

Maatschappelijke visitatie



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

Visitatiecommissie

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

Zeist, 21 oktober 2015

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Inleiding	5
DEEL 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	8
A. Recensie	8
B. Scorekaart	11
C. Samenvatting Woningstichting Barneveld	12
DEEL 2: Toelichting op de beoordelingen	16
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
1.1 De opgaven in het werkgebied	16
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	18
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	22
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	26
2. Presteren volgens Belanghebbenden	27
2.1 De belanghebbenden van Woningstichting Barneveld	27
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	29
2.2.1 De maatschappelijke prestaties van de corporatie	30
2.2.2 De relatie en communicatie met de corporatie	31
2.2.3 De invloed op het beleid	32
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	32
3. Presteren naar Vermogen	34
3.1 Financiële continuïteit	34
3.2 Doelmatigheid	38
3.3 Vermogensinzet	39
4. Governance	41
4.1 Besturing	42
4.1.1 Plan	42
4.1.2 Check	44
4.1.3 Act	46
4.2 Intern toezicht	47
4.2.1 Het functioneren van de raad van toezicht	47
4.2.2 Toetsingskader	49
4.2.3 Toepassing Governancecode	50
4.3 Externe legitimering en verantwoording	51
4.3.1 Externe legitimatie	51
4.3.2 Openbare verantwoording	52

DEEL 3: Bijlagen	53
1. Gerealiseerde prestaties	53
3. Bronnenlijst	69
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	79
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	80

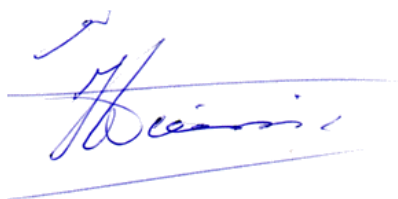
Voorwoord

Woningstichting Barneveld (hierna tevens WSB genoemd) heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 uit te voeren. De visitatie vond plaats van april tot en met juni 2015.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

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

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



mr. Henk Wilbrink
voorzitter Procorp

Inleiding

Methodiek 5.0

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

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

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

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

Onder externe opgaven worden verstaan:

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

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

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

Ambities

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

Presteren volgens belanghebbenden

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

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

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

Presteren naar Vermogen

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

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

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

Governance

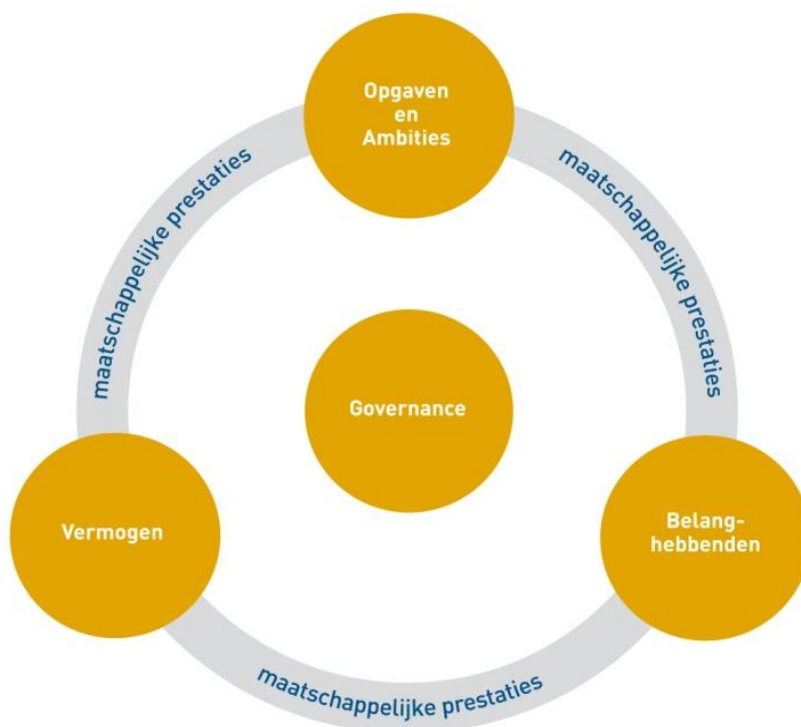
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

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

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

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



De meetschaal

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

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

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

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

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

Leeswijzer

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

- recensie;
- scorekaart;
- samenvatting;
- bestuurlijke reactie op de visitatie.

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

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

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

DEEL 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2011

Het *Presteren naar Opgaven en Ambities* waren de scores respectievelijk 8,0 en 7,3. Nu haalt de WSB een 7,3 voor de opgaven en een 8,0 voor de ambities.

Het *Presteren naar Opgaven* komt iets lager uit dan bij de vorige visitatie. Een lagere score wil niet zeggen dat de WSB het nu minder goed doet. Op punten doet WSB het zelfs beter dan tijdens de vorige visitatieperiode. Daartegenover staat dat ook de prestatieafspraken met de gemeente meer gedetailleerd zijn uitgewerkt en op meer onderwerpen zeer concrete afspraken zijn gemaakt. Daar waar bij de vorige visitatie de opgave eenvoudig overtroffen kon worden, en daarmee een hogere score behaald werd, wordt nu de concrete afspraak gerealiseerd en een 7 gescoord.

Het *Presteren naar Ambities* scoort hoger. De vergelijking met de vorige score is echter niet te maken, vanwege de verschillen in de methodiek. Wel ziet de commissie dat als het *Presteren naar Ambitie* uit de vorige visitatie tegen de huidige methodiek aangelegd wordt, vooral nu de mate van helderheid van de ambities, de onderbouwing, de mate waarin deze SMART gemaakt zijn en de manier waarop er verantwoording over is afgelegd hebben gezorgd voor de hogere score.

Het *Presteren volgens Belanghebbenden* scoort een 7,6.

De resultaten uit de visitatie uit 2011 werden als volgt verwoord:

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

WSB heeft in de visitatie 2015 een 7,1 van haar belanghebbenden gekregen. Het prestatieveld *Kwaliteit woningen en woningbeheer* levert een score op van 7,3, waarbij de huurders het hoogste cijfer van 7,6 gaven. Hier geeft de corporatie dezelfde inzet op dit onderdeel weer als vier jaar geleden. De methodiek 5.0 heeft ten opzichte van de vorige methode een toevoeging gekregen in de vorm van een beoordeling van de *Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie* en de *Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid*. Bij het laatste onderdeel laat vooral de gemeente horen dat zij meer invloed wensen op het beleid van WSB.

WSB scoort bij *Presteren naar Vermogen* behoorlijk hoger. In de vorige visitatie was het eindcijfer gemiddeld een 6,3 met een ijkpunt op een 7. De commissie kwam destijds tot de conclusie dat WSB haar vermogen wel naar behoren had ingezet. De koppeling tussen visie en gedane investering was echter onvoldoende zichtbaar. Tevens diende WSB meer aandacht aan haar bedrijfsvoering en efficiency te besteden. Wat betreft het financiële beleid en bedrijfsvoering heeft WSB dit gedurende deze visitatieperiode prudent opgepakt en is volgens de huidige visitatiecommissie duidelijk verbeterd.

Governance scoort in deze visitatieperiode ook beter. In de vorige visitatie werd het cijfer 6,7 gegeven. Vooral het SMART formuleren van doelstellingen in combinatie met het evalueren van de prestaties kon verbeterd worden. Tevens was de externe legitimatie voor verbetering vatbaar, waarbij tevens de betrokkenheid van belanghouders bij het formuleren van beleid te wensen overliet. WSB

heeft deze visitatieperiode een grote ontwikkeling doorgemaakt met het SMART maken van haar doelstellingen, waardoor de Check en Act ook beter tot haar recht komen. De externe legitimering heeft in de visitatie 2015 een gemiddeld cijfer gekregen van 7,5.

Resultaten visitatie 2015

Beschouwing op het positionpaper

Uit het positionpaper blijkt dat WSB een eigentijdse en betrouwbare partner in wonen is. Daarnaast wil zij een excellente en lokale volkshuisvester zijn voor mensen die aangewezen zijn op sociale huur, voor mensen met een middeninkomen en voor zorgbehoevenden. Een goed beeld wordt van WSB geschilderd over haar gedrevenheid om goede prestaties te behalen. Maatschappelijk en financieel rendement weegt WSB om te komen tot optimale resultaten. Tijdens het onderzoek is deze beschrijving van WSB in het paper door de commissie en ook de belanghebbenden duidelijk herkend.

Hoge ambitie waargemaakt!

In het Beleidsplan 2014-2017 laat WSB weten dat zij zich in 2015 opnieuw laat visiteren met als doel een gemiddelde score te halen van 7,5. De methodiek 5.0, waaronder de onderhavige visitatie is uitgevoerd, gaat echter niet meer uit van een gemiddelde totaalscore. Als de commissie dan toch de vier eindcijfers op elkaar deelt, komt zij uit op een 7,3, hetgeen een prima prestatie genoemd kan worden. Temeer, daar de ijkpunten voor het voldoen aan de prestatienorm voor de prestatieperspectieven Ambities, Vermogen en Governance in methodiek 4.0 een 7,0 was en in de huidige 5.0-methode een 6,0 is. WSB heeft haar verwachtingen meer dan waargemaakt!

Mensen & wonen

De nieuwbouwproductie loopt wat achter op de prestatieafspraken, maar door de omvang van de verkopen wordt de afgesproken omvang van de kernvoorraad niet gehaald. Meer aandacht voor de toename van de omvang van de kernvoorraad is op zijn plaats. WSB levert wel een product met een goede prijs/kwaliteitsverhouding volgens de vergelijking van de puntprijs WWS met vergelijkbare corporaties.

De tevredenheid van de bewoners over de woning en de dienstverlening is in de afgelopen periode niet goed in kaart gebracht, terwijl er wel een ambitie was om dit tweemaal te meten. De beperkte quickscan van USP doet echter vermoeden dat de tevredenheid van de bewoners over de woning en de dienstverlening goed is. Ook uit deze visitatie komt een relatief hoge score van 7,6 van de bewoners voor de kwaliteit van woningen en woningbeheer.

Samenwerking, een schot in de roos!

De samenwerking binnen de vier corporaties in het BNLW-verband is, naar het oordeel van de commissie, een uitstekend middel om kennis en ervaring met elkaar te delen. Een regionale partnership verstrekt de expertise en zorgt voor een gezamenlijke professionalisering. Een intensievere samenwerking kan volgens de commissie tevens leiden tot bepaalde kostenverminderingen voor WSB.

Communicatie

Alhoewel WSB een goede score heeft op het prestatieonderdeel *De tevredenheid van de belanghebbenden over de communicatie*, wil de commissie een aantal nuanceringen daarbij plaatsen. Uit de gesprekken is gebleken dat WSB eerder in gesprek zou moeten gaan met de stakeholders dan hoe zij dat nu doet. Regulier overleg om de agenda bij hen op te halen. Open staan voor de meningen van de ketenpartners. Leg besluiten en beleid niet uit, maar bespreek ze op voorhand. WSB stelt de klant centraal. De commissie heeft geconstateerd dat WSB op veel beleidsterreinen goed *aan* de klant denkt, maar er wordt nog niet altijd *vanuit* de klant gedacht. Met een open vizier verkenningen uitvoeren in de verschillende sociale domeinen is dan ook het advies. Het vorige visitatierapport is door de bestuurder besproken met de belanghebbenden, dat door hen zeer gewaardeerd werd. Alleen heeft dat niet altijd geleid tot een jaarlijkse follow-up.

Financieel gezond en op orde

WSB is een financieel gezonde corporatie. De financiële positie van WSB wordt steeds meer op de proef gesteld door onder andere de saneringsheffing en de verhuurdersheffing. In de visitatieperiode zijn veel projecten in de regio ‘on hold’ gezet of vertraagd. WSB heeft daarentegen binnen haar mogelijkheden onveranderd geïnvesteerd in haar woningen en in haar wijken. Daarnaast is WSB lopende de visitatieperiode stevig gaan investeren in het verduurzamen van haar vastgoedvoorraad.

Het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en buurten is ook onverminderd doorgezet. De aandachtspunten uit de vorige visitatie zijn zichtbaar opgepakt en adequaat uitgevoerd. Met de herijking van de organisatie en gericht sturen op financiële kengetallen heeft WSB een solide en betrouwbare vermogenspositie weten te waarborgen, waarmee haar maatschappelijke taken naar behoren kunnen worden uitgevoerd. WSB heeft een gezond financieel fundament voor de toekomst neergelegd. De complimenten van de commissie voor de wijze waarop WSB haar financiële verantwoording genomen heeft in diverse wijken en ‘tegen de wind in’ heeft gepresteerd.

Aanbevelingen

- Vier de successen! WSB kan haar ingeslagen weg om meer samen te werken met belanghebbenden heel goed gebruiken voor het uitbouwen van haar huidige positieve imago, waarbij WSB staat voor betrouwbaar, gedegen, professioneel en actief. Alle belanghebbenden waren het over één zaak meer dan eens, hetgeen door de collega-corporaties als volgt is verwoord: “Wees trots op de belangrijke maatschappelijke rol die je speelt in de lokale gemeenschap en draag dat ook uit”.
- Zoek proactief de belanghebbenden op! Uit de visitatiegesprekken is gebleken dat veel belanghebbenden behoefte hebben aan een frequenter regulier overleg met de bestuurder. Periodieke besprekingen met de stakeholders kunnen bijdragen aan het ontwikkelen van velerlei deskundigheden. Nieuwe concepten en diensten kunnen daarbij worden besproken. Communiceer met de belanghebbenden over de zaken waar WSB wel en niet voor staat. Het ondernemingsplan is hier helder in, maar dit plan is niet echt bekend bij de belanghebbenden. Het managen van de verwachtingen kan een betere score opleveren van de gemeente en de zorginstellingen, zeker op het onderdeel over de mate van invloed op het beleid. Bespreek met hen de uitdagingen in het werkgebied! Denk niet aan de klant, maar vanuit de klant.
- Hoewel de commissie niet het gehele beleidsterrein kan overzien met betrekking tot de samenwerkingen binnen BNLW-verband en Food Valley, is uit de gesprekken wel gebleken dat belanghebbenden duidelijkheid willen hebben welke rol WSB hierin speelt. De verhouding in de posities Food Valley versus BNLW verdient aandacht!
- Geef aandacht aan het vaststellen van het gewenste kwaliteitsniveau van het bezit en de gewenste conditie van het onderhoud, eventueel met onderscheid naar specifieke product/markt-combinaties of levensfase van de woning.
- De heldere verantwoording in het jaarverslag over de eigen doelen en ambities zou zeker aangevuld kunnen worden met eenzelfde heldere verantwoording over de prestatieafspraken met de gemeente.
- De drang om constant de bedrijfslasten te blijven verlagen kan op enig moment contraproductief gaan werken. De kwaliteit en effectiviteit van de organisatie kunnen daaronder gaan lijden. Op dit moment presteert WSB op veel van de CiP en CBC-ratio’s beter dan de corporaties uit haar referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De boodschap van de commissie is dan ook het onderwerp bedrijfslasten goed onder het vergrootglas te leggen.

B. Scorekaart

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

C. Samenvatting Woningstichting Barneveld

Profiel

Woningstichting Barneveld is een lokaal actieve woningcorporatie, die midden in de Barneveldse samenleving staat.

De missie van WSB luidt als volgt:

Ieder mens heeft behoefte aan een veilige basis om in te wonen en een vertrouwde omgeving om in te leven. Daarom werken we met passie voor Barneveld aan betaalbaar en prettig wonen. Dit doen we samen met partners en bewoners.

WSB heeft alleen vastgoedbezit in de gemeente Barneveld en had per 31 december 2014 in totaal 4.084 verhuureenheden in beheer.

Belangrijkste belanghebbenden zijn de Huurdersvereniging Barneveld, de gemeente Barneveld, zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties.

De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de Raad van Toezicht, dat uit vijf leden bestaat waarvan twee leden op voordracht van de huurdersvereniging. Bij WSB waren ultimo 2014 52 medewerkers in dienst: het aantal formatieplaatsen bedroeg 45,8.

Werkgebied



WSB is werkzaam in de gemeente Barneveld. De gemeente bestaat uit negen dorpen (kernen) en ligt voor een groot deel in het centrale deel van de Gelderse Vallei en in het oosten en noordoosten op de Veluwe. De gemeente is omgeven door heel veel groen, de natuur ligt 'om de hoek'. De gemeente heeft een inwoneraantal van ruim 54.000. De woningvoorraad bedraagt meer dan 20.000 woningen,

waarvan 70% koopwoningen. Dit percentage ligt fors boven het landelijk gemiddelde (57%). Zo'n 20% van de woningen in de gemeente bestaat uit sociale huur.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting plaatst WSB in referentieregio Rg 10 *West-Veluwe/Noordwest-Veluwe* in de referentiegroep Rf 05 *Gemiddeld profiel*. Als WSB in dit rapport wordt vergeleken, is dit met de referentiegroep.

Prestaties

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,5 .

Zowel de prestatieafspraken met de gemeente als de eigen ambities vormen voor WSB een duidelijk kader waarbinnen de prestaties geleverd worden. De omvang van de sociale woningvoorraad ligt eigenlijk iets lager dan met de gemeente afgesproken, en daarmee zijn de wachttijden op een woning wellicht wat aan de lange kant, maar daar staat tegenover dat de Woningstichting haar bewoners een product biedt met een goede prijs-kwaliteitverhouding.

WSB investeert in onderhoud evenveel als vergelijkbare corporaties. De visitatiecommissie plaatst daarbij een kanttekening. De gewenste conditie van het onderhoud is niet strategisch of beleidsmatig vastgesteld. De commissie heeft de indruk gekregen dat dit alleen vanuit de techniek wordt gestuurd. Bij gebrek aan een strategisch bepaalde onderhoudsconditie is het lastig om over dit onderwerp prestatieafspraken met gemeente of bewoners te maken.

De beheersing van de huurincasso- en mutatieprocessen geeft goede resultaten in zowel een zeer beperkte huurderoving door leegstand als in het redelijk in de hand houden van de huurachterstanden. De huurachterstanden zijn de laatste jaren wel opgelopen, maar de inzet van de WSB heeft ervoor gezorgd dat de inzet van deurwaarders juist verminderd is.

Met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen komt WSB de afspraken met de gemeente na, alsmede realiseert zij ter zake haar eigen ambitie. Eind 2014 heeft WSB 366 woningen, kamers of zorgenheden aan zorginstellingen of rechtstreeks aan mensen die zorg vragen verhuurd. Dat is bijna 9% van de totale woningportefeuille.

De quickscan van USP naar de tevredenheid over de kwaliteit van dienstverlening onder bewoners geeft scores tussen een 6,8 en een 8,2. Deze cijfers zeggen echter niet zoveel omdat een referentie met het regionaal of landelijk gemiddelde ontbreekt.

Op het onderwerp energiebesparende maatregelen scoort WSB zeer goed. De corporatie loopt ver voor op de overige Nederlandse corporaties en heeft eind 2014 al ruim 80 procent van de woningen uitgerust met een energielabel C of hoger. De landelijke afspraak om in 2020 op gemiddeld label B, met een energie-index van 1,25 uit te komen, lijkt zeker haalbaar.

Bij de productie van nieuwbouw loopt de Woningstichting iets achter. Op basis van de prestatieafspraken zouden er 340 woningen moeten zijn gerealiseerd; het werden er bijna 300. Door de verkoop van 209 bestaande woningen is er per saldo maar sprake van een toename in de sociale huurvoorraad van 63 woningen. Daardoor is er, gezien de prestatieafpraak met de gemeente, een tekort van 276 woningen ontstaan.

700 woningen zijn verbeterd in de afgelopen jaren. Een groot aantal op eigen initiatief van WSB als gevolg van mutatie, maar ook meer dan 200 op verzoek van de huurder.

De inzet op leefbaarheid, buurtbeheer en vooral de bestrijding van overlast leveren ruim voldoende tot goede resultaten op. Om deze resultaten te meten gebruiken de Gemeente en de WSB de Integrale

VeiligheidsMonitor (IVM) van de Rijksoverheid, waarmee de behaalde resultaten vergeleken kunnen worden met de resultaten van de regio en het gemiddelde van Nederland.

Presteren volgens belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen dit perspectief met een 7,1.

Kijkend naar de prestatievelden, zoals die door de visitatiemethodiek worden voorgeschreven, zijn de belanghebbenden meer dan ruim voldoende tevreden over de prestaties voor: *Huisvesten van primaire doelgroep* (7,2), *Kwaliteit van de woningen en woningbeheer* (7,3) en *(Des)investeringen in vastgoed* (7,3). Bij de beoordeling van de onderdelen *Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie* scoort de corporatie een 7,2 en bij *Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie* een 6,8. Met een eindcijfer van 7,1 hebben de belanghebbenden de maatschappelijke prestaties van WSB cijfermatig met een ruim voldoende beoordeeld.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,3.

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

Governance

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,2.

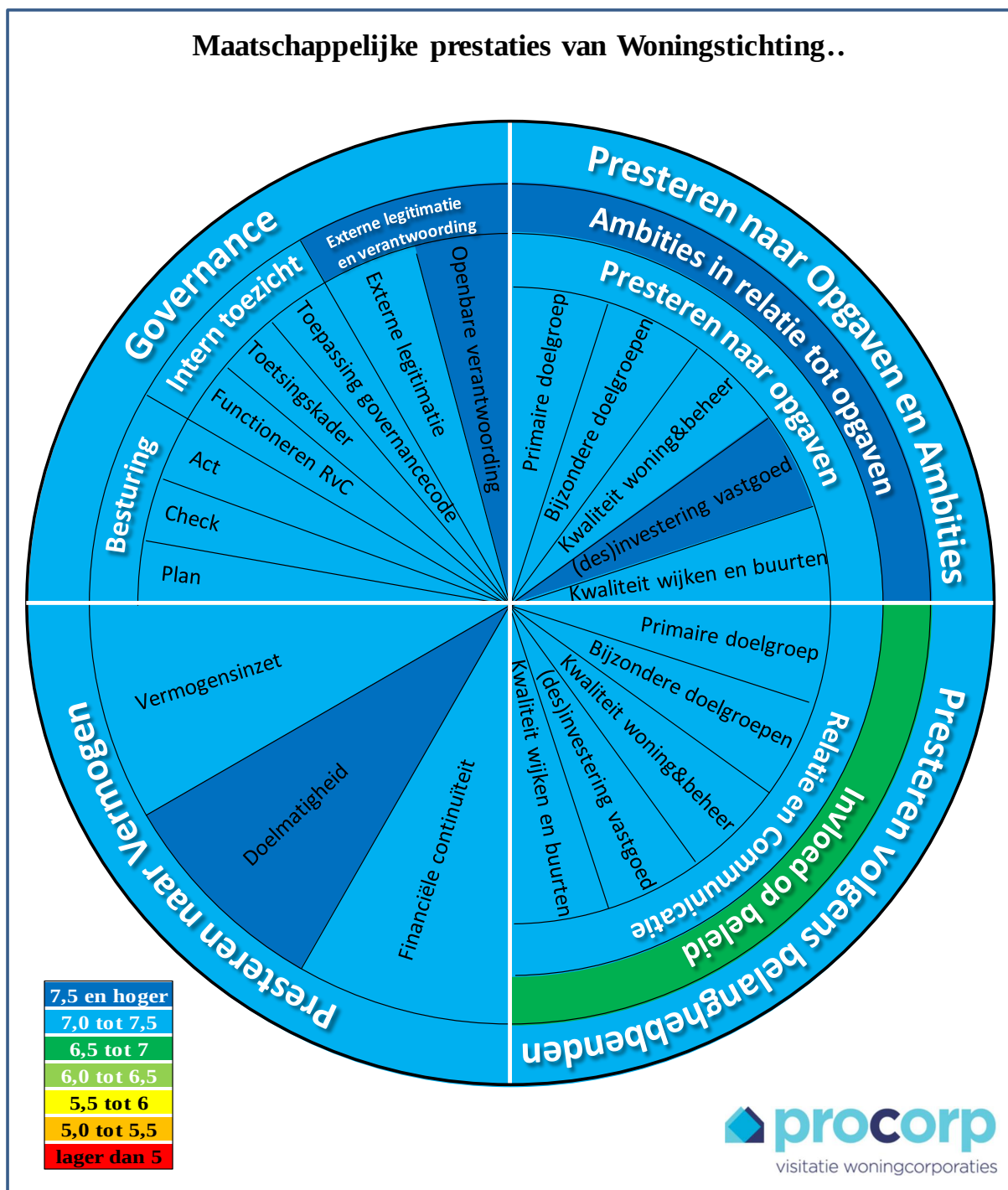
De visitatiecommissie is van mening dat de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie op orde is. WSB heeft haar actuele visie vastgelegd, waarin haar eigen positie en toekomstig functioneren helder in beeld komt. Tijdens de visitatieperiode heeft WSB meerdere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

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

De commissie waardeert de doorleefde wijze waarop WSB voldoet aan van de criteria van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, als ook de dynamische en deugdelijke aanpak, waarop de Raad van Toezicht haar toezichthoudende functie inzet. De corporatie heeft voorts een heldere en informatieve manier gekozen om haar prestaties in de jaarverslagen te verantwoorden en de afwijkingen toe te lichten.

