvesten. Wel heeft de SSHN de afgelopen jaren - in absolute aantallen- steeds meer eerstejaars gehuisvest. De visitatiecommissie heeft streng geoordeeld op deze (door de SSHN zelf geambieerde) resultaatverplichting om eerstejaars vóór 1 juli te huisvesten. Ondanks dat de doelstelling niet behaald is, geeft de visitatiecommissie wel een voldoende score voor dit onderdeel. Reden hiervoor is dat de feitelijke prestatie (absolute aantal gehuisveste studenten) hoog is en de SSHN relatief veel nieuwe verhuureenheden (910) heeft bijgebouwd en van 220 tijdelijke eenheden de exploitatie verlengd. Bovendien heeft de SSHN deze ambitie duidelijk benoemd en wordt deze vertaald in concrete plannen, regelmatig gemonitord en geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

Een andere ambitie is het huisvesten van buitenlandse studenten. De ambities zijn SMART geformuleerd en worden gehaald. Daarnaast heeft de SSHN voldoende miva-woningen<sup>4</sup> gerealiseerd voor lichamelijk gehandicapte studenten.

De visitatiecommissie geeft voor *voldoende woonruimte* het gemiddelde cijfer van een 6,9.

### **Goede woonruimte**

De SSHN heeft de ambitie *goede woonruimte* vertaald in een goede prijs/kwaliteit-verhouding van de verhuureenheden, een locatie nabij opleidingen en stadscentrum, variatie qua woningtype en locaties. Daarnaast is de brandveiligheid en duurzaamheid van belang. De visitatiecommissie constateert dat de prijs/kwaliteit-verhouding vergelijkbaar is met andere studentenhuisvesters. Voor de ambitie om op locaties dichtbij het centrum te bouwen, maakt de SSHN zich hard, waardoor nieuwbouw ook daadwerkelijk op dergelijke locaties is gerealiseerd. Aan het thema duurzaamheid (energiezuinig) is de SSHN de afgelopen jaren steeds meer gaan werken en de eerste resultaten zijn hiervan inmiddels zichtbaar. Eveneens geeft de SSHN opvolging aan de eisen die worden gesteld in het kader van de brandveiligheid. Het zijn geen hoofdambities van de SSHN, maar worden meegenomen in het kader van onderhouds- en nieuwbouwplannen en vastgelegd in convenanten met partijen (brandweer, gemeente). Op het thema leefbaarheid in en om de complexen heeft de SSHN geen specifieke ambities en doelen benoemd. De visitatiecommissie constateert echter wel dat dit thema geïntegreerd is in de manier van werken. De SSHN onderneemt actie wanneer uit enquêtes blijkt dat er een lagere score (dan een acht) is op bepaalde onderdelen

De visitatiecommissie beoordeelt de ambitie *goede woonruimte* met een cijfer 8,6.

### **Betaalbare woonruimte**

De SSHN heeft als ambitie om tenminste 90% van de wooneenheden betaalbaar te houden voor huurders onder de 23 jaar (max. subsidiabele huur van € 357,37). Voor sommige complexen met een hogere huur geeft de SSHN korting aan jongeren onder de 23 jaar. Daarnaast probeert de SSHN de servicekosten zo laag mogelijk te houden. De visitatiecommissie constateert dat de SSHN de 90%-doelstelling heeft gehaald. In

---

<sup>4</sup> Miva-woningen zijn woningen voor minder validen.

2009 was 91% betaalbaar. Voor de ambitie *betaalbare woonruimte* krijgt de SSHN een cijfer 9,0.

### ***Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties***

De visitatiecommissie is van oordeel dat de SSHN een helder beleid met een duidelijke focus heeft, waardoor de organisatie weet waar ze aan moet werken en welke kennis relevant is. De ambities *voldoende* en *betaalbare woonruimte* zijn hierbij uitmuntend vertaald naar toetsbare doelen. Bij de ambitie *goede woonruimte* zijn de doelen wel goed en gericht, maar iets minder goed toetsbaar dan bij de andere ambities. De SSHN zet op basis van haar kennis en inzicht gerichte acties in en weet een groot deel van de ambities ook te behalen. De visitatiecommissie geeft daarom voor het onderdeel *werken vanuit een gedocumenteerde ambitie en het formuleren van eigen doelen* een 8,3.

De SSHN stelt jaarlijks een activiteitenplan en (meerjaren)begroting op, waarin de drie hierboven genoemde ambities, leidend zijn. Dit doet de SSHN voor de ambities *voldoende* en *betaalbare woonruimte* uitmuntend. Voor de ambitie *goede woonruimte* zijn – zoals hierboven gemeld - de doelen wel goed, maar iets minder scherp geformuleerd, waardoor de operationalisering ook iets lager scoort. De visitatiecommissie geeft de SSHN daarom voor het onderdeel *operationalisering doelen* een 8,7.

De corporatie maakt zichtbaar welke resultaten zij in het afgelopen jaar heeft behaald. Ze plant, tegen de achtergrond van de actuele ontwikkelingen, nieuwe activiteiten voor de realisering van de ambities. De SSHN informeert vrijwel alle stakeholders over het activiteitenplan. De monitoring vindt plaats via kwartaalrapportages en waar nodig worden extra acties ingezet om doelstellingen te halen. Dit doet de SSHN voor de ambities *voldoende* en *betaalbare woonruimte* uitmuntend. Voor de ambitie *goede woonruimte* zijn – zoals hierboven gemeld - de doelen en operationalisering wel goed, maar iets minder scherp geformuleerd. De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel *monitoring van prestaties* een 8,7.

## 3 Presteren naar Opgaven

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

### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De SSHN richt zich op de doelgroep studenten aan de Radboud Universiteit (RU) en de Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN). Het betreft zowel Nederlandse studenten als buitenlandse studenten. In die zin is het werkgebied van de corporatie beperkt tot deze specifieke doelgroep en tot de gemeente Nijmegen.

#### *Periode 2006-2010*

Nijmegen is een echte studentenstad en de gemeente Nijmegen vindt dat een sterk punt. Zij vindt het van belang om studenten goed te faciliteren. In 2006 hebben de gemeente Nijmegen en de SSHN daarom prestatieafspraken opgesteld. Hierin zijn onder meer de volgende zaken opgenomen:

- Toevoeging van in totaal 1.000 wooneenheden voor studenten in de periode 2003-2010;
- Vervanging tijdelijke eenheden in Lent in permanente eenheden;
- Circa 100 wooneenheden realiseren in stadspanden;
- 90% van de wooneenheden blijft onder de maximale huurgrens voor huurtoeslag voor jongeren;
- Structureel aandacht voor de leefbaarheid rond de complexen, waarvoor de SSHN acht complexbeheerder en twee assistent-complexbeheerders inzet, € 0,5 miljoen op jaarbasis uitgeeft en illegale dumping van afval tegengaat;
- Het gezamenlijk met RU en HAN inzetten van een campagne kamerverhuur om particulieren op te roepen om – al dan niet tijdelijk- een kamer aan een student te verhuren.

#### *Periode vanaf 2010*

Het Ministerie van VROM en WWI hebben april 2010 het onderzoek "*Contrasten in de Kamermarkt en quickscan naar studentenhuysvesting in twintig studentensteden*" laten uitvoeren. Met dit onderzoek wilden de ministeries inzicht krijgen in de resultaten van het Actieplan studentenhuysvesting dat van start ging in 2003 en eindigde in 2010. In dit onderzoek is geconcludeerd dat in Nijmegen sprake is van een kwantitatief kamertekort en dat dit tekort in de periode 2002 en 2010 is toegenomen. In het onderzoek worden geen aantallen van het tekort genoemd. De lokale woonvisie heeft de opgave voor studentenhuysvesting wel benoemd in aantallen.

Studentenhuysvesting is wederom als thema opgenomen in de nieuwe Woonvisie gemeente Nijmegen 2009-2020 "*Wonen Leeft!*" (april 2009). Daarnaast hebben de gemeente en de SSHN recent prestatieafspraken met elkaar gemaakt. In de Woonvisie staat de opgave als volgt verwoord:

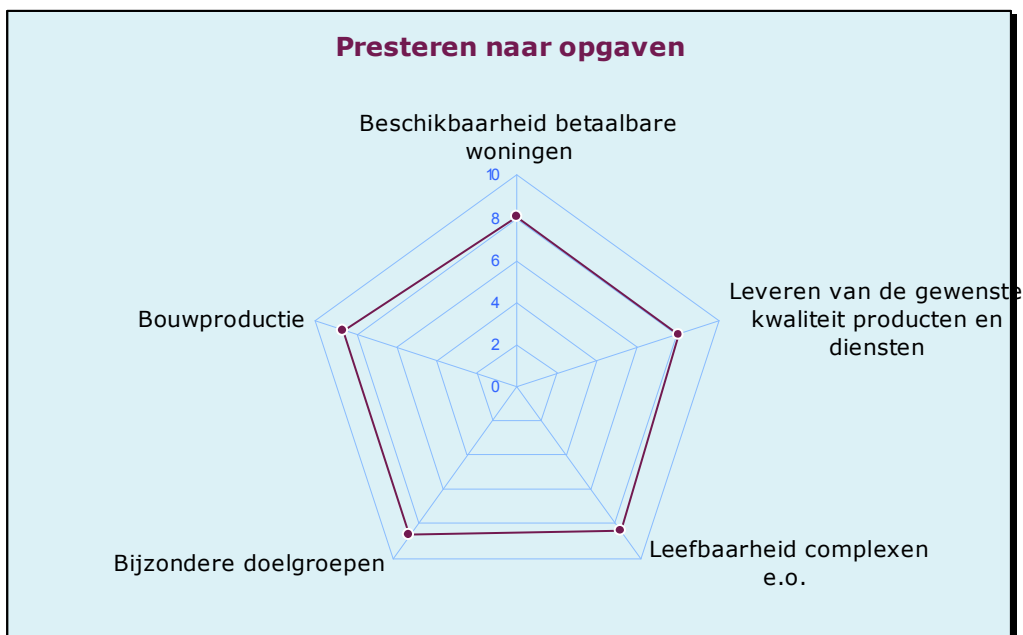
*"De aantrekkelijkheid van Nijmegen als stad om te studeren is zeer gebaat bij goede huisvestingsmogelijkheden voor studenten. Studentenhuisvesting is dan ook al jaren een punt van aandacht voor ons college."... "De afgelopen periode hebben we samen met de SSHN en de universiteit 1000 eenheden extra toegevoegd. Maar dat blijkt niet genoeg, Als we niets doen ontstaan er nieuwe tekorten." ... "Een nieuw onderzoek in 2007 wees uit dat er de komende jaren opnieuw tekorten zullen ontstaan als het aanbod aan studentenwoonruimte niet wordt vergroot. Het onderzoek berekende voor 2017 een tekort van 1.600 eenheden (Laagland'advies pagina II). De vraag naar studentenwoonruimte heeft ook deels een sterker kwalitatief karakter gekregen."*  
*"Daarnaast is er een toenemende behoefte voor tijdelijke huisvesting van internationale masterstudenten, postdocs en expats bij de universiteit." "In 2008 zijn potentiële locaties verkend om deze eenheden te realiseren. De focus ligt op dit moment op de ontwikkeling van de locaties Spoorkuil, Sperwerstraat, het Hermesterrein en de TPG locatie, de totale capaciteit van deze locaties is ca. 800 eenheden. Voor de wat langere termijn zijn het Waalfront en Hof van Holland /Knoop Lent opties die op haalbaarheid worden getoetst."*

Uit onderzoek blijkt (Laagland-onderzoek, 14 juni 2007) dat het te verwachten tekort aan woningen in 2017 1.600 studenteneenheden zijn. Door het aanscherpen van het campuscontract<sup>5</sup> verwacht de SSHN dat er 600 bestaande studenteneenheden beschikbaar kunnen komen. De SSHN heeft een resultaatverplichting voor nieuwbouw van studenteneenheden, in overleg met partijen, gesteld op 1.000 en een inspanningsverplichting op zich genomen om daarnaast 250 extra eenheden te realiseren. Het aantal van 1.000 is vastgelegd in de recentelijk vastgestelde prestatieafspraken (september 2010) tussen de SSHN met de gemeente.

---

<sup>5</sup> De SSHN heeft de leeftijdsgrens om haar huurders aan te schrijven om te verhuizen naar reguliere woningen, teruggebracht van 35 naar 26 jaar. Wanneer zij vervolgens niet kunnen aantonen dat zij nog studeren, worden ze gedwongen te verhuizen.

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid complexen e.o.	8,4
Bijzondere doelgroepen	8,7
Bouwproductie	8,7
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>

### 3.3 Conclusies en motivatie

De lokale Woonvisie, vertaald naar doelen en de prestatieafspraken (2006), beschouwt de commissie als het toetsingskader voor *Presteren naar opgaven*. De opgave is dus als het ware de door partijen gezamenlijk geformuleerde en vastgestelde opgaven. In het volgende hoofdstuk, *Presteren naar stakeholders*, komt aan de orde wat de stakeholders zien als opgave en of ze van mening zijn dat de SSHN hier in voldoende mate aan voldoet. Op het onderdeel *Presteren naar opgaven* beoordeelt de visitatiecommissie de SSHN met een 8.

In bijlage 4 (*Presteren naar opgaven*) treft u een overzicht van de gestelde opgave volgens de woonvisie en de vertaling daarvan in prestatieafspraken.

#### **Beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad**

De SSHN en de gemeente Nijmegen hebben in de prestatieafspraken afgesproken dat ten minste 90% van al haar 5.000 wooneenheden onder de maximale huurgrens voor de huurtoeslag voor jongeren blijft. In 2009 was - mede door het systeem van tijdelijke huurkortingen - 91% van de eenheden van SSHN betaalbaar voor huurders

onder de 23 jaar. Om de beschikbaarheid te vergroten heeft de SSHN samen met de gemeente Nijmegen, RU en HAN elk jaar in de zomermaanden een advertentiecampaigned gehouden voor de verwerving van hospita kamers. Dit leverde de afgelopen jaren jaarlijks circa 165 tot 225 extra kamers op. Toch was er de afgelopen jaren sprake van een tekort aan studenteneenheden. Dit werd onder meer zichtbaar doordat de SSHN niet alle eerstejaars studenten tijdig kon huisvesten. De visitatiecommissie geeft voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen bij Presteren naar opgaven een gemiddeld cijfer 8,0.