Beoordeling

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



DEEL 2: Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

1.1 De opgaven in het werkgebied

Volgens de statuten van juli 2003 bestaat het werkgebied van Woningstichting Barneveld uit de gemeenten Barneveld, Scherpenzeel, Hoevelaken, Nijkerk, Ede en Wageningen. De Woningstichting is alleen in de gemeente Barneveld actief.

De prestatieafspraken tussen de gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld zijn opgenomen in de prestatiecontracten 2009 – 2012 en 2013 – 2017. Hierna aangeduid als PA-12 en PA-17. Onderstaand zijn alleen die prestatieafspraken opgenomen, die voor deze visitatie van betekenis zijn.

Huisvesting van de primaire doelgroep

Prestatieafspraken 2009 - 2012

- Er wordt uitgegaan van gedifferentieerde wijken, zowel naar type woning , prijsklassen als huur- en koopsegment.
- Bijzondere aandacht voor ouderen en starters.
- WSB hanteert een tweede kansbeleid voor huurders die vanwege huurschuld of overlast hun woning dreigen te moeten verlaten.

Prestatieafspraken 2013 - 2017

- Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de bouw van woningen die geschikt zijn voor senioren. De woningen dienen levensloopbestendig te zijn en moeten voldoen aan een aantal relevante eisen uit Woonkeur, zoals toegankelijkheid van het gebouw en doorgankelijkheid van de woningen.
- WSB zal zich inspannen om minimaal 80% van het bezit onder de bovenste aftoppingsgrens te houden.
- WSB wil 10% van haar bezit, in de vorm van vrije sector huur, inzetten om doelgroepen van € 33.641 tot € 49.000 te kunnen bedienen, door middel van huurharmonisatie, Verkoop onder Voorwaarden en de realisatie van woningen in de prijsklassen van € 665 tot € 850,- (of deels nog hoger). Indien er ruimte is in de 10% beleidsruimte vanuit de Europese toewijzingsregels kunnen ook sociale huurwoningen voor deze groep ingezet worden.
- Woningstichting en Gemeente Barneveld zorgen er in gezamenlijk overleg voor dat invulling wordt gegeven aan de door het rijk en provincie opgelegde taakstelling voor huisvesting van statushouders.
- De lijst met woningzoekenden wordt in 2012 gescreend en opgeschoond. Vervolgens zal jaarlijks worden gemonitord hoe deze lijst zich ontwikkelt en welke doelgroepen mogelijk meer dan evenredig op de wachtlijst (blijven) staan.
- Het streven is om met name ouderen binnen de eigen kern zoveel mogelijk te voorzien van woonruimte. Voor oudere woningzoekenden uit de kleine kernen (exclusief Barneveld en Voorthuizen) geldt een voorrangregeling bij woningtoewijzing.
- Woningstichting Barneveld stelt per jaar hoogstens 10% van de bestaande vrijkomende woningen beschikbaar aan woningzoekenden met een urgentie. Uitgangspunt daarbij is dat deze huishoudens binnen 6 maanden worden gehuisvest. De gemeente Barneveld is verantwoordelijk voor de uitvoering van de urgentieprocedure.
- Partijen houden zich aan de afspraken, zoals genoemd in het convenant Signalering huurschulden.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Prestatieafspraken 2009 - 2012

- De mate van zorggeschiktheid van woningen wordt bepaald aan de hand van het sterrenclassificatiesysteem. WSB zal in de periode tot 2015 600 gelijkvloerse woningen naar een hoger sterrenniveau brengen. Alle woningen die zijn opgenomen in het sterrenclassificatiesysteem worden toegewezen aan senioren of mensen met een beperking.
- WSB stelt jaarlijks 5 woningen beschikbaar voor mensen uit de OGGZ-doelgroep.
- WSB werkt zoveel mogelijk mee aan de huisvesting van statushouders.

Prestatieafspraken 2013 - 2017

- Voor de huisvesting van mensen uit de zogenaamde OGGZ-doelgroep zoals dak- en thuislozen, chronisch psychiatrische patiënten, vrouwen uit opvanghuizen stelt Woningstichting Barneveld jaarlijks maximaal 5 woningen beschikbaar.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Prestatieafspraken 2009 - 2012

- WSB onderschrijft het convenant Energiebesparing Corporatiesector.

Prestatieafspraken 2013 – 2017

- Voor de woningstichting is het nodig om de woonkwaliteit kritisch te bezien, zowel van bestaande bouw als van nieuwbouw, en afgestemd op de doelgroep een standaardpakket met passende woonkwaliteit en bepaalde keuzes aan te bieden, zoals het aanbieden van meer grondgebonden seniorwoningen. Woonkwaliteit uit te drukken in typologie, oppervlakte, materialen, uitrustingsniveau en keuzeruimte.
- Bij renovatie of groot onderhoud wordt gestreefd naar maatregelen zodat energielabel B verkregen wordt of ten minste een verbetering van twee labelklassen wordt gemaakt.
- In 2020 zal het bezit van Woningstichting Barneveld ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) hebben, nu is de gemiddelde Energie Index 1,45 (ofwel label C).
- Gemeente en Woningstichting Barneveld zullen activiteiten voor het stimuleren van energiebesparing bij huurders en particulieren op elkaar afstemmen.
- Woningstichting Barneveld heeft en onderhoudt waar mogelijk het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor haar hele woningbezit.

(Des)investeringen in vastgoed

Prestatieafspraken 2009 - 2012

- Bij de invulling van het nieuwbouwprogramma wordt gestreefd naar een aanbod dat aansluit bij de lokale woningbehoefte.
- Het 3-jaarlijks op te stellen woningbouwprogramma is het kader voor de aantallen per locatie.
- Er wordt uitgegaan van gedifferentieerde wijken, zowel naar type woning, prijsklassen al huur- en koopsegment.
- Bijzondere aandacht voor ouderen en starters. Nieuwbouw woningen worden zoveel mogelijk levensloopbestendig gemaakt.
- Het streven is om jaarlijks gemiddeld 100 woningen in het sociale segment te realiseren, waarbij partijen zich realiseren dat dit de laatste jaren niet gehaald is.
- In nieuwbouw en bestaande bouw worden woningen verkocht onder Koopgarant voorwaarden. Het streven is 20 woningen per jaar te verkopen onder Koopgarant.

Prestatieafspraken 2013 - 2017

- De maximale investeringsmogelijkheden van WSB is 40 tot 50 sociale huurwoningen per jaar. Zodra er mogelijkheden zijn de productie te vergroten, zal daarop worden ingezet.
- De gemeente streeft naar een nieuwbouwproductie, waarbij 25% sociale huur en 10% sociale

- koop wordt gerealiseerd.
- De voorgenomen groei van de gemeente naar zo'n 70.000 inwoner in 2040, vergt een jaarlijks woningbouwprogramma van 300 tot 400 woningen per jaar.
 - Het aantal sociale huurwoningen in Barneveld dient op (minimaal) 20% van de voorraad te blijven. Per 2012 heeft WSB ca. 3.850 woningen ofwel 20% van de voorraad.
 - Ten behoeve van het vergroten van de kansen voor middeninkomensgroepen streeft Woningstichting Barneveld er ook naar om een aantal vrije sector huurwoningen (€650 tot € 850,-) (in gemeentelijke termen "middelduur") te realiseren, via huurharmonisatie en via nieuwbouw. Het streven van de woningstichting is om los van de huurharmonisatie in de nieuwbouw in totaal maximaal 10 woningen per jaar toe te voegen over een periode van 10 jaar. Waarmee de ambitie van de woningstichting wordt waargemaakt om 10% van haar bezit in de vrije sector te positioneren, evenals een belangrijk deel van de gemeentelijke ambitie om jaarlijks 5% tot 15% vrije sector huur te realiseren waargemaakt.
 - Bij verkoop van bestaand bezit zou het aantal gemiddeld 30 tot 40 woningen kunnen zijn.

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestatieafspraken 2013 - 2017

- In 2013 vormen gemeente en woningstichting een werkgroep die definieert wat wijk- en kerngericht werken is. Na goedkeuring door partijen wordt het voorstel omgezet in acties voor de werkorganisaties.
- Eind 2013 wordt een plan van aanpak opgesteld om tot een wijkvisie te komen. Vervolgens wordt een pilot voor een wijkvisie uitgevoerd. De wijkvisie moet ingaan op de samenstelling van de woningvoorraad, de bevolkingsamenstelling, de kwaliteit van de openbare ruimte (groen, water, verharding) en de leefbaarheid in dit gebied en wordt er een toekomstperspectief geschetst.
- Met het programma uit de wijk- en kernvisies gaat een projectorganisatie aan de slag voor de uitvoering.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3

Woningstichting Barneveld heeft ruim 85% van al haar woningen in de goedkope of betaalbare voorraad. Daarmee voldoet WSB ruim aan de afspraken met de gemeente.

Met het aanbieden van woningen heeft WSB de laatste jaren een aantal veranderingen doorgevoerd. In 2012 is de wachtlijst met woningzoekenden opgeschoond en wordt er jaarlijks gemonitord hoe de lijst er uit ziet en welke doelgroepen mogelijk meer dan evenredig op de wachtlijst (blijven) staan.

Sinds 2013 is WSB aangesloten bij de corporaties uit FoodValley en neemt zij deel aan het woonruimte bemiddelingssysteem van Woningnet via de website huiswaarts.nu. De grootste verandering is dat de toewijzing niet meer plaats vindt op basis van woonduur, maar op inschrijftijd. De woningen worden wekelijks aangeboden via huiswaarts.nu. Daarvoor verliep dat via de eigen website van WSB en werd elke twee weken geadverteerd in Wooninfo van de Barneveldse Krant.

Opvallend in de gegevens van de woningzoekenden is dat er relatief weinig doorstromers en relatief veel starters zijn. En alhoewel er meer verhuur aan starters plaatsvindt, zijn de wachttijden van starters voor een woning met zo'n 9 jaar veel langer dan die van doorstromers, die circa 3 jaar moeten wachten op een woning. De prestatieafpraak is echter niet geformuleerd in jaren wachttijd voor de verschillende doelgroepen. De commissie toetst hierbij alleen aan de prestatieafpraak en die is

nagekomen. De commissie meent echter wel de werkelijke wachttijd in het rapport op te moeten nemen.

WSB is goed in staat de leegstand van woningen te beperken. De huurderiving door leegstand bedraagt maar een half procent, tegen ruim één procent bij vergelijkbare corporaties.

Het huurprijsbeleid van WSB heeft geresulteerd in een huurprijsniveau dat ruim 17% lager ligt dan dat van vergelijkbare corporaties. De huurverhogingen van de afgelopen jaren hebben dit relatief lage huurprijsniveau nauwelijks effect gehad.

De kernvoorraad van de sociale huurwoningen is aan de magere kant. Met betrekking tot de omvang van de kernvoorraad komt WSB niet helemaal de afspraak met de gemeente na. 20% van alle woningen binnen de gemeente zouden sociale huurwoningen moeten zijn. Eind 2013 ligt dit aantal echter maar op 18,6%. Op de totale gemeentelijke voorraad van 20.303 woningen op 1 mei 2014 zouden dat 4.060 sociale woningen moeten zijn. Met de 3.784 woningen van WSB is dat een tekort van 276 woningen.

Huisvesting van bijzonder doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0

In haar beleidsplan 2014 “Passie voor Barneveld” schrijft de corporatie onder andere: “Als doelgroepen definieert de woningcorporatie: zorgbehoevenden, zowel ouderen, als geestelijk en lichamelijk gehandicapten. De prestatieafspraken met de gemeente gaan over het naar een hoger niveau brengen van de woningen met een sterrenclassificatie, het huisvesten van statushouders en het beschikbaar stellen van 5 woningen per jaar voor de huisvesting van mensen uit de zogenaamde OGGZ-doelgroep”.

WSB laat zien dat de eigen ambitie en de prestatieafspraken waargemaakt worden. Eind 2014 heeft zij 366 woningen, kamers of zorgenheden aan zorginstellingen of zelf direct aan mensen die zorg vragen verhuurd. Dat is bijna 9% van de totale woningportefeuille. Buiten het normale woningaanbod om, verhuurt WSB gemiddeld 50 woningen per jaar aan specifieke en bijzondere doelgroepen.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,1

Volgens het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel levert Woningstichting Barneveld woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Qua oppervlakte komen de woningen overeen met die van vergelijkbare corporaties, maar qua uitrusting en kwaliteit scoren de woningen veel beter. Waar vergelijkbare corporaties woningen aanbieden met 86 punten voor uitrusting en kwaliteit, biedt WSB woningen aan met 113 punten voor uitrusting en kwaliteit.

De conditie en onderhoudstoestand van de woningen heeft de commissie niet kunnen vaststellen. Er zijn geen documenten aangetroffen over de gemeten of beleidsmatig gewenste conditie van het onderhoud. Daardoor is bij de commissie de indruk ontstaan dat de onderhoudsconditie van het bezit gestuurd wordt vanuit de techniek en niet vanuit strategie en beleid. Dit wil echter niet zeggen dat de woningen niet goed onderhouden worden. Gemiddeld geeft WSB evenveel geld uit aan onderhoud als vergelijkbare corporaties en volgens de in 2014 uitgevoerde quickscan van USP waarden de bewoners de kwaliteit van het planmatig onderhoud met een 7,3 en de kwaliteit van de woning met een 7,6.

In de prestatieafspraken met de gemeente staat: “Voor de woningstichting is het nodig om de woonkwaliteit kritisch te bezien, zowel van bestaande bouw als van nieuwbouw, en afgestemd op de

doelgroep een standaardpakket met passende woonkwaliteit en bepaalde keuzes aan te bieden. Woonkwaliteit uit te drukken in typologie, oppervlakte, materialen, uitrustingsniveau en keuzeruimte”.

Voor alle nieuwbouw heeft de Woningstichting Barneveld in juni 2014 het “Basis programma van eisen projectontwikkeling” vastgesteld. In dit document zijn per woningtype (9 typen) functionele en technische specificaties opgenomen. De technische omschrijving geeft het kader aan voor de kwaliteit waaraan de woningen moeten voldoen, waarbij de focus ligt op duurzame en betaalbare woningen. Wat betreft de afgesproken keuzeruimte voor de bewoners met betrekking tot het uitrustingsniveau heeft de commissie nog geen uitwerking aangetroffen. Ook voor de bestaande bouw heeft de commissie nog geen beleid aangetroffen voor deze keuzeruimte.

De commissie heeft niet kunnen vaststellen of de kwaliteit van dienstverlening van de Woningstichting Barneveld overeenkomt met die van vergelijkbare corporaties of met het landelijk gemiddelde. De ambitie van de WSB was om, met betrekking tot de meting van de kwaliteit van dienstverlening in de periode 2010 – 2014, twee klantonderzoeken te houden. Deze zijn niet uitgevoerd. Wel heeft USP een quickscan uitgevoerd ten behoeve van de Aedes Benchmark. Dit onderzoek geeft wel resultaten op een aantal elementen van dienstverlening, maar is daar niet compleet in en er is geen vergelijking aangetroffen met de scores van andere corporaties in een referentiegroep.

Op energiebesparende maatregelen scoort WSB zeer goed. De corporatie loopt ver voor op de overige Nederlandse corporaties en heeft eind 2014 al ruim 80 procent van de woningen uitgerust met een energielabel C of hoger. De landelijke afspraak om in 2020 op gemiddeld label B, met een energie-index van 1,25 uit te komen, acht de commissie zeker haalbaar.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,8

In de afgelopen vier jaar heeft WSB bijna 300 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit is echter niet helemaal het aantal (340) dat volgens de afspraken met de gemeente gehaald moest worden. De speciale aandacht voor senioren binnen het nieuwbouwprogramma is echter meer dan waargemaakt. Van de 272 sociale huurwoningen is ruim 40% speciaal voor senioren met of zonder een zorgvraag.

WSB heeft de afgelopen vier jaar bijna 700 woningen verbeterd. Een groot aantal op eigen initiatief, zoals bij mutatie, maar ook meer dan 200 woningverbeteringen op verzoek van de huurder. Ongeveer een derde van de investeringen was gericht op energiebesparende maatregelen. Ook werden badkamers en keukens gerenoveerd.

De verkopen van bestaande woningen liep boven verwachting goed. In de prestatieafspraken was opgenomen dat er in de periode 2011 – 2013 totaal 60 woningen verkocht zouden worden onder Koopgarant. Dit zijn er 83 geworden. Totaal zijn er 209 woningen uit het bestaande bezit verkocht. Worden deze verkopen afgezet tegen de 272 nieuwgebouwde sociale huurwoningen, dan heeft er per saldo maar een toevoeging aan de sociale huurvoorraad van 63 woningen plaatsgevonden.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3

Op de gebieden leefbaarheid en overlast levert WSB een bijdrage die tot resultaten leidt. Zowel met de jaarlijkse financiële bijdrage van ca € 200.000 als in de deelname aan de wijkplatforms en de verenigingen voor Plaatselijk belang. In de begroting voor leefbaarheid zijn uitgaven gebudgetteerd voor het aanpakken van de woonomgeving, het aanbrengen van achterpad verlichting, het opknappen van gemeenschappelijke tuinen, het verbeteren van entrees van gebouwen enz.

Woningstichting Barneveld heeft hierover het volgende opgenomen in het beleidsplan uit 2010:

“Woningstichting Barneveld neemt waar nodig initiatieven in verbetering van de woonomgeving en spant zich hiervoor in samen met anderen die daarvoor verantwoordelijk zijn”.

In het beleidsplan 2014 staat: “We gaan deze beleidsperiode door met het verbeteren van het woon- en leefklimaat in wijken en kernen waar nog veel winst te behalen is. Dit doen we vanuit de overtuiging dat woongenot verder gaat dan de woning alleen”.

Mede door de inzet van de WSB is het met de leefbaarheid in Barneveld goed gesteld. Natuurlijk zijn er verschillen tussen de wijken en kernen, maar uit de integrale veiligheidsmonitor (IVM) blijken de resultaten van Barneveld in vergelijking met Gelderland-Midden beter te zijn. Voor sociale cohesie scoort Barneveld een 6,7 (6,3 voor Gelderland-Midden) en voor fysieke kwaliteit een 6,3 (6,2). Het oordeel over leefbaarheid is in Barneveld 7,6 en in Gelderland-Midden 7,4.

De scores voor overlast werken precies andersom dan de scores voor de leefbaarheid. Hoe lager de score, hoe minder overlast ervaren wordt. De eindscore voor Barneveld is 1,7 tegen 2,1 voor Gelderland-Midden. De totaal score voor overlast in Barneveld is samengesteld uit fysieke verloederings (2,0), sociale overlast (0,8) en verkeersoverlast (3,1). Opvallend is dat het onderdeel waar de corporatie de grootste bijdrage in kan leveren, het terugdringen van de sociale overlast, het beste scoort en op dit onderdeel een goed resultaat behaald wordt.

Overzicht van de scores op de onderdelen van Presteren naar Opgaven:

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	7,6	7,3
Betaalbaarheid	7,0	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	7,0	7,0
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking	7,0	
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen		
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,3	7,1
Kwaliteit dienstverlening	6,0	
Energie en duurzaamheid	8,0	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	7,0	7,8
Sloop, samenvoeging	7,0	
Verbetering bestaand woningbezit	7,0	
Maatschappelijk vastgoed		
Verkoop	10,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	7,0	7,3
Wijk- en buurtbeheer	7,0	
Aanpak overlast	8,0	
Presteren naar Opgaven		7,3

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 8

Tijdens de visitatieperiode (2011-2014) zijn twee beleidsplannen vigerend. Het eerste beleidsplan, genaamd “Waarde(n) vast in Wonen” liep van 2010 tot 2014. Daarop volgde in december 2013 het beleidsplan 2014 – 2017 met als titel “Passie voor Barneveld”.

Beide documenten geven een zeer helder beeld van de ambities van WSB, waarbij in het beleidsplan 2014 – 2017 “Passie voor Barneveld” de doelen goed SMART benoemd zijn.

“Waarde(n) vast in Wonen”, 2010 - 2014

In het beleidplan “Waarde(n) vast in Wonen” wordt een duidelijke keuze gemaakt om niet alleen de door de BBSH bepaalde primaire doelgroep te bedienen, maar ook de mensen met een inkomen tot anderhalf maal modaal, waarvoor in de lokale woningmarkt onvoldoende aanbod is. Deze ambitie komt overeen met de wensen van en afspraken met de gemeente Barneveld, waardoor het bedienen van deze doelgroep niet alleen een ambitie is, maar ook een opgave is geworden.

Woningstichting Barneveld zet in dit beleidsplan haar visie in zeer heldere punten uiteen:

Doelgroepen

Huishoudens met een inkomen tot € 33.000:

- Woningstichting Barneveld is primair verantwoordelijk voor voldoende aanbod van betaalbare woningen in een goede woonomgeving en goed wonen voor deze groep
- Woningstichting Barneveld investeert voor deze groep, hier ligt de prioriteit boven die voor hogere inkomensgroepen.

Huishoudens met inkomen tot € 49.000,-:

- Woningstichting Barneveld zet zich in om zoveel mogelijk voor deze groep passend aanbod te realiseren omdat veel van deze huishoudens geen woning kunnen kopen en omdat dit goed is voor de differentiatie in wijken en kernen.

Senioren en starters:

- Woningstichting Barneveld zet zich bijzonder in voor deze groepen omdat er voor hen onvoldoende passend aanbod is op de woningmarkt.

Bijzondere zorgvragers:

- Woningstichting Barneveld werkt actief mee aan initiatieven ten behoeve van deze groepen in samenwerking met andere partijen.

Huishoudens met inkomen boven € 49.000:

- Woningstichting Barneveld heeft geen bijzondere taak voor de huishoudens met inkomen boven € 49.000 en zal hierin geen geld en energie steken tenzij het een combinatie is met activiteiten voor andere doelgroepen.

Kwaliteit van woningen

- Woningstichting Barneveld staat voor een goede kwaliteit van haar woningen en is daar dagelijks mee bezig.
- Woningstichting Barneveld zorgt dat woningen en woongebouwen daar waar dat gewenst is, geschikt zijn voor mensen met een beperking.
- Woningstichting Barneveld zorgt dat haar woningen brand- en inbraakveilig zijn.

Kwaliteit woonomgeving

- De woonomgeving waarin Woningstichting Barneveld woningen aanbiedt is van grote waarde voor de bewoners en voor de waardevastheid van het onroerend goed.
- Woningstichting Barneveld neemt waar nodig initiatieven in verbetering van de woonomgeving en spant zich hiervoor in samen met anderen die daarvoor verantwoordelijk zijn.

Maatschappelijk vastgoed

- Woningstichting Barneveld wil maatschappelijk vastgoed (welzijn, scholen) realiseren als dit bijdraagt aan een goede woonomgeving voor haar bewoners.
- Woningstichting Barneveld is altijd alleen maar vastgoedleverancier en de investeringen moeten bedrijfsmatig verantwoord zijn.
- Voor commercieel vastgoed dat bijdraagt aan de leefbaarheid, zet Woningstichting Barneveld zich alleen in als er voldoende vraag naar is en er een combinatie met woningbouw mogelijk is.