### ***Leveren van kwaliteit in producten en diensten***

Op het thema kwaliteit in producten en diensten zijn de in 2006 of daarna nauwelijks (meetbare) opgaven geformuleerd danwel prestatieafspraken gemaakt. Afspraken over duurzaamheid of energiezuinige maatregelen zijn van latere datum en daarom nog niet te toetsen op prestaties. Uitzondering hierop vormen afspraken over brandveiligheid met de brandweer. Hieraan heeft de SSHN in de jaren 2008 t/m 2010 € 6 miljoen uitgegeven. Ondanks de weinige afspraken over de kwaliteit van diensten en producten constateert de commissie dat de SSHN wel enkele prestaties gerealiseerd op dit gebied heeft. De SSHN heeft bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen getroffen (vaak in combinatie met groot onderhoud en bij nieuwbouw). De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

### ***Leefbaarheid complexen en omgeving***

De visitatiecommissie constateert dat de SSHN structurele aandacht heeft voor leefbaarheid in en rond de wooncomplexen van de SSHN. Dit is mede te danken aan de inzet van complexbeheerders. De SSHN geeft aan jaarlijks € 0,5 miljoen te besteden aan leefbaarheid. Daarnaast is het een permanent aandachtspunt in het overleg met het Huurdersplatform. De SSHN werkt samen met de gemeente aan het beheer van de (semi-) openbare ruimtes rondom de complexen (onder andere illegale dumping afval). De visitatiecommissie constateert echter wel dat over dit thema weinig is vastgelegd in de prestatieafspraken. De visitatiecommissie beoordeelt de leefbaarheid in en rond de complexen gemiddeld met een 8,4.

### ***Bijzondere doelgroepen***

De visitatiecommissie constateert dat de SSHN voldoende woningen heeft voor lichamelijk gehandicapte studenten. De SSHN heeft als beleid om bij nieuwbouw 2% geschikt te maken voor huurders met een beperking. Daar waar nodig, treedt de SSHN ook op als partner voor bijzondere woonvormen. De SSHN verhuurt aan Pluryn-Werkenrode twee specifiek verbouwde gangen voor cliënten met zware lichamelijke beperkingen. Daarnaast heeft de SSHN met de ingebruikname van alle nieuwbouw de afgelopen jaren haar aanbod aan aangepaste eenheden voor minder validen (miva en miva-plus) in aantal iets uitgebreid (tot thans 25) en in kwaliteit sterk verbeterd. De SSHN kan tot dusver alle verzoeken om woonruimte voor mindervalide huurders honoreren. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,7.

### ***Bouwproductie***

Partijen hebben destijds onderzoek gedaan naar woningtekort voor studenten en zijn tot de conclusie gekomen dat het tekort voor de periode 2003-2010 1.000 wooneenheden was. De SSHN heeft toegezegd 1.000 eenheden in die periode te realiseren. De SSHN geeft, zoals in bijlage 4 is aangegeven, in totaal 910 betaalbare

wooneenheden gerealiseerd te hebben. Daarnaast is de exploitatie van de 220 tijdelijke eenheden in Lent (oorspronkelijk af te breken in mei 2009) met 5 jaar verlengd. De visitatiecommissie vindt dit – in relatie tot de omvang van het huidige bezit – een uitstekende prestatie. Voor de periode 2010-2015 hebben partijen, in de nieuwe prestatieafspraken, wederom een ambitieuze taakstelling van 1.000 extra studenteneenheden afgesproken. De visitatiecommissie geeft voor bouwproductie een cijfer 8,7.

### ***Stedelijke vernieuwing***

De SSHN houdt zich niet bezig met het thema stedelijke vernieuwing. De visitatiecommissie geeft voor dit onderdeel daarom geen beoordeling.

### ***Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties***

De visitatiecommissie is van oordeel dat de SSHN een goed inzicht heeft in de opgaven. Mede dankzij haar duidelijke focus op studentenhuysvesting weet de organisatie de opgaven goed te vertalen in eigen ambities en doelen en concrete prestatieafspraken met partijen. De SSHN monitort meerdere keren per jaar structureel de voortgang en ontwikkelingen samen met partijen (onder andere in bestuurlijke overleggen). Daar waar nodig worden extra – al dan niet gezamenlijke - acties ingezet om gemaakte afspraken te behalen. De score is voor vier van de vijf prestatievelden een acht en ligt iets lager bij leefbaarheid (zeven). De reden voor deze iets lagere score is dat de SSHN voor dit onderdeel wel goede prestaties levert, maar deze op papier iets minder goed heeft vastgelegd in doelen en afspraken. De commissie waardeert *kennis en inzicht in de opgave, vertaling van deze opgave naar concrete doelen en monitoring voortgang en realisatie van de opgaven* daarom op ieder van deze afzonderlijke onderdelen met het cijfer 7,8.





## 4 Presteren volgens stakeholders

Stakeholders 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. Stakeholders zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat stakeholders geven ten aanzien van de prestaties van SSHN.

### 4.1 De stakeholders van SSHN

Belangrijkste stakeholders van de SSHN zijn de Radboud Universiteit (RU), Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN) en het Platform Huurdersbelangen. Met de RU en HAN heeft de SSHN een nauwe band. Deze instellingen leveren namelijk onderwijsdiensten aan dezelfde doelgroepen en voor deze stakeholders is het van belang dat hun studenten tijdig huisvesting vinden in de stad Nijmegen. De SSHN en de RU en HAN hebben daarom concrete afspraken gemaakt over de huisvesting van (buitenlandse) studenten. De RU heeft bouwgrond voor studentenhuisvesting beschikbaar gesteld aan de SSHN. Met het Platform Huurdersbelangen voert de SSHN ten minste vier keer per jaar overleg. De SSHN, RU en HAN voeren met de gemeente Nijmegen twee keer per jaar een bestuurlijk overleg. Dit overleg wordt vooraf gegaan door een separaat agendaoverleg (drie weken voor de kwartaalbijeenkomst) waar de agenda wordt voorbereid. Daarnaast heeft de SSHN separaat overleg met de Universitaire Studentenraad van de RU en met één van de fracties ervan (AKKU). Het Platform Huurdersbelangen heeft evenals de RU en de HAN een voordrachtsrecht voor het benoemen van een lid van de RvC.

De gemeente Nijmegen is eveneens een belangrijke stakeholder voor de SSHN. De partijen hebben in het derde kwartaal van 2010 prestatieafspraken getekend. De gemeente acht het belang van voldoende en goede studentenhuisvesting hoog voor de stad Nijmegen en heeft daarom grond (locatie Griftdijk, Lent) gratis ter beschikking gesteld voor tijdelijke studenteneenheden. Daarnaast denkt de gemeente Nijmegen actief mee over nieuwbouwmogelijkheden voor studenteneenheden in de stad Nijmegen. De gemeenteraad heeft eind 2009 aangegeven te wensen dat de SSHN eerstejaars met reïsurgentie sneller dan voorheen (vóór december in plaats van vóór juli) een kamer kan aanbieden<sup>6</sup>. De SSHN deelt deze wens, maar kan daar vooralsnog niet aan voldoen. Het nieuwe college van burgemeesters en wethouders wenst, evenals de RU en de HAN, dat er in Nijmegen in de periode 2010-2014 nog meer dan de nu afgesproken 1.000 nieuwe studenteneenheden worden gerealiseerd. Als reactie hierop heeft de SSHN aangegeven zich actief in te spannen om 1.250 studenteneenheden te realiseren. Als resultaatverplichting hanteren ze hierbij het in de prestatieafspraken afgesproken aantal van 1.000 eenheden.

In dit werkgebied zijn ook de collega-corporaties Talis Woondiensten, Portaal, Standvast Wonen, de Gemeenschap en WoonGenoot actief. Met de Nijmeegse collega-

---

<sup>6</sup> Zelfevaluatie SSHN, juli 2010

corporaties heeft de SSHN afgestemd door een eigen – op maat gesneden – verhuurbeleid, inclusief een eigen laagdrempelige urgentiecommissie (commissie van toewijzing) en geschillencommissie. Eveneens hebben zij de prestatieafspraken met de gemeente Nijmegen getekend.

De SSHN heeft matchingsprojecten met enkele reguliere corporaties van buiten Nijmegen: Mooiland, Ons Huis en Het Gooi en Omstreken. Daarnaast zijn er enkele corporaties die aan de SSHN een laagrentende lening hebben verstrekt: de Gemeenschap te Nijmegen, Woonstichting Gendt en Vrijleve uit Lobith. Tot slot werkt SSHN samen met zeven andere studentenhuisvesters elders uit het land in het samenwerkingsverband Kences. Het is een platform waar de nodige uitwisseling van ideeën, informatie en kennis tussen de deelnemers plaatsvindt. Eveneens zet het platform zaken waar studentenhuisvesters mee te maken hebben op de politieke agenda.

## 4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

De stakeholders zien de SSHN als een corporatie die gericht is op de klant (de student) en haar werk op een gedegen en betrouwbare manier oppakt. Zij treedt regelmatig in overleg met stakeholders en doet dit op een prettige en constructieve manier. Enkele uitspraken van stakeholders *'er wordt bij de SSHN geen geld gemorst'*, *'de SSHN is transparant'* en *'De SSHN heeft een goede lobby'* zijn typerend. De stakeholders geven de SSHN op vrijwel alle terreinen het cijfer 8.

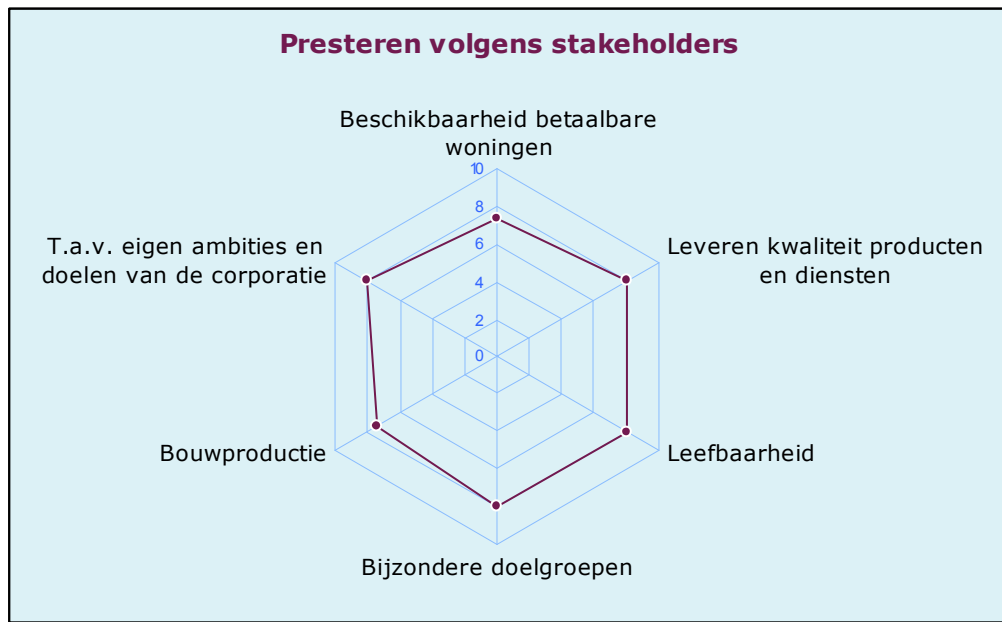
Over de *kwaliteit van producten en diensten* is men positief en geeft men aan dat de SSHN die diensten levert die belangrijk zijn voor studenten (bijvoorbeeld snel internet). Eveneens wordt de *leefbaarheid* rondom de complexen als goed beoordeeld en geeft men aan dat de SSHN klachten (bijvoorbeeld over slecht verlichte plekken) snel verhelpt. Over het thema *wonen en zorg* wordt niets gemeld door de stakeholders, hetgeen gelet op de focus van de SSHN begrijpelijk is. Stadsvernieuwing is ook een onderwerp waar de SSHN zich niet of nauwelijks mee bezig houdt en wordt evenals wonen en zorg daarom hier buiten beschouwing gelaten.

Stakeholders zien dat de SSHN zich inzet voor de *beschikbaarheid van woningen* door nieuwbouw en het aanscherpen van de campuscontracten. Zij vinden dat de SSHN hierin naar de capaciteiten en het vermogen dat zij heeft goed presteert. Desalniettemin geeft een aantal stakeholders aan dat de opgave nog aanzienlijk hoger is dan de ambitie van de SSHN om 1.000 (tot 1.250) studenteneenheden toe te voegen de komende jaren. De SSHN is de voor de handliggende organisatie om de opgave op te pakken en zou volgens stakeholders nog sterker de regie moeten gaan voeren op studentenhuisvesting in Nijmegen. Het kritische oordeel trekt de score op het prestatieveld *beschikbaarheid en betaalbaarheid* naar beneden. *Beschikbaarheid en betaalbaarheid* scoren gemiddeld een 7. Evenals het hieraan gerelateerde prestatieveld *bouwproductie*.

Over de eigen ambities en doelen van de SSHN zijn stakeholders positief. De gemiddelde score is een 8. De corporatie is helder over haar ambities en ze zijn

bekend bij stakeholders. Zoals hierboven reeds gemeld zijn de beoordelingen voor de ambities *goede woonruimte* en *betaalbare woonruimte* goed. Stakeholders zijn kritischer op de resultaten die de SSHN bereikt heeft op haar ambitie *voldoende woonruimte*.

### 4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,3
Leveren kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid	8,0
Bijzondere doelgroepen	8,0
Bouwproductie	7,3
T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie	8,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>

### 4.4 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders voor Presteren naar stakeholders samen met de score 8. Dit is niet alleen het gemiddelde van de verschillende prestatievelden, maar eveneens het gemiddelde gedurende de periode 2006-2010 en de te verwachten prestaties in de periode 2010-2014.