Milieu

- Woningstichting Barneveld wil milieubewust wonen voor al haar bewoners mogelijk maken en investeert daarin.
- Bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud zet Woningstichting Barneveld in op het gebruik van duurzame materialen, laag energieverbruik en woonvormen met een lange houdbaarheid.

Relatie met belanghouders

- Woningstichting Barneveld vindt haar legitimiteit mede in de relatie met haar stakeholders.
- De relaties die wij aangaan zijn:
 - duurzaam;
 - gericht op vinden van inbreng en draagvlak voor beleidsintenties;
 - gericht op het vinden van meerwaarde door samenwerking.

“Passie voor Barneveld”, 2014 – 2017

In dit beleidsplan wordt de koers zoals uitgezet in het vorige plan voortgezet, wel worden er, door de sterk veranderende omstandigheden, scherpere keuzes gemaakt. De corporatie benoemt in dit plan drie speerpunten van beleid: mensen & wonen, duurzaam & betaalbaar, vitale wijken en kernen. Daarnaast zijn ambities opgenomen voor de organisatie onder het motto: Een organisatie die kiest en doet. De hieronder opgenomen teksten zijn overgenomen uit het beleidsplan.

Speerpunt mensen & wonen

‘Teder mens heeft behoefte aan een veilige basis om in te wonen en een vertrouwde omgeving om in te leven. Voor ons als aanbieder van woningen is vastgoed het belangrijkste middel om een verschil te maken in de buurten en wijken. De vraag van onze (toekomstige) huurder is leidend.’

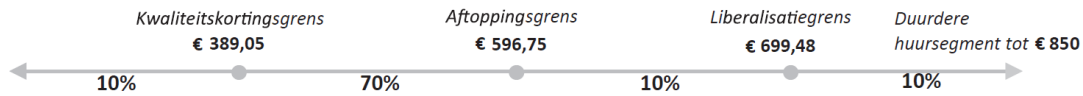
Als doelgroepen definieert de woningcorporatie de volgende groepen:

- mensen die - op basis van hun inkomen (tot € 34.678,- prijspeil 2014) - aangewezen zijn op sociale verhuur;
- zorgbehoevenden, zowel ouderen, als geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- mensen met een inkomen tussen de € 34.678,- en € 43.000,- (prijspeil 2014), de zogenaamde middeninkomens.

Verdere ambities die binnen dit speerpunt genoemd worden, zijn:

- We verkopen jaarlijks gemiddeld 30 woningen. Die bieden we aan tegen marktwaarde of met Koopgarant voor mensen met een inkomensgrens tot € 43.000.

- We onderscheiden vier huurklassen (prijsspeil 2014). Die volgen elkaar wat betreft prijs-kwaliteitverhouding op:



- In 2014 ontwikkelen we samen met de gemeente en zorgpartners een visie op de groep zorgbehoevenden. Deze vertalen we in een plan van aanpak dat gericht is op het waarborgen van het woon-, zorg- en welzijnsaanbod voor burgers in de wijk.
- Bij mutatie plussen we 5 à 10 grondgebonden seniorenwoningen per jaar op. Deze woningen maken we geschikt voor ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen.
- We bouwen in de periode 2014-2017 gemiddeld 80 woningen per jaar.

Speerpunt duurzaam & betaalbaar

'We vinden het belangrijk dat onze woningvoorraad duurzaam is in meerdere opzichten. Dit geldt voor de ligging van onze woningen, de inzetbaarheid van onze woningvoorraad voor meerdere doelgroepen, de toepassing van materialen en het gebruik van technieken die de woning - maar ook het woongenot - verbeteren. De energiekosten bepalen voor een groot deel het totaal aan woonlasten. We zien het als een grote uitdaging om de woningvoorraad energiezuiniger te maken. En daarmee de woonlasten van onze huurders te verlagen.'

Ambities binnen dit speer punt zijn:

- We leveren al onze nieuwbouwwoningen in energieklass A op.
- Volgens het Convenant Energiebesparing Huursector moeten we voor ons totaal aan woningvoorraad in 2020 gemiddeld op een B-label (energie-index van 1,25) uitkomen. We liggen op koers. Van 2014 tot 2017 voeren we diverse plannen uit om het aandeel woningen met een lager label (E en F) te verminderen.
- In 2014 ontwikkelen we en starten we een proef met het individueel aanbieden van een duurzaamheidpakket aan huurders in een woning met D-label. Blijken de uitgangspunten haalbaar, dan pakken we door.

Speerpunt vitale wijken & kernen

'Op basis van onze portefeuillestrategie zetten we ons in elke wijk en kern waar we bezit hebben in voor een passende woningvoorraad in een fijne woonomgeving. We gaan deze beleidsperiode door met het verbeteren van het woon- en leefklimaat in wijken en kernen waar nog veel winst te behalen is. Dit doen we vanuit de overtuiging dat woongenot verder gaat dan de woning alleen.'

In dit speerpunt benoemde wijken en kernen zijn:

Barneveld-West

- In 2014 renoveren we 44 maisonnettes in Oldenbarneveld; in 2015 renoveren we er 22.
- In 2014 komen we met een plan van aanpak voor de buurt Oldenbarneveld. In dit plan nemen we concrete maatregelen op die de sociale samenhang in de buurt verbeteren.
- In 2015 komen we met een soortgelijk plan van aanpak, maar dan gericht op het verbeteren van de sociale samenhang in de buurt De Lors.

Barneveld-Zuidwest

- Ontwikkeling locatie Eben-Haëzerschool (Wildzoom) in 2016. We zien daar kansen voor wonen en ontmoeten.
- In 2014 voegen we 24 sociale huurappartementen toe aan ons woningaanbod. Ze worden gebouwd op de plek waar voorheen de Christiaan Huygens School stond.
- Rond 2017 ontwikkelen we een aantrekkelijke locatie aan de Lijsterstraat in de Vogelbuurt.

Voorthuizen

- Start integrale gebiedsontwikkeling Holzenbosch (mede afhankelijk van partners) uiterlijk 2017.
- Nieuwbouw aan de Apeldoornsestraat (2014), herstructurering aan de Nieuwe Kampstraat (2016) en oplevering nieuwbouwcomplex Kromme Akker (2015).

Garderen

- In 2015 ontwikkelen we samen met partners en bewoners een visie voor Garderen. Daarmee leggen we de basis voor een plan van aanpak op het terrein van wonen, zorg en welzijn.
- In 2015 leveren we 8 grondgebonden seniorenwoningen op aan de nieuwbouwlocatie Boomgaard naast Dr. Kruimelstaete.

Een organisatie die kiest en doet

- In 2015 meten we onder onze huurders de kwaliteit van onze dienstverlening. Op basis van deze meting stellen we een actieplan op; daar waar nodig verbeteren we onze dienstverlening.
- Uiterlijk 2015 laten we ons opnieuw visiteren, met als doel een score van 7,5.
- In 2017 ronden we het verbetertraject van onze dienstverlening en onze bereikbaarheid voor huurders af.
- Ons doel is om in 2014 onze beïnvloedbare bedrijfslasten met 15% omlaag te brengen (ijkpunt 2012), met behoud van de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarna gaan we door met de reductie van de bedrijfslasten.

De concrete vertaling van deze strategische doelstellingen voor de periode 2011 tot en met 2014 is opgenomen bij de onderwerpen van de betreffende prestatievelden in bijlage 1 van dit rapport.

WSB heeft ambities die passen bij de lokale, regionale en landelijke opgaven. Hiermee voldoet Woningstichting Barneveld aan het ijkpunt voor een 6.

De ambities van WSB zijn helder en concreet beschreven. Vooral in het laatste beleidsplan zijn de ambities ook meer SMART gemaakt. De ambities dekken bijna alle gebieden waarop een corporatie actief dient te zijn. Het waarom van de ambities (de onderbouwing) is zeer helder verwoord in de beleidsplannen en de ambities sluiten ook goed aan op de lokale behoeften. De commissie heeft hiervoor veel waardering.

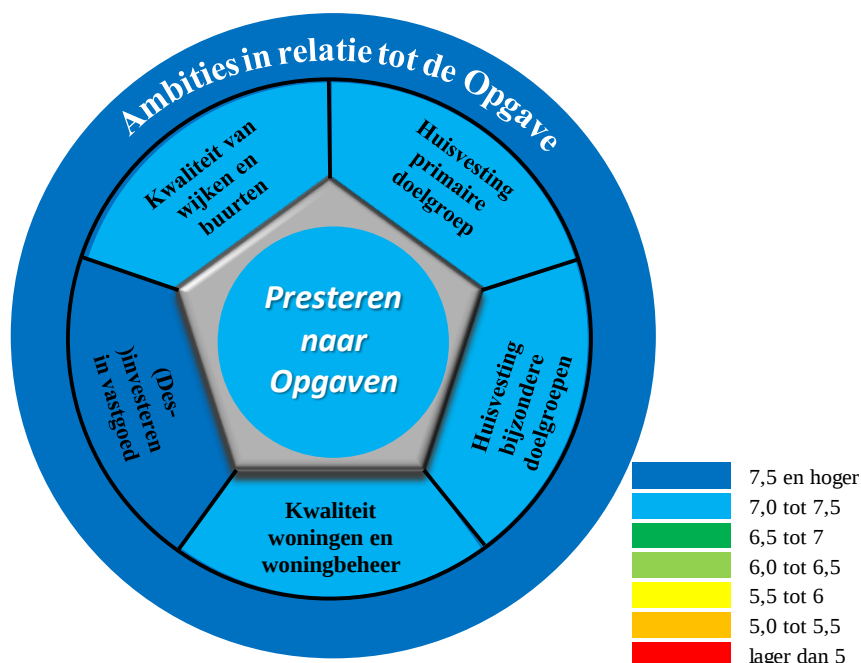
Uit de jaarplannen van de afdelingen en de interne verslagen blijkt dat door Woningstichting Barneveld goed gereageerd wordt op signalen uit de omgeving; doelen worden waar nodig bijgesteld en/of geactualiseerd. Ook de eigen mogelijkheden of onmogelijkheden worden hierin meegenomen. De commissie vindt dat de WSB hiermee goed laat zien dat zij oog en oor heeft voor de belangen van haar belanghebbenden en deze belangen waar mogelijk vertaalt in bijstelling van de ambities. De commissie heeft hiervoor veel waardering.

In de externe verantwoording (het jaarverslag) wordt bij elke ambitie telkens benoemd wat de plannen waren (Waar zijn we voor gegaan?), wat er is gerealiseerd (Wat hebben we gedaan?) en wat de plannen voor het volgende jaar zijn (Waar gaan we voor in 20xx?). Ook de afwijkingen van de plannen worden adequaat verantwoord. De commissie prijst de manier waarop de WSB openbare verantwoording aflegt over haar ambities.

De commissie kent op basis van de manier waarop met de eigen ambities wordt omgegaan twee pluspunten toe. Deze pluspunten worden gegeven voor de heldere verwoording en onderbouwing van de ambities en doelen en mate waarin deze SMART gemaakt zijn en voor het bijstellen en actualiseren van de ambities op basis van signalen uit de omgeving. De totaalscore voor de ambities komt daarmee op een 8.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

Het eindcijfer van het perspectief *Presteren naar Opgaven en Ambities* komt uit op een 7,5



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

2. Presteren volgens Belanghebbenden

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

De belanghebbenden van WSB zijn vertegenwoordigers van:

- Huurdersvereniging Barneveld;
- Woongroep 50+;
- Bewonerscommissie De Harmonie;
- Gemeente Barneveld;
- Collega-corporaties Vallei Wonen en Woonstede Ede;
- Plaatselijk Belang Zwartebroek Terschuur, Wijkplatform Voorthuizen Zuid en Wijkplatform III/Veller;
- Zorggroep ENA;
- Stichting De Rozelaar;
- Welzijn Barneveld;
- Stichting Breder.

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

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

De verbeterpunten voor de corporatie.

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

2.1 De belanghebbenden van Woningstichting Barneveld

Algemeen

De relatie met belanghebbenden wordt door Woningstichting Barneveld in het Beleidsplan 2010-2014 als volgt omschreven:

Woningstichting Barneveld vindt haar legitimiteit mede in de relatie met haar stakeholders.

De relaties die wij aangaan zijn:

- * *duurzaam;*
- * *gericht op vinden van inbreng en draagvlak voor beleidsintenties;*
- * *gericht op het vinden van meerwaarde door samenwerking.*

Huurders

Huurdersvereniging Barneveld behartigt de belangen van (individuele) huurders van Woningstichting Barneveld. Huurders kunnen lid worden van de vereniging, die in 1997 is opgericht en volledig onafhankelijk is van Woningstichting Barneveld.

Huurdersvereniging Barneveld behartigt de belangen van de huurders van Woningstichting Barneveld. De vereniging heeft regulier overleg met Woningstichting Barneveld. In dit overleg worden uiteenlopende onderwerpen besproken, zoals renovatieplannen en de jaarlijkse huurverhoging en worden afspraken gemaakt. Belangrijke thema's in 2014 waren zaken die op overheidsgebied speelden: de parlementaire enquête, de Herzieningswet en de aanstaande Huisvestingswet. Daarnaast betreft de woningstichting de huurdersvereniging bij het maken van nieuw beleid over allerlei onderwerpen. Eenmaal per jaar wordt gesproken met twee leden van de Raad van Toezicht. Huurdersvereniging Barneveld telt 1800 leden en is aangesloten bij de Vereniging Nederlandse Woonbond. De huurdersvereniging vindt het belangrijk om bij individuele klachten te bemiddelen tussen de huurder en WSB.

Met bewonerscommissies wordt regulier vergaderd over tal van onderwerpen die vervolgens worden vastgelegd in notulen. In acht wooncomplexen zijn bewonerscommissies actief, waarmee WSB minimaal een keer per jaar overlegt.

Gemeente Barneveld

WSB vindt een goede samenwerking en gestructureerd overleg met de gemeente onontbeerlijk als basis voor de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het wonen in de gemeente Barneveld. Eenmaal per vier jaar worden prestatieafspraken gemaakt met de gemeente. In het prestatiecontract worden afspraken gemaakt voor zes thema's: bouwen en wonen, doelgroepen en woonruimteverdeling, welzijn en zorg, wijk- en kerngericht wonen, duurzaam bouwen en beheer en regionale samenwerking. Als gevolg van het prestatiecontract met de gemeente 2013-2017 is een jaarplan opgesteld met projecten die al dan niet in gezamenlijkheid worden opgepakt.

Vier keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats en zes keer per jaar wordt projectenoverleg gevoerd. Ambtelijk overleg vindt plaats op thema's als urgentieverlening en huisvesting van statushouders. Huurdersvereniging Barneveld neemt eenmaal per jaar deel aan het bestuurlijk overleg met de gemeente en WSB over de evaluatie van en ontwikkelingen in het kader van de uitvoering van de prestatieafspraken. Daarnaast vindt er een paar keer per jaar op directieniveau overleg plaats over specifieke projecten.

In de wijken van Barneveld en Voorthuizen zijn al verschillende jaren wijkplatforms actief. In de kleine kernen zijn de Verenigingen voor Plaatselijk Belang actief. Ook kunnen zowel een wijkplatform en een Vereniging voor Plaatselijk Belang naast elkaar bestaan zoals in Voorthuizen. De leden van deze platforms en verenigingen zijn inwoners van de gemeente Barneveld die zich vrijwillig gemeld hebben om als vertegenwoordiger van de wijk of de kern in het platform of Plaatselijk Belang zitting te nemen.

Zorg/welzijnsinstellingen

De zorg- en welzijnsinstellingen, waarmee WSB samenwerkt zijn hier in dit hoofdstuk al benoemd. Met deze belanghebbenden worden de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg besproken. Voor zorg- en welzijnsorganisaties in Barneveld is WSB een logische samenwerkingspartner, omdat zij de enige werkzame corporatie is in de gemeente Barneveld. Er wordt door WSB samengewerkt in het *Platform wonen zorg en welzijn* met de zorginstellingen. WSB en de zorgpartijen werken niet alleen op projectniveau, maar met NeboPlus en Ena ook meer strategisch overleg over samenwerkingsovereenkomsten en de ontwikkeling van de visie 'Samenwerken aan wonen zorg en welzijn'

Collega-corporaties

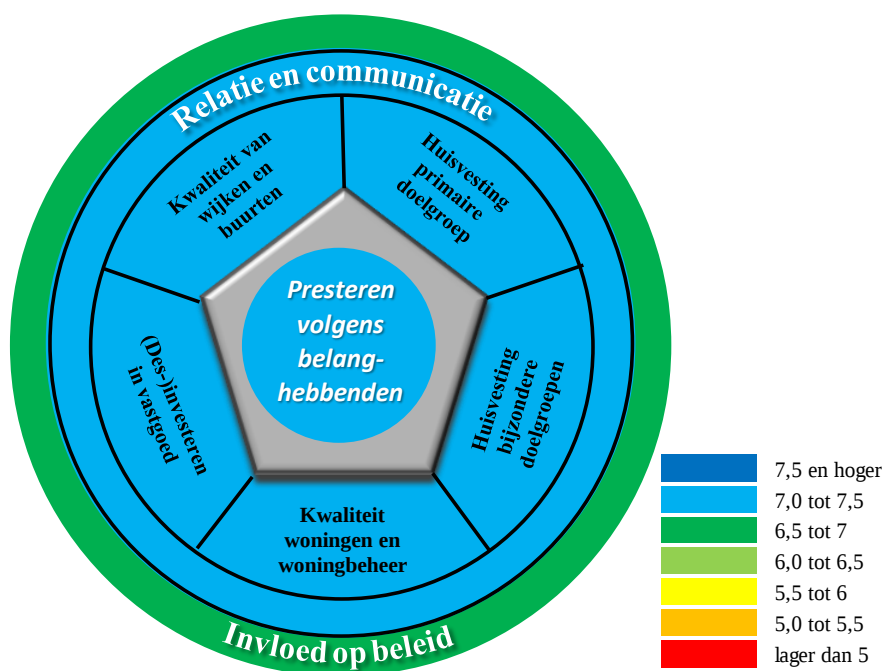
Woningstichting Barneveld maakt deel uit van het BLNW-samenwerkingsverband (Barneveld, Leusden, Nijkerk en Woudenberg). Hierin werkt WSB samen met Woningstichting Leusden, Woningstichting Nijkerk en Vallei Wonen. Deze vier behoren tot de kleinere woningcorporaties, die vanuit plaatselijke verankering invulling willen geven aan hun volkshuisvestelijke taak.

Krachtenbundeling staat centraal in de samenwerking tussen de BLNW-corporaties. Deze samenwerking komt primair tot uitdrukking in treasury-activiteiten, personeelszaken -waaronder werving en selectie en risicomanagement bij projectontwikkeling. Ook delen zij kennis op gezamenlijke thema's zoals communicatie, IT en nieuwe wet- en regelgeving voor de corporatiesector.

Naast de BLNW-samenwerking participeert WSB ook binnen het Food Valley-verband en de Samenwerkende Woningcorporaties Eem- en Gelderse Vallei (SWEV).

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

2.1	Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties op de prestatievelen	Huurders	gemeente	overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1.1	Huisvesting van primaire doelgroep	7,5	7,1	7,0	7,2
2.1.2	Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,7	6,8	6,5	7,0
2.1.3	Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,6	7,0	7,1	7,3
2.1.4	(Des)investeringen in vastgoed	7,3	7,5	7,1	7,3
2.1.5	Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	7,3	7,1	7,1
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,9	6,7	7,1	7,2
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	7,8	6,0	6,6	6,8
Eindcijfer Presteren volgens Belanghebbenden					7,1



Gemiddeld scoort WSB een **7,1** op het Presteren volgens Belanghebbenden. De huurders scoren het hoogst. Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de prestaties op alle prestatievelden. Dat geldt in iets mindere mate voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waar de zorg- en welzijnsinstellingen wat kritischer zijn. Verder zijn er verschillen in de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie, alsmede die over de mate van invloed op het beleid van WSB.

2.2.1 De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer van 7,2.

Ondanks het feit dat de huurders het hoogste cijfer op dit onderdeel hebben gegeven is HVB heel duidelijk in haar standpunt: er moeten meer huurwoningen komen tegen een betaalbare prijs. Ook heeft zij het gering aantal te bouwen (sociale huur-)woningen onder de politieke aandacht gebracht. De gemeente heeft daarop geantwoord dat de betaalbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep zeker de aandacht heeft. Ten aanzien van de betaalbaarheid van de huurwoningen heeft WSB maatregelen genomen om de toenemende woonlasten voor de huurder te beperken. Energiebesparende maatregelen zijn getroffen tegen beperkte huurverhoging. Inmiddels blijft 80% van het totale bezit onder de tweede aftoppingsgrens. De belanghebbenden begrijpen overigens dat bijvoorbeeld de verhuurdersheffing de corporatie ook wel min of meer dwingt de huren te verhogen.

De huurdersvereniging maakt zich voorts ook sterk voor vooral de oudere woningzoekenden, die zich alleen nog maar digitaal kunnen inschrijven en per mail moeten reageren op een vrijkomende woning. Zij vindt tevens dat WSB te weinig de doorstroming voor de doelgroepen van beleid stimuleert. Voor starters is dit negen jaar en voor doorstromers 3 jaar.

Er zou volgens de gemeente wat meer aan scheefwoners gedaan mogen worden. De gemeente is verder van oordeel dat op het gebied van de statushouders en sociale gevallen door de corporatie goed wordt geacteerd. Ook volgens de HVB is de bijdrage door WSB aan woningen voor statushouders goed te noemen.

De zorg- en welzijnsinstellingen vinden dat er onvoldoende woningen voor ouderen zijn. Hun advies is dan ook: 'Zoek wegen op om meer woningen te bouwen'.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,0.

De huurders zijn uiterst positief en beoordelen dit prestatieveld het hoogst met een 7,7 en de zorg- en welzijnsinstellingen zijn minder tevreden en geven de corporatie een 6,5. In het algemeen zijn alle belanghebbenden tevreden over de prestaties op dit onderdeel.

De zorg- en welzijnsinstellingen willen graag met WSB vaker praten over zorg en hun devies is dan ook dat samen optrekken belangrijk is om de opgave op gebied van wonen, zorg en welzijn gestalte te geven en met elkaar een gezamenlijke toekomstvisie te maken.

De gemeente is van mening dat WSB voor de activiteiten in het sociaal domein lof verdient. De gemeente is positief over de betrokkenheid van WSB, maar vindt dat een beleidslijn op dit domein moeilijk te ontdekken is.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

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

Op dit onderdeel scoren alle belanghebbenden op of boven de norm van een 7. Het woningbezit is van voldoende kwaliteit. De prijs- en kwaliteitverhouding wordt als ruim voldoende beoordeeld. Over de conditie en onderhoudstoestand van de woningen is men tevreden. De waardering voor de dienstverlening scoort op de norm. Energiebesparende maatregelen zijn getroffen tegen beperkte huurverhoging. Op het gebied van energie en duurzaamheid zijn de belanghebbenden eensgezind en vinden dan ook dat WSB goede prestaties verricht.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,3.

De mening van de huurders is onomwonden. Er wordt onvoldoende nieuwbouw gepleegd. De huurders zijn helder en stellig in hun boodschap dat er onvoldoende sociale woningen beschikbaar zijn en daarnaast onvoldoende woningen voor ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte. De verkopen gaan volgens de huurders meer dan goed, maar de opbrengst moet worden geïnvesteerd in nieuwe woningen. De mening over te weinig zorgwoningen voor ouderen wordt gedeeld door de zorg- en welzijnsinstellingen. De gemeente heeft moeite met de geringe relatieve groei van het aantal sociale huurwoningen. Dit zou volgens haar komen doordat iets te veel kramp is ontstaan als gevolg van de verhuurdersheffing. De aantallen woningen die het laatste jaar verkocht zijn vallen voor een groot deel weg tegen het aantal nieuwbouwwoningen. Relatief gezien zijn er een gering aantal nieuwe sociale huurwoningen bijgekomen. De gemeente heeft getracht de prestatieafspraken met betrekking tot de aantallen nieuwe woningen aan te passen, maar dit is niet gebeurd. De gemeente wil in overleg met de corporatie de verhouding verkoop/nieuwbouw vergroten. De gemeente zou voorts op een eerder moment met WSB initiatieven willen ontplooiën in geval van voorgenomen projectontwikkeling.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 7,1.

Over dit onderdeel tonen de belanghebbenden zich tevreden. WSB heeft de leefbare woonomgeving hoog in haar vaandel staan. De belanghebbenden vinden dat de leefbaarheid van de woonwijk zich de laatste jaren goed ontwikkeld heeft. WSB wordt gezien als een partij in en voor wijkgericht werken. WSB Geeft ruime aandacht aan wijk- en buurtbeheer en levert voldoende bijdrage aan de sociale samenhang in buurten. Alhoewel er ook kritiekpunten zijn afkomstig uit bijv. de wijkplatforms. Als de corporatie een huis verkoopt heeft zij de buurt met een probleem opgezaaid, zo is de mening. Bij overlast en achterstallig onderhoud kan de corporatie de bewoner/koper niet op gedrag aanspreken. Voorts worden in grote kernen eerder voorzieningen gemaakt, dan in kleine.

2.2.2 De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,2.

Hier volgen enkele steekwoorden, waarmee WSB wordt getypeerd:

- Betrokken, gedreven, professioneel, kennis van zaken en soms een beetje ‘taai’
- Waardevolle partner
- Degelijk, open en eerlijk
- Warme, prettige mensen in de omgang en samenwerking!
- Zijn volgend, niet vooruitlopend, weloverwogen
- Doelmatig en sober
- Terughoudend / behoudend

Dat WSB sterk gericht op Barneveld, maakt zij waar. Het beleidsplan draagt ook de titel ‘Passie voor Barneveld’. Ingetogen en soms wat (te) bescheiden in externe verantwoording van prestaties waarop de organisatie trots is. De belanghebbenden ervaren de communicatie met WSB in de regel als goed. De huurders zijn erg positief over de communicatie. Ze kwalificeren die als ‘meedenkend’, ‘laagdrem-pelig’ en ‘betrokken’ en geven de corporatie het cijfer 7,9. Er wordt snel gereageerd op problemen. WSB denkt mee met de huurdersvereniging en dat wordt zeer gewaardeerd. De gemeente Barneveld is positief over de relatie met en de wijze van communiceren van WSB. Er werd gezegd dat de gemeenteambtenaren de denkers zijn en de corporatie de doeners. Een en ander kan de zaken wel vertragen.

De zorg- en welzijnspartijen beoordelen de relatie en communicatie met WSB op uitvoerend niveau als goed en benaderbaar. Een degelijke en betrouwbare sociale volkshuisvester in Barneveld Zet deuren en ramen meer open voor collega-corporaties in Food Valley buiten het BLNW verband, zo is de mening van de collega-corporaties. Zij willen en kunnen van WSB leren en samen wellicht betere prestaties leveren voor de bewoners. WSB kijkt breder dan alleen het belang van Barneveld (regionaal en naar de sector) en is gericht op samenwerking en synergie. WSB is duidelijk naar buiten tredend in de 4-samenwerking en is daarom de trekker.

2.2.3 De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,8.

De gemeente is het minst positief over de mate van invloed die ze ervaren op het beleid van de corporatie. Het aanpassen van de prestatieafspraken voor een grotere groei van het aantal sociale huurwoningen is daar een van. De gemeente zou willen dat WSB wat scherper aan de wind gaat zeilen om aldus haar grenzen beter op te zoeken.

De huurders geven WSB een hoge score van 7,8 en zijn zeer content dat zij hun invloed kunnen aanwenden bij tal van beleidsonderwerpen.

Zorg- en welzijnsinstellingen zijn tevreden met het feit dat hun input een plaats heeft gekregen in het beleidsplan naar aanleiding van de gehouden stakeholdersbijeenkomst.

De collega-corporaties hebben geen uitnodiging voor de stakeholdersbijeenkomst ontvangen. Zij hebben hier ook geen behoefte aan, omdat zij genoeg kennis van het beleid van WSB hebben via het BLNW-verband en Food Valley.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Behoeften klanten regelmatig peilen
- Blijf de leefbaarheid stimuleren
- Binnen zakelijk beleid dicht bij wensen huurders gaan staan
- Meer uitleg/informatie richting huurders
- Meer en betere controle en/of toezicht op de werkzaamheden van bouwers / aannemers
- Verbetering daar waar complexen zijn met huurders en kopers (VvE). Belangen van beide groepen zijn vaak tegenstrijdig.
- Een hardere en stevigere aanpak van de bouwers/aannemers bij duidelijk gebleken fouten/tekortkomingen bij de bouw

Verbeterpunten volgens de gemeente

- Wees besluitvaardiger in met name vastgoed- en projectontwikkeling; bewaak termijnen naar andere partijen toe en geef eigen medewerkers meer eigen mandaat
- Scherper aan de wind zeilen, grenzen opzoeken
- Wees in de beleidsvoorbereiding opener en minder verdedigend, vul het begrip interactief ook in de praktijk echt in
- Ondernemingskracht tonen
- Probeer hoofd- en bijzaken te onderscheiden. Met nadruk op details kunnen belangrijkere zaken uit het oog worden verloren. Zelfde geldt voor soms gecalculeerd nemen van risico's
- Iets meer buiten de lijntjes kleuren
- Onvoldoende inzicht in samenhang der dingen

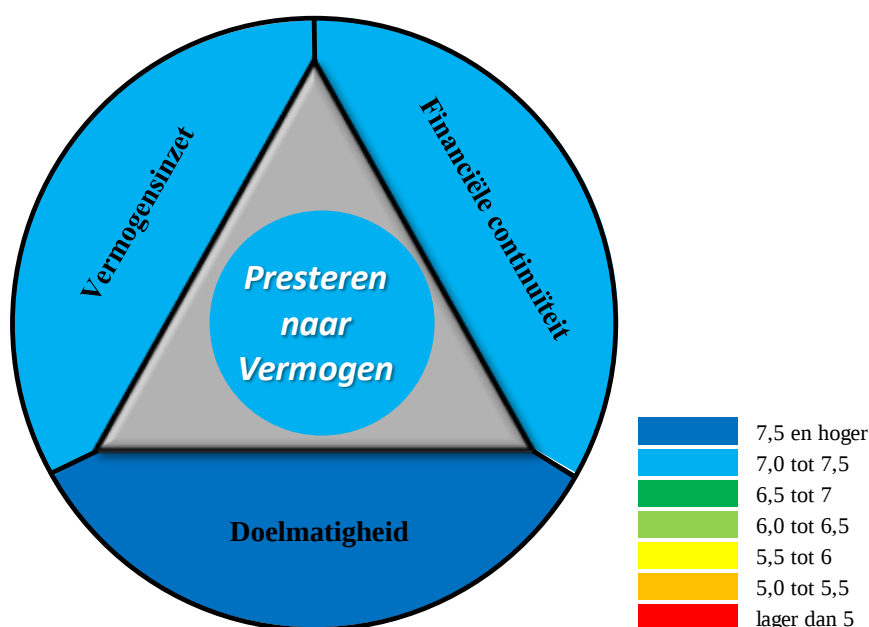
Verbeterpunten volgens de overige belanghebbenden

- Denk meer mee en wees proactief op ontwikkelingen in de zorg
- Steek meer energie in gezamenlijke visie
- Neem meer het voortouw en maak meer van je eigen bijdrage
- Wees meer visionair
- Investeer meer in relatie en het samen optrekken met partners naar de toekomst
- Actievere rol hebben bij ontwikkelingen scheiden wonen en zorg bij meerdere zorgpartijen waar de woningvoorraad is; nu is de corporatie erg volgend
- Profileer je meer als dé lokale samenwerkingspartner
- Voorstel: jaarlijks een voortgangsgesprek over de diverse huurpanden
- Stel je meer open voor regionale samenwerking
- Laat de wereld weten dat je (gepast) trots bent op de geleverde prestaties
- Doorgaan op ingezette koers. Samenwerking waar mogelijk verder intensiveren
- Meer huurwoningen!
- Doorstroming bevorderen
- Meer samenwerking in de praktijk brengen

3. Presteren naar Vermogen

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

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	7,0	30%	2,1
Doelmatigheid	8,0	30%	2,4
Vermogensinzet	7,0	40%	2,8
Presteren naar Vermogen			7,3



3.1 Financiële continuïteit

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7,0.

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

- Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop WSB de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen. Tijdens de visitatieperiode heeft WSB de herijking van de werkorganisatie

voortvarend doorgevoerd, waarbij de organisatie verder doorontwikkeld kan worden, de kwaliteit van het personeel is verhoogd en de organisatiekosten verlaagd. De commissie is tot het pluspunt gekomen doordat WSB op basis van de zorgvuldigheid, gedrevenheid, bewust en met de gehele organisatie de behaalde kengetallen ‘simpel’ weet te behalen. Doordat de gehele organisatie tot in de haarvaten hetzelfde nastreeft, weet WSB het resultaat te behalen. De commissie heeft dat zeer nadrukkelijk geconstateerd in de gesprekken en wordt in de documenten gestaafd. De toezichtsinstanties CFV en WSW hebben over de gehele visitatieperiode positieve oordelen gegeven en de verschillende kengetallen, zoals solvabiliteit, ICR, DSCR en Loan to Value worden ruimschoots gehaald.

In de beleidsplannen “Waarde(n) vast in Wonen” (periode 2010 t/m 2014) en “Passie voor Barneveld” (periode 2014 – 2017) streeft WSB erna financieel gezond te zijn en dat de investeringen en uitgaven gefinancierd kunnen worden. De strategie van WSB is om op eigen kracht in combinatie met samenwerking tussen collega-corporaties uit de regio met (nieuwe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen om te gaan en er voor te zorgen dat zij ook in de toekomst in alle opzichten een kerngezond bedrijf is en blijft. De financiële strategie die WSB hiervoor kiest, is om te sturen op kasstromen en rendementen om financieel gezond te blijven.

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

WSB heeft de doorvertaling van haar beschreven doelstellingen in het investeringsbeleid, wat gebaseerd is op het in 2011 en 2012 opgestelde portfolio, het projectontwikkelingsstatuut en in het treasurystatuut beschreven. In het treasurystatuut zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en de verantwoording. Het treasuryjaarplan is vervolgens jaarlijks opgesteld, aansluitend op het jaarplan en de begroting voor het komende jaar. In het treasuryjaarplan zijn de activiteiten voor het volgende komend jaar beschreven en afgezet tegen de kaders vanuit het treasurystatuut en andere financiële kaders. WSB heeft een treasurycommissie tezamen met de woningstichtingen in Leusden, Nijkerk en Woudenberg (BLNW) gevormd. Transactievoorstellen in het kader van de treasury worden voor uitvoering besproken in de treasurycommissie. De visitatiecommissie is van mening dat de samenwerking binnen BLNW-verband constructief is en voor alle deelnemende corporaties een toegevoegde waarde heeft (kosten verdelen en ervaring, deskundigheid delen).

Om de financiële continuïteit te meten en te volgen gebruikt WSB instrumenten zoals de jaarrekening, de meerjarenbegroting, de begroting, de managementrapportages en bedrijfswaarde meting om op te sturen. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat WSB haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. In het investeringsbeleid heeft WSB de basis gelegd voor de beoordeling van haar financiële inspanningen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op kengetallen voor continuïteit en financierbaarheid. Op projectniveau beoordeelt WSB de rendementseisen van een investering via een toetsingskader. De kengetallen zijn mede gebaseerd op de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Mede als gevolg van de toepassing van het projectontwikkelingsstatuut is bij projectvoorstellen en investeringsbesluiten zichtbaar gestuurd op de kengetallen, de interne rentevoet (IRR). De gewijzigde markt- en economische omstandigheden dwingen WSB met een strikt financieel beleids-, en toetsingskader te werken en om het maatschappelijk rendement inzichtelijker te maken. WSB kan daardoor flexibel en adequaat financieel bijsturen en heeft haar vermogenspositie, kasstromen en rendement beter onder controle. De

noodzaak om buffers of extra reserves aan te houden ter dekking van de financiële gevolgen uit de risico's wordt daardoor lager.

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

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

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

In de visitatieperiode heeft WSB steeds een A1-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Het CFV geeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van het vermogen financieel haalbaar zijn. In verband met de waarborgfunctie -de mogelijkheden openhouden om van de kapitaalmarkt geld te halen- en de bufferfunctie -de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken- is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag inclusief vermogensbeklemming. WSB hanteert bij de solvabiliteit de norm van minimaal 15% op basis van historische kostprijs. Daar zit de corporatie gedurende de gehele visitatieperiode van 18,3% in 2011 oplopend tot 23,6% ultimo 2014 boven. Op basis van het nieuwe beleidsplan 2014-2017 is de solvabiliteitsnorm verhoogd naar 20% of meer. Daar heeft WSB aan voldaan in 2014. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar Oordeelsbrieven dat WSB een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van WSB in financieel opzicht gewaarborgd is.

Volgens de normering van het WSW voldoet WSB aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is WSB ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille van WSB is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet wordt overschreden. WSB voldoet ruimschoots aan de norm. WSB loopt daarbij een beperkt renterisico. De Loan to Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de (bedrijfs-)waarde van het bezit, is ruimschoots onder de gestelde norm van 75% gebleven. Ultimo 2014 bedroeg de Loan to Value 53%. Op basis van meerjarenbegrotingen blijft de Loan to Value ook substantieel onder de norm van 75%. Daarbij is de inrekening van de verhuurders- en saneringsheffing alsmede de toekomstige nieuwbouwplannen meegenomen.

Een belangrijk kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. WSB heeft deze norm gehaald, met in 2014 een 1,71.

Daarnaast heeft WSB een Interest Coverage Ratio (ICR), die gedurende de gehele visitatieperiode ruimschoots boven de WSW-norm ligt en in 2014 2,36 bedroeg. WSB voldoet derhalve aan de normen van de Interest Coverageratio en de Debt Service Coverage Ratio gesteld door het WSW.

Ultimo 2014 had de langlopende schuld een nominale waarde van € 152,6 miljoen. Daarnaast heeft WSB een post van ongeveer € 33,4 miljoen ter zake van een terugkoopverplichting 'woningen verkocht onder voorwaarden' opgenomen op de balans aan schuld. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 3,72% (3,83% in 2013). De rentecomponent vormt voor woningcorporaties in het algemeen een grote risicofactor. WSB speelt daarop in door de renterisico's maandelijks te monitoren via de kasstromen en, indien nodig, door vervroegd aflossen, tijdelijk en kort financieren, alsmede het looptijdmanagement bij te sturen.

Vrijwel alle leningen betreffen fixe leningen zonder tussentijdse renteherziening. Looptijden en valutadata zijn zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 15% van de uitstaande leningen. De restant looptijden variëren van 1 tot 25 jaar en circa € 59 miljoen kent een restant looptijd van langer dan 5 jaar

De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed is in 2014 toegenomen met € 24 miljoen tot € 271 miljoen. De WOZ-waarde van het gehele vastgoedbezit bedroeg circa € 734 miljoen (WOZ-waarde 2014, peildatum 1 januari 2014). Ultimo 2013 bedroeg de WOZ-waarde circa € 783 miljoen.

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

Door WSB wordt efficiënt, structureel en effectief gestuurd op kasstromen. WSB verantwoordt in het financiële dashboard de resultaten en daar komt het tezamen. Zo is op basis van de uitkomsten van de financiële kasstromen de verkoopvoorraad vergroot, ingezet op lagere bedrijfslasten, de onderhoudskosten gerationaliseerd en de investeringsplannen deels getemporiseerd. WSB maakt een heldere aansluiting en vertaling van haar vermogenspositiebeleid naar haar kasstromen en haar strategisch portefeuillebeheer. Zij gebruikt daarbij ook risicoanalyses, verwerkt in de (meerjaren-)begroting.

In 2011 heeft WSB gelet op veranderingen in de markt en omgeving wijzigingen in de organisatie doorgevoerd op basis van een rationalisatieplan. Belangrijke thema's waren de cultuurverandering en procesgericht werken. Deze herijking heeft geleid tot kwaliteitsverbetering en besparing op de organisatiekosten.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

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

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

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

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

WSB vindt het zeer belangrijk dat medewerkers competenties hebben, dan wel ontwikkelen die nodig zijn om het werk effectief en efficiënt uit te voeren. Daarom wordt veel geïnvesteerd in opleiding en training. WSB zet in op kostenefficiëntie, waardoor besparingen op bedrijfskosten en versoering van onderhoudskostenprogramma's gerealiseerd worden. De vastgoedvoorraad van WSB is gedurende de visitatieperiode toegenomen. De omvang -aantal fte's- van de organisatie is iets toegenomen gedurende de visitatieperiode van 44,1 in 2011 naar 45,8 in 2014.

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

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

De huur (DAEB) is gemiddeld 54,3% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiewoningcorporaties is dit 65,9% en landelijk is dat 68,2% (CiP 2014-1, december 2013). Periodiek verhoogt WSB de huur van de woningen op basis van inflatie. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis

van inkomen aan te brengen. WSB maakt daarvan vanaf 2014 gebruik, waarbij een combinatie van inflatie inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. De maximaal toegestane huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614 per 1 juli 2014 bedroeg 3,75%. Voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 betrof dit 4,0% en voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 was het percentage 6,5%. Huurverhoging voor vrijkomende woningen vindt plaats op basis van de doelgroepbenadering, huidige puntenprijs van de woning en de marktpositie.

De netto bedrijfslasten -exclusief leefbaarheidsuitgaven- per vhe van WSB liggen over de gehele visitatieperiode onder de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (CiP 2014-1). Over 2013 zijn de bedrijfslasten van het landelijk gemiddelde en de referentiecorporaties voor het eerst iets lager, te weten € 1.091 en € 1.140 ten opzichte van WSB € 1.159. De procentuele afname van de netto bedrijfslasten in de periode 2010 - 2013 ligt bij WSB op 24,1%, terwijl landelijke een stijging van 9,4% is vastgesteld. De referentiecorporaties hadden over deze periode een afname met 11,6%. WSB streeft erna haar bedrijfslasten in 2014 verlaagd te hebben met 15% ten opzichte van 2012. Als doelstelling streeft WSB in de jaren na 2014 nog een verdere aanscherping van de bedrijfslasten na. De visitatiecommissie is van mening dat een streven goed is, maar dat mag niet ten koste gaan van de maatschappelijke taken en de kwaliteit van de organisatie.

De personeelskosten per fte zijn bij WSB in de periode 2011 t/m 2013 afgenomen van € 71.474 in 2011 naar € 68.528 in 2013. De personeelskosten lagen gemiddeld genomen over de gehele periode onder het landelijke gemiddelde en de referentiecorporaties.

WSB beschikte over de gehele visitatieperiode over een beter ratio van het aantal vhe per fte dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. WSB heeft gedurende de visitatieperiode het gemiddelde ongeveer op peil weten te houden met een kleine teruggang, te weten 92 VHE per fte in 2011 naar 89 VHE per fte in 2013. De lijn van de landelijke trend ten aanzien van effectiviteit en productiviteit van het personeel, gemeten per VHE, laat zien dat er gemiddeld een stijging optreedt. In 2013 was WSB met een gemiddelde van 89 vhe substantieel beter dan het landelijke percentage, te weten 97 en ten opzichte van haar referentiegroep 98 vhe.

De onderhoudskosten in 2013 liggen onder de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Ter vergelijking in 2013 bedroegen de onderhoudskosten -inclusief eigen personeel- per vhe € 965 ten opzichte van haar referentiecorporaties € 1.245 en landelijk € 1.269. WSB baseert haar uit te voeren onderhoud op de meerjarenonderhoudsplanning.

3.3 Vermogensinzet

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7,0.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren. WSB voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

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

WSB heeft de ambitie- en maakt die ook waar- de financiële continuïteit te waarborgen. De financiële middelen zijn effectief beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. WSB houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie goed in beeld met haar treasurybeleid. Gestuurd wordt op het beschikbaar zijn van liquiditeit. WSB trekt, waar nodig, leningen aan op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsprogramma. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te hebben en voorts rendabel te zijn, op basis

van vastgestelde rendementseisen. Tevens voert WSB het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) te borgen via WSW om daarmee deels externe financiering aan te trekken. Voor het resterende deel kan WSB de investering opvangen door middelen uit de reguliere exploitatie en de opbrengsten uit het verkoopprogramma in te zetten. WSB houdt haar financiële kasmiddelen dusdanig vrij, dat haar liquiditeit maximaal aan haar maatschappelijke taken besteed kan worden. Zo besteedt WSB veel aan het leefbaar houden van haar wijken en buurten.

De visitatiecommissie ziet dat WSB het investeringsprogramma stelselmatig heeft uitgevoerd. Jammer is dat deze woningtoevoegingen grotendeels teniet gedaan worden door het boven verwachting presterende verkoopprogramma.

Per saldo worden er te weinig woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De visitatiecommissie ziet dat de corporatie ook in de slechte economische tijden doorgegaan is met het ontwikkelen en bouwen van woningen voor haar doelgroep en daarnaast blijvend geïnvesteerd heeft in de leefbaarheid van wijken en buurten. Dat is noemenswaardig. De grootschalige investeringsprogramma's hebben uiteindelijk geen nadelig effect gehad op de financiële vermogenspositie van WSB.

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

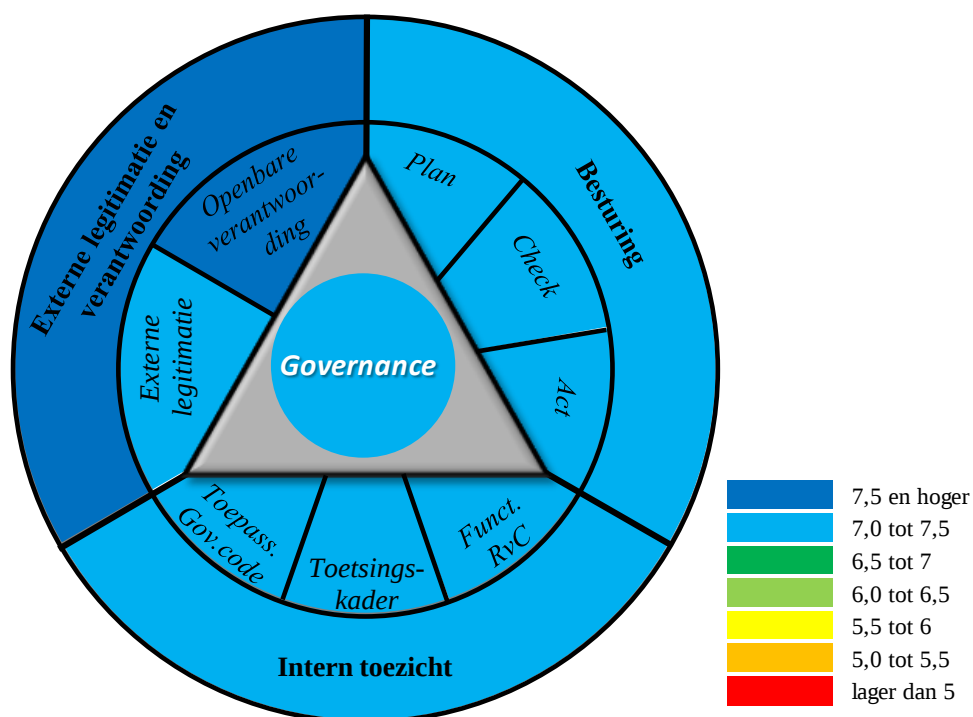
WSB geeft blijk van een heldere visie te hebben op haar vastgestelde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten. Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop van woningen, temporiseren en rationaliseren van onderhouds- en investeringsplannen, alsmede de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat.