De verschillen per prestatieveld worden hieronder toegelicht. In bijlage 4 (presteren volgens stakeholders) treft u een verdere onderbouwing van de prestatievelden aan.

### **Beschikbaarheid betaalbare woningen**

De stakeholders zijn tevreden over de rol van de SSHN om wooneenheden voor studenten beschikbaar te krijgen en betaalbaar te houden. De inzet van de SSHN wordt als positief beoordeeld ten aanzien van maatregelen als nieuwbouw, aanscherpen campuscontract, tijdelijke verhuur van sloopwoningen en de campagne hospitakamers. Alle stakeholders zijn van mening dat de SSHN naar vermogen presteert. Iedereen constateert echter dat er nog steeds sprake is van een tekort in Nijmegen. De opgaven zijn volgens de belangrijkste stakeholders van de SSHN zelfs groter dan de huidige ambities van de SSHN (wetende een resultaatverplichting voor 1.000 eenheden en inspanningsverplichting voor 250 extra). De RU en HAN groeien hard en hebben de ambitie te blijven groeien. Zij zien daarom voor de SSHN een grotere rol weggelegd dan deze nu oppakt. Stakeholders melden dat SSHN zelf die opgave niet kan realiseren want er is brede erkenning voor de beperking van de SSHN en de financiële mogelijkheden. Maar de partijen vinden wel dat de SSHN de meest voor de hand liggende partij is om een sterke regierol op studentenhuisvesting te vervullen. Een rol die overeenkomt met een van de impliciete ambities van de SSHN, namelijk het inzetten van de eigen expertise en professionaliteit in samenwerkingsprocessen met andere organisaties. Daarnaast kan SSHN zich actiever inzetten om de doorstroming op gang te brengen. Het huidige tekort aan studentenhuisvesting en de verwachting van stakeholders dat dit tekort met de realisatie van de huidige ambities van de SSHN niet wordt opgelost, heeft een negatief effect op de score. De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders op dit punt samen met een 7,3 op beschikbaarheid betaalbare woningen.

### **Leveren kwaliteit producten en diensten**

De visitatiecommissie heeft van de stakeholders positieve geluiden vernomen over de kwaliteit van de complexen. Eveneens is men tevreden over de geleverde diensten. De complexbeheerders spelen hierbij als eerste aanspreekpunt bij klachten een belangrijke rol. Stakeholders merken wel op dat er een kwalitatieve woonwens is (doorstroming naar beter complex). De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een met een 8,0.

### **Leefbaarheid**

De leefbaarheid in en om de complexen is volgens stakeholders goed. De complexbeheerders spelen hierin een cruciale rol, omdat ze eerste aanspreekpunt zijn en een signalerende functie hebben. De SSHN pakt klachten over leefbaarheid snel op (bijvoorbeeld aanbrengen verlichting op donkere plekken). De visitatiecommissie vat het onderdeel van de stakeholders samen met een 8,0.

### **Bijzondere doelgroepen**

Hierover hebben stakeholders nauwelijks gesproken. De visitatiecommissie geeft de SSHN voor dit onderdeel een 8,0, omdat de corporatie voldoende woningen voor lichamelijk gehandicapten beschikbaar heeft.

### **Bouwproductie**

De visitatiecommissie constateert dat de stakeholders positief zijn over de SSHN in de realisatie van nieuwbouw. De SSHN werkt nauw samen met de onderwijsinstellingen, corporaties en de gemeente om nieuwbouwprojecten van de grond te krijgen en te realiseren en opereert hierin proactief en heeft een goede lobby. Het Huurdersplatform

kan input geven bij nieuwbouwprojecten. Desalniettemin, zoals reeds vermeld bij beschikbaarheid betaalbare woningen, wensen stakeholders dat de SSHN een nog hogere bouwproductie realiseert dan ze nu heeft gerealiseerd en ambieert. De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders daarom samen met een gemiddelde score van 7,3 voor bouwproductie.

#### ***T.a.v. ambities en doelen van de corporatie***

De stakeholders zijn tevreden over de wijze waarop de SSHN overlegt over haar ambities en zijn van mening dat de SSHN goed luistert naar hen. Ze zijn tevreden over de ambities, doelen en prestaties van de SSHN daar waar het gaat om betaalbare en goede woningen. Ten aanzien van voldoende woonruimte voor studenten heeft de commissie kritischere geluiden vernomen (zie hierboven bij beschikbaarheid betaalbare woningen en bouwproductie). De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een gemiddelde score van een 8,0.

#### ***Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties***

De SSHN kent alle relevante stakeholders en heeft met hen heldere en toetsbare prestatieafspraken vastgesteld. Eveneens is er regelmatig bestuurlijk overleg met de gemeente, Radboud Universiteit (RU) en Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN) en vier keer per jaar overleg met het Huurdersplatform. De stakeholders kennen de opgave en het werkveld van de SSHN. De SSHN is transparant in haar functioneren en haar ambities zijn bekend bij de stakeholders. De tevredenheid van huurders wordt jaarlijks in beeld gebracht via enquêtes en daar waar nodig zet de SSHN acties in. De commissie vat het oordeel van de stakeholders voor dit onderdeel samen met een score 8. Dit cijfer geldt voor de verschillende onderdelen van deze paragraaf, namelijk: voor *kennis en inzicht in de verwachtingen en wensen van haar stakeholders*, voor *het duidelijk maken aan welke van deze verwachtingen de SSHN kan voldoen* en voor *het betrekken van het oordeel van de stakeholders bij de formulering van toekomstige prestaties*.



## 5 Presteren naar vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van SSHN, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

### 5.1 Kernegegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen. De gegevens zijn ontleend aan Corporatie in Perspectief (CFV, 2009) over het verslagjaar 2008 en de ingediende informatie (Corpodata). Wegens het specifieke karakter van studentenhuisvesting is voor vergelijkingsdoeleinden door de commissie vooral gekeken naar de gegevens van de referentieccorporaties.

Kernegegevens	Corporatie	Referentiecorporaties	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1) 2008	13.953	20.824	35.518
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	39.345	60.921	155.105
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	8.475	6.269	13.322
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	9.628	8.007	14.434
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	6.945	18.730	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	6.345	16.985	26.073
Rentelasten (per VHE x € 1)	278	888	1.404
Netto kasstroom (per VHE x € 1) - huuropbrengst - netto kasstroom na rente	832	931	1.905
Rentedekkingsgraad in %	3,0%	1,0%	1,4%
Schuldverdien ratio in %	8,3%	20,1%	15,1%
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	633	938	1.340
Aantal VHE per fte	160	114	92
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	4,7%	6,9%	20,3%
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)			
- Klachtenonderhoud	146	125	300
- Mutatieonderhoud	0	46	186
- Planmatig onderhoud	1.149	673	978
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	10.300	1.017	13.928
<b>Continuïteitsoordeel</b>	<b>A</b>	<b>100%</b>	<b>81%</b>
<b>Solvabiliteitsoordeel</b>	<b>Voldoende</b>	<b>100%</b>	<b>98%</b>

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009

Uit deze kernegegevens blijkt dat de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde relatief laag is ten opzichte van de referentieccorporaties. Hierbij kan worden opgemerkt dat in verhouding tot de andere studentenhuisvesters sprake is van een kortere resterende levensduur. Eventuele verlenging van de levensduur vindt vanuit het strategisch voorraadbeleid plaats op basis van uitgevoerde (onderhouds)ingrepen. In het verslagjaar 2009 is sprake van een belangrijke toename van de levensduur en de bedrijfswaarde als gevolg van vooral grote ingrepen op het gebied van brandveiligheid van complex Vossenveld en Galgenveld.

Eveneens valt op dat het bezit een relatief zeer lage WOZ-waarde heeft. De WOZ-waarde is bijna €40.000 gemiddeld per verhuureenheid, terwijl dit bij andere corporaties voor studentenhuysvesting bijna € 61.000 gemiddeld is. De verklaring hiervan is grotendeels te herleiden op de vergelijking met relatief dure studentensteden als Amsterdam, Utrecht, Leiden en Delft. Daarnaast heeft het vaststellen van een WOZ-waarde van dergelijke specifieke complexen vaak een nogal arbitrair karakter door het ontbreken van verkooptransacties ter onderbouwing van de waardering.

Uit de kerngegevens blijkt dat de SSHN in financieel opzicht een gezonde corporatie is met een vermogen dat weliswaar lager is dan het gemiddelde bij de Nederlandse corporaties, maar voor een studentenhuysvester iets boven het gemiddelde ligt. Ondanks het relatief grote aantal nieuwbouweenheden dat de afgelopen jaren is gebouwd is sprake van een degelijke uitgangspositie die door het Centraal Fonds wordt gewaardeerd met een A1 beoordeling. Uit de documenten komt hierbij een beeld naar voren waarbij de belangrijkste oorzaken van deze positie als volgt zijn samen te vatten:

- Goed en degelijk financieel beheer van de beschikbare middelen;
- Goede (matching)afspraken met de gemeente Nijmegen, de universiteit en collega-corporaties;
- Een efficiënte inrichting van de werkorganisatie (relatief lage bedrijfslasten);
- Een duidelijke focus op de kernactiviteiten en de doelgroep;
- Een positieve exploitatie van het bestaande woningbezit.

Volgens de gegevens van het Centraal Fonds zal ook de komende jaren sprake zijn van voldoende vermogen.

Ten aanzien van de kosten van onderhoud (klachten, planmatig onderhoud en verbetering) valt op dat deze per verhuureenheid veel hoger zijn dan gemiddeld bij andere studentenhuysvesters. Met name het planmatig onderhoud is hoger dan het gemiddelde van alle corporaties en is 1,5 tot 2 maal hoger dan het gemiddelde bij studentenhuysvesters. Deze hogere lasten hebben voor 2008 en 2009 vooral betrekking op extra uitgaven in het kader van brandveiligheid, sanitair en keukens en aanpassing van installaties, waarbij energieprestaties nadrukkelijk worden meegenomen. Uit de meerjarenramingen komt naar voren dat het volume van deze ingrepen vanaf 2012 gemiddeld gezien op een wat lager niveau zullen liggen dan in de genoemde verslagjaren.

De mutatiekosten zijn in de opstelling nihil. Dit is echter een kwestie van rubricering van kosten. Bij mutatie worden verouderde douches en keukens wel degelijk vervangen. Deze maken echter onderdeel uit van het budget van planmatig onderhoud.

Per verhuureenheid kent de SSHN een relatief lage nominale waarde en rentabiliteitswaarde van leningen. De (netto) rentelasten zijn bij de SSHN per verhuureenheid bijna 1/3<sup>e</sup> lager dan het gemiddelde van de referentiecporaties. Zoals eerder opgemerkt heeft SSHN goed beheer gevoerd over haar financiële middelen waaronder de uitkering van de bruteringsgelden. Een belangrijk onderdeel hiervan betrof een 15-jarig ING deposito van € 45 miljoen met een jaarlijkse rente van 8% welke ultimo 2007 is vrijgevallen. Met het vrijvallen van deze belegging is een groot deel van de toen bestaande leningenportefeuille afgelost. Ultimo 2009 is de gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen (exclusief rollover leningen) met 3,84% binnen de sector als bijzonder laag te typeren.



## 5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Het volkshuisvestelijk vermogen van SSHN is, op basis van de uitgangspunten van het CFV, in de jaren 2007 en 2008 fors gestegen; van een redelijk gemiddeld volkshuisvestelijk vermogen van 32,2% van het balanstotaal in 2006 naar 48,0% van het balanstotaal in 2008. De corporatie heeft van het CFV een continuïteitsoordeel A ontvangen. Anno 2010 heeft de SSHN een goede financiële uitgangspositie (*bron: zelfevaluatie juli 2010*).

Volgens de cijfers, op basis waarvan de beoordeling van het CFV over het verslagjaar 2008 heeft plaatsgevonden, zal het volkshuisvestelijk vermogen de komende jaren toenemen en in 2013 circa € 47.798.000 bedragen. Dat is € 9.628 per verhuureenheid. Ten opzicht van het landelijk gemiddelde van € 14.434 is dit laag, maar het is relatief hoog ten opzichte van het gemiddelde van € 8.007 van de referentiecorporaties (studentenhuisvesters).

Om een goed beeld te krijgen van de verwachte vermogensontwikkeling is de commissie van mening dat nadrukkelijk aandacht besteed moet worden aan de bijzondere positie van studentenhuisvesters bij het CFV, de actuele interne inzichten en maatregelen. Hierbij spelen het onderzoek van *Finance Ideas* in relatie tot de ambities en opgaven van de SSHN en de wijze waarop de organisatie uiteindelijk verplichtingen aangaat een belangrijke rol.

### *Bijzondere positie van studentenhuisvesters*

Gezien het bijzondere karakter van studentenhuisvesting heeft de commissie gemeend een aantal aanvullende opmerkingen te moeten plaatsen bij de opgenomen kengetallen op basis van de beoordeling door het CFV. In onderstaande tabel is de vermogenspositie van de corporatie ten opzichte van de risicobeoordeling door het CFV opgenomen.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporaties	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	8.475	6.269	13.322
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	9.628	8.007	14.434
Risicobeoordeling verslagjaar 2008 (in % van het balanstotaal)	14,6	8,8	8,7
Risicobeoordeling verslagjaar 2008 (in € per verhuureenheid)	2.584	2.259	3.841
Risicobeoordeling verslagjaar 2013 (in % van het balanstotaal)	14,6	12,9	16,2
Risicobeoordeling verslagjaar 2013 (in € per verhuureenheid)	3.417	3.990	8.785

*Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009*

Het CFV geeft een extra risico-opslag van 5% voor studentenhuisvesting gezien de beperkte mogelijkheden van deze verhuurders om (indien noodzakelijk) woningen te verkopen ter versterking van het eigen vermogen. Deze extra opslag verklaart voor het verslagjaar 2008 het verschil met de landelijke beeld, maar niet met de andere studentenhuisvesters. Hierbij is een belangrijk verschil waar te nemen ten aanzien van

het macro-economisch risico<sup>7</sup> op grond van de hogere voorgenomen ambitie, de hieraan gekoppelde financieringsbehoefte en de relatief lage huidige rente wordt het risico door CFV hoger ingeschat.

Gezien de huidige lage rente binnen de portefeuille en de voorgenomen ambitie van SSHN in de komende jaren is de risico-opslag dus relatief hoog. Binnen SSHN is men zich terdege bewust van de risico's en besteedt men nadrukkelijk aandacht aan de beheersing hiervan. Dat betekent dat de SSHN voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen een duidelijke business case uitwerkt, waarbij de corporaties naast projectspecifieke risico's ondermeer aandacht besteedt aan de marktontwikkeling (vraag) en financiële/ financieringsrisico's bij de dan geldende omstandigheden. In haar jaarrekening 2009 gaat de SSHN uitgebreid in op het risicoprofiel van de corporatie.

#### *Financiële mogelijkheden SSHN*

De SSHN heeft *Finance Ideas* (financieel adviesbureau) een doorrekening en scenarioanalyse (25 september 2009) laten maken van de meerjarenbegroting. *Finance Ideas* heeft hierbij rekening gehouden met de parameters en waarderingsgrondslagen van het CFV. Hierbij wordt uitgegaan van waardering op bedrijfswaarde. Hierbij is verder gekeken naar de vermogens- en kasstroomontwikkeling en de ruimte om leningen met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw aan te trekken.

Er is een kans dat de solvabiliteit - op basis van bedrijfswaarde- meerdere jaren onder de 10% komt en de operationele kasstromen negatief worden. Of de solvabiliteit onder de 10% komt hangt af van het investeringsprogramma, de renterisico's en de ontwikkeling van de bouwkosten. De berekeningen van *Finance Ideas* geven de optimale verhouding tussen doelstelling en risico aan bij een investering van € 104 miljoen en 1.175 VHE's. Hierbij bestaat een kans van 43% dat de werkelijke hoogte van de solvabiliteit in 2015 onder de 10% zal uitkomen. Dit percentage is overigens aanmerkelijk lager dan het door het CFV aangegeven minimum van 14,6%.

Om een A-status van het CFV te krijgen, dient de SSHN rekening te houden met de grenzen genoemd door het CFV. Op basis hiervan heeft de SSHN geconcludeerd dat zonder voorbehoud gestart kan worden met de bouw van 500 studenteneenheden en voor 250 eenheden met de voorbereiding op de bouw. Voor de laatste groep geldt dat voor de definitieve realisatie op basis van de planvorming separate besluitvorming plaatsvindt. Voor verdere verhoging van de productie zal worden gestuurd op de ontwikkeling van het vermogen en financieringsruimte op basis van de criteria van het CFV en het WSW. Mogelijkheden voor collegiale financiering worden hierin nadrukkelijk betrokken.

---

<sup>7</sup> Het macro-economisch risico wordt opgedeeld in de volgende onderdelen:

- Renteschok: het effect van het verschil tussen de verwachte rente in de prognoseperiode en een 'slecht weer' scenario van de renteontwikkeling rekening houdend met de toekomstige financieringsbehoefte;
- Inflatieschok: het effect op de bedrijfswaarde van een 'slecht weer' scenario van de inflatieontwikkeling en de hieraan gekoppelde huurstijgingen;
- Bouw- en onderhoudschok: het effect van een 'slecht weer' scenario van de bouw- en onderhoudskosten op de bedrijfswaarde en hoogte van de investeringen.

### *Resultaat- en inspanningsverplichtingen SSHN 2010-2014*

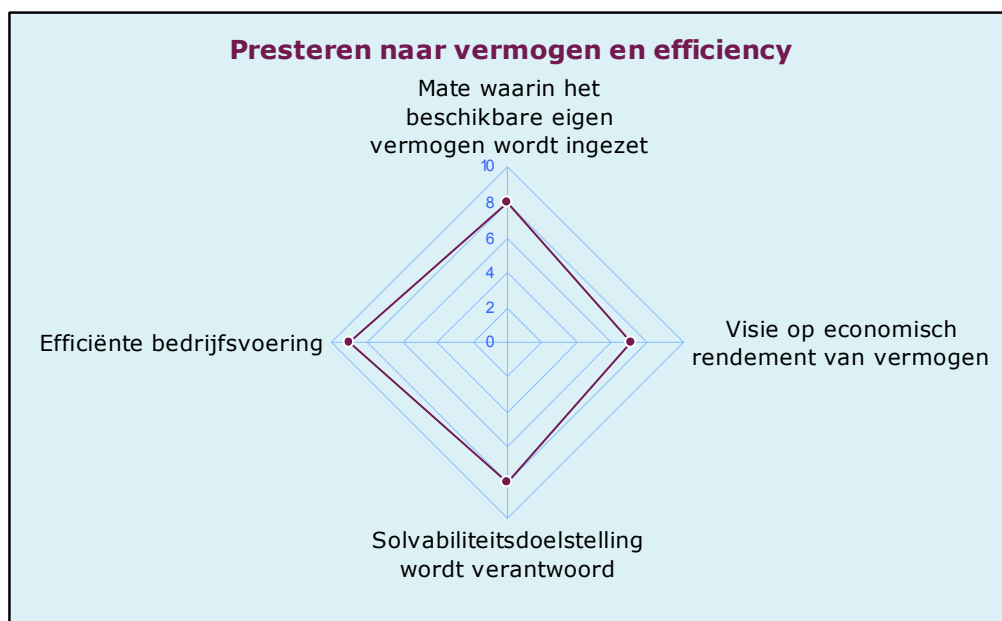
Met de gemeente zijn door SSHN afspraken gemaakt over de realisatie van 1.000 zelfstandige eenheden in de periode 2010-2014. De corporatie zal hiervan ongeveer 750 eenheden zelfstandig kunnen realiseren en voor de resterende 250 eenheden zal zij de mogelijkheden nagaan voor alternatieve financiering. Wanneer de marktontwikkelingen hiertoe aanleiding geven en hiervoor binnen de financiële positie van SSHN ruimte is, wil de SSHN verder gaan dan de afgesproken 1.000 eenheden. De SSHN heeft zichzelf de inspanningsverplichting opgelegd om voor nog eens 250 extra eenheden de mogelijkheden te verkennen. De corporatie is hierin wel terughoudend gezien de onzekerheden ten aanzien van de studentenprognose van vooral de periode na 2020 en de ontwikkeling van de inkomenspositie van studenten (studiefinanciering).

### **5.3 Efficiency**

Uit de gepresenteerde cijfers van de netto bedrijfslasten per VHE, blijkt dat de SSHN in 2008 relatief zeer lage netto-bedrijfslasten heeft (€ 633 per verhuureenheid). Dit geldt zowel in verhouding tot andere studentenhuysvesters als gemiddeld in de corporatiesector. Eveneens heeft de SSHN de bedrijfslasten de afgelopen jaren laag weten te houden. De groei in de periode 2005-2008 was slechts 4,7% ten opzichte van 20,3% landelijk en 6,9% bij de referentieccorporaties. Dat ligt in lijn met het feit dat het aantal verhuureenheden per fulltime formatie aanzienlijk hoger ligt dan bij andere corporaties. Op basis van gesprekken en uit de zelfevaluatie is naar voren gekomen dat door een goed personeelsbestand, kostenbewustzijn, een efficiënte inrichting van de bedrijfsprocessen, duidelijke focus en een hoge mate van continuïteit in de bezetting hierop bewuste sturing heeft plaatsgevonden.

De SSHN is te typeren als een *'lean and mean'* organisatie, toegesneden op de specifieke bedrijfsvoering SSHN. Binnen een heldere focus op studentenhuysvesting zijn de processen in sterke mate gestandaardiseerd en in belangrijke mate geautomatiseerd. Dit betekent dat door een open en preventieve benadering zogenaamde 'vervolgkosten' worden voorkomen. De SSHN heeft in haar zelfevaluatie aangegeven dat de staftaken onder de medewerkers verdeeld worden, wat zowel een beperking van het aantal medewerkers met zich meebrengt als het voordeel heeft, dat door de leden van het managementteam meer 'integraal' wordt gedacht en gehandeld. Als voorbeeld: de afdeling Vastgoed en Beheer is zowel verantwoordelijk voor de nieuwbouw als voor een goede instandhouding ervan (qua onderhoudskosten, maar ook qua duurzaamheid in termen van energieverbruik en milieu). Voor de nieuwbouwpoging, maakt de SSHN gebruik van *'design and build'* overeenkomsten met ontwikkelende aannemers. Sturing vindt met name in het voortraject plaats, daar waar de basis wordt gelegd voor de keuze van goede locaties, woonvormen en prijs/kwaliteitverhouding. Voor de begeleiding van in uitvoering zijnde projecten, wordt – op projectbasis - extra mankracht aangetrokken. Hierdoor is geen sprake van overcapaciteit binnen de werkorganisatie.

## 5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	8,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	7,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	8,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	9,0	10%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>	

## 5.5 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie constateert dat de SSHN op basis van de uitgangspunten van het CFV een gezonde financiële vermogenspositie heeft in vergelijking met de referentiecorporaties van studentenhuisvesters. Deze gezonde uitgangpositie is ondanks de recente nieuwbouw van 910 eenheden gerealiseerd door een goed beheer van de bruteringsgelden, een efficiënte organisatie, matchingsafspraken en een duidelijke focus op de kernactiviteiten. De corporatie hanteert een relatief voorzichtige beleidslijn als het gaat om de inzet van haar middelen en de gewenste minimumpositie voor het weerstandsvermogen. De visitatiecommissie geeft voor het *Presteren naar vermogen* de SSHN het cijfer 8.

### ***Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet***

De visitatiecommissie constateert dat de SSHN haar beschikbare vermogen goed inzet. Bovendien heeft zij in de periode 2006-2010 geregeld, dat cofinanciers zich mede hebben ingezet, om de ambitie van 1.000 extra studenteneenheden te vervullen. De SSHN heeft voor de periode 2010-2014 met de gemeente eveneens afspraken gemaakt over de realisatie van nog eens 1.000 nieuwe studenteneenheden. De corporatie zal hiervan naar verwachting zelfstandig 750 eenheden kunnen

realiseren en voor 250 eenheden is zij aangewezen op vormen van collegiale financiering. De visitatiecommissie constateert dat de SSHN, naast de verantwoording op basis van boekwaarde, een berekening heeft opgesteld van de bedrijfswaarde op basis van reële uitgangspunten. De haalbaarheid van de toekomstige ambitie is door de SSHN, met behulp van externe ondersteuning, doorgerekend. Hiermee heeft de SSHN de samenhangende financiële risico's in kaart gebracht. De financiële kaders die de corporatie hierbij heeft gehanteerd zijn: een minimaal eigen vermogen van 10% op basis van bedrijfswaarde en de borgbaarheid<sup>8</sup> van leningen voor deze investeringen. Voor de vaststelling van de mogelijke productie zijn de grenzen van het CFV leidend geweest. Deze organisatie heeft het minimaal gewenste weerstandsvermogen voor SSHN bepaald op 14,6%. Op basis daarvan heeft SSHN de bovengenoemde maximale productie gebaseerd. De corporatie zal, rekening houdend met de marktontwikkelingen en de financiële positie, actief blijven onderzoeken of aanvullende investeringen mogelijk zijn. De commissie waardeert de mate waarin de corporatie haar vermogen op een voorzichtige doch reële wijze inzet met een 8.

### ***Visie op beoogd rendement***

Het rendement op het eigen vermogen is voor de SSHN geen doelstelling op zich. De SSHN scoort echter wel voldoende op dit onderdeel, omdat zij haar middelen zo optimaal mogelijk wil inzetten. Hierbij stuurt zij op de hoogte van investeringen, die onrendabel zijn. Door de duidelijke focus lijkt het formuleren van afzonderlijke rendementspercentages per activiteit niet nodig. Een duidelijkere relatie tussen de kwaliteit van de productie en de hiermee samenhangende onrendabele investeringen heeft in de visie van de visitatiecommissie een toegevoegde waarde. Aangezien de ontwikkeling van het vermogen en financierbaarheid van de investeringen nadrukkelijk aandacht krijgt, heeft de commissie een positieve indruk van de prestaties van SSHN op dit punt. De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

### ***Solvabiliteitsdoelstelling***

Op dit moment stelt het CFV als voorwaarde dat de minimale solvabiliteit van de SSHN 14,6% is. De corporatie volgt dit, maar heeft haar investeringsplannen in 2009 laten doorrekenen en hierbij rekening gehouden met de toen geldende minimale solvabiliteit van 10%. De extra opslag van 5% voor studentenhuisvesters was toen nog niet gebruikelijk. De kans dat de solvabiliteit meerdere jaren onder de 10% komt en de operationele kasstromen negatief worden is aanwezig. De SSHN heeft daarom nadrukkelijk aandacht voor het investeringsprogramma in relatie tot de ontwikkeling van het vermogen op basis van bedrijfswaarde. Daarnaast stuurt de SSHN nadrukkelijk op de ontwikkeling van de kasstromen binnen de bedrijfsvoering om de financierbaarheid met borging van het WSW te waarborgen. Naar het oordeel van de visitatiecommissie gaat de SSHN goed om met de kans dat de solvabiliteit onder de 10% kan komen, omdat naast algemene haalbare productieafspraken periodiek en per project nadrukkelijk wordt bijgestuurd op de daadwerkelijke ontwikkeling van het vermogen en financierbaarheid. De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

---

<sup>8</sup> Met borgbaarheid van leningen wordt hier bedoeld op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) die garanties geeft aan financiers die woningcorporaties leningen verstrekken voor sociale woningbouwprojecten en leningen voor maatschappelijk vastgoed. Dankzij deze garanties kunnen corporaties geld lenen tegen gunstige voorwaarden.