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

4. Governance

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

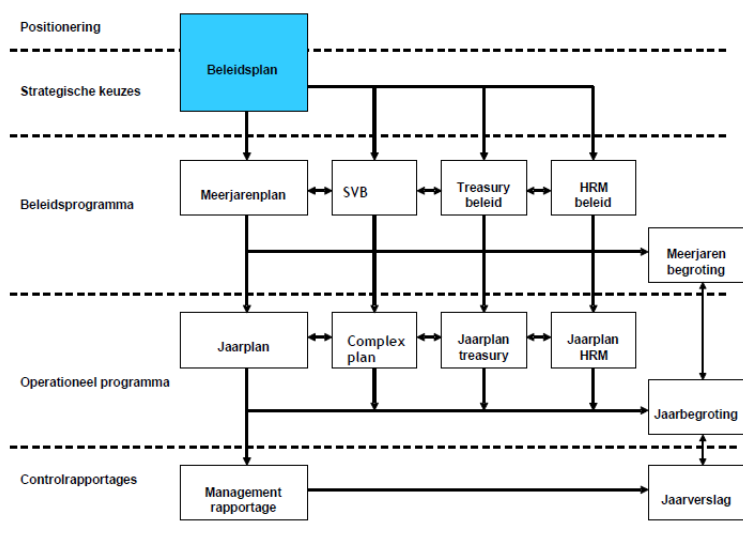
Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				
Plan	7,0	7,0	33%	2,3
Check	7,0			
Act	7,0			
Intern toezicht				
Functioneren RvC	7,3	7,1	33%	2,4
Toetsingskader	7,0			
Toepassing Gov. code	7,0			
Externe legitimering en verantwoording				
Externe legitimatie	7,0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



4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen ‘Plan’, ‘Check’ en ‘Act’ in de cyclus. Het onderdeel ‘Do’ is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht en beoordeeld. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie.

In het beleidsplan 2010-2014 “Waarde(n) vast in Wonen” wordt een mooi schema weergegeven hoe de verschillende plannen hun samenhang kennen binnen de organisatie.



Op basis van het beschrijven in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 7.

4.1.1 Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7.

Visie

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

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

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

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

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

Tijdens de visitatieperiode (2011-2014) zijn twee beleidsplannen vigerend. Het eerste beleidsplan, genaamd “Waarde(n) vast in Wonen” had betrekking op de periode 2010 t/m 2014. Hoewel het oude beleidsplan nog niet ‘verstreken’ was, heeft WSB in 2013 een nieuw beleidsplan opgesteld, gegeven de overtuiging dat het in deze dynamische tijd gewenst is te focussen. In december 2013 is het nieuwe beleidsplan 2014 – 2017 met als titel “Passie voor Barneveld” vastgesteld. WSB heeft haar medewerkers en belanghouders actief betrokken bij het tot stand komen van het nieuwe beleidsplan.

WSB heeft passie voor de gemeente Barneveld. WSB wil mensen helpen zo onafhankelijk mogelijk te kunnen leven en wonen in een betaalbare, goede en duurzame woning, gesitueerd in een prettige woonomgeving. WSB vindt de participatie van bewoners een belangrijk uitgangspunt. Stimuleren van haar bewoners om mee te denken en verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen leefomgeving is van cruciaal belang om woning en woonomgeving zo optimaal mogelijk in te richten.

WSB handelt vanuit haar kernwaarden, zoals: ‘durven, bewust doen, met elkaar en betrouwbaar’.

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

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

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

WSB blijkt zich bewust te zijn van haar positie en maatschappelijke opgave in haar gemeente en neemt daarvoor haar verantwoordelijkheid. Door de gemeente en zorg/welzijnsinstellingen wordt nadrukkelijk gekeken hoe WSB haar maatschappelijke taken vervult. Op basis van haar geformuleerde kernwaarden communiceert WSB helder voor welke maatschappelijke taken zij staat en gaat. WSB loopt niet weg voor haar taken en acteert alleen binnen de grenzen van door haar geformuleerde doelstellingen. WSB kent haar maatschappelijke rol om huisvesting voor huurders met een kleine beurs en voor huurders in bijzondere doelgroepen te faciliteren. WSB heeft geen pas op de plaats moeten maken in verband met de invoering van de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen en kon haar gemaakte sanerings-, en duurzaamheidsplannen uit het strategische voorraadbeleid uitvoeren. WSB heeft zelfs haar investerings- en duurzaamheidsagenda verder uitgebreid. De beleidsvisies komen terug in veel beleidsdocumenten zoals de beleidsplan 2014-2017, jaarverslagen, jaarplannen (per afdeling), ICT-, en communicatiebeleidsplan, (meerjaren-)begroting, maand-, kwartaal-, en vanaf 2012 trimesterrapportages en notulen van het MT, alsmede van de Raad van Toezicht.

WSB heeft gedurende de visitatieperiode meerdere malen haar visie herijkt en geactualiseerd. WSB kent de sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie. Als gevolg van de veranderingen in de markt en omgeving heeft zij in 2011 een gedeeltelijke herijking van haar werk-organisatie doorgevoerd, aangevuld met een betere sturing op risico's en resultaten. Belangrijke thema's waren de cultuurverandering en procesgericht werken. De herijking moest tevens leiden tot kwaliteitsverbetering en besparing op de organisatiekosten. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat gezien de behaalde (financiële) resultaten de hier bedoelde herijking is geslaagd.

Vertaling doelen

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

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

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

In de trimesterrapportages (tot 2012 kwartaal) verantwoordt WSB zich op detailniveau. De viermaandsrapportages maken onderdeel uit van de algemene beleidsvisie. Dit geeft een goede verankering binnen de organisatie en maakt het mogelijk om de uitvoering van visie en realisatie van bedrijfsdoelen te volgen en monitoren. Door deze manier van verantwoording afleggen aan de Raad van Toezicht wordt de onderlinge aansluiting tussen de verschillende doelstellingen en plannen voldoende zichtbaar gemaakt.

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

4.1.2 Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7.

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

- WSB heeft een doorontwikkeld controlesysteem, waarbij de risico's stelselmatig beoordeeld worden. WSB hanteert op actieve wijze het monitorings- en rapportagesysteem. Het systeem volgt duidelijk de opgaven en meet de doelen op het gebied van bedrijfsvoering en de financiële randvoorwaarden.

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

Uit de verschillende beleidsdocumenten, zoals de beleidsplannen, fasedocumenten, treasurystatuut, projectontwikkelingsstatuut, jaarplannen, alsmede de (meerjaren-)begroting, blijkt dat de financiële en volkshuisvestelijke prestaties goed en in samenhang gevolgd kunnen worden in jaarverslag, managementrapportages en rapporten over investeringen.

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

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

WSB beschikt ultimo 2014 nog over één verbinding, te weten Muziek Theater Barneveld B.V. Deze verbinding is in 2007 samen met de gemeente Barneveld en Muziekgezelschap De Harmonie opgericht, waarin het muziektheater te Barneveld is ondergebracht. In opdracht van de minister is het belang in deze vennootschap begin 2014 teruggebracht naar 27%. In 2014 heeft WSB twee lege verbindingen geliquideerd, omdat er in deze vennootschappen geen activiteiten meer plaatsvonden. WSB beschikt over een verbindingenstatuut. In het statuut is een toetsingskader opgenomen, waaraan de verbindingen moeten worden voldoen.

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

De Raad van Toezicht heeft, soms via de auditcommissie, gedurende de visitatieperiode geregeld met de directeur-bestuurder en de externe accountant overleg gevoerd over de kwaliteit van het proces van risicobeheersing.

WSB brengt jaarlijks risico's in beeld door intern uitgevoerde controles. Binnen WSB wordt aandacht besteed aan risicomanagement. WSB benadert risicomanagement als integraal onderdeel van waardenmanagement. Volgens WSB is risicomanagement gericht op het onderkennen van bedreigingen die het bereiken van de doelstellingen in de weg kunnen staan. WSB is van mening dat prestaties alleen optimaal kunnen worden geleverd als men zich bewust is van de risico's. Door deze visie is WSB van mening dat risicomanagement en prestatie management niet als onafhankelijke aandachtgebieden kunnen worden gezien. Om optimaal waarde te creëren worden risicomanagement en prestatie management integraal benaderd.

WSB is zich terdege bewust van het belang van risicomanagement en dat heeft zij gestructureerd vastgelegd, waardoor inzicht in de belangrijke risico's naar de mening van de visitatiecommissie voldoende geborgd wordt. Risicomanagement is duidelijk verankerd in het dagelijks management. WSB verantwoordt de risico's helder per gebied en project.

Het belangrijkste instrument van het interne risico-beheersingssysteem is de integrale planning- en controlcyclus. Dit raamwerk bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

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

De viermaandsrapportages zijn op zeer korte termijn beschikbaar na afloop van een verslagperiode en zijn op de geplande verschijningsdatum beschikbaar. De viermaandsrapportages sluiten aan op de geformuleerde visie. WSB is zich bewust van de urgentie van de doelen, projecten, plannen en financiële risico's en controleert deze op een adequate wijze.

4.1.3 Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 7.

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

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

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

De commissie is van mening dat WSB haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud goed monitort en aanstuurt. WSB heeft daar volgens de visitatiecommissie de goede keuzes gemaakt door te blijven bouwen en ontwikkelen voor haar doelgroep. WSB heeft in 2013 naar aanleiding van de regeringsplannen, het woonakkoord, de heffingen en eigen inzicht haar investeringen (renovaties, saneringen, onderhoud en nieuwbouw) gerationaliseerd.

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

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

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

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

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

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

WSB kijkt kritisch naar haar bedrijfsvoering en de beheersing van de netto bedrijfslasten. Alhoewel de bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven over de gehele visitatieperiode lager zijn dan bij haar referentiecorporaties heeft WSB de ambitie uitgesproken om haar bedrijfslasten in 2014 met 15% te reduceren ten opzichte van 2012. WSB heeft die doelstelling gehaald. WSB toetst haar bedrijfslasten continu door de uitgaven kritisch te volgen, door periodiek offertes op te vragen, het eventueel onderzoeken naar alternatieven te initiëren en de cijfers periodiek te benchmarken. De visitatiecommissie is van mening dat WSB in het tijdig bijsturen goed slaagt, hetgeen o.a. blijkt uit aanpassingen in haar bedrijfsplannen, begroting en viermaandsrapportages.

4.2 Intern toezicht

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

4.2.1 Het functioneren van de raad van toezicht

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

De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met het cijfer 7,3.

Samenstelling van de raad van toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 8.

Volgens de commissie voldoet WSB aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie de volgende pluspunten:

- Het herijken van de profielschets bij de benoeming van nieuwe leden, het actief werven van nieuwe leden buiten de eigen kring en een goed introductieplan voor nieuwe leden.
- Het compleet voldoen aan en het 'doorleven' van de criteria van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

WSB heeft naar de mening van de commissie haar Corporate Governance helder, duidelijk en afgewogen beschreven. De RvT bestaat uit vijf leden, twee vrouwen en drie mannen. In de visitatieperiode is de raad van zes leden naar vijf leden gegaan. Twee leden zijn nieuw benoemd en zijn twee leden herbenoemd. Bij het aftreden van een lid is besloten deze niet te vervangen, omdat alle disciplines en kwaliteiten bij de overige leden vertegenwoordigd waren. Twee leden zitten op voordracht van de huurdersorganisatie in de raad. De commissie is van oordeel dat naast financiële en volkshuisvestelijke kennis, ook sociaaleconomische en juridische deskundigheid in de raad aanwezig is. De raadsleden worden volgens de statuten benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Zij zijn eenmaal herbenoembaar voor eenzelfde periode.

De commissie heeft onder meer uit de verslagen van de raad kennis genomen van discussies over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen en heeft geconstateerd dat de raad over bepaalde onderwerpen weloverwogen en zuivere wijze discussieert en daar besluiten over neemt.

De profielschets, die periodiek wordt herijkt, is gebruikt bij het benoemen en herbenoemen van de leden. De raad werft nieuwe leden openbaar en buiten de eigen kring. Ook is eenmaal een wervingsbureau ingeschakeld. De commissie heeft geconstateerd uit de verslagen van de RvT dat onafhankelijkheidskwesties uitvoerig wordt besproken en dat daarmee gepast is omgegaan. De commissie heeft uit de verslagen van de raad opgemaakt dat veel aandacht is gegeven aan de deskundigheidsbevordering.

Alle leden van de Raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De bijeenkomsten van de VTW worden in beginsel door raadsleden bijgewoond.

In het jaarverslag en/of op de website zijn vermeld: Profielschets leden van de Raad van Toezicht het Rooster van aftreden en de samenstelling van de RvT met achtergrondinformatie over ieder lid van de raad.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de Raad van Toezicht zich bewust is van de verschillende rollen die ze heeft in de organisatie als toezichthouder, werkgever en als klankbord. De Raad van Toezicht dient deze rollen in de gaten te houden met een juiste balans tussen afstand en betrokkenheid.

WSB voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De dynamische en deugdelijke wijze, waarop zij haar toezichthoudende functie inzet.

De raad is zich, blijkens de gesprekken en de verslagen, bewust van haar drie rollen. De verhouding tussen de raad en de bestuurder wordt gezond en kritisch genoemd. Voldoende open, zakelijk en professioneel. Er bestaat respect voor elkaars positie. De dialoog tussen de raad en directeur-bestuurder kan scherp worden gevoerd. Een actieve en gedegen invulling van de toezichtrol vindt zijn basis in adequate informatievoorziening. De raad is van oordeel dat zij de juiste informatie ontvangt, die zij voor haar toezichtsrol nodig heeft, zo is de commissie gebleken. In de raadsvergaderingen zijn kritische opbouwende vragen aan de orde. De raad heeft voorts aandacht voor de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de bestuurder.

In haar jaarverslag laat de raad een lijst zien met belangrijke bestuursbesluiten, die onderworpen zijn aan de voorafgaande goedkeuring van de raad. De raad heeft twee kerncommissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie, ingesteld.

De frequentie van de vergaderingen van de Raad van Toezicht is zo'n zesmaal. Voorafgaand aan de vergaderingen heeft de raad zonder de bestuurder vooroverleg over de te bespreken onderwerpen en de actualiteiten in de corporatiesector.

Voorts wordt jaarlijks een strategiedag gehouden met de directeur-bestuurder en het MT, waarbij actuele maatschappelijke of volkshuisvestelijke onderwerpen worden besproken met betrekking tot de eigen situatie van de corporatie.

Voorts zijn er de stakeholdersbijeenkomsten en het jaarlijkse gesprek met het College van B&W. De twee huurderscommissarissen hebben periodiek overleg met het bestuur van Huurdersvereniging Barneveld. Een delegatie van de raad voert jaarlijks een gesprek met de Ondernemingsraad.

De raad stelt het beloningsbeleid van het bestuur vast met inachtneming van de wettelijke bepalingen. De voorzitter bereidt de evaluatie/functiegesprek voor, waarna de remuneratiecommissie de gesprekken met de bestuurder voert. Er worden daarbij onderwerpen met de bestuurder afgesproken waarop in het opvolgende jaar de focus wordt gelegd. Hoofdpijnen van het remuneratierapport staan op de website.

De raad gaat met haar klankbordfunctie zodanig om dat de bestuurder daarvan optimaal voordeel kan behalen. De bestuurder maakt evenwel zijn eigen keuzes en blijft verantwoordelijk voor het uitgevoerde beleid.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

De RvT is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eigen functioneren. Zelfreflectie is daarbij van belang. WSB voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De consciëntieuze wijze waarop de raad omgaat met het criterium van goed toezicht.

De raad voert ieder jaar een zelfevaluatie uit zonder de aanwezigheid van de bestuurder. Zowel het eigen functioneren, als dat van de individuele leden komt aanbod. De afgelopen jaren -op één na die is uitgevoerd met de vragenlijst van de VTW- zijn de zelfevaluaties begeleid door een extern bureau. Er wordt eveneens input gekregen van de bestuurder. De raad benoemt de onderwerpen die aan de orde geweest kwamen in zijn verslag.

De commissie heeft kennis genomen van verslagen van de zelfevaluatie en vond dat de leden van de raad daarin een actieve houding innamen. De aandachtspunten van de vorige zelfreflectie worden in de opvolgende evaluatie besproken. Een voorbeeld van een afspraak had betrekking op een onderlinge beoordeling van de leden van de raad op grond van de nieuw vastgestelde profielschets. Conclusies en afspraken uit de zelfevaluatie worden nagekomen, zo heeft de commissie vastgesteld

4.2.2 Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 7.

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

- De RvT beschikt over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. De mate van volledigheid en de mate van verantwoording van het toetsingskader is voor de commissie op dit onderdeel reden voor een pluspunt. Alle benodigde documenten zijn voorhanden, zoals strategische meerjarenplannen, jaarplannen, een financieel toetsingskader en een projectontwikkelingsstatuut met rendementseisen. Periodiek vindt daarover afstemming plaats en zo nodig worden normen herijkt. Op verschillende niveaus vindt scenariodoorrekening plaats en worden risicoanalyses uitgevoerd.

De Raad van Toezicht beschikt over verschillende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen WSB:

- Strategisch Voorraadbeleid op ondernemingsniveau en per complex;
- Jaar- en bedrijfsplannen, waarin de activiteiten en doelen voor het jaar zijn vastgelegd;
- Begroting, waarin de activiteiten financieel zijn vertaald;
- Investeringsbegroting, waarin alle projecten zijn opgenomen;
- Financiële meerjarenbegrotingen;

- Treasurystatuut en het jaarlijkse treasuryjaarplan;
- Projectontwikkelstatuut;
- Verbindingenstatuut;
- Benchmark waaronder CBC en Corporatie in Perspectief van het CFV;
- Prestatieafspraken met de gemeente Barneveld;
- Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;
- Overleg met alleen de ondernemingsraad, alsmede de aanwezigheid bij de bespreking over de algemene gang van zaken tussen ondernemingsraad en de directeur-bestuurder;
- Overleg met het management (MT).

Daarnaast zijn door de raad diverse besprekingen gevoerd om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in de sector in het algemeen en bij WSB specifiek. De voortgang van resultaten en activiteiten van de missie, visie wordt gevolgd en vormgegeven in het jaarverslag, bedrijfsplannen en periodiek in de viermaandsrapportages. In de viermaandsrapportages wordt geconstateerd in welke mate de gerapporteerde kasstromen overeenkomen met de begroting. Significante afwijkingen worden in beeld gebracht en getoetst in het financieel dashboard. In de vergaderingen van de raad wordt gerapporteerd over de financiële situatie, de ontwikkeling van projecten, belangrijke risico's, kwaliteit van dienstverlening en volkshuisvestelijke prestaties. De viermaandsrapportages en bedrijfsplannen worden besproken met en vastgesteld door de Raad van Toezicht.

WSB heeft haar financiële kaders opgenomen in haar beleidsplannen aangevuld en vertaald in de jaarplannen en projectontwikkelingsstatuut. De financiële beleidsuitgangspunten zijn vastgesteld door de Raad van Toezicht. Uit de stukken en de gevoerde gesprekken heeft de visitatiecommissie kunnen vaststellen dat bovenstaand toetsingskader door de Raad van Toezicht gebruikt wordt bij het nemen van beslissingen en het beoordelen van het functioneren van de corporatie.

4.2.3 Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

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

WSB voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De actieve wijze waarop de raad omgaat met de Governancecode, die in zijn geheel op de website staat.

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

Zowel de Aedescode, als de Governancecode wordt door WSB onderschreven. De volledige en actuele governance-inrichting staat op de website. De commissie is van mening dat naleving van de code in 'de genen' van de corporatie zit. Bij een wijziging van de code of de Wet Normering Topinkomens wordt direct actie ondernomen, zo blijkt uit de verslagen van de raad. In 2011 na de invoering van de nieuwe Governancecode zijn alle bepalingen tegen de oude aangelegd. Veel van de wijzigingen waren al van toepassing bij WSB.

Op een punt wijkt de WSB af van de Governancecode. Het betreft de benoeming van het bestuur voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar met de volgende motivatie: "De RvT besloot bij het aanstellen van de bestuurder af te wijken van de Code voor wat betreft de duur van het arbeidscontract. Dit vanuit de wetenschap dat het functioneren van de bestuurder elk jaar wordt beoordeeld waarbij geldt dat bij onvoldoende functioneren, de bestuurder conform gangbare regels ontslagen kan worden."

Ultimo 2014 voldoen de statuten en reglementen nog niet volledig aan alle bepalingen van de Governancecode. De verwachting was dat de code op onderdelen zou wijzigen en daarom heeft geen aanpassing plaats gevonden. In 2015 zal dat worden gerepareerd. WSB houdt zich wel aan de genoemde bepalingen van de Code.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5 gemiddeld.

4.3.1 Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 7.

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

- De wijze waarop WSB op haar website blijkt geeft van haar belanghebbendenmanagement door al haar belanghebbenden te benoemen, als ook de overlegstructuren en een weergave van de onderwerpen van gesprek.

WSB heeft duidelijk voor ogen wie haar relevante belanghebbenden zijn. Op haar website zijn alle partners groepsgewijs benoemd. Per belanghebbende is een doorklik naar hun eigen website.

Naar aanleiding van de vorige visitatie in 2011 heeft de bestuurder alle belanghebbenden het visitatierapport toegezonden en naar aanleiding van de inhoud een gesprek gevoerd. Vervolgens is naar de belanghebbenden een verslag met aandachtspunten van het gesprek gestuurd met de afspraak om daar een half jaar later verder over te spreken. Uit de visitatiegesprekken bleek dat dit niet altijd is geschied. Uit de visitatiegesprekken is gebleken dat veel belanghebbenden behoefte hebben aan een frequenter regulier overleg met de bestuurder.

De Huurdersvereniging Barneveld is voor WSB een belangrijke gesprekspartner als het gaat om het leveren van input voor beleidsvorming. Met het bestuur wordt regelmatig en constructief overleg gevoerd over uiteenlopende onderwerpen die de belangen van bewoners raken. De commissie heeft van WSB alle documenten ontvangen met betrekking tot instemmingen en adviezen ten aanzien van onder meer de jaarverslagen, de huurverhoging, bedrijfsbegroting en onderhoudsbegroting. Hieruit blijkt te meer dat de corporatie en huurdersorganisatie elkaar serieus nemen, hetgeen ook blijkt uit de hoge cijfers voor de prestaties van WSB, die de huurdersorganisatie heeft gegeven.

Woningstichting Barneveld organiseert jaarlijks een stakeholdersactiviteit met als doel input te krijgen voor beleidsvorming. WSB stelt met deze bijeenkomsten ten doel informatie over een bepaald thema voor de beleidsvorming op te halen om daarmee de koers beter te kunnen bepalen. De belanghebbenden ontvangen een terugkoppeling van de geleverde input.

De RvT of een delegatie hiervan hebben regulier overleg met de Ondernemingsraad. Twee leden van de RvT, die op voordracht zijn benoemd, voerden overleg met het bestuur van Huurdersvereniging Barneveld. De jaarlijkse stakeholdersbijeenkomsten worden bijgewoond en tot slot is er per jaar een informele bijeenkomst met het college van B&W van de gemeente Barneveld.

4.3.2 Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 8.

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

- De heldere en informatieve wijze waarop de prestaties zijn verwoord en de afwijkingen zijn toegelicht.
- De publicatie van de jaarverslagen is in zowel een populaire als in een ‘traditionele’ vorm. Het jaarverslag 2013 verscheen in digitale boekvorm.

De openbare verantwoording van WSB wordt gedaan door middel van een duidelijk, overzichtelijk en prima leesbaar jaarverslag. Het jaarverslag geeft een goed overzicht van de verrichte activiteiten van de corporatie. De prestaties zijn goed in samenhang gebracht met de eigen ambities en voor alle doelgroepen begrijpelijk verwoord. Afwijkingen van deze prestaties ten opzichte van de voornemens/doelstellingen worden uitgelegd en toegelicht.

Bij alle prestaties stelt WSB zichzelf de volgende vragen:

- Waar zijn we voor gegaan?
- Wat hebben we gedaan?
- Waar gaan we voor in het volgend jaar.

De jaarverslagen worden op de website gepubliceerd. Zowel in een uitgebreide vorm als in vogelvlucht. Het jaarverslag 2013 is in digitale boekvorm, waardoor de informatie zeer toegankelijk is voor de doelgroepen van WSB.

Een beknopte indruk van de prestaties is in een apart Jaaroverzicht 2013 op de website opgenomen.

DEEL 3: Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

In de prestatiekaders worden de volgende afkortingen gebruikt:

CBC CiP	Corporatie Benchmark Centrum, Corporatie in Perspectief
PC xx	Prestatiecontract 09 (2009-2012) of 12 (2013-2017)
OP xx	Ondernemingsplan 10 (2010-2014) of 14 (2014-2017)
JV xx	Jaarverslag over jaar 20xx

GEREALISEERDE PRESTATIES

1. Huisvesting van de primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

Beschikbaarheid woningen

8

- Opgave:** (PC 14) WSB zal zich inspannen om minimaal 80% van het bezit onder de bovenste aftoppingsgrens te houden.
- Ambitie:** Woningstichting Barneveld is primair verantwoordelijk voor voldoende aanbod van betaalbare woningen in een goede woonomgeving en goed wonen.

Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2013	
	2011	2012	2013	2014	corp	ref
Goedkoop	548	456	414		10,6%	12,3%
Betaalbaar	3.006	3.015	2.933		75,0%	68,1%
Totaal kernvoorraad	3.554	3.471	3.347	-	85,6%	80,4%
Duur < toeslaggrens	289	329	437		11,2%	16,0%
Duur > toeslaggrens	88	125	125		3,2%	3,5%
Totaal	3.931	3.925	3.909	-	14,4%	19,5%

Bron: CBC CiP

WSB voldoet ruim (+ 6,5%) aan de afspraak (80% onder de aftoppingsgrens)

Score voor de opgave: 8. De ambitie komt overeen met de opgave.

Passend toewijzen

7

- Opgave:** (PC 14) Woningstichting Barneveld wil 10% van haar woningbezit, in de vorm van vrije sector huur, inzetten om doelgroepen van € 33.641 tot € 49.000 te kunnen bedienen
- Ambitie:** We onderscheiden vier huurklassen (prijspijl 2014). Die volgen elkaar wat betreft prijs-kwaliteitverhouding op: Tot de kwaliteitkortingsgrens, tot de bovenste aftoppingsgrens, tot de liberalisatiegrens en het duurdere huursegment tot € 850.

Toewijzingen					Percentages 2013	
	2011	2012	2013	2014	corp	ref
< inkomensgrenzen	198	125	123		56,7	68,5
> inkomensgrenzen	125	110	105		43,3	31,5
passend	252	167	172		75,2	74,2
te duur	68	64	53		23,5	22,8
te goedkoop	3	4	3		1,3	2,6

Bron: CFV/CBC CiP

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

Tegengaan van woonfraude

7

Opgave: Woningwet/Opiumwet, Taak: het opsporen en tegen gaan van woonfraude.

Ambitie: --

Hennepsteelt	2011	2012	2013	2014
Aantal gevallen				
Aantal ontruiming	1	1	0	2

Bron: jaarverslagen

Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.

Keuzevrijheid van doelgroepen

7

Opgave: --

Ambitie: (OP 14) In 2014 ontwikkelen we en starten we een proef met het individueel aanbieden van een duurzaamheidspakket aan huurders in een woning met D-label. Huurders kunnen zelf een keuze maken.

Sinds 2013 heeft WSB zich aangesloten bij de corporaties uit FoodValley en het woonruimtebemiddelings-systeem van Woningnet via de website huiswaarts.nu. De grootste verandering is dat de toewijzing niet meer betrekking heeft op woonduur, maar op inschrijftijd.

De woningen worden nu wekelijks aangeboden via huiswaarts.nu. Daarvoor verliep dat via de eigen website van WSB en werd er elke twee weken geadverteerd in Wooninfo van de Barneveldse Krant.

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

Wachttijd/slaagkans

7

Opgave: (PC 14) De lijst met woningzoekenden wordt in 2012 gescreend en opgeschoond. Vervolgens zal jaarlijks worden gemonitord hoe deze lijst zich ontwikkelt en welke doelgroepen mogelijk meer dan evenredig op de wachtlijst (blijven) staan.

Ambitie: --

Woningzoekenden	2011	2012	2013	2014
Doorstromer				
ingeschreven	1.122	913	1.100	1.643
actief zoekenden		282	282	242
reacties	1.232	1.085	1.085	
verhuringen	142	94	101	
slaagkans op reactie	12%	9%	9%	
Slaagkans actief zoekenden		33%	36%	
wachttijd in jaren*	7,9	3,0	2,8	
Starter				
ingeschreven	6.436	3.695	4.397	3.074
actief zoekenden		1.400	1.400	899
reacties	13.018	11.347	11.347	
verhuringen	210	151	156	
slaagkans op reactie	2%	1%	1%	
Slaagkans actief zoekenden		11%	11%	
wachttijd in jaren*	30,6	9,3	9,0	

Bron: jaarverslagen

* wachttijd van ingeschreven(2011), actief woningzoekenden (2012 ev)

De lijst met woningzoekenden is conform de afspraken opgeschoond en de ontwikkelingen worden gevolgd. Wat hierin opvalt is dat starters een veel langere wachttijd hebben dan doorstromers.

Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.

Leegstand

10

Opgave: Toetsing aan referentiegroep CiP.

Ambitie: Conform begroting.

Huurderving door leegstand (in perc. van de jaarhuur)	2011	2012	2013	2014	ref. 2013
Huurderving begroot	1,0%	0,9%	1,0%	1,5%	
Huurderving totaal	0,7%	0,8%	0,3%	0,5%	1,1%
als gevolg van markt	0,7%	0,8%	0,3%	0,5%	0,8%
als gevolg van projecten	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%

De huurderving als gevolg van de markt en projecten is fors lager dan die van de referentiegroep.

Bron: CiP, meerjarenbegroting

Score voor de opgave volgens meetschaal: 10. De ambitie past bij de opgave.

Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, jongeren of statushouders

7

Opgave: (PC 10/13) WSB werkt zoveel mogelijk mee aan de huisvesting van statushouders. Bijzondere aandacht voor ouderen en starters. Het streven is om met name ouderen binnen de eigen kern zoveel mogelijk te voorzien van woonruimte. Voor oudere woningzoekenden uit de kleine kernen (exclusief Barneveld en Voorthuizen) geldt een voorrangregeling bij woningtoewijzing.

Ambitie: --

Statushouders	2011	2012	2013	2014
Nog te plaatsen per 1-1	4	9	3	2
Taakstelling	31	19	33	48
Plaatsingen	26	25	34	35
Nog te plaatsen per 31-12	9	3	2	15

Bron: jaarverslagen

De statushouders worden volgens de afspraken gehuisvest. De voorrangregels worden toegepast.

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

Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

8

Opgave: Toetsing aan referentiegroep CiP.

Ambitie: (OP 10) Woningstichting Barneveld is primair verantwoordelijk voor voldoende aanbod van betaalbare woningen.

Huurverhoging	2011	2012	2013	2014	Gem.	Huur in % van maximaal redelijk	ref.
Inflatie voorg.jr	1,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,2%	2011 2012 2013 2014 2013	
Max. toegestaan	1,3%	2,3%	4,0%	4,0%	2,9%	Per woongelegenheid	64,1
Toegepast	1,3%	2,3%	4,0%	4,3%		DAEB	63,6 54,3 65,9
ink < €34k			3,8%	3,8%		niet DAEB	84,8 72,3 83,4
ink €34 - €43k			4,0%	4,0%		Huur % woz-waarde	2,7 2,8 3,2 3,6
ink > €43k			6,5%	6,5%		2013 wijz. huur in %max.red. door herziening wws in 2012	
markthuur			4,0%	4,0%		Bron: CFV CiP 2013/CBC 2014	

Bron: jaarverslagen

De huurverhogingen van de afgelopen jaren hebben geen effect gehad op relatief lage huur ten opzichte van de referentiegroep. Met 54,3% van maximaal redelijk zit WSB ruim 17% lager dan de referentiegroep, waardoor de score volgens de meetschaal een 8 is.

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

Kernvoorraadbeleid

6

Opgave: (PC 14) Het aantal sociale huurwoningen in Barneveld dient op (minimaal) 20% van de voorraad te blijven. Per 2012 heeft WSB ca. 3.850 woningen ofwel 20% van de voorraad.

Ambitie: (OP 10) Woningstichting Barneveld is primair verantwoordelijk voor voldoende aanbod van betaalbare woningen.

Prijsegmenten woningvoorraad WS Barneveld					Percentages 2013	
	2011	2012	2013	2014	corp	ref
Goedkoop	548	456	414		10,6%	12,3%
Betaalbaar	3.006	3.015	2.933		75,0%	68,1%
Totaal kernvoorraad	3.554	3.471	3.347	-	85,6%	80,4%
Duur < toeslaggrens	289	329	437		11,2%	16,0%
Duur > toeslaggrens	88	125	125		3,2%	3,5%
Totaal	3.931	3.925	3.909	-	14,4%	19,5%

Bron: CBC CiP

Barneveld heeft op 1 mei 2014 20.303 woningen binnen de gemeente. WSB heeft 3.784 woningen in de sociale voorraad per eind 2013, dat is 18,6% van het aantal woningen in Barneveld. Daarmee zit WSB langer dan de afspraak.

Score voor de opgave: 6. De ambitie past bij de opgave.

Overige woonlasten

7

Opgave: Convenant Energiebesparing Huursector (2012), waarin de relatie met de woonlastenontwikkeling wordt gelegd.

Ambitie: --

W S Barneveld loopt voor met het doorvoeren van energiebesparende maatregelen en levert daarmee een ruim voldoende bijdrage aan de beperking van de overige woonlasten.

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

Aanpak huurachterstanden

7

Opgave: Toetsing aan referentiegroep CiP. (PC 10) WSB hanteert een tweede kansbeleid voor huurders die vanwege huurschuld of overlast dreigen ontruimd te worden.
(PC 14) Partijen houden zich aan de afspraken, zoals genoemd in het convenant Signalering huurschulden.

Ambitie: (JV 14) WSB streeft naar het voorkomen van oplopende huurschuld.

Huurachterstanden	2011	2012	2013	2014	ref 2013
in % van de jaarhuur	0,4	0,7	0,9	1,1	1,0
Deurwaarder	87	85	78	80	

Bron: CBC CiP/jaarverslagen

Ondanks inzet bij individuele huurders blijft de huurachterstand oplopen. Overigens heeft de inzet wel resultaat opgeleverd in absolute en in het laatste jaar relatieve vermindering van het aantal deurwaardersgevallen.

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

2. Huisvesting bijzondere doelgroepen

7

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

- Opgave:** Het hebben van voldoende passende huisvesting. Toetsing aan referentiegroep CiP.
 (PC 14) De mate van zorggeschiktheid van woningen wordt bepaald aan de hand van het sterren-classificatiesysteem. WSB zal in de periode tot 2015 600 gelijkvloerse woningen naar een hoger sterrenniveau brengen. Alle woningen die zijn opgenomen in het sterrenclassificatiesysteem worden toegewezen aan senioren of mensen met een beperking.
- Ambitie:** (OP 10) Woningstichting Barneveld werkt actief mee aan initiatieven ten behoeve van bijzondere zorgvragers in samenwerking met andere partijen.
 (OP 14) Zorgbehoevenden, zowel ouderen, als geestelijk en lichamelijk gehandicapten is voor WSB een doelgroep.

Ontwikkeling sterrenwoningen		start	doel
Sterrenclassificatie			
geen ster woningen die niet geschikt voor mensen die slecht ter been zijn			
1 ster	traploze woning	661	52
2 sterren	rollator toe- en doorgankelijke woning	32	103
3 sterren	rolstoel toe- en rollator toe- en doorgankelijke woning	23	490
4 sterren	rolstoel toe- en doorgankelijke woning	184	255
Totaal		900	900

Wonen en Zorg	2013	aandeel	ref. groep
<i>Totaal aantal woningen</i>	<i>4.106</i>		
Voor ouderen en gehandicapten	763	18,6%	17,4%
Aantal nultredenwoningen	1.149	28,0%	32,6%
Voor overige bijzondere groepen	-		
Aantal in bijzondere woongebouwen	64	1,6%	
Toewijzing aan ouderen in 2013		24,1%	16,8%

Bron: CBC CiP

De afspraken over de het hogere niveau van de sterrenwoningen wordt nagekomen. WSB heeft iets meer woningen voor ouderen en gehandicapten dan de referentiegroep en scoort daarmee ruim voldoende.

Score voor de opgave: 7. Geen meetbare (smart) ambitie beschreven.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

7

- Opgave:** (PC 14) Voor de huisvesting van mensen uit de zogenaamde OGGZ-doelgroep zoals dak- en thuislozen, chronisch psychiatrische patiënten, vrouwen uit opvanghuizen stelt Woningstichting Barneveld jaarlijks maximaal 5 woningen beschikbaar.
- Ambitie:** (OP 10) Woningstichting Barneveld zorgt dat woningen en woongebouwen daar waar dat gewenst is, geschikt zijn voor mensen met een beperking. (OP 14) Zorgbehoevenden, zowel ouderen, als geestelijk en lichamelijk gehandicapten is voor WSB een doelgroep.

Wonen en Zorg						
adres	plaats	naam	aant.	soort	doelgroep	Stichting
P Potterstraat/F Halsstraat	Voorthuizen	De Nieuwe Brink	6	app.	24u.begel.op afst.	Stichting Philadelphia
Roeterdinkstraat 2 t/m 16	Voorthuizen		8	app./kant.	begel. op afst.	Stichting Philadelphia
Roeterdinkstraat 38 en 40	Voorthuizen		10	onzelf.kmrs	jongeren	Werelthuis
Vd Berglaan 30	Voorthuizen	Avondrust	60	won.	zorg	Zorggroep Ena
Vd Berglaan 30	Voorthuizen	Avondrust	3	won.	logeerzorg	Zorggroep Ena
Vd Berglaan 30	Voorthuizen	Avondrust	19	won.	verpleegunit	Zorggroep Ena
Rozenhof	Barneveld	Ruimzicht	34	won.	aanleun	Ruimzicht (23 won)
Hoombloem 37 t/m 73	Voorthuizen	Rozenhof	18	kamers	begeleid wonen	Stichting de Rozelaar
Irishof 2	Barneveld	Iris	10	onzelf.app.	begeleid wonen	
Lakenvelderlaan 2	Barneveld	De Vlinder	23	app./1 alg.	begeleid wonen	
De Heusplein 21,22 en 23	Barneveld		3	app.	begeleid wonen	Stichting Siloah
Vondelstraat, Lorsweg	Barneveld	Vondelhove	10	app./1 gem.		GGZ centraal
Johan de Wittlaan	Barneveld		54	won.	aanleun	Neboplus (50%)
WL Mulderstraat 27 t/m 53	Zwartebroek	Onder de Vleugels	12	app/2 alg.	jongeren	St.Onder de Vleugels
Oud- Milligenseweg 34-11	Garderen	dr. Kruimelstaete	1	unit	pg-unit 8 pers.	Verpleegh.Norschoten
Schoonbeekhof 55	Kootwijkerbr.		32	app.	zorg	Verpleegh.Norschoten
Schaapsveld 40-1 t/m 40-6	Barneveld	Schaapsveld	6	onzelf.eenh	vrouwel.verg.h.	Verhuur door WsB
	Voorthuizen	Gaffel	26	ouderen	Woongroep 50+	Verhuur door WsB
	Barneveld	Rumah Maluku	24	app/1 dagopv.	Molukse ouderen	Verhuur door WsB
Bentincklaan	Barneveld	Stichting Breder	7	won.	met beperking	Verhuur door WsB
Totaal			366			

Eind 2014 heeft WSB de bovenstaande speciale woningen in portefeuille. Bijna 9% van de woningportefeuille is voor bijzondere doelgroepen.

Bijzondere toewijzingen	2011	2012	2013	2014
Statushouders	6	8	6	11
Reguliere urgenten	22	13	10	12
Stadsvernieuwingsurgenten	3		24	17
Begeleid wonen	21			
WMO	4			1
Bijzondere toewijzingen	5	3	3	11
Woongroep		2	1	
Woonwagen		1		
2e kansbeleid			1	
Instelling	4	4	5	2
Verpleeghuis				1
Totaal	65	31	50	55

De toewijzing van de 5 woningen uit de prestatieafspraken met de gemeente, vallen onder de bijzondere toewijzingen. Uit het overzicht blijkt dat WSB ook aan deze prestatieafpraak voldoet.

opgave.

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

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

-

- Opgave:** --
- Ambitie:** --

Score voor de opgave: -.

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

Prijs-kwaliteitverhouding

8

Opgave: Toetsing aan referentiegroep CiP.

(CP 14) WSB heeft en onderhoudt waar mogelijk het PKVW voor haar hele woningbezit.

Ambitie: (OP 10) WSB staat voor een goede kwaliteit van haar woningen en is daar dagelijks mee bezig. Woningstichting Barneveld zorgt dat haar woningen brand- en inbraakveilig zijn.

Prijs en kwaliteit in WWS punten	DAEB woningen		niet DAEB won.	
	corp	ref.	corp	ref.
Punten WWS totaal	176	150	204	179
Punten WWS oppervlakte	63	64	80	71
Punten WWS overige	113	86	124	108
Puntprijs WWS (€)	2,68	3,15	4,45	4,21
Huur in % van max.redelijk				

Bron: CBC CIP over 2013

De DAEB woningen van WSB hebben gemiddeld dezelfde oppervlakte als de woningen van de referentiegroep. Maar de woningen hebben veel meer overige punten (uitrusting, kwaliteit) en hebben daarbij een lagere puntprijs. Hiermee levert WSB een goede prijs-kwaliteitverhouding.

In totaal zijn 3.473 woningen voorzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Intussen is er al een aantal certificaten vervallen, aangezien ze een geldigheidsduur hebben van 10 jaar. WSB heeft ervoor gekozen deze niet meer opnieuw aan te vragen.

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

Conditie en onderhoudstoestand

7

Opgave: --

Ambitie: (OP 10) WSB staat voor een goede kwaliteit van haar woningen en is daar dagelijks mee bezig.

Onderhoud € per woning	2011	2012	2013	2014	ref 2013
Reparatieonderhoud		408	396	413	271
Mutatieonderhoud	95	58	40	49	148
Planmatig onderhoud	1.192	1.142	530	590	802
Totaal onderhoud	1.287	1.608	966	1.052	1.221

Bron: CBC CIP / JV 14

Er zijn geen documenten aangetroffen over de gemeten of gewenste conditie van het onderhoud van het vastgoed. Ook van het in het ondernemingsplan aangegeven standaardkwaliteitsniveau is geen beschrijving aangetroffen.

Uit het quickscan van USP komt wel naar voren dat bewoners tevreden zijn over de kwaliteit van het planmatig onderhoud (7,3) en de kwaliteit (7,6) van hun woning.

Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.

Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau

7

Opgave: (PC 14) Voor WBS is het nodig om de woonkwaliteit kritisch te bezien en afgestemd op de doelgroep een standaard pakket met passende woonkwaliteit en bepaalde keuzes aan te bieden. Woonkwaliteit uit te drukken in typologie, oppervlakte, materialen, uitrustingsniveau en keuzeruimte.

Ambitie: --

Samenstelling bezit 2013 (%)	ref	
	corp	groep
Eengezinswoning	62,1	52,2
MG etage zonder lift	24,6	18,4
MG etage met lift	8,5	15,8
Hoogbouw	-	9,8
Onzelfstandige woningen	4,8	3,8

Bron: CBC 2014

Met het basis PvE projectontwikkeling komt WSB voor de nieuwbouw de prestatieafspraken deels na. Hieruit wordt alleen niet duidelijk wat de keuzeruimte voor de nieuwe huurder is.

Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.

Kwaliteit dienstverlening

Kwaliteit dienstverlening

6

Opgave: --

Ambitie: (OP 10) Kwaliteit van de dienstverlening: In de planperiode 2010 – 2014 houdt Woningstichting Barneveld ten minste 2 klant onderzoeken om te gebruiken bij beleidsvorming.

Alleen in 2014 heeft USP een quickscan uitgevoerd naar enkele elementen van de kwaliteit van dienstverlening, waarbij de volgende scores gehaald zijn:

- Afhandelen reparatieverzoek 7,7
- Afhandelen planmatig onderhoud 7,3
- Betrekken van de woning 7,5
- Verlaten van de woning 7,3
- Contact met de corporaties 7,5

De eigen ambitie lijkt daarmee niet helemaal te worden waargemaakt.

Score voor de opgave/ambitie: 6.

Energie en duurzaamheid

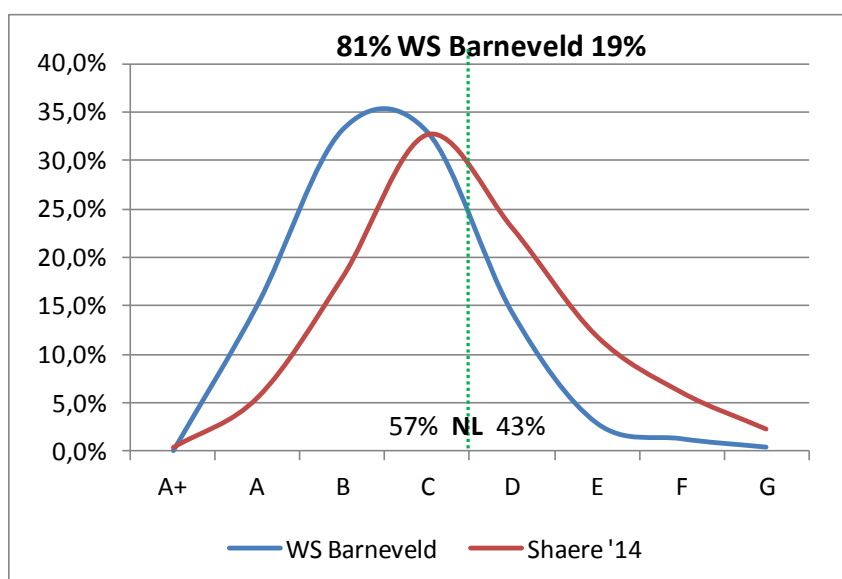
Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels

9

Opgave: (landelijk) Convenant Energiebesparing Huursector (2012): in 2020 uitkomen op label B met een gemiddelde energie-index van 1,25. Toetsing aan het gemiddelde van Shaere.
(PC 10) WSB onderschrijft het convenant Energiebesparing Corporatiesector (2008).

(PC 14) In 2020 zal het bezit van Woningstichting Barneveld ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gem. E-label B) hebben, nu is de gemiddelde Energie Index 1,45 (ofwel label C).
Ambitie: Jaarlijkse doelstelling op vermindering van de Energie index. Van 2014 tot 2017 voeren we diverse plannen uit om het aandeel woningen met een lager label (E en F) te verminderen. In 2014 ontwikkelen we en starten we een proef met het individueel aanbieden van een duurzaamheidpakket aan huurders in een woning met D-label. Blijken de uitgangspunten haalbaar, dan pakken we door.

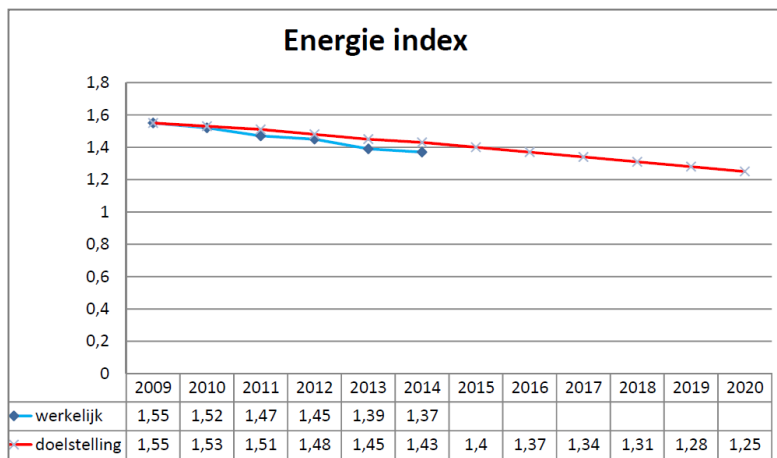
Met Shaere worden de ontwikkelingen van de energielabels bij de woningcorporaties in Nederland bijgehouden.