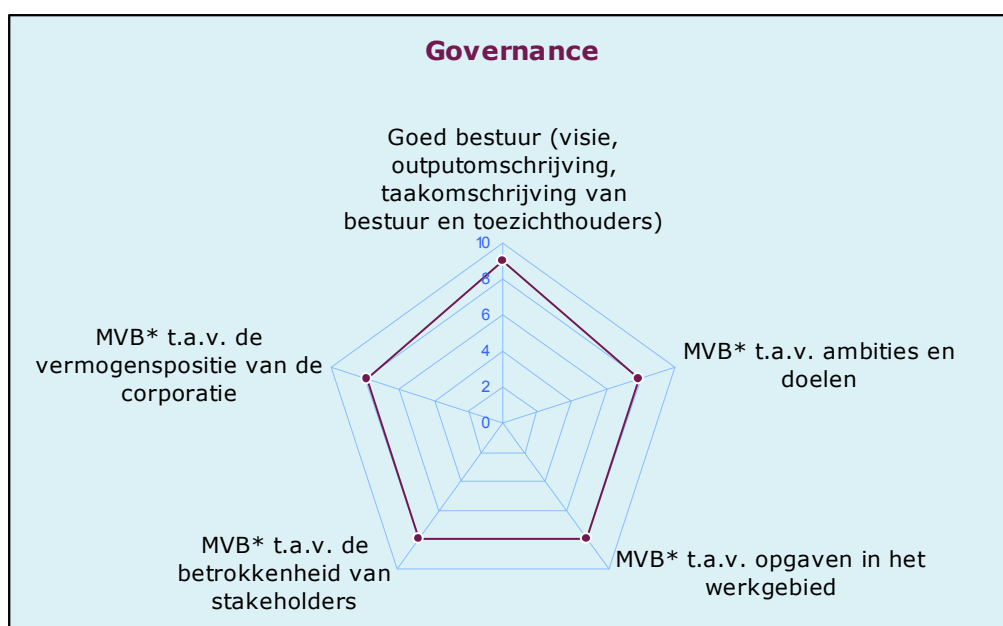
### **Efficiency**

De visitatiecommissie ziet de efficiëntie van de bedrijfsvoering van de SSHN als een zeer sterk punt. In vergelijking met andere corporaties is sprake van een zogenoemde *'lean and mean'* organisatie. De relatief zeer lage netto-bedrijfslasten worden mede veroorzaakt door een heldere focus op de doelgroep, standaardisatie van werkprocessen en een kwalitatieve invulling van de werkorganisatie met een hoge mate van continuïteit in de bezetting. De visitatiecommissie is van mening dat de SSHN een kwalitatief sterk Management Team heeft met achterliggende invulling van haar organisatie. Er is sprake van een hoge mate van continuïteit binnen de bezetting. Hierdoor gaat relatief weinig tijd en geld verloren met werven en inwerken van nieuwe medewerkers. De commissie waardeert dit onderdeel met een 9.

## 6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders)	9,0
MVB* t.a.v. eigen ambities en doelen	8,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	8,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	8,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	8,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>

\* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

### 6.2 Conclusies en motivatie

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode. Voor het onderdeel *Governance* komt de commissie tot het eindoordeel goed (8).

### ***Goed bestuur***

De samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC) vindt plaats op basis van een profielschets die is toegesneden op het profiel van de SSHN. In de RvC worden vier van de zeven plaatsen ingenomen door commissarissen benoemd op voordracht (RU, HAN, Huurderplatform en Huurders algemeen). Hoewel deze constructie op papier vanuit governance optiek op het onderdeel onafhankelijkheid kwetsbaar lijkt, is de visitatiecommissie van mening dat de professionaliteit van de leden, hun kennis, hun bestuurlijke ervaring en de formele schriftelijke afspraken, zorg draagt voor een transparant functioneren. De prominente rol die twee (niet op voordracht benoemde) leden binnen de RvC hebben in de auditcommissie en de remuneratiecommissie, is mede een voortvloeisel van deze governance structuur, en blijkt naar het oordeel van alle betrokkenen in praktijk effectief te werken.

Naar het oordeel van de visitatiecommissie heeft de Raad van Commissarissen (RvC) een duidelijke visie op toezicht. De formele kant van de governance-structuur is vastgelegd in actuele documenten, die via de website van de SSHN beschikbaar zijn. De RvC onderschrijft de Governance Code woningcorporaties, en geeft in haar verslaglegging gemotiveerd aan hoe zij daar inhoud aan geeft. De bestuurder en RvC werken met een jaarcyclus. Jaarlijks actualiseert de SSHN, aan de hand van de centrale doelen (missie), haar beleidsplan. De SSHN houdt hierbij rekening met de resultaten van het afgelopen jaar, met de actuele ontwikkelingen en de externe afspraken. Met het beleidsplan stelt de SSHN een (meerjaren)begroting vast. Dit beleidsplan vormt de basis voor de toezichthoudende rol van de RvC en de informatievoorziening aan de RvC. Op basis van dit vastgestelde beleidsplan maakt de RvC (remuneratiecommissie) afspraken met de bestuurder. Deze worden jaarlijks beoordeeld. De visitatiecommissie is van mening dat de periodieke schriftelijke informatie aan de RvC en de mondelinge informatie door de bestuurder aan de RvC een goede basis vormt voor het toezicht. De jaarlijkse beleidscyclus geeft blijk van een consistentie, die mede de basis vormt voor de gedegen wijze waarop de SSHN werkt aan resultaten. De RvC heeft haar taken en verantwoordelijkheden uitgewerkt in een governance jaarkalender welke tevens als uitwerking van het toezichtkader dient. Deze jaarkalender vormt het kader voor de inrichting en planning van de activiteiten van de RvC. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

### ***Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen***

De SSHN geeft externe verantwoording aan haar stakeholders over haar ambities via onder meer het jaarverslag en de website. Daarnaast voert de SSHN (veelal de bestuurder) regelmatig (structurele) gesprekken met haar stakeholders. De commissie heeft kunnen vaststellen dat alle stakeholders goed geïnformeerd zijn over en betrokken zijn bij de ambities van de SSHN. In de contacten tussen de bestuurder en de stakeholders wordt formeel en informeel inzicht gegeven in de ambities en mogelijkheden van de organisatie. Over de voortgang van deze gesprekken met stakeholders wordt de RvC door de bestuurder systematisch geïnformeerd. De visitatiecommissie geeft voor dit onderdeel een 8.

### ***Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de opgave***

De opgaven voor studentenhuisvesting zijn groot in Nijmegen. Zowel de Radboud Universiteit (RU) als de Hogeschool Arnhem Nijmegen (HAN) blijven groeien in studentenaantallen. Het betreft zowel Nederlandse studenten als internationale



studenten. De SSHN verantwoordt naar deze en andere stakeholders welk deel van deze opgave zij zelf, welk deel zij samen met anderen en welk deel zij niet kan realiseren. Dit doet de corporatie via met name structurele informele en formele gesprekken met deze stakeholders. De commissie heeft vastgesteld dat alle stakeholders zich – zoals reeds in de vorige paragraaf is geconstateerd - goed geïnformeerd voelen. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

### ***Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van stakeholders***

De directe en belangrijkste stakeholders (RU, HAN, Gemeente Nijmegen, Huurdersplatform) hebben zeer goed inzicht in het functioneren van de SSHN, met name door de directe deelname aan de RvC vanuit deze stakeholders (zie de beschrijving in het onderdeel Goed Toezicht). De RvC laat (mede hierdoor) de contacten met stakeholders in het kader van beleidsontwikkeling geheel aan de bestuurder over. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel als zeer goed en constateert dat de corporatie hierdoor veel kansen krijgt en pakt. De visitatiecommissie is van mening dat door het versterken van de maatschappelijke verantwoording naar andere groepen, zoals de collega woningcorporaties in Nijmegen, nog meer kansen genomen kunnen worden door de SSHN dan nu al het geval is. Inzicht en betrokkenheid van die kant kan bijdragen aan de doelen van de SSHN. De opgave voor studentenhuysvesting is groter dan de SSHN voor haar rekening kan nemen. Daarnaast vormt het denken in verhuisketens (doorstroming van starters) een uitdaging voor gezamenlijke visievorming. De SSHN kan bij het oppakken van de opgave voor studentenhuysvesting volgens de visitatiecommissie een leidende rol op zich nemen, hetgeen past binnen de eigen ambities en door collega-corporaties verwelkomd wordt. De visitatiecommissie geeft een gemiddelde beoordeling van een 8 voor dit onderdeel.

### ***Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen***

De visitatiecommissie constateert dat alle stakeholders zich goed geïnformeerd voelen over de vermogensinzet in relatie tot de ambities en opgaven van de SSHN, met name door de directe informatie hierover door de bestuurder in de periodieke contacten. In de aandachtsgebieden van de RvC heeft de commissie met tevredenheid kunnen vaststellen dat er een goede balans is tussen vastgoed, financiën en mensen. Het risicomanagement is goed ingevuld en geeft de RvC goed houvast in het beoordelen van risico's in beheer en ontwikkeling. Op basis van financiële scenario's en realistische eigen normeringen, wordt het eigen vermogen maximaal ingezet. Daarboven wordt door de SSHN gestreefd naar samenwerking met andere corporaties in Nederland om opgaven die zelf niet vervuld kunnen worden toch te realiseren (matching, co-financiering). De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.



## 7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Voldoende woonruimte	6	9	9	9	<b>6,9</b>
Goede woonruimte	9	7	8	8	<b>8,6</b>
Betaalbare woonruimte	9	9	9	9	<b>9,0</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8,0</b>	<b>8,3</b>	<b>8,7</b>	<b>8,7</b>	<b>8</b>

### *Toelichting*

- I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van ambities en doelen.*
- II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd.*
- III. De corporatie heeft de doelen geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing.*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.*

<b>Presteren naar opgaven</b>					
<b>Prestatieveld</b>	<b>I (70%)</b>	<b>II (10%)</b>	<b>III (10%)</b>	<b>IV (10%)</b>	<b>Totaal- score</b>
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	8	8	<b>8,0</b>
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	<b>8,0</b>
Leefbaarheid/ complexbeheerders	9	7	7	7	<b>8,4</b>
Bijzondere doelgroepen	9	8	8	8	<b>8,7</b>
Bouwproductie	9	8	8	8	<b>8,7</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8,6</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>8</b>

*Toelichting:*

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven.*
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies.*

<b>Presteren volgens stakeholders</b>					
<b>Prestatieveld</b>	<b>I (70%)</b>	<b>II (10%)</b>	<b>III (10%)</b>	<b>IV (10%)</b>	<b>Totaal- score</b>
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	8	8	8	<b>7,3</b>
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	<b>8,0</b>
Leefbaarheid	8	8	8	8	<b>8,0</b>
Bijzondere doelgroepen	8	8	8	8	<b>8,0</b>
Bouwproductie	7	8	8	8	<b>7,3</b>
t.a.v. eigen ambities en doelen	8	8	8	8	<b>8,0</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,7</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>8</b>

*Toelichting:*

- I. De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders.*
- II. De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.*
- III. De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.*
- IV. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van verwachtingen) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.*

<b>Presteren naar vermogen en efficiency</b>			
<b>Prestatieveld</b>	<b>Aanwezig</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>Weging</b>
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		8,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	ja		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	n.v.t..		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	ja		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	ja		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	7,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	8,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		9,0	10%
<b>Gemiddelde score</b>		<b>8</b>	

<b>Governance</b>		
<b>Prestatieveld</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>Weging</b>
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	9,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	8,0	20%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>	





## Bijlage 1      **Verantwoording visitatie**

### **Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen**

#### ***Presteren naar ambities en doelen***

- Beleidsplan, Begroting 2010 en Meerjarenraming 2010 t/m 2019 SSHN
- Besluitvorming huisvesting buitenlandse masterstudenten (in relatie tot opvang eerstejaars); nota t.b.v. RvC vergadering d.d. 6 oktober 2009; aldus besloten.
- Quickscan Laagland Advies Studentenhuisvesting in Nijmegen:
  - eindrapport d.d. 14 juni 2007
  - beleidsconclusies SSHN, zoals vastgelegd in schrijven d.d. 29 juni 2007
  - conclusies zoals vastgelegd in nota B&W Nijmegen d.d. 22 augustus 2007
- Besluitvorming inzet nog een deel wooncomplex Galgenveld voor eerstejaars; nota t.b.v. RvC vergadering d.d. 21 juni 2010; aldus besloten.
- Jaarlijks Exit onderzoek 2009 bijgevoegd (desgewenst zijn voorgaande jaren ook beschikbaar).
- Algemene Studentenenquête RU 2009; zie voor woonsituatie en woonwensen: hoofdstuk 3 huisvesting (desgewenst zijn voorgaande jaren ook beschikbaar).
- Basis document Strategisch Voorraad Beleid op organisatie niveau d.d. mei 2010.
- Servicekosten SSHN 2009-2010 t.b.v. bespreking ervan met Platform Huurdersbelangen.
- Schrijven Belastingdienst d.d. 1 april 2010 inzake energiebelasting bij – wat zij noemen – multitenantgebouwen.

#### ***Presteren naar opgaven/ stakeholders***

- Woonvisie gemeente Nijmegen 2009-2020 'Wonen Leeft!' (april 2009)
- Verslagen bestuurlijk overleg RU/HAN/SSHN met Gemeente Nijmegen 2006 t/m 2009.
- Bilaterale prestatieovereenkomst SSHN – Gemeente Nijmegen 2006 t/m 2009.
- Intentieovereenkomst SSHN met Gemeente Nijmegen inzake huisvestingsopgave studerende jongeren (extra bouwopgave van nóg eens 1.000 eenheden te realiseren vóór 2015), ondertekend op 2 november 2009.
- Bilaterale prestatieovereenkomst SSHN - Gemeente Nijmegen, goedgekeurd door oude college B&W; zie ook bijgaand schrijven d.d. 3 november 2009 en schrijven Raadsgriffie d.d. 2 december 2009 met 2 aanvullende wensen. Nog vast te stellen en te ondertekenen door nieuwe college B&W in samenhang met goedkeuring raamovereenkomst Wonen met gezamenlijk corporaties (deze laatste is nog niet vastgesteld; desgewenst wordt de ontwerp Raamovereenkomst, die nagenoeg geen betrekking heeft op studentenhuisvesting, nagezonden). De SSHN ondertekent deze Raamovereenkomst i.o.m. de Gemeente Nijmegen dan ook niet, maar verklaart wel maatregelen te treffen in het kader van klimaat - en energiebeleid, die nog nader zullen worden uitgewerkt.
- Coalitie akkoord 2010-2014 'werken aan een duurzame toekomst'. Voor de SSHN is met name de alinea onderaan pagina 9 van belang.

- Nota Wonen Leeft Actualisering Woonvisie Gemeente Nijmegen 2008-2012 (zie punt 7 studentenhuysvesting).
- Voor expertmeeting met alle stakeholders inzake rapport Laagland Advies d.d. 14 juni 2007 (zie hoofdstuk 4 van dat rapport; niet nogmaals bijgevoegd).
- Samenwerkingsovereenkomst met Platform Huurdersbelangen SSHN d.d. 12 maart 2002.
- Reglement Platform Huurdersbelangen d.d. 18 mei 1998.
- Verslagen van de kwartaaloverleggen met het Platform Huurdersbelangen over periode 2006 t/m 2009.
- Informatiebulletin SSHN d.d. juli 2010, ter illustratie bijgevoegd.
- Beschouwingen d.d. juli 2008 m.b.t. Huurdersenquête onder alle huurders SSHN in 2008 (in overleg met Platform Huurdersbelangen tot stand gekomen en grondig besproken met delegatie van het Platform).
- Reglementen Geschillencommissie en Commissie van Toewijzing SSHN (voorbeelden huurderparticipatie).
- Ondertekende CV-overeenkomst met Ons Huis en Gooi en Omstreken inzake bouw en exploitatie de Gouverneur.

#### ***Presteren naar vermogen en efficiency***

- Beleidsplan, Begroting 2010 en Meerjarenraming 2010 t/m 2019 SSHN.
- Zienswijze prestaties SSHN van ministerie WWI d.d. 13 oktober 2009.
- Oordeelsbrief inzake prestaties SSHN 2009 d.d. 27 november 2009 met als bijlage: analyse CFV 'Corporatie in Perspectief'.
- Continuïteitsoordeel CFV inzake SSHN 2010; A1-oordeel; CFV acht nieuwbouw van ruim 750 eenheden verantwoord (SSHN blijft daarmee net boven minimaal gecorrigeerd weerstandsvermogen van 22%).
- Risicoanalyse SSHN door Finance Ideas d.d. 25 september 2009, workshop risicoanalyse met voorzitter en plv voorzitter RvC, bestuurder en MT op 6 januari 2010 plus addendum 5 februari 2010.
- Schrijven minister Middelkoop d.d. 28 mei 2010 aan Tweede Kamer inzake onderzoek studentenhuysvesting in vervolg op eerder actieplan studentenhuysvesting (o.a oproep tot collegiale financiering).
- Rapport Laagland Advies "contrasten in de Kamermarkt: inzake landelijk beeld studentenhuysvesting (dit dikke rapport wordt vooraf gegaan door samenvatting en conclusies).
- Kences publicatie 'Studentenhuysvesters in nood; een te grote opgave en een (te) kleine beurs' dd 15 januari 2010.
- Rapportage Treasury SSHN d.d. maart 2010 door Thesor met zeer positief beeld inzake de actuele situatie; de zorgen zitten hem in een (te) grote nieuwbouwopgave.

#### ***Presteren naar governance***

- Notulen en besluitenlijsten Raad van Commissarissen SSHN 2008, 2009, 2010 (desgewenst zijn ook gegevens v.a. 2006 beschikbaar).
- Accountantsverslag verslagjaar 2009 PriceWaterhouseCoopers.

- Managementletter 2009 PriceWaterhouseCoopers.
- Reglement werkwijze Raad van Commissarissen d.d. 11 februari 2008.
- Profielschets Raad van Commissarissen d.d. 1 februari 2009.
- Actueel rooster van aftreden RvC.
- Statuten SSHN.
- Gedrags- en integriteitscode d.d. februari 2008.
- Governance jaaragenda 2010.
- Treasury statuut SSHN d.d. 23 juni 2008.

### **Rapportages en monitors**

- Periodiek informatieverstrekking, 1<sup>e</sup> kwartaal 2010 (SSHN, 51<sup>e</sup> vergadering RvC SSHN dd. 19 april 2010)
- Periodiek informatie mei 2010, managementteam (SSHN, 16 juni 2010)

### **Geïnterviewde personen**

#### Raad van commissarissen

- De heer mr. W.J.G.M. van den Broek (voorzitter)
- De heer mr. J.M.H.B. Gerritsen (plaatsvervangend voorzitter)
- Mevrouw mr. R.B. Ester

#### Directeur/bestuurder

- De heer drs. M.R.A. Derks

#### Managementteam

- Mevrouw J.G.C. Ros- de Haardt (hoofd Verhuur en Communicatie)
- De heer R.H.M. Scholten (hoofd Financiën en Control)
- De heer ing. C. Stunnenberg MRE (hoofd Vastgoed en Beheer)

#### Platform Huurdersbelangen

- De heer E. Dingemans (voorzitter)
- Mevrouw K. Geurts (secretaris)

#### Radboud Universiteit en Hogeschool Arnhem-Nijmegen

- De heer drs. M.J.G. (Ron) Bormans (voorzitter college van bestuur HAN)
- De heer drs. J.J.A. van de Riet (secretaris college van bestuur RU)

#### Gemeente Nijmegen

- Wethouder J.G. Kunst (gemeente Nijmegen)
- De heer A. Hamming (afdelingshoofd woonbeleid, gemeente Nijmegen)

#### Collega-corporaties

- De heer W. Berkhout (directeur de Gemeenschap te Nijmegen)
- De heer H.P. Kip (directeur Portaal Nijmegen)

### **Telefonische interviews**

geen



## **Bijlage 2    Visitatiecommissie**

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

**Voorzitter:**

Naam, titel, voorletters:  
Van Ginkel CMC, D.H.



Geboorteplaats en -datum:  
Amersfoort, 26 november 1953

Woonplaats:  
Huis ter Heide

Huidige functie:

- Partner organisatieadviesbureau Consort, Adviseren bij Organiseren

Onderwijs:

- HBS-A (Amersfoort)
- HEAO (Utrecht)
- SIOO (Utrecht), postdoctoraal beroepsopleiding organisatie- en veranderkunde
- NPI (Zeist), organisatieontwikkeling

Loopbaan:

- 2003 – heden: Visitator Raeflex
- GITP OrganisatieAdvies 1989 – 2005: partner en organisatieadviseur
- 1996 - 2000: manager adviesgroep
- Nederlands Christelijk instituut voor Volkshuisvesting (NCIV) 1977 – 1985: organisatieadviseur  
1985 – 1989: hoofd algemene dienstverlening

Relevante nevenfuncties

- 2009 – heden: Vice Voorzitter RvT Stichting Thuiszorg Midden Gelderland
- 2005 - heden: Voorzitter RvC de Combinatie Zeist
- 2004 - heden: bestuurslid Orde van Organisatieadviseurs (OOA)
- 1995 – 2005: Voorzitter RvC SSHW Wageningen
- 8/2002 - 12/2002: Lid RvC a.i. St. Joseph Woningbeheer Hengelo
- 1992 – 1999: Lid RvC Achtgoed Wonen en Bouwen

**Algemeen commissielid:**

Naam, titel, voorletters:  
Kleijwegt J.

Geboorteplaats en -datum:  
Zevenbergen, 10 juli 1970

Woonplaats:  
Capelle aan den IJssel

**Huidige functie:**

- Senior Manager BDO CampsObers Business Control B.V. Verantwoordelijk voor focusgroep Complex Control Services en Project Management Services
- Lid branchegroep Woningcorporatie, Zorg en Vastgoed
- Lid overleg Aedes ten aanzien van Horizontaal Toezicht
- Commissaris woningcorporatie Rochdale te Amsterdam

**Onderwijs:**

- Tias Business school opleiding Register Controller (afstuderen op het onderwerp Risicomanagement)
- Katholieke Universiteit Brabant post-doctorale opleiding Accountancy (afgestudeerd in 2000 op het onderwerp maatschappelijke verslaggeving door woningcorporaties)
- HEAO RA/AA Ichthus Hogeschool Rotterdam (1994)

**Loopbaan:**

- Senior Manager CampsObers Business Control en trekker focusgroep Complexe Controlling Services en Projectmanagement Services
- Senior Consultant BDO CampsObers Business Control
- Senior cliëntmanager en Regio coördinator Volkshuisvesting Zuid Nederland voor BDO CampsObers Accountants
- Teamleider BDO Accountants
- Walgemoed accountants en adviseurs controleleider
- EsaVé Accountants assistent accountant
- VB accountants assistent accountant
- Directievoering van een tuinbouwbedrijf

**Nevenfuncties:**

- Korps Nationale Reserve Koninklijke Landmacht (diverse functies)

**Secretaris:**

Naam, titel, voorletters:

De Klerk, drs. A.

Geboorteplaats en -datum:

Axel, 8 april 1969

Woonplaats:

Amersfoort



Huidige functie:

- Zelfstandig Adviseur Ondersteboven Advies (mensen, wonen en wijken)

Onderwijs:

- 1988 – 1994 Katholieke Universiteit Nijmegen, Faculteit der Beleidswetenschappen, afstudeerrichting Planologie

Loopbaan:

- 2002 - heden Secretaris Raeflex
- 1999 – 2009 Adviseur bij Laagland'advies (wonen en wijkgericht werken)
- 1998 – 1999 Consultant bij Kolpron/Ecorys te Rotterdam
- 1994 – 1997 Beleidsmedewerker Gemeente Deventer (volkshuisvesting, wijkaanpak en stadvernieuwing)

Nevenfunctie:

- Bestuurslid Stichting UP te Houten (ondersteunen projecten voor kansarme kinderen in India)



## Bijlage 3      **Beoordelingskader voor visitatie**

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 3.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar ambities en doelen;
2. Presteren naar opgaven;
3. Presteren volgens stakeholders;
4. Presteren naar vermogen en efficiency;
5. Governance.

Bij de uiteindelijke beoordeling tellen de gerealiseerde prestaties ('harde' prestaties) bij de eerste vier prestatievelden voor 70%. Daarnaast beoordeelt de commissie de gebieden: kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties (PDCA-cyclus). De resultaten op de overige standaarden tellen elk voor 10%.

Governance vormt een uitzondering. Daar gelden alle onderdelen gelijk (voor 20% mee). De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: uitmuntend (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). 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:

- 10 = voldoet uitmuntend
- 9 = voldoet zeer goed
- 8 = voldoet goed
- 7 = voldoet ruim voldoende
- 6 = voldoet / voldoende
- 5 = bijna voldoende
- 4 = voldoet onvoldoende
- 3 = voldoet zeer onvoldoende
- 2 = voldoet slecht
- 1 = voldoet zeer slecht

## Beoordelingen per prestatieveld

### *Beoordeling Presteren naar ambities en doelen*

#### **Uitmuntend (10-9)**

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de ambities en doelen.

#### **Goed (8-7)**

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

#### **(Bijna) Voldoende (6-5)**

De ambities en doelen worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

#### **Onvoldoende (4 en lager)**

De ambities en doelen worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

### *Beoordeling Presteren naar opgaven*

#### **Uitmuntend (10-9)**

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de opgaven.

#### **Goed (8-7)**

De opgave is bijna behaald.

#### **(Bijna) Voldoende (6-5)**

De opgaven worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

#### **Onvoldoende (4 en lager)**

De opgaven worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

### *Beoordeling Presteren volgens stakeholders*

#### **Uitmuntend (10-9)**

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

#### **Goed (8-7)**

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, bijna alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

### ***(Bijna) Voldoende (6-5)***

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, enkele van de in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

### ***Onvoldoende (4 en lager)***

Slechts een of twee aspecten uit de onderstaande lijst zijn van toepassing op de corporatie. De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

## ***Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency***

### ***Uitmuntend (10-9)***

De corporatie heeft volledig inzicht in haar financiële mogelijkheden. Op alle vragen is met een ja geantwoord. Daarnaast heeft de corporatie deze resultaten niet toevallig behaald. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De resultaten gelden de afgelopen vier jaar en vertonen een trend hoog te blijven. De prestaties zijn in vergelijking met branchegenoten uitmuntend en de doelen zijn ambitieus.

### ***Goed (8-7)***

De corporatie heeft vrijwel alle vragen met een ja beantwoord. De corporatie heeft nog geen optimaal inzicht in haar resterende vermogen en extra leencapaciteit waardoor de corporatie niet volledig op de hoogte is of er maximaal gepresteerd wordt. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De corporatie heeft nog niet geheel uitgewerkte of vage plannen om in de nabije toekomst extra vermogen in te zetten voor prestaties.

### ***(Bijna) Voldoende (6-5)***

De corporatie heeft de helft van de vragen met een 'ja' beantwoord. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfswaarde/volkshuisvestelijk vermogen, de investeringen en de solvabiliteit. De corporatie zet haar vermogen voldoende in. De corporatie heeft geen beeld van de extra mogelijkheden om prestaties te leveren en reageert daarin reactief.

### ***Onvoldoende (4 of lager)***

De corporatie heeft onvoldoende beeld van de basisgegevens: bedrijfswaarde, volkshuisvestelijk vermogen, solvabiliteit en voorgenomen investeringen. De corporatie zet haar vermogen onvoldoende in.

## **Beoordeling Governance**

### **Uitmundend (10-9)**

Alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van 'Goed bestuur' en t.a.v. 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

### **Goed (8-7)**

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

### **(Bijna) Voldoende (6-5)**

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert nog niet dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode; nog niet alles is op orde.

### **Onvoldoende (4 of lager)**

Er zijn vrijwel geen documenten aanwezig; aan weinig normen wordt voldaan. De corporatie functioneert niet of onvoldoende conform de regels van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording.

## Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

De in deze bijlage vermelde cijfers betreffen de beoordeling van de visitatiecommissie voor de feitelijke en geprogrammeerde prestaties (zie score I, Hoofdstuk 7). In de hoofdstukken over de prestatievelden treft u de gemiddelde cijfers voor hieronder genoemde thema's. Deze kunnen afwijken van het in deze bijlage genoemde cijfer. In de hoofdstukken zijn namelijk de gemiddelde cijfers opgenomen van de feitelijke en geprogrammeerde prestaties (score I) en de scores op II, III en IV (zie hoofdstuk 7).

### Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen 2006-2010	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
1. Voldoende woonruimte				6
	Kameraanbod aan alle bij SSHN ingeschreven eerstejaars studenten vóórdát nieuwe lichting binnenkomt, dus vóór juli van hun eerste studiejaar	Restant in 2006/2007: 0 Restant in 2007/2008: 79 Restant in 2008/2009: 83 Restant in 2009/2010: 100 Aantal inschrijving 1 <sup>e</sup> jaars is toegenomen van 2.503 in 2006 naar 3.001 in 2009 en 3.256 in 2010. (Bron: Jaarverslagen)		
	Actief aanschrijfbeleid in kader campushuurcontracten, waardoor 600 kamers moeten vrijkomen. In 2007 alle huurders 26 jaar en ouder, vanaf 2008 alle huurders van 25 jaar e.o.	Resultaat; elk jaar komen telkens weer ca. 300 kamers versneld vrij t.b.v. jongerejaars studenten. Dit levert - in vergelijking als er niet zou zijn aangeschreven - zeker ruim 500 kamers structureel op		
	Toevoeging van 1.000 kamers in periode 2006 - 2010	Ingebruikname 910 kamers (exclusief verlenging exploitatie 220 tijdelijke eenheden in Lent): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 411 eenheden Sterrenbosch (2006)</li> <li>▪ 154 kamers in aangekochte stadspanen van Gemeente Nijmegen (v.a. 2006 voor onze doelgroep inzetbaar)</li> <li>▪ 84 kamers in voor Maasland aangekochte panden.</li> <li>▪ 195 grote zelfstandige eenheden (deels tweepersoons) in complex Gouverneur (2009)</li> <li>▪ 67 kamers gecreëerd in bestaand bezit SSHN (diverse jaren)</li> </ul>	Nieuwbouw van nog eens 500 zelfstandige eenheden en 500 flexibele onzelfstandige eenheden – in de periode 2010-2015	
	Verlenging tijdelijke huisvesting 220 wooneenheden Lent	De Gemeente heeft in 2009 een postzegelbestemmingplan vastgesteld op basis waarvan de exploitatie van de 220 tijdelijke eenheden zijn verlengd tot mei 2014 .		
	Inzet tijdelijke huisvesting collega corporaties (zoals slooppanden)	De SSHN heeft afspraken gemaakt met Portaal Nijmegen voor de inzet van sloopwoningen in de Wolfskuil, Willemskwartier en Waterkwartier. Dit levert voor een reeks van jaren ruim 100 extra kamers op.		
	Uitbreiding tijdelijke huisvesting	de SSHN heeft in 2007 nog een uitgebreide verkenning gedaan naar de mogelijkheid om het gebouw Metterswane en verzorginstehuis Nijveelt. Metterswane was gezien de omvang van de aan te brengen voorzieningen (brandveiligheid) niet haalbaar. Verzorgingstehuis Nijveelt (dat reeds		

Ambities	Meetbare doelen 2006-2010	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		brandveilig is); komt helaas voorlopig nog niet vrij (en ook geen andere voor dit doel geschikte gebouwen).		
	Vanaf 2008 elk jaar 50 volledig gemeubileerde kamers te reserveren voor RU (vooralsnog tot in totaal 300 kamers in 2013)	2008: 40 kamers 2009: 100 kamers 2010: 150 kamers (Bron: Jaarverslagen)		
	Vinden van compensatie voor de inzet van oorspronkelijk voor eerstejaars bedoelde kamers t.b.v. buitenlandse masterstudenten.	Inzet deel wooncomplex Galgenveld levert voldoende extra kamers voor eerstejaars op ter compensatie. Hiermee is gestart vanaf medio 2009.		
	Verkorting gemiddelde wachttijd voor realisering woonwens	Ruim 2/3 <sup>e</sup> van de toegevoegde 910 wooneenheden is zelfstandig en ontlast daarmee de wachttijden voor voorkeurscomplexen. De wachttijden zijn overigens ook anno 2010 nog beduidend te lang (3 à 4 jaar!)		
	In overleg RU en HAN beschikbaar stellen van voldoende gemeubileerde eenheden t.b.v. uitwisseling studenten en buitenlandse gasten/medewerkers.	De SSHN heeft het aantal hiervoor gereserveerde eenheden uitgebreid van 318 begin 2006 tot 473 eind 2009 (inclusief eenheden voor buitenlandse masterstudenten). Voor buitenlandse gasten en medewerkers RU heeft de SSHN een Guesthouse in exploitatie met in totaal 71 volledig gemeubileerde en ingerichte eenheden.		
<b>2. Voldoende woonruimte</b>				<b>9</b>
	Goede prijskwaliteit verhouding. de SSHN voldoet aan de regelgeving huurprijzenwet woonruimte.	Het aantal bezwaarschriften tegen de aangekondigde huurverhogingen en servicekosten afrekeningen is minimaal nl.1 over de laatste 5 jaar. De tevredenheid over de dienstverlening van de SSHN is hoog (exitonderzoek 2009 tabel 9: een dikke 8).		
	Goede ligging en spreiding aanbod	Er zijn ruim 230 kamers bijgekomen in de vorm van de zeer gewilde stadspanden (met coöptatierecht). Daarnaast wordt bij nieuwbouw uitdrukkelijk het accent gelegd op kleine zelfstandige wooneenheden. Al met al is het percentage zelfstandige wooneenheden bij de SSHN de afgelopen jaren toegenomen van 20 naar 30%.		
	Goede instandhouding wooncomplexen/panden: eisen brandveiligheid, wettelijke regelingen legionella e.d..	De SSHN heeft de afgelopen 4 jaren in totaal 22.881.984 mln uitgegeven aan onderhoud en heeft ook in de meerjarenramingen voor de komende jaren een bedrag opgenomen van jaarlijks 30.093.931 mln. Bron: SVB		
	Duurzaam beheer en energiebesparing in complexen  Het beleid van de SSHN voor nieuwbouw is om een EPC te realiseren van 0,6 (in plaats van volgens bouwbesluit verplichte 0,8).	Door een goede instandhouding is inmiddels de exploitatieduur van diverse complexen verlengd.  Binnen onze bestaande wooncomplexen zijn de afgelopen jaren diverse energiebesparende maatregelen getroffen (vaak in combinatie met groot onderhoud ; energiezuinige CV-ketels, inline systemen, sterk verhoogde isolatiewaarden, energiezuinige ventilatiesystemen e.d).  nieuwbouw Sperwerstraat (start juli 2010) komt uit op een EPC van 0,52%!		
	Goede dienstverlening	De enquête van 2009 gaf aanleiding om		

Ambities	Meetbare doelen 2006-2010	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	Zoals "schoonmaak" en van tal van verstrekkingen (keukenapparatuur, wasdrogers, wasmachines, stofzuigers etc...) . Verder zijn alle wooncomplexen van de SSHN via een glasvezelnet, aangesloten is op Surfnet (100 Mb/sec).	(nog) meer aandacht te besteden aan de beschikbaarstelling van wasdrogers en wasmachines in complexen met onzelfstandige eenheden. De SSHN heeft gemiddeld per 500 wooneenheden één complexbeheerder in dienst, mede ten behoeve van de bewaking van een goed woonklimaat (leefbaarheid) op de wooncomplexen).N.B.: de dienstverlening voor de buitenlandse studenten gaat veel verder.		
<b>3. Betaalbare woonruimte</b>				<b>9</b>
	Tenminste 90% van de verhuurbare eenheden is en blijft betaalbaar voor huurders jonger dan 23 jaar.	in 2009 91% van de verhuurbare wooneenheden SSHN betaalbaar was voor huurders onder de 23 jaar. Ca. de helft van de wooneenheden SSHN heeft een kale huur onder de € 200,- per maand.		
	<p>De SSHN streeft er naar de omvang van de bijkomende servicekosten te beperken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ goede inkoop van leveringen zoals gas en elektra</li> <li>▪ (via Woonenergie en Mainenergie), energiebesparende maatregelen en gedragsbeïnvloeding</li> <li>▪ goede inkoop van goederen o.a. witgoed en diensten (schoonmaak) en</li> <li>▪ een stevige inzet op beperking van al of niet lokale heffingen en lasten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De inkoop van energie is marktconform en gunstig voor onze huurders.</li> <li>▪ Het energieverbruik is het afgelopen jaar over de hele linie gedaald (- 3% gas, - 1,5% elektra)!</li> <li>▪ Daarnaast is in goed overleg met het Platform Huurdersbelangen het volledige schoonmaakprogramma afgelopen jaar geanalyseerd en opnieuw vastgesteld. Hierdoor wordt vanaf dit jaar een beter pakket aan schoonmaakwerkzaamheden aangeboden tegen nagenoeg dezelfde prijs</li> <li>▪ Daarnaast heeft de SSHN i.o.m. de Gemeente Nijmegen goede afspraken gemaakt inzake beperking van lokale lasten voor haar huurders en heeft ze – in Kences verband - succes geboekt bij het terugdringen van hoge heffingen voor onzelfstandige wooncomplexen in het kader van de regulerende energiebelasting.</li> </ul>		

## Presteren naar opgaven

Opgaven wergebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
1. Beschikbaarheid betaalbare woningen				8
	Inflatievolgend huurbeleid met huurharmonisatie onder randvoorwaarde dat tenminste 90% van haar verhuurbare eenheden betaalbaar blijven voor jongere huurders onder de 23 jaar.	In 2009 was - mede door het systeem van tijdelijke huurkortingen - 91% van onze eenheden betaalbaar voor huurders onder de 23 jaar.	In het activiteiten overzicht 2010 (met doorkijk tot 2014) wordt voorshands uitgegaan van een zelfde inzet voor het huurbeleid, maar onder voorbehoud (wellicht dat de lasten van de bouwopgave op termijn tot een lager percentage van betaalbaarheid voor huurders jonger dan 23 jaar leidt). In dat onverhoopte geval nader af te stemmen en nader af te spreken.	
	Gemeente Nijmegen, RU, HAN en SSHN houden elk jaar in de zomermaanden een gezamenlijke advertentiecampagne voor de verwerving van hospita kamers.	Deze campagne wordt inderdaad elk jaar gehouden. Daarnaast adverteert de SSHN door het hele jaar heen voor beschikbaarstelling kamers. Al met al leverde dit de volgende extra kamers op voor gratis bemiddeling aan eerstejaars die nog geen kameraanbod hebben gehad: 2006 : 166 2007 : 210 2008 : 201 2009 : 221  Het betreft particuliere kamers die al dan niet tijdelijk aan studenten worden verhuurd. Deze woonvorm (hospes) is niet populair, maar biedt wel soulaas voor degenen die van ver komen en nog geen kamer hebben kunnen bemachtigen (overbrugging)	Continueren campagne	
	Realisatie 1.000 eenheden (Zie 5. Bouwproductie)	Realisatie van 910 betaalbare wooneenheden. Daarnaast is de exploitatie van de 220 tijdelijke eenheden in Lent (oorspronkelijk af te breken in mei 2009) met 5 jaar verlengd.		
2. Leveren kwaliteit producten en diensten				8
	Oktober 2009: Ministerie van VROM verwacht dat SSHN - zodra meer duidelijkheid is over labeling en de hieraan gekoppelde subsidiëring - de SSHN investeringen doet op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid (EIA).	Binnen de bestaande wooncomplexen zijn de afgelopen jaren diverse energiebesparende maatregelen getroffen (vaak in combinatie met groot onderhoud ; energiezuinige CV-ketels, inline systemen, sterk verhoogde isolatiewaarden, energiezuinige ventilatiesystemen e.d).  nieuwbouw Sperwerstraat (start juli 2010) komt uit op een EPC van 0,52%!	Energiebesparing als onderdeel van nieuwe prestatieafspraken.  De SSHN onderschrijft de doelstellingen om in het kader van het klimaat- en energiebeleid energiebesparende voorzieningen in haar voorraad te treffen.	