WSB loopt meer dan 25% voor op het gemiddelde van de woningcorporaties en overtreft daarmee de opgave behoorlijk. Een gemiddeld label B in 2020 lijkt zeer goed haalbaar.

Bij mutatie wordt een woning naar minimaal energielabel C gebracht, en waar mogelijk naar B of A.

WSB heeft de effecten van maatregelen voor energiebeheersing, uitgedrukt in de Energie index, in een meerjaren doelstelling opgenomen.



Bron: JV 14

Uit dit overzicht blijkt dat niet alleen het landelijk gemiddelde behoorlijk wordt overtroffen, maar dat ook de eigen ambitie wordt overtroffen.

Score voor de opgave 9. De ambitie komt overeen met de opgave.

Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen

7

Opgave: --

Ambitie: Bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud zet Woningstichting Barneveld in op het gebruik van duurzame materialen, laag energieverbruik en woonvormen met een lange houdbaarheid.

Het gebruik van duurzame materialen, laag energieverbruik enz. is opgenomen in het Basis Programma van Eisen Projectontwikkeling voor nieuwbouw.

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

4. (Des)investeren in vastgoed

Nieuwbouw

7

- Opgave:** (PC 10) Het streven is om jaarlijks gemiddeld 100 woningen in het sociale segment te realiseren, waarbij de gemeente en de WSB zich realiseren dat dit de laatste jaren niet gehaald is.
 (PC 14) Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de bouw van woningen die geschikt zijn voor senioren. Daar waar gebouwd kan worden voor senioren, zullen de woningen levensloopbestendig en met een aantal relevante eisen uit Woonkeur, zoals toegankelijkheid van het gebouw en doorgankelijkheid van de woningen, worden gebouwd.
 De gemeente streeft naar een nieuwbouwproductie, waarbij 25% sociale huur en 10% sociale koop wordt gerealiseerd.
 (PC 14) De maximale investeringsmogelijkheden van WSB is 40 tot 50 sociale huurwoningen per jaar. Zodra er mogelijkheden zijn de productie te vergroten, zal daarop worden ingezet.
- Ambitie:** (OP 14) we bouwen in de periode 2014 – 2017 gemiddeld 80 woningen per jaar.

Project (opgeleverd)	sociale huur	vrije sect. huur	koop doelgroep
in 2011			
Vondelhove	34		seniorenappartementen
Vondelhove	8		app. Begeleid wonen
Vondelhove	10		app. Beschermd wonen
Vondelhove	1		gemeensch. ruimte
Aldegondestraat	23		appartementen
Harmonie	12		app. Senioren
Harmonie		8	app. Vrije sector
De Vlinder	23		app. Begeleid wonen
in 2012			
Puurveen, Kootwijkerbroek			5 eg. Koopgarant
Rumah Maluku	24		app. Molukse ouderen
Rumah Maluku			ruimte voor dagopvang
in 2013			
Hof van Callenbroek	6	10	3 app. Koopgarant
in Veller	40		eg.
Garderen	5	1	eg.
in 2014			
Kootwijkerbroek	32		verpleeghuis 32 kamers
in Veller	8		eg.
Christiaan Huygensloc.	24		app.
Oldebarnevelderweg	22		maisonnettewoningen
Totaal	272	19	8

In de eerste drie jaar is het aantal gewenste nieuwbouwwoningen (gemiddeld 100 per jaar) niet gehaald. In het laatste jaar is het aantal (40 tot 50 per jaar) zeer ruim gehaald. Per saldo is $(298 / (3 \times 100 + 1 \times 40))$ 88% van de opgave gerealiseerd en daarmee evenaart de prestatie de opgave in belangrijke mate.

Van de totaal 298 opgeleverde woningen zijn er 272 sociale huurwoningen, waarvan 81 appartementen voor senioren en 73 appartementen/kamers voor bijzondere doelgroepen met zorg. Het aandeel senioren appartementen bedraagt daarmee ruim 40% van de normale sociale huurwoningen. De afgesproken bijzondere aandacht is daarmee goed waargemaakt en overtreft de opgave.

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

Sloop, samenvoeging

7

- Opgave:** (PC 10) Bij de invulling van het nieuwbouwprogramma wordt gestreefd naar een aanbod dat aansluit bij de lokale woningbehoefte.
- Ambitie:** --

Tijdens de visitatieperiode zijn 14 woningen gesloopt voor vervangende nieuwbouw.

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

Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

7

Opgave: (PC 14) Voor de woningstichting is het nodig om de woonkwaliteit kritisch te bezien, zowel van bestaande bouw als van nieuwbouw, en afgestemd op de doelgroep een standaard pakket met passende woonkwaliteit en bepaalde keuzes aan te bieden, zoals het aanbieden van meer grondgebonden seniorwoningen. Woonkwaliteit uit te drukken in typologie, oppervlakte, materialen, uitrustingsniveau en keuzeruimte.

Ambitie: WSB staat voor een goede kwaliteit van haar woningen en is daar dagelijks mee bezig.

Woningverbetering		
Jaar vanuit WSB	op verzoek	
2011	311	?
2012	133	45
2013	20	104
2014	14	64

Een groot deel (ca. 1/3 van de investering) van de verbeteringen aan de woningen zijn gericht op energiebeperkende maatregelen.

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

Bron: Jaarverslagen

Maatschappelijk vastgoed

-

Opgave: --

Ambitie: --

Score voor de opgave: -.

Verkoop

10

Opgave: (PC 10) In nieuwbouw en bestaande bouw worden woningen verkocht onder Koopgarant voorwaarden. Het streven is 20 woningen per jaar te verkopen onder Koopgarant.
(PC 14) Bij verkoop van bestaand bezit zou het aantal gemiddeld 30 tot 40 woningen kunnen zijn.

Ambitie: (OP 14) we verkopen jaarlijks gemiddeld 30 woningen.

Verkopen bestaand bezit			
jaar	Koop garant	markt prijs	totaal verkoop
2011	29	27	56
2012	13	23	36
2013	41	21	62
2014	23	32	55
Totaal	106	103	209

In de eerste drie jaar wordt het aantal verkopen onder Koopgarant, met 83 woningen tegen 60 afgesproken, (+ 38%) aanzienlijk overtroffen.

Ook het laatste jaar worden de afgesproken 30 tot 40 woningen met 55 verkopen (+ 37%) aanzienlijk overtroffen.

Bron: jaarverslagen

Score voor de opgave: 10. De ambitie wordt zeer ruim gehaald.

5. Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

7

Opgave: (PA 13) In 2013 vormen gemeente en woningstichting een werkgroep die definieert wat wijk- en kerngericht werken is. Na goedkeuring door partijen wordt het voorstel omgezet in acties voor de werkorganisaties.

Eind 2013 wordt een plan van aanpak opgesteld om tot een wijkvisie te komen.

Ambitie: (OP 10) Woningstichting Barneveld neemt waar nodig initiatieven om de woonomgeving te verbeteren en spant zich hiervoor in samen met anderen die daarvoor verantwoordelijk zijn.

Budget leefbaarheid voor activiteiten en fysieke ingrepen

2011	€ 20.000	alleen activ.
2012	€ 183.542	
2013	€ 205.688	
2014	€ 187.945	

Bron: jaarverslagen

Er worden jaarlijks verschillende initiatieven in nauwe samenwerking met de gemeente en andere sociale partners uitgevoerd. WSB stelt jaarlijks een budget beschikbaar aan bewoners voor activiteiten en initiatieven die de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijken vergroten of verbeteren en voor fysieke ingrepen in de wijk of buurt. De integrale veiligheidsmonitor (IVM) van het Ministerie van Veiligheid en Justitie wordt gebruikt om inzicht te krijgen in de mate van bewonerstevredenheid over onderwerpen als veiligheid, leefbaarheid en slachtofferschap.

In en rond Barneveld zijn 18 wijkplatforms/Verenigingen voor Plaatselijk belang actief. Daar waar WSB bezit heeft, ondersteunen de medewerkers van WSB deze samen met andere professionals.

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

Wijk- en buurtbeheer

7

Opgave: --

Ambitie: (OP 14) We gaan deze beleidsperiode door met het verbeteren van het woon- en leefklimaat in wijken en kernen waar nog veel winst te behalen is. Dit doen we vanuit de overtuiging dat woongenot verder gaat dan de woning alleen.

Uit de Veiligheidsmonitor 2014 van de gemeente blijkt dat de inwoners van Barneveld vinden dat de eigen buurt de afgelopen jaren erop vooruit is gegaan. Voor de sociale cohesie geven zij een 6,7 en voor de fysieke kwaliteit een 6,3. Op vormen van fysieke verloederings scoort Barneveld met 2,0 (lager is beter) beter dan het gemiddelde van Gelderland-Midden (2,7).

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

Aanpak overlast

8

Opgave: --

Ambitie: (OP 14) We gaan deze beleidsperiode door met het verbeteren van het woon- en leefklimaat in wijken en kernen waar nog veel winst te behalen is. Dit doen we vanuit de overtuiging dat woongenot verder gaat dan de woning alleen.

WSB levert een jaarlijkse financiële bijdrage aan het project Buurtbemiddeling. Dit project bestaat uit getrainde vrijwilligers die bewoners bijstaan in het zelf oplossen van buurconflicten. Als de vrijwilligers er niet uitkomen, neemt de consultant leefbaarheid van WSB het probleem over. Bij bewoners met psychische of door andere oorzaken ontstaan zeer problematisch woongedrag, worden andere professionele partijen ingeschakeld.

De scores voor overlast werken precies andersom dan de scores bij leefbaarheid. Hoe lager de score, hoe minder overlast er wordt ervaren. De eindscore voor Barneveld is 1,7 tegen 2,1 voor Gelderland-Midden. De totaal score voor overlast in Barneveld is samengesteld uit fysieke verloederings (2,0), sociale overlast (0,8) en verkeersoverlast (3,1). Opvallend is dat het onderdeel, de sociale overlast, waarop de corporatie de grootste bijdrage kan leveren in het terugdringen van de sociale overlast het beste scoort waardoor een goed resultaat behaald wordt.

Score voor de opgave: 8. De opgave en ambitie komen overeen

2. Position paper



Position paper Woningstichting Barneveld

Onze koers: passie voor Barneveld

Ieder mens heeft behoefte aan een veilige basis om in te wonen en een vertrouwde omgeving om in te leven. Daarom werken we met passie voor Barneveld aan betaalbaar en prettig wonen. Dit doen we samen met partners en bewoners.

Goede en betaalbare woningen aanbieden, zorgen dat de buurt er goed uitziet, eraan bijdragen dat mensen fijn wonen. Dat is onze kerntaak en daar gaan en staan wij voor. Dat klinkt gewoon, maar voor ons is het bijzonder. Want we weten wat ervoor nodig is. Hard werken, transparant zijn, durven kiezen en open staan voor samenwerking. Daarnaast houden we ons bezig met maatschappelijke thema's, samen met onze partners in zorg, welzijn en wonen. We kiezen bewust voor wat we doen - en wat we niet doen. We nemen geen verantwoordelijkheden over, maar zijn de aanjager. De komende jaren dagen we belanghouders en onszelf uit om thema's aan te pakken, die belangrijk zijn voor de gemeente Barneveld en haar bewoners. Dát bedoelen wij met passie voor Barneveld.

Deze koers is opgenomen in ons beleidsplan dat loopt vanaf begin 2014. Hoewel het oude beleidsplan nog niet 'verstreken' was, hebben wij in 2013 een nieuw beleidsplan opgesteld vanuit de overtuiging dat het in deze dynamische tijd goed is te focussen. Het oude beleidsplan kende een (te) brede opgave waarbij het de vraag was of dat was vol te houden en passend was in de veranderende tijd. Een duidelijke lijn geeft houvast, juist als nog niet helemaal duidelijk is waar het naar toe gaat met de wetgeving die kaderend is voor ons werk (herzieningswet). Bij het opstellen van ons beleidsplan hebben wij ons nadrukkelijk laten voeden door belanghouders en de lokale opgave.

Onze kernwaarden zijn:

Bewust doen: Wij houden van aanpakken, vaak samen met onze belanghouders. Meer dan ooit maken we hierbij bewuste keuzes. Het belang van de klant en een goede woning in een prettige omgeving staan voorop. Deze bewuste aanpak levert soms een weloverwogen 'nee, omdat' op.

Durven: Het belang van onze klanten en doelgroepen staat voorop. Voor hen en andere belanghouders zijn wij een ondernemende organisatie, die lef toont en risico's durft te nemen.

Betrouwbaar: Klanten en belanghouders weten wat ze hebben aan Woningstichting Barneveld. Ze ervaren ons als een betrouwbare en integere verhuurder of partner. We leveren kwaliteit en zijn duidelijk over wat wel en niet kan. Afspraak is afspraak.

Met elkaar: Woningstichting Barneveld staat dichtbij de klant en is makkelijk bereikbaar. We benaderen mensen persoonlijk en luisteren goed. Bij al onze activiteiten op het gebied van wonen en leefbaarheid werken we graag samen met onze klanten en belanghouders. Daarbij maken we heldere afspraken over wat we van elkaar kunnen verwachten en wie wat doet.

Governance:

Woningstichting Barneveld hecht veel waarde aan goed bestuur en adequaat toezicht. We volgen de Governancecode Woningcorporaties en de Aedes code.

De bedrijfsvoering, de verantwoording daarover en het toezicht zijn volgens gangbare methoden ingericht en worden van tijd tot tijd tegen het licht gehouden en aangepast. Daar hebben we geen moeite mee, integendeel, we zijn graag transparant.

Waar komen we vandaan?

De afgelopen jaren hebben in het teken gestaan van het 'klaar maken voor de toekomst'. Vanuit een situatie van overvloed zijn we gaan voorsorteren op een situatie van schaarste. De middelen waren nooit een belemmering, de mogelijkheden wel. Ondertussen zijn de middelen schaars mede door toedoen van de verhuurdersheffing en wordt er nog steeds veel van ons gevraagd.

Daarop hebben wij vroegtijdig voorgesorteerd en zijn wij vanaf 2011 een aantal zaken gaan doen:

- Reduceren van bedrijfslasten
- Resultaatgericht werken
- Bewuster keuzes voorbereiden, maken en uitdragen
- Een bijpassende open bedrijfscultuur kweken
- Oude kracht behouden (we kennen onze klanten, kennen ons bezit, zijn doeners en zijn altijd dicht bij de kern gebleven).

Waar staan we nu?

Woningstichting Barneveld is een financieel gezonde corporatie die nog flink kan investeren ten behoeve van onze doelgroepen. Dat is nodig omdat er nog veel vraag is naar betaalbare huurwoningen. Alle kengetallen staan op groen. De ruggengraat van ons bedrijf, het Portfoliebeleid (hoe moet onze woningvoorraad eruit zien over 10 jaar) staat en is goed uitgewerkt, ook in facetbeleid. Onze werkwijze is geprofessionaliseerd. Dat geldt bijvoorbeeld voor een aantal processen (huurmutatie, onderhoud en sociaal beheer), ICT ondersteuning als ook voor de Plan-Do-Check-Act-cyclus in de vorm van heldere doelen, goede rapportage en aandacht voor bijsturing. Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering geworden. Processen zijn en worden herijkt. Woningstichting Barneveld is blijvend actief om de leefbaarheid te bevorderen en doet dat meer en meer doelgericht en samen met anderen. Er is en wordt blijvend gestuurd op betaalbaarheid, een groot goed voor onze huurders en toekomstige huurders. De gemeenschappelijke doelen op de terreinen leefbaarheid in wijken en kernen en wonen en zorg worden samen met bewoners, gemeente, zorg- en welzijnspartijen opgepakt. De relaties zijn daarbij blijvend goed en zakelijk. Met de gemeente hebben wij goed werkende prestatieafspraken. De waardering van onze huurders is goed. De uitstraling van Woningstichting Barneveld is in alles passend en fris.

Met andere woorden: Woningstichting Barneveld is een frisse, eigentijdse en betrouwbare partner in wonen.

We zijn nog niet waar we willen zijn. De veranderbereidheid neemt toe, maar we kunnen nog meer bereiken. Steeds weer kijken of en zo ja, hoe het beter kan. Ook kunnen we nog proactiever, sneller en zakelijker zijn. We zijn tevreden en trots op de stappen die we gezet hebben en de tijdigheid waarop we dat gedaan hebben. De balans tussen oude kracht behouden en werken aan verbetering is goed gevonden. We zijn dichtbij de klant gebleven

door aandacht en goede service. We werken sober en doelmatig aan de lokale opgaven. We zijn goed op weg en hebben veel vertrouwen in de toekomst. Wij zijn in staat op de veranderingen in te spelen en blijvend een belangrijke bijdrage aan Barneveld te leveren. Daarin zijn we ambitieus en is nog wat te winnen.

Waar richten wij ons op?

We richten ons op de grote lokale behoefte aan betaalbare woningen en op het leefbaar houden van wijken en kernen. In onze koers hebben we daarom drie speerpunten opgenomen en hebben we aandacht voor de organisatie om dat waar te maken.

Mensen & wonen

In de eerste plaats willen we een excellente, lokale volkshuisvester zijn voor mensen die aangewezen zijn op sociale verhuur, voor mensen met een middeninkomen (tot € 43.000 per jaar) en voor zorgbehoevenden. We bieden een mix van woningen in type, prijs en kwaliteit. We investeren in nieuwbouw of grootscheepse levensduur verlengende renovatie van gemiddeld 80 woningen per jaar (vraag is ongeveer 100 woningen per jaar). Hiertoe verkopen we minimaal 30 woningen per jaar. De afgelopen jaren, ondanks de crisis, realiseerden we zelfs gemiddeld 52 verkopen per jaar. De afgelopen 4 jaar is de investeringscapaciteit in eerste instantie afgenomen, maar door bijsturing en de succesvolle verkoop, is die vervolgens weer toegenomen. We hebben 282 nieuwbouwwoningen opgeleverd (incl. zorgappartementen) en 277 woningen grondig gerenoveerd. We houden 10% van onze woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, 70% onder de aftoppingsgrens, 10% tot de liberalisatiegrens en streven naar 10% woningen met een geliberaliseerde huur tot € 850. In het kader van de Herzieningswet zal dit de komende tijd waarschijnlijk herijkt worden; de nadruk zal nog meer gaan liggen op de betaalbare voorraad. Bovendien 'plussen' we in aangewezen complexen woningen op, waardoor ze passen bij de eisen van de tijd, levensloopbestendig zijn en uitermate geschikt voor senioren. Het afgelopen jaar is het tempo hiervan hoger geweest dan voorgenomen (10 woningen in 2015; 21 woningen vanaf 2011). De eerder genoemde verkoop wordt ook ingezet voor een betere verdeling van ons bezit over wijken en kernen. Mede hiervoor zijn het verkoopbeleid en de verkoopvoorraad aangepast. We werken met gemeente en zorgpartners samen in een aanpak die gericht is op het waarborgen van het woon-, zorg- en welzijnsaanbod voor burgers in de wijk. Hiermee geven we samen invulling aan moderne woonservicegebieden.

Duurzaam & betaalbaar

Energielasten zijn een belangrijk onderdeel van de woonlasten. Wij willen die lasten zo laag mogelijk houden, zodat wonen in onze huizen betaalbaar blijft voor onze doelgroepen. Dus maken we onze bestaande woningvoorraad energiezuiniger. We pakken daarbij met name de schil van de woning aan. Concreet willen we voor 2020 gemiddeld label B hebben voor onze woningen. We liggen nu voor op schema.

Vitale wijken en kernen

Prettig wonen en leven gaat verder dan de woning alleen. We streven naar leefbare en vitale wijken en kernen, met voldoende voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden. Samen met onze partners in zorg en welzijn werken we daaraan. We focussen daarbij op locaties waar we veel bezit hebben en die extra aandacht nodig hebben. In een aantal wijken en kernen werken we samen met betrokken partijen aan een plan van aanpak om de vitaliteit te versterken. Ook loopt het door ons geïnitieerde traject om te werken aan een visie en

realisatieplan voor wijken en kernen met goede voorzieningen. Dit doen we samen met gemeente en vrijwel alle zorg en welzijnspartijen. De eerste stap was het maken van een 'foto' van Barneveld met inzicht in wat waar is. Door het vele en goede contact met Huurdersvereniging Barneveld, bewonerscommissies, wijkplatforms en verenigingen voor Plaatselijk belang, weten wij goed wat er speelt en nodig is. Deze organisaties (ook politieke partijen) weten ons goed te vinden als zij onderwerpen aan de orde willen brengen. Wij laten ons voeden en pakken geluiden bewust op. Legitimiteit is in de sector een groot issue. Ook wij moeten hier structureel wat mee. Wel is het vele contact dat wij hebben nu al een belangrijke vorm van legitimiteit die wij koesteren.

Een organisatie die kiest en doet

Woningstichting Barneveld moet in staat zijn bovenstaande speerpunten in te vullen. Dat vertaalt zich in continu scherp aan de wind koersen qua bedrijfslasten. We willen het optimale uit de organisatie halen ten behoeve van onze doelgroepen. En dat op een verantwoorde manier die toekomstbestendig is. Dat betekent goed blijven 'scoren' op de financiële kengetallen. Sober en doelmatig blijven werken. Steeds kijken of het beter kan en zo ja, hoe?

Om onze bedrijfslasten terug te dringen hebben wij in 2011 een traject opgestart waarbij inkoop, het huurmutatieproces en onderhoud tegen het licht zijn gehouden. Het doel was in 2014 17% te besparen op beïnvloedbare bedrijfslasten. Dat is gelukt. Nu gaan we door met andere processen en een vervolgstap met onderhoud. We gaan voor gewoon goed onderhouden woningen en onze ambitie is dat te realiseren voor gemiddeld € 1.000,- per woning vanaf 2016. De sobere en doelmatige bedrijfsvoering die hiervan het resultaat is, moet leiden tot een benchmarkscore die qua klantwaardering bovengemiddeld is en qua kosten beneden gemiddeld (score in 2014: AB).

Digitalisering gaat daar een grote rol in spelen volgens ons. Dit gaat ons helpen de klant beter te bedienen en onze bedrijfsvoering te optimaliseren.

Ook blijven we gaan voor nauwe samenwerking met klanten, gemeente en andere belanghouders. Samenwerking leidt tot betere resultaten.

Naast de blijvende inzet op de thema's duurzaam & betaalbaar en vitale wijken en kernen, leveren we een zo groot mogelijke bijdrage aan de bouw van sociale (huur)woningen. Aangezien de Barneveldse bevolking blijft groeien en de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd hoog blijft en er nu een relatief laag percentage sociale huurwoningen is, is het nodig nieuwe betaalbare sociale huurwoningen toe te voegen. We willen onze bouwinspanningen daarom verantwoord maximaliseren. Daartoe willen we een gezonde bedrijfsvoering hebben waarbij de inkomsten groter zijn dan uitgaven, inclusief heffingen. De verkopen worden gebruikt om nieuwbouw te financieren. Gelet op het verder oplopen van de verhuurdersheffing en de verwachte vennootschapsbelasting in de toekomst, is het nodig de bedrijfsvoering te blijven aanscherpen. Gezien de betaalbaarheidsdiscussie en eisen aan passend toewijzen moet het voorraadbeleid waarschijnlijk worden aangepast.

Tot slot

We zijn trots de afgelopen jaren tijdig te hebben bijgestuurd waardoor we nu nog steeds in staat zijn een flinke bijdrage te leveren aan betaalbaar en prettig wonen in Barneveld. We zijn blijven staan voor onze klanten en woningzoekenden en dat zullen we ook in de toekomst blijven doen!