Opgav en werkg ebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
			Daartoe zal de SSHN een pakket aan maatregelen opstellen, nadat de labeling van onzelfstandige eenheden is afgerond en doorgerekend op de benodigde investeringen en gevolgen voor het huurbeleid. Dit zal plaatsvinden in de loop van 2010, het resultaat zal als appendix bij deze overeenkomst worden gevoegd.	
<b>3. Leefbaarheid vergroten in buurten en wijken</b>				<b>9</b>
	Structurele aandacht voor leefbaarheid in en rond de wooncomplexen SSHN. Jaarlijks neemt de SSHN 0,5 mln euro als 'onrendabel' voor haar rekening.	De SSHN heeft gemiddeld per 500 wooneenheden 1 complexbeheerder, met het oog op de noodzaak van een intensief sociaal en technisch beheer van haar wooncomplexen. Met de Gemeente Nijmegen vindt goed overleg plaats inzake het beheer van de (semi-) openbare ruimtes rondom de complexen (o.a. illegale dumping afval).  In het pakket dienstverlening (servicekosten) wordt hier nadrukkelijk op ingespeeld. In 2009 heeft de SSHN € 511.300,- als onrendabel voor haar rekening genomen (jaarverslag II.4.1 en II.4.2).	Dit beleid wordt de komende jaren gecontinueerd. In aanvulling hierop is opgenomen dat de SSHN veel aandacht zal besteden aan de brandveiligheid van haar wooneenheden, waarmee voor de SSHN in de jaren 2008 t/m 2010 ruim 6 mln. euro aan uitgaven gemoeid zijn, zulks in goed overleg met de Brandweer Nijmegen.	
<b>4. Wonen en zorg/ Bijzondere doelgroepen</b>				<b>9</b>
	Daar waar nodig, treedt de SSHN ook op als partner voor bijzondere woonvormen	De SSHN verhuurt aan Pluryn / Werkenrode twee specifiek verbouwde gangen voor cliënten met zware lichamelijke beperkingen. Daarnaast heeft de SSHN met de ingebruikname van alle nieuwbouw de afgelopen jaren haar aanbod aan aangepaste eenheden voor minder validen (miva en miva-plus) in aantal iets uitgebreid (tot thans 25) en in kwaliteit sterk verbeterd. Zie jaarverslag II.5.  N.B.: de SSHN kan tot dusver alle verzoeken om woonruimte voor mindervalide huurders (mede op verzoek studentendecanen RU en HAN) honoreren. Een aantal miva -eenheden wordt door reguliere huurders bewoond, die een huurcontract hebben, waarin staat dat zij andere woonruimte van ons krijgen als de wooneenheid nodig is voor een huurder met een lichamelijke beperking.	De SSHN houdt contact met Pluryn over mogelijk aanvullende eenheden (moeilijk realiseerbaar gezien zeer zwaar programma van eisen). Los daarvan blijft het beleid om bij nieuwbouw 2% van de nieuw te bouwen eenheden geschikt te maken voor huurders met een beperking	
<b>5. Bouwproductie</b>				<b>9</b>
	Realisering 1.000 betaalbare studentenwoningen	Realisatie van 910 betaalbare wooneenheden. Daarnaast is de exploitatie van de 220 tijdelijke	In 2010-2015 nóg eens 1.000 betaalbare studentenwoningen	

Opgaven werkg gebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	over de periode 2003-2010	<p>eenheden in Lent (oorspronkelijk af te breken in mei 2009) met 5 jaar verlengd.</p> <p>N.B.: De feitelijke invulling van projecten wijkt wat af van hetgeen in de prestatieovereenkomst destijds was voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de nieuwbouw op het universiteitsterrein (Sterrenbosch) kon in 2006 conform planning volledig in gebruik worden genomen (340 eenheden voor studerende jongeren en 71 volledig ingerichte en gemeubileerde eenheden voor kort verblijvende (merendeels) buitenlandse gasten en medewerkers.</li> <li>▪ nieuwbouw de Gouverneur is met matching van Ons Huis uit Apeldoorn en Gooi en Omstreken uit Hilversum gerealiseerd (ieder 1/3 deel eigenaar in vorm CV-constructie: SSHN verhuurt en beheert volledig).</li> <li>▪ nieuwbouw TPG-locatie is doorgeschoven naar volgende prestatieafpraak, door de complicaties, samenhangend met de hieraan gekoppelde nieuwbouw voor Doornroosje. De SSHN heeft investeringscapaciteit hiervoor gereserveerd.</li> <li>▪ De aankoop van stadspanden voor rekening van collega corporatie Mooiland -Maasland verloopt iets vertraagd (de laatste 16 van de 100 kamers worden in 2010 gerealiseerd.</li> <li>▪ Door de aankoop van de gemeentelijke stadspanden (eind 2005/begin 2006) en diverse kleinere projecten, komt de SSHN toch op een totaal van 910 eenheden vóór eind 2009.</li> </ul>	<p>realiseren (nieuwe prestatieafspraken)</p> <p>De focus ligt op dit moment op de ontwikkeling van de locaties Spoorkuil, Sperwerstraat, het Hermesterrein en de TPG locatie, de totale capaciteit van deze locaties is ca. 800 eenheden. Voor de wat langere termijn zijn het Waalfront en Hof van Holland /Knoop Lent opties die op haalbaarheid worden getoetst. (Woonvisie 2009)</p>	

## Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders (anno 2010)	Op welke wijze in beeld bij SSHN	Prestaties 2006-2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
<b>1. Beschikbaarheid betaalbare woningen</b>				<b>7</b>
De gemeenteraad heeft eind 2009 aangegeven te wensen dat de SSHN eerstejaars met reisuregentie sneller dan voorheen (vóór december i.p.v. vóór juli) een kamer kan aanbieden <sup>9</sup> .	De SSHN wenst dit ook, maar acht dit op dit moment niet als haalbaar.			
Versterken regierol studentenhuisvesting t.b.v. betere beschikbaarheid woonruimte voor studenten (zie ook 5. Bouwproductie)	Via bestuurlijk overleg met gemeente, HAN en RU.	SSHN pakt rol goed op zeker binnen hun financiële mogelijkheden. Regierol om in samenwerking met andere partijen meer projecten te realiseren kan verder ontwikkeld worden. De opgave is volgens stakeholders namelijk hoger dan de eigen ambitie van de SSHN. SSHN is logische partij voor regievoering, maar dan moeten ze ook andere corporaties een rol laten spelen.		
Versterken aandacht voor doorstroming binnen de studentencomplexen en naar reguliere woningen	Via bestuurlijk overleg met gemeente, HAN en RU. Via overleg met Huurdersplatform.	Schrijnende gevallen zijn uitgebleven. Voldoende woonruimte is er nog niet. SSHN is wel zeer actief op dit punt. Sinds kort brengt ze het thema actief onder de aandacht bij de gemeente.		
<b>2. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten</b>				<b>8</b>
Beheer en kwaliteit woningen en diensten is prima (voor studenten). Geen wensen voor verbeteren (m.u.v. kwalitatieve doorstroming)		Goed.		
<b>3. Leefbaarheid</b>				<b>8</b>
Goede leefbaarheid in en rondom de complexen		De complexbeheerders zijn eerste aanspreekpunt voor studenten. Bijv. Klachten over plastic afval, verbouwingen etc. SSHN pakt snel dingen op, bijvoorbeeld snel verlichting aanbrengen op donkere plekken.		
<b>4. Bijzondere doelgroepen</b>				<b>8</b>
Realisatie voldoende woningen voor gehandicapte/zorgbehoevende studenten		SSHN realiseert voldoende woningen voor gehandicapte studenten		

<sup>9</sup> Zelfevaluatie SSHN, juli 2010

Wensen van stakeholders (anno 2010)	Op welke wijze in beeld bij SSHN	Prestaties 2006-2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
5. Bouwproductie				7
Bouwproductie van belang omdat vraag naar studentenhuysvesting groot is en blijft.		SSHN doen veel aan nieuwbouw, neemt opgaven zeer serieus, zoekt pro-actief contact, goede lobby. Het huurdersplatform kan input geven. SSHN realiseert (te) mooie projecten op mooie locaties.		
6. T.a.v. eigen ambities en doelen				8
Voldoende woonruimte	Zie punt 1.			
Goede woonruimte	Zie punt 2.			
Betaalbare woonruimte	Zie punt 1			
Efficiënte organisatie		SSHN is gericht op de klant. Ze is gedegen, betrouwbaar, most geen geld, proactief, heeft hart voor de zaak. Primair proces is goed. SSHN luistert goed en pleegt overleg. Verbeterpunten: afhandeling vragen huurders/studenten. Meer creatieve oplossingen naast de hele mooie projecten.		

## Presteren naar vermogen en efficiency

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
<b>Economisch rendement vermogen</b>			7,0
<p>De SSHN heeft er voor gekozen te denken in termen van scenario's. Bij de gezamenlijke investering in het complex de Gouverneur is wel een doel vastgesteld (gemiddeld 3% kasuitkering). De SSHN wil dit doel ook voor andere matchingsprojecten neerzetten (zonder daarop garanties te kunnen geven).</p> <p>Aangezien de SSHN geen verkoopbeleid heeft en daarmee de indirecte waarde ontwikkelingen niet kunnen worden meegewogen, baseert de SSHN zich volledig op positieve kasstromen als randvoorwaarde.</p>	Zelfevalua tie SSHN, juli 2010	Voor de afweging tussen diverse investering alternatieven maakt de SSHN gebruik van de zogenaamde CREM - analyse, waarin op basis van meerdere invalshoeken (bestuurder, gebruiker, financier, vastgoedmanager) op voor hen relevante punten een score wordt gemaakt. De selectie van de eerste invulling van de investeringsopgave 2010-2015 SSHN is in december 2009 aldus tot stand gekomen.	
<b>Inzet van overmaat</b>			8,0
De corporatie streeft ernaar haar vermogen zo effectief mogelijk in te zetten om tegemoet te komen aan de grote vraag van studentenhuisvesting. Aangezien de vraag groter is dan het vermogen, zoekt de SSHN actief naar matching-partners.		De SSHN heeft in de periode 2006-2010 geregeld, dat cofinanciers zich mede hebben ingezet, om de ambitie van 1.000 extra studenteneenheden te vervullen. De SSHN heeft voor de periode 2010-2014 met de gemeente eveneens afspraken gemaakt over de realisatie van nog eens 1.000 nieuwe studenteneenheden. De corporatie zal hiervan naar verwachting zelfstandig 750 eenheden kunnen realiseren en voor 250 eenheden zijn aangewezen op vormen van collegiale financiering.	
<b>Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma</b>			8,0
De SSHN streeft naar een minimale solvabiliteit van 10%.		De solvabiliteit in 2009 was boven de 40%. De kans dat de solvabiliteit de komende jaren meerdere jaren onder de 10% komt en de operationele kasstromen negatief worden is aanwezig. De SSHN heeft daarom nadrukkelijk aandacht voor het investeringsprogramma in relatie tot de ontwikkeling van het vermogen op basis van bedrijfswaarde. Daarnaast stuurt de SSHN nadrukkelijk op de ontwikkeling van de kasstromen binnen de bedrijfsvoering om de financierbaarheid met borging van het WSW te waarborgen.	
<b>Efficiënte bedrijfsvoering</b>			9,0
Door de toegenomen bedrijfsvoering met een nagenoeg volledig geïntegreerde automatiseringstoepassing, wordt er bij de SSHN klantgericht én efficiënt gewerkt.	Zelfevalua tie juli 2010	De SSHN organisatie kent nagenoeg geen staffuncties. Staftaken worden intern onder de medewerkers verdeeld. De SSHN kent de laagste kosten van bedrijfsvoering (in vergelijking met de referentiegroep; bron 'uw corporatie in perspectief CFV'.	

## Governance

Governance	Bereikte doelen	Beoogde doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is			9,0
<p>De visie van de Raad van Commissarissen is, dat de SSHN door een goede focus op haar maatschappelijke opgave, zijnde onze werkzaamheden voor de doelgroep 'studerende jongeren', een heldere positie heeft en houdt in het krachtenveld van de diverse participanten in de volkshuisvesting in de stad Nijmegen. Door een goede focus, is de SSHN in staat om met relatief beperkte middelen (efficiënt), optimaal tot goede resultaten te komen (effectiviteit). De Raad van Commissarissen hecht daarbij zeer aan een goede bestuurlijke band met beide instellingen van Hoger Onderwijs in het Nijmeegse. Het belang van de SSHN en haar missie staan daarbij voorop.</p> <p>De SSHN onderschrijft alle principes van de Governancecode woningcorporaties d.d. november 2006. De SSHN is van mening dat zij ook in de uitwerking van de code aansluit op de geest en strekking van de Governancecode. In de uitwerking van de Governancecode heeft de SSHN bewust gekozen voor een aantal afwijkingen. Enkele leden van de RvC op voordracht van de HAN, RU en het huurdersplatform.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• profielschets die is toegesneden op het profiel van de SSHN</li> <li>• Professionele leden, waardoor transparantie en rollen in RvC goed worden vervuld.</li> <li>• Er is een governance Jaaragenda</li> <li>• Jaarlijkse beoordeling bestuurder</li> </ul>		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen			8,0
Jaarlijks wordt hier in het jaarverslag, dat openbaar is, uitgebreid melding van gemaakt. Het uitgebreide jaarverslag wordt actief verspreid onder de stakeholders. Verder worden de hoofdlijnen veel breder onder al onze relaties verspreid met verwijzing naar onze website, waar het jaarverslag integraal op staat en met het aanbod aan hen die dat wensen om het integrale jaarverslag alsnog toe te zenden.	Jaarverslag/ website Structurele overleggen met stakeholders		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied			8,0
Jaarlijks wordt hier in het jaarverslag, dat openbaar is, uitgebreid melding van gemaakt. Het uitgebreide jaarverslag wordt actief verspreid onder de stakeholders. Verder worden de hoofdlijnen veel breder onder al onze relaties verspreid met verwijzing naar onze website, waar het jaarverslag integraal op staat en met het aanbod aan hen die dat wensen om het integrale jaarverslag alsnog toe te zenden.	Jaarverslag/ website Structurele overleggen met stakeholders		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders			8,0
In het bestuurlijk overleg met Gemeente Nijmegen, RU en HAN wordt het jaarverslag besproken en gemonitord. Dit gebeurt ook in het overleg met het Platform Huurdersbelangen SSHN. Verder wordt het jaarverslag ook besproken met (vertegenwoordigers van) de Universitaire Studente Raad (USR) en AKKU (Studentenvakbond).	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 x per jaar overleg met Platform Huurdersbelangen</li> <li>▪ 2x per jaar bestuurlijk overleg met RU, HAN, gemeente Nijmegen</li> <li>▪ 'Matching' corporaties</li> </ul>		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen			
Jaarlijks wordt hier in het jaarverslag, dat openbaar is, uitgebreid melding van gemaakt. Het uitgebreide jaarverslag wordt actief verspreid onder onze stakeholders. Verder worden de hoofdlijnen veel breder onder al onze relaties verspreid met verwijzing naar onze website, waar het jaarverslag integraal op staat en met het aanbod aan hen die dat wensen om het integrale jaarverslag alsnog toe te zenden.	Jaarverslag/ website Structurele overleggen met stakeholders		

## **Bijlage 5      Definities**

*(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)*

### **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 ontvangen de volgende oordelen:

- A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;
- B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);
- B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);
- C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;
- D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.

### **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.



## **Vermogenovermaat**

De vermogenovermaat 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.

## **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.