3. Bronnenlijst

1. Ambities en presteren naar opgaven		
		Documenten
1.	Position paper	Position paper Woningstichting Barneveld 0315
2.	Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen	- Jaarplannen 2011,2012,2013 (+toelichting) +2014 WsB - Jaarplannen BLNW P&O - Jaarplannen BLNW communicatie - Jaarplannen BLNW Techniek - Jaarplannen BLNW Wonen Voor jaarplannen BLNW Financien/Treasury, zie 3.14
3.	Plannen; Beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan	- Beleidsplan 2010- 2014 en 2014-2017 - HR visie 2011 Zie ook 1.8
4.	Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen	- Jaarverslag 2011,2012, 2013, 2014 - VHV verslag 2011, 2012, 2013, 2014
5.	Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid, enz.)	- Basis PvE Projectontwikkeling - Kaders leefbaarheid - Kaders leefbaarheid feb 2014 - MT besluit energielabeling - Duurzaam en betaalbaar Energiebeleid - Bijlage betr. planning aanpassing woningen conform Energiebeleid Ondernemingsplan - Mutatieprocedure 1-10-2009 - Optimalisatie VvE beheer - Overlast en tweede kans beleid juni 2009 - Procedure inz klachtenonderhoud okt 2009 - Regeling bij vergoeding groot onderhoud en renovatie - VVE inspraak huurders MT voorstel - Opplussen seniorenwoningen - Huurverhoging vrije sectorwoningen 2014-2015 - memo advies Donnerpunten 0112 - Samenvatting criteria woningtoewijzing vanaf 1 januari 2011 - Werkplan Planning en Projecten jan 2004 - format procesbeschrijvingen 6-8-2014 - rapport verhuur mutatie procedure versie 28-3-2012 def - huurharmonisatie en energielabeling - kostenverdeling oppluswoning - Besluitvormingsdocumenten Risicoklankbord BLNW - Normenkader Nieuwbouw projecten - Risicorapportageformat (op basis normenkader Nieuwbouw projecten) vs 3 - huurverhoging 2013 - Huurverhoging vrije sectorwoningen 2014-2015 - Afdeling FenC interne controle 7 dec 2011 - Procedure inzake klachtenonderhoud - procesbeschrijving nieuwbouwprojecten 20120412 - Projectfasering schema WSB - Volmacht projecten - beleidsnotitie Projectontwikkelstatuut

		• huur – inkomenstabel 2015 • mutatieprocedure januari 2013 • Herverdeling afdeling FenC
6.	Documenten met en over eigen doelstelling (op allerlei terreinen)	• Sponsorbeleid WsB • Ondernemingsplan Nieuwbouw • Ondernemingsplan Interne Aannemerij • verantwoording bezuinigings doelstelling • A1 Memo herzieningswet MT 5 sept 2012 aangepast • Sturingsprincipes • alg voorwaarden planmatig onderhoud renovatie • checklist procedure legionella bij zorggerelateerde nieuwbouw • meerwerk planmatig onderhoud
7.	Eigen wijkvisies	• Evaluatie en doorstart wijkplatforms • Wijkplan Oldenbarneveld • nota wijkplatforms Gemeente Barneveld • visie dichtersbuurt • Herinrichting openbare ruimte Plantage • Wijkplatform Oldenbarneveld • Wijkplatform De Burgt Barneveld • Wijkplatform De Lors • Wijkplatform Vliegersveld - De Vaarst • Wijkplatform Garderen • Wijkplatform Hamburgerstraat Voorthuizen • Wijkplatform Kootwijk Vooruit • Wijkplatform Kootwijkerbroek • Wijkplatform Oldenbarneveld • Dorpsplan Zwartebroek-Terschuur • Dorpsplan Stroe 1 • Wijkplatform Stroe • Wijkplatform Voorthuizen Centrum • Wijkplatform Voorthuizen Zuid • Wijkplatform Zuid III Barneveld • Wijkplatform Stuurgroep • Wijkplatform De Glind • Plaatselijk Belang Garderen • Beleidsnota wijkplatforms maart 2008 • Memo verantwoordelijken wijkplatforms • Enquête jeugd Zwartebroek Terschuur • Wijkshow • Onderzoek functioneren wijkplatforms Barneveld • Plan van Aanpak Valkhof definitief • plan van aanpak Vogelbuurt • Valkhof 2013 tekst def
8.	Strategisch voorraadbeleid (SVB), verkoopbeleid bezit	• huurharmonisatie en investering mutatiwoning • Grondprijsonderzoek MNM • MEMO EVALUATIE VERKOOP def • Verkooplijst 2014 • Portfolioboek Stec • Voorstel strategisch voorraadbeleid Stec • Verkoopvarianten • Oplegnotitie evaluatie verkoop 110711

		• Verkoopbeleid maart 2014 • 2012 01 19 portefeuillestrategie WSB • Huurharmonisatiebeleid aug 2011 • Uitwerking PFM naar complex Besluiten • Strategisch Voorraadbeleidsplan 2004 • MT besluit verkoopbeleid • Bestuursbesluit uitbreiding verkoopbeleid • Bestuursbesluit verkoop woningen • Bestuursbesluit verkoopbeleid • Memo verkoopbeleid
9.	Eigen woningmarktgegevens en woningmarktanalyses	• Woningmarkt onderzoek Companen 9-2-2010 • Ontwikkeling doelgroep regio Amersfoort SWEV • Wonen in Gelderland • adviesrapport Lisanne de Ruijter Migratieonderzoek juli 2013 • Rapport_regionaal_woningbouwprogramma Food Valley • 320862_EIB rapportage lange termijn verkenning regionale • Strategische Woonagenda Food Valley 2015-2019 • Bijlage 2 bij 600915 Onderzoek betaalbaarheid wonen 2014 Barneveld • notitie bij evaluatie en prognose 2013 woningbouwproductie 2008-2012 • notitie bij evaluatie en prognose woningbouwproductie 2006-2010 • VOORTGANGSRAPPORTAGE WONINGBOUWPROJECTEN tm 15 NOV 2011 • Beleidsoplossingen gevolgen EU 90% toewijzing • Analyse schaarste en verdringing • 1e Rapportage Fasere Doseren Nieuwbouw in Barneveld JAN2013 • 2e Rapportage Fasere Doseren Nieuwbouw in Barneveld APR2013 • 3e Rapportage Fasere Doseren Nieuwbouw in Barneveld DEC2013 • Huiswaarts kengetallen kwartaal 20141 • Huiswaarts kwartaaltabellen 20141 • Huiswaarts kwartaaltabellen 20142 • Huiswaarts kwartaaltabellen 20143 • Concept Startnotitie Regionale Woonagenda FV 2014 • pva vraagmonitor_woonagenda 20141126
10.	Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)	• Afspraken kader KWP3 Regio de Vallei • Akkoord afspraken kader KWP3 Regio de Vallei • Fasere en Dosere Regio Food Valley • covenant-energiebesparing-corporatiesect • covenant-huursector reductie co2 2012
11.	Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied	• Meerjaren woningbouwprogramma gemeente 2011-2020 • Woonvisie 2010-2020 • Visie op Wonen 2010-2020 • Startdocument visie op wonen • Ontwerp Structuurvisie Barneveld kernen 20-09-2011[1]

		• Notitie grondprijzen 2014 Barneveld + toelichting 08-07-14
12.	Prestatieafspraken met belanghebbenden	• Jaarplan 2011 bij prestatiecontract 110221 • jaarplan 2014 prestatieafspraken mrt 2014 • jaarplan 2013 prestatieafspraken feb 2013 • Prestatieafspraken WsB en gemeente 2013-2016 – regionale samenwerking • Prestatieafspraken Wijk- en kern gericht werken • Planning prestatieafspraken aug tm dec 2012 • Plan van Aanpak def 18 juni 2012 • Uitgangspunten PRESTATIECONTRACT 2012 2016 versie 6 juni 2012 • Prestatiecontract 2013-2017 • Prestatiecontract 2009-2012 • Evaluatie jaarplan 2014 prestatieafspraken • jaarplan 2014 prestatieafspraken voortgang september 2014 • Evaluatie jaarplan 2013 prestatieafspraken • jaarplan 2013 prestatieafspraken voortgang sept 2013 • jaarplan 2013 prestatieafspraken voortgang juni 2013 • Evaluatie prestatiecontract 2011
13.	Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten contracten	• 8907_Statutenwijziging Muziek Theater Barneveld_2009 • 8902_Statutenwijziging Muziek Theater Barneveld_2011 • 320671_Statutenwijziging Muziek Theater Barneveld_2014 • Intentieovereenkomst Woongroep 50+ • Samenwerkingsovereenkomst zorgpartijen Kruimelstaete • Overeenkomst Stg Breder woningtoewijzing complex 153 • Afspraken Welzijn Barneveld voor gemene rekening personele inzet • Afspraken Welzijn Barneveld voor gemene rekening personele inzet juni 2013 • Afspraken Welzijn Barneveld voor gemene rekening personele inzet mrt 2012 • Protocol Nieuwbouw definitief 140910 DEF • Samenwerkingsovereenkomst stichting Duurzame Energie Barneveld • Samenwerkingsovereenkomst Neboplus • SWEV overeenkomst • Samenwerkingsovereenkomst ENA 2014 • Verlenging convenant OGGZ • Samenwerkingsovereenkomst SWOB • Memo tussentijdse evaluatie BLNW • Intentieverklaring samenwerking BLNW • Corporaties regio WERV Woningnet • Samenwerkingsovereenkomst HvB 2011 • Opzet project Regio Food Valley • akkoord verlening convenant OGGZ tot 2014 • Samenwerkingsovereenkomst WMO 2011 + 2013 • Convenant OGGZ • Convenant buurtbemiddeling

		• Convenant Hennepkwekerijen • Convenant Signalering huurschulden • Convenant woonruimteverdeling
14.	Corporatiebenchmarkcentrum; indicatoren en overzichten	• I2082 analyse, samenvatting, quintielgrenzen, toelichting 2011, 2012, 2013 Zie ook http://www.cfv.nl/corporaties/corporatie/ L2082 Voor Aedes benchmark USP 2014: zie 2.3 Voor benchmark gegevens CBC 2014: zie 3.3

2. Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)		
		Documenten
1.	Documenten met opvattingen van belanghebbenden, zoals onder meer huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen	Zie ook onder 1.11 t/m 1.14 Adviezen HvB Wonen Zorg Welzijn • Eindrapport Centrum voor Samenlevingsvraagstukken Barneveld 2010 • Rapport GDR-bijeenkomst belanghouders • Input Huurdersvereniging Barneveld stakeholdersbijeenkomst 2013 • Flipoverbladen stakeholdersbijeenkomst jan 2014 • Terugkoppeling belanghoudersbijeenkomst 2013 • Procesvoorstel beleid huurharmonisatie aug 2014 • Procesvoorstel huurverhoging juli 2015 • Nadere toelichting bij Huurbeleid juli 2015 • Nota van uitgangspunten visie op wonen 2010-2015 • memo concept visie op wonen 2010-2012 • Kwalitatief woonprogramma Gelderland KWP • Kwalitatief woonprogramma 2010-2019 Provincie Gelderland • Verslag stakeholdersbijeenkomst 2014
2.	Verslagen van overleg met belanghebbenden	• Bestuurlijk overleg 2011-2014 • Bewonerscommissie Bijeborg • Bewonerscommissie Bilderdijkstraat • Bewonerscommissie Vondelhove • bewonersoverleg aanleunwoningen Klaverweide • BLNW 2011 • BLNW 2012 • BLNW 2013 • BLNW 2014 • Food Valley • Gehandicaptenraad • Huurdersvereniging 2011-2014 • Risicomanagement BLNW • Rumah Maluku Atrium • SWEV • Verslagen n.a.v. visitatie 2011
3.	Onderzoeken (klant)tevredenheid (huurders en overige belanghebbenden)	• Aedes Benchmark individuele resultaten • Mail resultaten Aedes benchmark • Quickscan USP Aedes

4.	Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden	Zie 1.12 en 1.13 Bronveld • 8531_Onroerend goed_Offertes MNM • Aanstellen programmamanager Kulturhus • bijdrage aan programmamanager Kulturhus Kootwijkerbroek • Getekende intentie en samenwerkingsovereenkomst Zwarteboek • getekende samenwerkingsovereenkomst Apeldoornsestraat • Manifest zorggeschikte wonen (Alliantie) • Overeenkomst Woningstichting Leusden • Samenwerkingsovereenkomst Dwarsakker Zwarteboek • Samenwerkingsovereenkomst Kulturhus Kootwijkerbroek • Samenwerkingsovereenkomst Midden Nederland Makelaars • Samenwerkingsovereenkomst Norschoten • SOK WsB-Gemeente-Schoonderbeek Holzenbosch • subsidie Kulturhus einde
----	--	---

• 3. Presteren naar vermogen (PnV)		
		Documenten
1.	Publicatie CFV; de continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief	• Continuïteitsbrief 2011 + 2012 • Solvabiliteitsbrief 2011 + 2012 • Toezicht brief 2013 CFV (voorheen Continuïteitsbrief & Solvabiliteitsbrief) • Toezicht brief 2014 CFV (voorheen Continuïteitsbrief & Solvabiliteitsbrief) • Correctie in bijlage bij Toezichtbrief 2014 • Toezicht nav sanctie onthouding staatssteun 2012
2	De oordeel brief van de minister van BZK	• Oordeelbrief 2010, 2011, 2012, 2013
3.	Corporatiebenchmarkcentrum (CBC); overzicht kerngetallen en verloop daarin	www.cbc.databank.nl
4.	Van het WSW; het cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief	• Aanpassing faciliteringsvolume DPI 2012 • Afstemming schuldrestanten en leningsmodaliteiten per 31 december 2012 • DPp informatie verslagjaar 2013 • Kasstroomoverzicht 2013 • Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2013 • kredietwaardigheid en Faciliteringsvolumes 2011 • Overzicht aangepast faciliteringsvolume 2012 • Toelichting DVI 2014 • Vaststelling borgingsplafond borgbaarheidsverklaring • Volmacht lastgeving aan WSW nov 2013
5.	Jaarrekeningen en jaarverslag	Zie 1.4

6.	Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen	• Bedrijfsbegroting 2011,2012,2013 & 2014 • Meerjaren investeringsbegroting 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 • Meerjarenonderhoudsbegroting 2014-2023 • Meerjarenonderhoudsbegroting 2013-2022 • Meerjarenonderhoudsbegroting 2012-2021 • Meerjarenonderhoudsbegroting 2011-2020
7.	Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen	• Kwartaalrapportage 2011 • Trimesterrapportage 2012, 2013 & 2014 Zie berekeningen in Bedrijfsbegrotingen en trimesterrapportages
8.	Managementdocumenten met betrekkingen tot financiële risicoanalyses en scenario's en visie op vermogensinzet	(risicorapport – zie trimesterrapportage) • Uitgangspunten begroting 2012 • Projectontwikkelstatuut • Evaluatie Risicomanagement • Advies Risicoprofiel Risicomanagement • Rapportage Risicomanagement • Statuut Projectontwikkeling • Leveranciersbeleid • Bevoegdhedenregeling • BLNW Risicomanagement verslag • Uitgangspunten B2011 • Memo begroting en uitgangspunten B2013 • Uitgangspunten B2015 • Memo toelichting rendementseisen • Overzicht uitgangspunten SW def bij begr 2013 • Keuze waarderinggrondslag jaarrekening 2012 • Memo rendementseisen 2012 • Toelichting meerjarenbegroting 2013 • Uitgangspunten en begroting 2013 • Uitgangspunten b2014 • Beleidsnotitie toetsingskader Verbindingen • Bepaling Afslag 2014 • memo rendementseisen 2014 RvT • voorstel rapportage trimester
9.	Overzicht onrendabele investeringen	Zie overzichten in bedrijfsbegrotingen en jaarrekeningen (1.4 en 3.6) • Overzicht ORT 2011 tot en met 2014
10.	Van accountant; managementletters, verslagen en brieven	• controleverklaring 2010, 2011, 2012, 2013 • Accountantsverslag 2011, 2012 & 2013 • Assurancerapport dVi 2010, 2011, 2012 & 2013 • Managementletters 2011, 2012, 2013 & 2014 • Rapportage bevindingen kasstroomoverzicht • Dvi controle woningtoewijzing 2012 • Assurancerapport controle woningtoewijzing 2012
11.	Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency	• Financieel Statuut • Memo Financiële kaders 26-11-2008
12.	Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend	Zie beleidsplan, begrotingen, jaarrekeningen en trimesterrapportages, leefbaarheid

13.	Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiency	• Tevredenheidsmonitor 2014 – Resultaten afdeling Woondiensten • Tevredenheidsmonitor 2014 – Resultaten afdeling O&T • Tevredenheidsmonitor 2014 – Resultaten afdeling Bedrijfsvoering • Tevredenheidsmonitor 2014 – overzicht afdelingen • Tevredenheidsmonitor 2014 – Toelichtingen • Tevredenheidsmonitor 2014 – Resultaten Woningstichting Barneveld • Tevredenheidsmonitor 2014 Presentatie lunchbijeenkomst • Procuratieregeling • Klokkenluidersregeling • Integriteitscode • Sturingsprincipes Woningstichting Barneveld 0813 • Cultuurcode Woningstichting Barneveld • BNLW gedragscode met bijlagen • Handboek Personeelszaken met bijlage 24 februari 2015 • Kernwaarden afstemmen met competenties medewerkers • Kernwaarden • Organogram • HR visie april 2011 • Start bedrijfslastentraject en cultuurtraject • Bedrijfslasten waar we voor gaan • Tussenstand bezuinigingen tbv gemeenteraad • Verantwoording realisatie bezuinigingsdoelstelling
14.	Treasurystatuut en treasuryjaarplan	• 12242 Samenwerkingen Vergaderingen • 111214 Verslag evaluatie TC 14-12-2011 definitief • Aanpassingen treasurystatuut 9-12-2013 • Besluitvorming kader opdracht Risicomanagement Man... • BLNW TC Jaarverslag 2012 • Evaluatie Treasury 2013 • Jaarplan 2014 Treasurycommissie BLNW • Jaarverslag Hoofden FEZ BLNW • Jaarverslag Treasury 2014 • Mal treasurystatuut • Memo toelichting rendementseisen • Notulen 12-11-2013 Treasury vergaderingen • Opdracht reactie op rapport CFV 2 • Rapport advies risicoklankbord periode 3 2012 • Tekst evaluatie uit het Treasurystatuut • Treasury Commissie BLNW (met directies) 10-12-2014 • Treasury Commissie BLNW (met directies) 11-12-2013 • Treasury Commissie BLNW 11-11-2014 • Treasury Commissie BLNW 11-12-2013 • Treasury Commissie BLNW 20-5-2014 • Treasury Commissie BLNW 23-9-2014 • Treasury Commissie BLNW 25-2-2014 • Treasury Commissie BLNW notulen 10-12-2014 • Treasurycommissie en evaluatie beleid • Treasurystatuut 2012 • Treasurystatuut act. Dec 2014 • Verslag evaluatie TC 8-12-2010 • Verslag evaluatie TC 12-12-2012 def • Verslag evaluatie TC 14-12-2011 def • Verslag TC vergadering 4-9-2012 definitief

		• Verslag TC vergadering 5-9-2011 definitief • Verslag TC vergadering 7-2-2012 • Verslag TC vergadering 13-11-2012 • Verslag TC vergadering 15-11-2011 • Verslag TC vergadering 16-2-2011 • Verslag TC vergadering 23-5-2012 • Verslag TC vergadering extra 8-12-2010
--	--	---

4. Governance		
		Documenten
1.	Documenten over alle opgaven	Zie 1.10
2.	Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties	• voorstel rapportage trimester • fraude aspecten
3.	Position paper	Zie 1. 1
4.	Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)	• 320672_reactie overdracht aandelen MTB plaatsgevonden maart 2014 • 320675_beëindigen onrechtmatigheid verslagjaar 2010 aandelen MTB Oordeelsbrief verslagjaar 2010 • 320676_kopie van de leveringsakte van de aandelen MTB • 320763 Oordeelsbrief verslag 2010 • Activiteiten WsB in MTB nav oordeelsbrief • Afspraakbevestiging toelichting aandelen MTB • Afspraken na bezoek toelichting aandelen MTB • Akkoord overschrijding reactietermijn oordeelsbrief 2010 aandelen MTB • Bevestiging afspraak bij BZK inz aandeel MTB • Bevestiging ontvangst bericht koper aandelen MTB • Bevestiging uitstel verkoop aandelen MTB • Brief makelaar onderbouwing verkoop aandeel MTB • handhaving staatssteunregels voor woningcorporaties • Oordeelsbrief 2010 inz aandeel MTB BV • Overdracht aandelen niet achterwege laten vanwege prijs • Verzoek akkoord terugbrengen aandeel MTB • Voorgenomen overdracht aandelen MTB • Voorlopig nw aandeelhouder MTB voor overdracht voor eind dec • Vraag functie MTB in relatie woningbezit
5.	Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen Raad van Commissarissen (RvT)	• Notulen en agenda 2011,2012,2013+2014 RvT • Notulen 2011, 2012, 2013 & 2014 Auditcommissie
6.	Notulen vergaderingen Raad van Bestuur (MT)	• Notulen 2011,2012,2013+2014 • Bestuursbesluitenlijsten 2011 t/m 2014

7.	Documenten met betrekking tot het profiel van den Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie Raad van Commissarissen	• Aangepaste conceptakte Statutenwijziging • Directiestatuut • Memo statutenwijziging RvT • Overzicht Leden RvT • Planning statutenwijziging • Profielschets RvT • Reglement Auditcie • Reglement Remuneratiecommissie • Reglement werkwijze RvT • Rooster van aftreden RvT • Statuten WsB • Uittreksel Kamer van Koophandel
8.	Toepassing governancecode (VTW-checklist)	• Checklist Governancecode 1feb2015 • Invoering Governance Code • Acties nav wijziging governance code
9.	Toepassing overlegwet	Zie 1.13 samenwerkingsovereenkomst HvB

4. Lijst van geïnterviewde en geënuquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder

A. Jongstra

Raad van Toezicht

B. Ridder, voorzitter

W.J. Moggré

A. Jonker

Mevrouw H. Jager

Managementteam

Mevrouw M. Van Vliet

A. van Loopik

R. de la Croix

Ondernemingsraad

G. van de Beek

W. Polhout

W. Hazeleger

Vertegenwoordiging personeel

Mevrouw E.P. van Dam

J. van Donselaar

K. Boersen

Huurders

A.A. van der Woude

Mevrouw T.M.H. Top-Luiten

N. Drost

Bewonerscommissies

K. Vogel, Woongroep 50+

P. Kreekelenberg, De Harmonie

Gemeente Barneveld

A. de Kruijf, wethouder

P.J.T. van Daalen, wethouder

T. Wagteveld

G. Kraan

Collega-corporaties

C.L. van Kampen, Vallei Wonen

W. Sterkenburg, Woonstede Ede

Zorg- en welzijnsinstellingen

A. Kiers, Zorggroep ENA

J. Vogel, Stichting De Rozelaar

Wijkplatforms/Plaatselijk belang

G.J. Berkhof, Plaatselijk Belang Zwarteboek Terschuur

G. Hofs, Wijkplatform Voorthuizen Zuid

Mevrouw C. Hoogenhout, Wijkplatform Zuid III/Veller

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Rob van Oostveen

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

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

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



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

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

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

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



mr. L.J.M.G. (Léon) Hulsebosch MRE

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

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

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



Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist

Datum: 26 april 2015

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Barneveld

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode maart 2015 – juni 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Voorzitter van de visitatiecommissie



R. van Oostveen

Lid van de visitatiecommissie



Drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie



Mr. L.J.M.G. Hulsebosch



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 26 april 2015

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

Woningstichting Barneveld

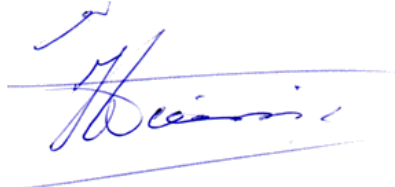
in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

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

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink