



Visitatierapport

Woningstichting St. Joseph

2014 - 2017





Visitatierapport
Woningstichting St. Joseph
2014 - 2017



Bennekom, 17 juni 2019

Colofon

Raeflex

Kierkamperweg 17B
6721 TE Bennekom
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
De heer P.J.L.G. Kerkvliet (algemeen commissielid)
De heer J. Blijham MSc. (secretaris)

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex bijna 330 visitatietrajecten af. Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen overige advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Sinds 2015 is de verplichting tot visitatie opgenomen in de Woningwet en in de Veegwet in 2017 is opgenomen dat de Aw de visitatietermijnen strikt gaat handhaven op vier jaar. Daarmee zien wij vanuit Raeflex dat visitatie een grotere rol gaat spelen in de toezichtinstrumenten die er voor woningcorporaties bestaan.

Vanuit Raeflex willen we corporaties tijdens de visitaties meer bieden dan 'afvinklijsten' en het voldoen aan de verplichting. Visitatie is een waardevol instrument om corporaties te spiegelen op hun geleverde prestaties, de oordelen van belanghebbenden en om verbetertips mee te geven. Gelukkig biedt de visitatiemethodiek die wij sinds 2014 gebruiken mogelijkheden om toekomstgerichte aanbevelingen mee te geven en binnen de visitatiemethodiek maatwerk te leveren.

Onze visitatierapporten zijn toekomstgericht en helder geschreven.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 5.0. Wij feliciteren Woningstichting St. Joseph met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woningstichting St. Joseph zich herkennen in het rapport en kritische sparring partners zijn en blijven voor de corporatie.

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

Directie Raeflex

Inhoud

Voorwoord	3
Inhoud	5
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	7
A Recensie Woningstichting St. Joseph	9
B Scorekaart Woningstichting St. Joseph	13
C Scorekaart in beeld Woningstichting St. Joseph	15
D Samenvatting Woningstichting St. Joseph	17
E Reactie Woningstichting St. Joseph	19
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	21
1 Visitatie bij Woningstichting St. Joseph	23
1.1 Schets Woningstichting St. Joseph	23
1.2 Werkgebied Woningstichting St. Joseph	24
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	25
2.1 Beschrijving van de opgaven	25
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	28
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	28
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	31
2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	32
2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	33
3 Presteren volgens Belanghebbenden	35
3.1 De belanghebbenden van Woningstichting St. Joseph	35
3.2 Beoordeling belanghebbenden	36
3.3 Verbeterpunten belanghebbenden	37
3.4 Conclusies en motivatie	37
4 Presteren naar Vermogen	43
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	43
4.2 Conclusies en motivatie	43
5 Governance	47
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	47
5.2 Conclusies en motivatie	48
Deel 3 Bijlagen bij het rapport	53
Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen	55
Bijlage 2 Curricula vitae	57
Bijlage 3 Bronnenlijst	63
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	65
Bijlage 5 Prestatietabel	67
Bijlage 6 Meetschaal	73
Bijlage 7 Position paper	75

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort



A Recensie Woningstichting St. Joseph

Terugblik op visitatie 2010-2013

Bij de vorige visitatie over de periode 2010-2013 scoorde Woningstichting St. Joseph op de verschillende prestatievelen rapportcijfers tussen de 6,6 en 7,6. De toenmalige visitatiecommissie zag een corporatie die op alle onderdelen van de methodiek voldoende tot goed presteerde.

De toenmalige commissie constateerde dat St. Joseph een stevige organisatie was, die gezien haar schaal op een goede wijze presteerde.

Op de aandachtspunten die in de voorgaande visitatie zijn meegegeven (hieronder cursief) ziet de huidige visitatiecommissie de volgende ontwikkeling:

- *Expliciteer doelstellingen en keuzes.*
De huidige commissie constateert dat St. Joseph daar meer dan gehoor aan heeft gegeven. Heldere ondernemingsplannen, het strategisch voorraadbeleid 2018-2030 en de meerjarenbegroting 2018-2030, waarin de concrete plannen uit o.a. het voorraadbeleid financieel zijn vertaald en toetsbaar zijn gemaakt aan de financiële haalbaarheid (heldere parameters) verdienen een echt compliment, zeker gezien de kleine schaal van de corporatie.
- *Formaliseer de uitkomsten en contacten met belanghebbenden.*
Hieraan heeft de corporatie voldaan door betere verslaglegging en het vastleggen van afspraken.
- *Heb aandacht voor capaciteitsvraagstukken professionalisering organisatie bij verdere groei en ambitie.*
Voor dit vraagstuk is aandacht en blijft een actueel vraagstuk.
- *Intensiveer de samenwerking binnen Domaas.*
De samenwerking binnen Domaas is vanwege externe factoren beëindigd. Inmiddels is een samenwerking in NeXus verband aangegaan met Domus uit Roermond en Woonvereniging Nederweert. Deze samenwerking krijgt steeds meer vorm.
- *Onderbouw ambitie en doelstellingen en formuleer sturingsparameters.*
Hier is meer dan goed aan voldaan.
- *Zoek een passende vorm in relatie tot betrokkenheid huurders.*
Er is gedurende de afgelopen visitatieperiode een actieve huurdersorganisatie opgericht en er functioneren diverse bewonerscommissies.

De huidige visitatiecommissie constateert dat St. Joseph de aanbevelingen uit de vorige visitatie actief heeft opgevolgd en duidelijk zichtbare verbeterresultaten heeft geboekt.

Resultaten visitatie 2014-2017

Algehele conclusie van de commissie: St. Joseph presteert goed tot zeer goed

Bij deze visitatie scoort St. Joseph van een 6,7 tot een 8,3: een score waar St. Joseph trots op kan zijn.

Uit de position paper blijkt dat St. Joseph een corporatie wil zijn die zeer belangrijk is voor het dorp Stramproy en haar inwoners in het bijzonder. St. Joseph staat ergens voor en wil hier ook voor gaan: een corporatie die werkt vanuit lef, gedrevenheid en visie en de ambities waarmaakt.

De commissie ziet dit in de afgelopen visitatieperiode duidelijk terug.

St. Joseph een kleinere zichtbare woningstichting in Stramproy

Belanghebbenden zien St. Joseph als een belangrijke partner in het voorzien van de woonbehoeften van mensen die gezien hun inkomen en sociale en maatschappelijke omstandigheden zijn aangewezen op het sociale huursegment.

De waardering door de huurders, de zorgpartners, de gemeente en de Dorpsraad is hoog. De corporatie wordt geroemd om haar lef en haar open, meedenkende en transparante houding om met de huurders en partners voor Stramproy en haar bewoners tot belangrijke resultaten te komen.

Op het prestatieveld relatie en communicatie scoort St. Joseph volgens de belanghebbenden een 9.0. Dit biedt kansen voor de samenwerking in de toekomst.

St. Joseph is een stevige organisatie met ambities

St. Joseph heeft haar zaken goed op orde, dankzij een deskundig team van medewerkers en een initiatiefrijke en op transparantie gerichte besturing. De kwetsbaarheid blijft echter een blijvend aandachtspunt. Vertrek van één van de medewerkers zal ertoe leiden dat in één keer veel ervaring en kennis de organisatie verlaat.

De corporatie probeert actief haar organisatie robuuster te maken, door onder meer de samenwerking in NeXus verband. De samenwerking wordt aangegrepen om initiatieven waarbij een grotere schaal voordelen biedt gezamenlijk aan te pakken. Voorbeelden hiervan zijn de optimalisering van werkprocessen, het gezamenlijk opstellen en uitvoeren van een intern controleplan, het opstellen van een gezamenlijk duurzaamheidsplan, een ICT plan en het gezamenlijk aanbesteden van bijvoorbeeld opdrachten voor accountancy werk en de visitatie.

St. Joseph pakt kansen voor het oplossen van de lokale huisvestingsopgave

In haar ondernemingsplan 2015-2018 zijn als kernwaarden genoemd: verbonden, persoonlijk, transparant en vernieuwend.

Deze kernwaarden zijn ook zichtbaar in de prestaties die St. Joseph geleverd heeft zoals de realisatie van zeven woningen aan de Horsterweg: een complex met hoge duurzaamheidswaarde, hoge kwaliteit en verplaatsbaar. Twee andere mooie voorbeelden zijn de verbouwingen van de oude basisschool Duizendpoot tot zorgwoningen en het oude gemeentehuis tot zorgappartementen.

Met name bij de laatste twee heeft St. Joseph niet alleen voorzien in aanvullende woningbouw, maar ook bijgedragen aan het revitaliseren van twee beeldbepalende panden in Stramproy, wat echt een impuls heeft gegeven om de leefbaarheid en het eigene van het dorp te behouden.

Deze prestaties vindt de visitatiecommissie een zeer bijzondere prestatie, die erg wordt gewaardeerd door alle partijen, die de commissie heeft gesproken. Zoals de gemeente omschrijft: *St. Joseph steekt de nek uit voor een corporatie van hun maat en schaal.*

St. Joseph investeert in samenwerking met gemeente en zorgpartners

Met de gemeente Weert worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt en vastgelegd in concrete afspraken. De gemeente is tevreden met de benaderbaarheid en het meedenken en oplossen van zaken die de gemeente belangrijk vindt.

Ook de zorgpartijen van Tongerlo Zorggroep en Maatman Zorggroep geven aan dat St. Joseph een partner is waar prima mee wordt samengewerkt. Met elkaar worden mooie resultaten behaald om de aan hen toevertrouwde doelgroep in hun woon- en leefwensen optimaal te faciliteren. *St. Joseph steekt de nek uit voor een corporatie van hun maat en schaal.* Een mooi voorbeeld is de verbouwing van de oude basisschool Duizendpoot tot zorgwoningen.

Opvallend is dat zowel zorgpartijen, de gemeente als de huurders aangeven dat St. Joseph zeer benaderbaar en bereikbaar is. De deuren staan letterlijk en figuurlijk open.

St. Joseph en haar huurders

Uit de KWH meting blijkt dat de huurders in 2017 ongeveer het cijfer 8 geven voor de dienstverlening van St. Joseph. De visitatiecommissie vindt dit een prima prestatie. St. Joseph heeft de afgelopen de WoCoApp geïntroduceerd, waarmee de communicatie met de huurders verder geoptimaliseerd is. Dit is een bijzondere innovatie, die landelijk opvolging heeft gekregen. Een bijzonder voorbeeld van lef en innovatie, dat St. Joseph wil nastreven!

St. Joseph presteert naar vermogen

St. Joseph is een financieel gezonde corporatie met positieve rapportages van het WSW of de toezichthouders over de visitatieperiode. De financiële sturing, gekoppeld aan de strategische- en verantwoordingscyclus is helder en geeft mogelijkheden tot tijdige (bij)sturing. De investeringsbeslissingen worden genomen op basis van een transparant kader.

Er wordt gestuurd op de financiële parameters, deze blijven binnen de gestelde normen, al vaart St. Joseph scherp aan de wind. De risicosturing is in de rapportageperiode actief opgepakt en een mooi voorbeeld hoe je dat eenvoudig en duidelijk vormgeeft.

De gemiddelde bedrijfslasten liggen boven het landelijk gemiddelde hetgeen in hoofdzaak wordt verklaard door de beperkte schaal van St. Joseph.

De Governance bij St. Joseph is op orde

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de RvC op sterkte is qua deskundigheid, diversiteit en taakopvatting. Er is voldoende zelfreflectie en de zelfevaluaties worden actief uitgevoerd.

Er wordt actief gestuurd met een goede PDCA cyclus, waarbij de rolverdeling tussen Bestuur en RvC goed wordt bewaakt. Het thema nabijheid - afstand RvC / Bestuurder is een punt voor zelfreflectie, waarin beide partijen aangeven dat de huidige werkwijze goed werkt. De klankbordrol van de RvC voor de bestuurder is bij St. Joseph wat groter gezien de kleine schaal van de corporatie. Daarmee draagt de raad zorg voor voldoende tegenspel voor de bestuurder.

Sterke punten

- + St. Joseph scoort hoog op het prestatieveld (des)investeren in vastgoed. O.a. het project Horsterweg verdient complimenten.
- + De belanghebbenden waarderen de communicatie en relatie met St. Joseph. De corporatie is laagdrempelig en hierdoor heel toegankelijk.
- + St. Joseph zoekt actief naar mogelijkheden om de inzet van het vermogen te vergroten.
- + De externe legitimatie is zeer goed. Dit komt o.a. door een WoCoApp voor huurders zodat rechtstreeks contact makkelijk wordt gelegd.
- + De corporatie krijgt van meerdere kanten veel waardering voor de verbondenheid met het dorp Stramproy en de dorpsgemeenschap.
- + St. Joseph heeft een duidelijke visie. Dit wordt vervolgens duidelijk vertaald in doelen die gemonitord worden.

Beleidsagenda voor de toekomst

Als St. Joseph zich verder wil ontwikkelen dan hebben wij als visitatiecommissie de volgende verbeteringsuggesties:

- Blijf goed sturen op investeringsrisico's.
- Zet een stap bij als het gaat om het verduurzamen van het woningbezit.
- De corporatie presteert goed maar heeft hogere bedrijfslasten dan het landelijke gemiddelde. Onderzoek hoe andere corporaties van vergelijkbare omvang de bedrijfskosten beheersbaar houden.
- De samenwerking in NeXus verband krijgt vorm. Het is belangrijk in de komende periode energie vrij te maken om de samenwerking en de daaruit voortvloeiende verbeteringen optimaal te kunnen realiseren.
- Stuur bij toekomstige wisselingen binnen de RvC naar meer diversiteit omdat ook de doelgroep en het maatschappelijk werkveld meer divers worden.
- De huurderscommissie en bewonersraden zijn de afgelopen periode sterker geworden, maar blijven broos. Het is goed te blijven investeren in actieve huurders- en bewonersorganisaties om zo een organisatie te blijven, die door de huurders gedragen blijft.

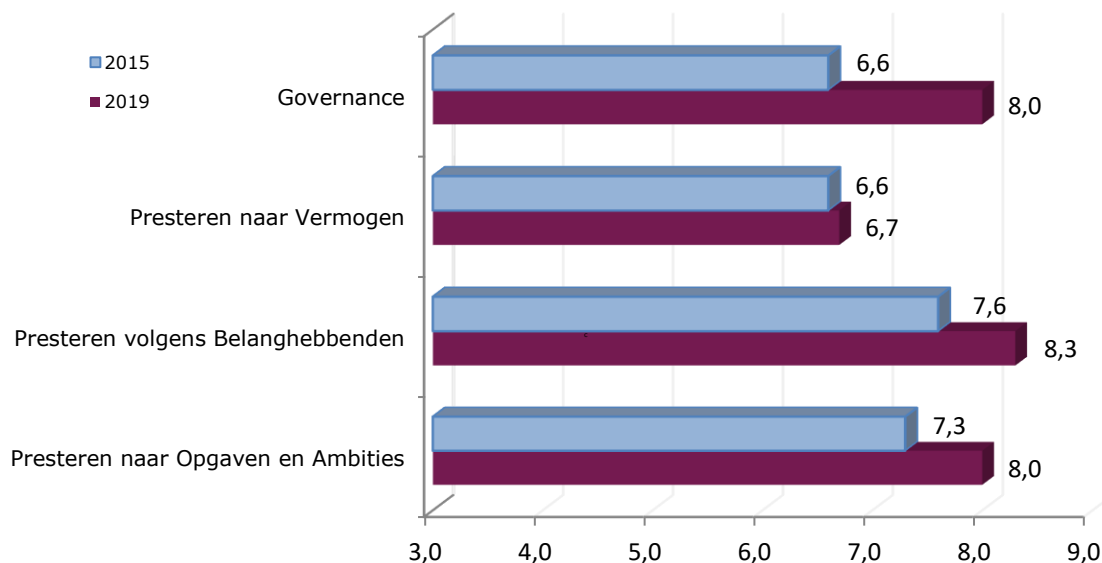
B Scorekaart Woningstichting St. Joseph

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

C Scorekaart in beeld Woningstichting St. Joseph



D Samenvatting in beeld Woningstichting St. Joseph



Prestaties naar Opgaven en Ambities

1. In 2017 wordt door de corporatie 97% passend toegewezen aan de doelgroep voor sociale huur.
2. Gedurende de visitatieperiode zijn de huurachterstanden erg laag. Er hebben geen ontruiming plaatsgevonden. St. Joseph neemt in een vroeg stadium actie bij achterstanden.
3. St. Joseph scoort hoog op prestatieveld (des) investeren in vastgoed. O.a. het project Horsterweg verdient complimenten.
4. St. Joseph is een voorloper op het thema duurzaamheid.
5. De ambities zijn goed onderbouwd en sluiten aan bij de opgaven in de gemeente Weert.

Prestaties volgens belanghebbenden

1. De maatschappelijke prestaties zijn door belanghebbenden tussen 8.1 en 8.3 gewaardeerd.
2. De relatie met de corporatie is goed: St. Joseph is goed en laagdrempelig bereikbaar en hierdoor heel toegankelijk.
3. De corporatie neemt de inbreng van belanghebbenden serieus.
4. De belanghebbenden geven o.a. volgende verbeteringsuggesties mee: 'Blijf wie je bent en probeer in de toekomst je eigen identiteit te bewaren' en 'De gemeente kijkt graag met de corporatie naar kleine projecten in omliggende dorpen'.



Prestaties naar Vermogen

1. St. Joseph vaart financieel scherp aan de wind en stuurt actief bij waar nodig.
2. St. Joseph is een kleine corporatie waardoor de cijfers rond doelmatigheid van de organisatie hoger uitvallen dan het gemiddelde in Nederland.
3. De afgelopen visitatieperiode stuurt de corporatie actief op doelmatigheid. Door bijvoorbeeld een samenwerking aan te gaan met andere kleine corporaties in de regio. (NeXus)
4. St. Joseph zoekt actief naar mogelijkheden om de inzet van het vermogen te vergroten.

Governance

1. Er is een goede wisselwerking tussen visie, vertaling doelen, monitoring en bijsturing.
2. De raad van commissarissen functioneert goed. De raad zet actief in op haar klankbordrol omdat de bestuurder een MT mist.
3. De Governancecode wordt door St. Joseph voldoende opgevolgd.
4. Van meerdere kanten ziet de commissie dat St. Joseph veel waardering krijgt voor de verbondenheid met het dorp Stramproy en de dorpsgemeenschap.
5. De jaarverslagen zijn compleet, transparant, openhartig en duidelijk.

E Reactie Woningstichting St. Joseph

Reactie van Woningstichting St. Joseph op het visitatierapport

Stramproy, 27 juni 2019

In de periode januari – mei 2019 heeft Raeflex, in opdracht van bestuur en raad van commissarissen, bij woningstichting St. Joseph de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uitgevoerd. De visitatie is uitgevoerd volgens de methodiek 5.0 met inachtneming van de vereenvoudiging van de methodiek die op grond van de schaal van St. Joseph (<500 vhe) geldt. Bij deze willen wij, bestuur en raad van commissarissen van St. Joseph, reageren op het rapport, de conclusies en de aanbevelingen. Dit doen we door eerst in te gaan op het visitatieproces en vervolgens op de inhoud. Daar waar wij vinden dat bevindingen of conclusies toegelicht of weerlegd zouden moeten worden zullen we dat telkens beargumenteerd doen.

Het visitatieproces

De keuze voor Raeflex als visitor is het resultaat van een gezamenlijk selectietraject binnen het samenwerkingsverband van Woningstichting St. Joseph, Woningstichting Domus en Woningvereniging Nederweert. Door de visitatie gezamenlijk en gelijktijdig uit te laten voeren willen we input en discussiestof verzamelen voor het verdere gezamenlijke traject.

De visitatie is professioneel en op een prettige manier verlopen. We zijn zeer te spreken over de kwaliteit van de gesprekken en de manier waarop alle relevante thema's besproken zijn. Ons positieve gevoel wordt gedeeld door de geïnterviewde belanghouders.

Het visitatierapport

Algemeen

Het bestuur en raad van commissarissen van Woningstichting St. Joseph kunnen zich vinden in de conclusies van het rapport en we zijn blij met de zeer positieve beoordeling en vooral met de scores die onze belanghouders aan ons hebben toegekend. Het rapport is inhoudelijk herkenbaar en de aanbevelingen / verbeter suggesties zijn daardoor ook niet verrassend. We zijn verheugd dat de kijk van onze stakeholders op St. Joseph volledig in lijn is met onze position paper en vooral ook dat we gewaardeerd worden als een transparante corporatie die constant in goede verbinding staat met zijn omgeving. Voor ons als kleine corporatie voor wie een stevige lokale verankering essentieel is zijn de door de lokale partijen toegekende scores de kers op de taart.

Aanbevelingen van de visitatiecommissie

In de laatste alinea van recensie doet de visitatiecommissie een aantal verbeter suggesties. Dit betreft grotendeels punten waarop in de lopende beleidsperiode reeds actie is ondernomen. Met betrekking tot de bedrijfslasten (doelmatigheid) zijn ook het afgelopen jaar stappen gezet waaronder de inhuur van een kwalitatief zeer goede maar beduidend goedkopere accountant.

De commissie heeft onderbouwd waarom de bedrijfslasten hoog zijn ten opzichte van de landelijke gemiddelde. We onderschrijven deze onderbouwing en willen daar aan toevoegen dat goed maatschappelijk en volkshuisvestelijk presteren ook zijn prijs heeft, zeker bij een kleine organisatie. De suggestie om een vergelijking te maken met vergelijkbare corporaties nemen we graag ter harte.

Presteren volgens belanghebbenden

We zijn erg blij dat belanghebbenden én de visitatiecommissie erg te spreken zijn over de prestaties van St. Joseph. De scores liggen zeer hoog en dat scheidt verplichtingen en verwachtingen voor de toekomst. Dit zien we als het resultaat van hard (samen)werken en van een constant zoeken naar verbinding met en meerwaarde voor de gemeenschap. Het spreekt voor zich dat onze belanghouders een belangrijke rol in die zoektocht hebben gespeeld. Zonder hun constructieve inzet had onze externe legitimatie er mogelijk anders uit gezien.

Wat goed tot uitdrukking komt is de zoektocht van de afgelopen jaren naar een goede vorm van huurdersparticipatie. In de vorige visitatieperiode kampten we met een huurdersorganisatie die zichzelf ophief gevolgd door een zoektocht naar een nieuwe vorm. Sinds een kleine twee jaar is er de Huurders Adviesgroep (HAG) die zich steeds verder ontwikkelt naar een stevige gesprekspartner. De HAG lijkt wat minder tevreden over de mate van invloed in de visitatieperiode. Dit vinden we verklaarbaar. Enerzijds was er sprake van een startende huurdersorganisatie, anderzijds waren er bepaalde verwachtingen over de mate van invloed. Inmiddels hebben het bestuur van de woningstichting en de HAG hun weg hierin gevonden en is er steeds overleg over de wijze waarop de invloed van de HAG verder vorm kan krijgen.

De belanghebbenden hebben een aantal waardevolle tips gegeven. Hiermee gaan we de komende tijd aan de slag.

Tot slot willen we onze waardering uitspreken voor de medewerkers van St. Joseph die aan de basis hebben gestaan van onze resultaten en die zich dagelijks met hart en ziel inzetten voor onze huurders en belanghouders.

Namens bestuur en raad van commissarissen

P.J.J. Sebregts

E.J.C.M. Gieben

Directeur-bestuurder

Voorzitter RvC

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



1 Visitatie bij Woningstichting St. Joseph

Reden voor visitatie

In december 2018 heeft Woningstichting St. Joseph (hierna St. Joseph) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren.

Deze visitatie is onderdeel van een gezamenlijke aanbesteding samen met de visitaties voor de overige 2 NeXus-corporaties Woningvereniging Nederweert en Woningstichting Domus uit Roermond. De drie corporaties werken samen om zo (a) kennis te delen en (b) schaalvoordelen te bewerkstelligen.

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen december 2018 en juni 2019. De face-to-face visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op dinsdag 19 maart 2019 en woensdag 20 maart 2019 met de voltallige visitatiecommissie.

Het visitatieproces

Op basis van alle door St. Joseph verzamelde informatie is de visitatie gestart met een kick-off. De visitatiegesprekken met interne en externe belanghebbenden voerde de commissie op dinsdag 19 maart en woensdag 20 maart. Tijdens de visitatie heeft commissie de focus gelegd op de gemeente Weert. Omdat het aantal woningen in gemeente Leudal zeer gering is, is ervoor gekozen deze gemeente niet uit te nodigen voor een visitatiegesprek.

De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan St. Joseph, waarna het rapport werd toegelicht en besproken. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd. De visitatie betreft de periode 2014-2017.

Samenstelling commissie

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter), de heer P.J.L.G. Kerkvliet (algemeen commissielid) en de heer J. Blijham Msc. (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

1.1 Schets Woningstichting St. Joseph

St. Joseph heeft, behalve zes woningen in de gemeente Leudal, alleen woningen in Stramproy (gemeente Weert). Samen met woningcorporatie Wonen Limburg zijn met de gemeente Weert gedurende de hele visitatieperiode prestatieafspraken gemaakt.

In 2017 beheert St. Joseph 476 woningen, 57 garages en 2 eenheden in het maatschappelijk vastgoed.

Zie in de tabel hieronder de samenstelling van het bezit in 2015 en 2017:

	2015	2017
Eengezinswoningen	200	200
Etagewoning met lift	37	37
Etagewoning zonder lift	18	18
Levensloopbestendige woning	137	137
Seniorenwoning (55+)	25	25
Zorg/aanleunwoning	52	52
Jongerenwoning	-	7
Totaal	469	476
Garages	57	57
Maatschappelijk vastgoed	2	2

Bron: Jaarverslagen

Tabel: Samenstelling van het bezit van St. Joseph

St. Joseph heeft naast de directeur-bestuurder (1fte) in 2017 3 medewerkers in vaste dienst (2,66fte).

Het interne toezicht bestaat in 2017 uit 4 leden, van wie 1 lid op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting heeft.

1.2 Werkgebied Woningstichting St. Joseph

St. Joseph heeft verreweg het meeste van het bezit in gemeente Weert: 470 woningen. Het bezit in de gemeente Leudal is zeer beperkt, namelijk 6 woningen.

Weert is een gemeente in het gebied Midden-Limburg met een totaal oppervlakte van 10.554 hectare. De gemeente bestaat uit de stad Weert en de volgende kerkdorpen: Laar, Altweerderheide, Tungelroy, Swartbroek en Stramproy (5.190 inwoners).

Omdat St. Joseph alleen woningen in Stramproy heeft hieronder enkele kenmerken over de woningmarkt van dit dorp:

- 2.273 woningen
- 85 procent eengezinswoningen; 15 procent meergezinswoningen
- 21 procent sociale huurwoningen; 69 procent koopwoningen; 10 procent particuliere huurwoningen
- 82 procent woningen met bouwjaar voor 2000
- Gemiddelde WOZ-waarde in 2017 van 208.000 euro

Stramproy kenmerkt zich als een plattelandsgebied.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van St. Joseph in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. Anderzijds beoordeelt de commissie of de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

2.1 Beschrijving van de opgaven

De opgaven in het werkgebied voor St. Joseph zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente Weert en de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. In de jaren 2016 en 2017 heeft St. Joseph een bod op de woonvisie uitgebracht.

Huisvesting voor de primaire doelgroep

In de regionale woonvisie is de huishoudensontwikkeling per gemeente zichtbaar. Zie de tabel hieronder. Deze tabel is voor de verschillende gemeenten het uitgangspunt voor de ontwikkeling van woningen.

In de tabel is de groei van huishoudens in de verschillende gemeenten in de periode 2014 t/m 2023 en in de periode 2014 t/m 2017 zichtbaar. In de laatste kolom staat of de maximale uitbreiding van woningen gelijk is aan deze huishoudensgroei of dat er nog meer woningen gerealiseerd mogen worden. In gemeente Nederweert en Roermond is een grotere toevoeging van woningen mogelijk.

Gemeente	# huishoudens	Groei absoluut (4,2%) 2014 t/m 2023	Groei in periode 2014 t/m 2017	Opmerking
	1/1/2014			
<i>Echt-Susteren</i>	14.180	590	240	= maximale toevoeging
<i>Leudal</i>	15.280	640	260	= maximale toevoeging
<i>Maasgouw</i>	10.280	430	170	= maximale toevoeging
<i>Nederweert</i>	6.980	290	115	maximale toevoeging =520 woningen
<i>Roerdalen</i>	9.160	380	150	= maximale toevoeging
<i>Roermond</i>	26.890	1.130	450	maximale toevoeging = 3.610 woningen
<i>Weert</i>	21.510	900	360	= maximale toevoeging
Totaal	104.280	4.360	1.745	

Bron: Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

Tabel: Huishoudensontwikkeling

Naast bovenstaande hebben vier speerpunten uit de structuurvisie betrekking op de huisvesting van de primaire doelgroep. Dit zijn:

- Reduceren van plancapaciteit, marktbehoefte goed inschatten.
- Kansen creëren voor nieuwkomers: ambitie is om via reguliere huisvesting deze groep langer of zelfs definitief aan de regio te binden.

- Transformaties afstemmen met ingrepen in publiek domein: zowel ruimtelijk als in de sfeer van maatschappelijke voorzieningen relaties leggen met binnenstedelijke of binnendorpse vraagstukken.
- Bewust maken van de oudere burger: de burger bewust maken van een nieuwe realiteit als zij ouder worden: Is de woning dan nog steeds een goede plek om te wonen en zijn bijvoorbeeld voorzieningen dichtbij?

In de prestatieafspraken met de gemeente wordt afgesproken dat St. Joseph bij nieuwe (her)ontwikkelingen uitsluitend woningen met huur onder 710 euro realiseert, waarbij in de exploitatieberekeningen wordt uitgegaan van maximaal de tweede aftoppingsgrens. Ook wordt afgesproken dat bijna 75 procent van de woningen op langer termijn betaalbaar en bereikbaar is voor de laagste inkomens.

Voor wat betreft het huisvesten van statushouders: Maximaal 10 procent van het aantal woningen dat vrijkomt als gevolg van mutatie wordt toegewezen aan vergunninghouders.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De volgende speerpunten uit de regionale structuurvisie hebben betrekking op huisvesting van bijzondere doelgroepen:

- Transformatieopgave in zorgvastgoed aanwezig, uitwerking nog ongewis: hoe pakken we de gevolgen van de scheiding van zorg en wonen in de regio goed op moet nog verder uitgewerkt worden.
- Zorg voor de kwetsbaren: hierbij is het van belang om nieuwe coalities te smeden.
- Transformatieopgave in de huursector vraagt om regionale afstemming: beter huisvesten van ouderen, zorgvragers en mensen behorende tot de doelgroep.

In de prestatieafspraken met de gemeente wordt afgesproken dat de corporaties en gemeente Weert een samenwerkingsovereenkomst opstellen om afspraken te maken over huisvesting en begeleiding van de kwetsbare burgers.

Ook wordt afgesproken dat maximaal 15 procent van de vrijkomende huurwoningen buiten het aanbodsysteem wordt verhuurd.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 zijn de ambities van het nationale energieakkoord opgenomen:

Energiebesparing: 1,5 procent per jaar

Energieopwekking: 4 procent uit hernieuwbare bronnen in 2020

In de prestatieafspraken staat dat St. Joseph streeft naar een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector. In deze convenanten wordt er naar gestreefd dat de woningen in de corporatiesector per 2020 gemiddeld minimaal een energielabel B hebben.

Deze doelstelling is door St. Joseph in 2012 al gerealiseerd. De ambitie is daarom bijgesteld naar een gemiddeld label B in 2020 in combinatie met een minimaal label C voor de totale woningvoorraad. Deze ambitie is in de prestatieafspraken vastgelegd.

(Des)investeringen in vastgoed

In de regionale structuurvisie staat voor de sociale huursector het volgende over verkoop, sloop, nieuwbouw, renovatie:

- Verkoop: Toestaan in dorpen/wijken met marktaandeel hoger dan gemeentelijk gemiddelde of vanaf marktaandeel 23 procent, dan wel conform prestatieafspraken.
- Terughoudend in verkopen: In dorpen met marktaandeel lager dan gemeentelijk gemiddelde, zo is en blijft in elk dorp sociale huur aanwezig, dan wel conform prestatieafspraken.
- Sloop en nieuwbouw: In dorpen en wijken met marktaandeel sociale huur vanaf 23 procent en hoger.
- Sloop en herbestemmen: In beginsel overal mogelijk.
- Verdunning: In beginsel overal mogelijk.
- Upgrading: In beginsel overal mogelijk.
- Renovatie en verduurzaming: Hele regio is zoekgebied.
- Uitbreiding: In beginsel overal mogelijk, accent op nieuwbouw voor senioren en starters, accent op voorzieningen dorpen en steden, dan wel cf. prestatieafspraken.

In de prestatieafspraken is te lezen dat de huidige woningvoorraad in Stramproy niet voldoende is voor de toenemende vraag naar sociale huurwoningen. Er is onderzoek nodig waar welke uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk is en hoe deze kan worden ingevuld. De mogelijkheden voor permanente uitbreiding van de voorraad in Stramproy zijn vanwege het provinciale beleid beperkt.

In de prestatieafspraken wordt afgesproken dat als kansen voor nieuwbouw (of renovatieprojecten) zich voordoen St. Joseph hierover met de gemeente in overleg treedt.

Kwaliteit van wijken en buurten

In de regionale structuurvisie staat beschreven dat inwoners steeds meer zelfverantwoordelijkheid over prettig wonen en leven krijgen, waarbij in toenemende mate het zelf oplossend en zelf organiserend vermogen wordt aangesproken.

Ook staat dat er in een regio een goed evenwicht tussen sociaal en fysiek domein moet zijn: 'stenen' is niet het doel, maar slecht een belangrijk middel.

In de prestatieafspraken wordt afgesproken dat St. Joseph jaarlijks in de begroting een substantieel bedrag opneemt voor de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. Hiermee ondersteunt St. Joseph initiatieven vanuit de samenleving en overlegt met de betrokkenen op welke wijze aan een initiatief wordt bijgedragen.

Om gezamenlijk illegale hennepcultuur tegen te gaan is het Hennepconvenant Limburg opgesteld. Ook St. Joseph heeft dit convenant getekend.

Eind 2017 is met de gemeente een convenant 'Vroegsignalering huurschulden' afgesloten. Dit convenant heeft tot doel in een vroeg stadium in te kunnen grijpen bij huurschulden.

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

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



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

2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 8.0.

De commissie vindt dat St. Joseph goede maatschappelijke prestaties heeft geleverd in de afgelopen visitatieperiode die op vijf van de zes prestatievelden de opgaven overtreffen. Dat geldt in het bijzonder voor het (des)investeren in vastgoed. Dit prestatieveld heeft de commissie met een 9,0 gewaardeerd, vanwege de bijzondere prestatie die St. Joseph geleverd heeft.

Huisvesting primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.0.

St. Joseph is er voor de primaire doelgroep. Dit is duidelijk terug te zien in de prestaties van de afgelopen vier jaar. In 2017 wordt door de corporatie 97 procent passend toegewezen aan de doelgroep voor sociale huur. Uitgangspunt is minimaal 95 procent toe te wijzen aan huurtoeslaggerechtigden en onder de aftoppingsgrenzen. Indien nodig worden huren verlaagd om aan kandidaat-huurders passend toe te wijzen.

Gedurende de gehele visitatieperiode zijn de huurachterstanden erg laag. Er hebben geen ontruiming plaatsgevonden. St. Joseph onderneemt in een vroeg stadium actie bij achterstanden. Als het nodig is stuurt St. Joseph te allen tijde op betalingsregelingen, vaak voor de lange termijn.

Eind 2017 is met de gemeente Weert een convenant 'vroegsignalering huurschulden' afgesloten met als doel om in een vroeg stadium in te kunnen grijpen bij huurschulden. St. Joseph pakt haar rol bij de huisvesting van statushouders en is desgevraagd bereid om hier meer in te betekenen dan volgens de prestatieafspraken nodig zou zijn. Dit ziet de commissie duidelijk terug in de cijfers van de afgelopen periode. Deze resultaten zijn extra bijzonder vanwege de omvang van de corporatie.

Op basis van bovenstaande overtreffen de prestaties van St. Joseph de opgaven.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een ruime voldoende (cijfer:7.0).

Voor St. Joseph is de huisvesting van bijzondere doelgroepen niet een aparte categorie, 'voor ons is dit onderdeel van de primaire doelgroep'.

Het aantal woningen geschikt voor ouderen (nultredenwoningen en levensloopbestedige woningen) bestaat uit meer dan de helft van de hele woningvoorraad. In 2017 was 54 procent van het totaal aantal woningen geschikt voor ouderen.

In 2017 worden 52 zorg- en aanleunwoningen verhuurd. St. Joseph werkt voor de verhuur van de deze woningen samen met verschillende zorgpartijen. Op dit moment is er in de regio geen behoefte aan veel meer van dit soort woningen. Het aanbod voldoet aan de opgave.

St. Joseph werkt met maatschappelijke partners samen in bijvoorbeeld het sociaal vangnetoverleg. Dit is een samenwerkingsverband waar samen naar een aanpak wordt gezocht bij zorgwekkende zorgmijders. Dit geldt ook voor problematische schuldsituaties. St. Joseph pakt hier een actieve rol.

Ook als een gezin uit huis wordt geplaatst is St. Joseph altijd bereid om te kijken of zij een woning beschikbaar heeft, hoe dit op te lossen.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.0.

De tevredenheid van de huurders over de dienstverlening en bijvoorbeeld de afhandeling van reparatieverzoeken door St. Joseph is groot. Zie in de tabel op de volgende pagina de rapportcijfers voor 2017 met als vergelijking de gemiddelde cijfers over Nederland. Op alle onderdelen scoort de corporatie hoger dan het landelijk gemiddelde.

	2017	Nederland (2017)
Contact	8,4	7,5
Woning zoeken	7,8	7,5
Nieuwe woning	7,9	7,6
Reparaties	8,1	7,9
Huur opzeggen	8,6	7,8
Totaalscore huurdersoordeel	8,0	7,5

Bron: Aedes Benchmark

Tabel: KWH metingen klanttevredenheid

Om het contact met de huurder te verbeteren heeft St. Joseph met een extern bedrijf de WoCoApp ontwikkeld. Met deze app kan de huurder (a) snel en handig een reparatieverzoek indienen, (b) snel en handig een bericht sturen en (c) direct met de corporatie bellen.

Volgens de commissie een mooie tool om direct in contact te staan met de huurders.

Het planmatig onderhoud is gedurende de visitatieperiode zoals gepland uitgevoerd. De schil van een flink aantal woningen (ruim 10 procent van totale bezit) is in de afgelopen vier jaar aangepakt.

Op het thema duurzaamheid is St. Joseph een voorloper.

St. Joseph streeft naar een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector. In deze convenanten wordt er naar gestreefd dat de woningen in de corporatiesector per 2020 gemiddeld minimaal een energielabel B hebben. Deze doelstelling is door St. Joseph in 2012 al gerealiseerd. De ambitie is daarom bijgesteld. In 2016 is de energie-ambitie voor 2017-2023 vastgesteld: alle woningen minimaal label C en bij aanpak minimaal 2 labelsprongen. In 2017 is besloten om een duurzaamheidsagenda verder uit te werken met het oog op CO2-neutraal in 2050.

Tijdens de visitatieperiode zijn de volgende duurzaamheidsmaatregelen opgepakt:

In 2015 zijn op 30 (nieuwe) woningen zonnepanelen aangebracht.

In 2016 zijn op 2 woningen en op het kantoor van de woningstichting zonnepanelen aangebracht.

In 2017 zijn 7 nieuwe woningen gerealiseerd (zie ook hieronder bij (des)investeren in vastgoed) in combinatie met een zonne-akker. De PV-installatie is ook aangesloten op de centrale meter van het naastgelegen appartementencomplex (21 vhe).

De commissie heeft veel waardering voor de inzet van St. Joseph op dit onderdeel omdat zij opzoek blijft gaan naar kansen en mogelijkheden om in duurzaamheid te investeren.

Op basis van bovenstaande overtreffen de prestaties van St. Joseph de opgaven.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 9.0.

St. Joseph heeft naar verhouding voor een kleine corporatie de afgelopen visitatieperiode veel geïnvesteerd in nieuwbouw. Dit waren bijzondere projecten tegen een betaalbare prijs.

Aan de Horsterweg in Stramproy heeft St. Joseph zeven compacte woningen gebouwd.

Sleutelbegrippen in dit project zijn duurzaamheid, kwaliteit en verplaatsbaarheid.

Minimaal vijf van de zeven woningen zijn met voorrang toegewezen aan jongeren (van 23 tot maximaal 30 jaar) uit Stramproy. In het ondernemingsplan 2015-2018 is aandacht voor de jongeren in Stramproy expliciet genoemd.

De energievoorziening van de woningen komt volledig uit het naastgelegen zonne-akker van circa 230 zonnepanelen.

Ook zijn de oude basisschool de Duizendpoot en het oude gemeentehuis verbouwd. In de oude school zijn zorgwoningen voor Maatman Zorggroep gerealiseerd: een complex waar de doelgroep in het dorp toch een eigen plekje heeft.

Het oude gemeentehuis is verbouwd tot appartementencomplex, gedeeltelijk verhuurd aan de van Tongerloo Zorggroep. De heropening is samen gevierd met de dorpsraad en het dorp. Veel oude elementen van het toenmalige gemeentehuis zijn tijdens de verbouwing weer zichtbaar gemaakt.

Beide verbouwingen zijn voorbeelden van verbouwingen op binnendorpse locaties die de kwaliteit van het dorp een extra impuls geven én zorgen voor extra uitstraling van het dorp Stramproy.

Als kansen voor investeringen zich voordoen is St. Joseph een actieve partij en kijkt verder dan de eigen doelstellingen en stelt de vraag 'wat is goed voor het dorp?'. Dit in samenwerking met de dorpsraad: de dorpsraad is een actie partij die initiatiefrijke is en de corporatie opzoekt.

Op basis van bovenstaande vindt de commissie dat de prestaties van de corporatie de opgaven ruimschoots overtreffen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.0.

St. Joseph is actief bezig met de kwaliteit van de wijken en buurten in Stramproy. Verschillende activiteiten rond leefbaarheid zijn opgepakt:

- Samen met het dorp 'buurtbenkskes' geplaatst.
- Aandacht voor en overleg over de veiligheid in de wijken (overleg met de buurtmentor en deelname vangnetoverleg).
- Sponsoring dorpsfonds Stramproy (afgebouwd in 2015 in verband met nieuwe woningwet).
- In 2017 bijgedragen aan herstel groenvoorzieningen in verschillende buurten.

Er zijn verschillende bewonerscommissies die door de corporatie gesteund worden. Sinds 2016 is er een huurderspanel dat zich sinds 2017 de Huurderadviesgroep noemt. Met hen is St. Joseph in gesprek over de plannen, het beleid, de huurprijzen, de prestatieafspraken en het algemene huurdersbelang.

Op basis van bovenstaande overtreffen de prestaties van St. Joseph de opgaven.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

De ambities van St. Joseph zijn vastgelegd in het ondernemingsplan 2015-2018.

De missie van St. Joseph is als volgt geformuleerd: 'Onze missie is mensen met een laag of middeninkomen en kwetsbare groepen die extra aandacht nodig hebben een goed onderhouden en duurzame woning te bieden met goede service in een plezierige en veilige woonomgeving. Dit doen we op een transparante manier en in overleg met onze huurders en de maatschappij.' Dit levert voor St. Joseph de volgende kernwaarden op: verbonden, persoonlijk, transparant en vernieuwend. De visie van St. Joseph is een afgeleide van de missie.

“Bij prettig wonen hoort goede en persoonlijke service die we onze huurders graag bieden. St. Joseph is relatief klein en bij het realiseren van onze ambities is een uitgebreid netwerk van maatschappelijke partners en constructieve samenwerking van groot belang. Alleen door met andere partijen, onder wie de bewoners zelf, de gemeente, lokale partijen en collega-corporaties samen te werken, kan iedereen die dit nodig heeft blijvend een goede, betaalbare en duurzame woning in een plezierige en veilige woonomgeving worden geboden, met de service waar hij recht op heeft. Die focus vinden we elementair en daarom investeren we niet in activiteiten die geen meerwaarde hebben bij het nastreven van onze missie.”

In het ondernemingsplan worden de vier belangrijkste strategische thema's voor de periode 2015-2018 benoemd. Dit zijn:

- **Betaalbaarheid:**
St. Joseph werkt actief aan het aanbieden van goede en betaalbare sociale huurwoningen in Stramproy.
- **Betrekken van huurders bij beleid en beheer:**
Overleg met huurders over beleid en beheer is nodig om adequaat in te kunnen spelen op wensen van klantgroepen, om informatie te vergaren over wat er onder de huurders leeft en om beleidsvoornemens te toetsen.
- **Zelfstandigheid & samenwerking:**
St. Joseph heeft veel kennis van de directe omgeving en kent de huurders. De lijnen zijn kort. De huurdersorganisatie en dorpsraad waarderen en ondersteunen dit met een roep om zelfstandig te blijven. Toch is dit geen reden om achterover te leunen. Een aantal feiten en ontwikkelingen noodzaken ons tot een heroriëntatie op de manier waarop we met andere partijen samenwerken.
- **Financiële continuïteit:**
Het financiële beleid van St. Joseph heeft als uitgangspunt de continuïteit van de onderneming te waarborgen en de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied waar te kunnen blijven maken.

Elke keuze die St. Joseph maakt worden aan deze vier thema's getoetst.

In 2017 zijn enkele aanvullingen aan het ondernemingsplan toegevoegd. Ook is een korte stand van zaken beschreven.

2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

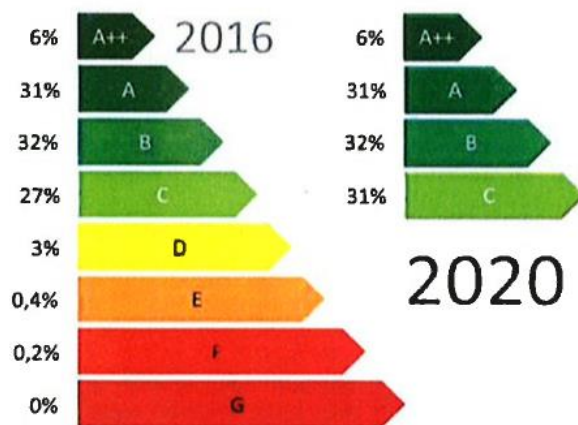
St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat haar ambities passen bij de opgaven in het werkgebied. De ambities, zoals beschreven in paragraaf 2.4, zijn grotendeels uitwerkingen van en aanvullingen op de opgaven die in het werkgebied spelen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De commissie ziet dat de prestaties van St. Joseph de afgelopen visitatieperiode goed aansluiten bij relevante signalen uit de omgeving.
Als er in het dorp mogelijkheden ontstaan voor herontwikkeling dan onderzoekt St. Joseph de mogelijkheden en realiseert wanneer mogelijk.

Voorbeelden zijn: de bouw van starterswoningen aan de Horsterweg, de verbouwing van basisschool de Duizendpoot naar zorgvastgoed en bijvoorbeeld de verbouwing van het oude gemeentehuis naar woningen o.a. geschikt voor zorg.

- + Het ondernemingsplan wordt in 2017 geactualiseerd en aangevuld op basis van ontwikkelingen bij St. Joseph en haar omgeving.
- + De ambities van St. Joseph sluiten goed aan op de omgeving en gaan uit van de eigen mogelijkheden. Tegelijkertijd gaan de ambities wat betreft duurzaamheid van St. Joseph verder dan de gestelde opgaven. St. Joseph wil duidelijk een voorloper zijn. Zie in de figuur hieronder de ambitie op duurzaamheid.



Bron: Prestatieafspraken 2017
 Figuur: Ambitie Energielabel St. Joseph

2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt 8.0. Dit cijfer komt tot stand door weging van de beoordelingen Presteren naar Opgaven (75 procent) en Ambities in relatie tot de opgaven (25 procent).

Presteren naar Opgaven en Ambities			
		Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		8,0	75%
Ambities in relatie tot de opgaven		8,0	25%
Gemiddelde score		8,0	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

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

Nagenoeg alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal 6 face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van St. Joseph.

Met de gemeente Weert is telefonisch gesproken.

3.1 De belanghebbenden van Woningstichting St. Joseph

Huurdersadviesgroep

De commissie heeft tijdens de visitatie gesproken met de huurderadviesgroep.

Deze groep komt op voor de belangen van de huurders van St. Joseph.

Deze huurdersadviesgroep bestaat sinds 2017 en komt voort uit een huurderspanel.

De groep is met St. Joseph in gesprek over de plannen, het beleid, de huurprijzen, de prestatieafspraken en het algemene huurdersbelang.

Gemeente Weert

De commissie heeft tijdens de visitatie gesproken met de voor volkshuisvesting verantwoordelijke ambtenaar van de gemeente Weert. Met de gemeente is regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg.

Zorgpartijen

De commissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van 2 verschillende zorgorganisaties:

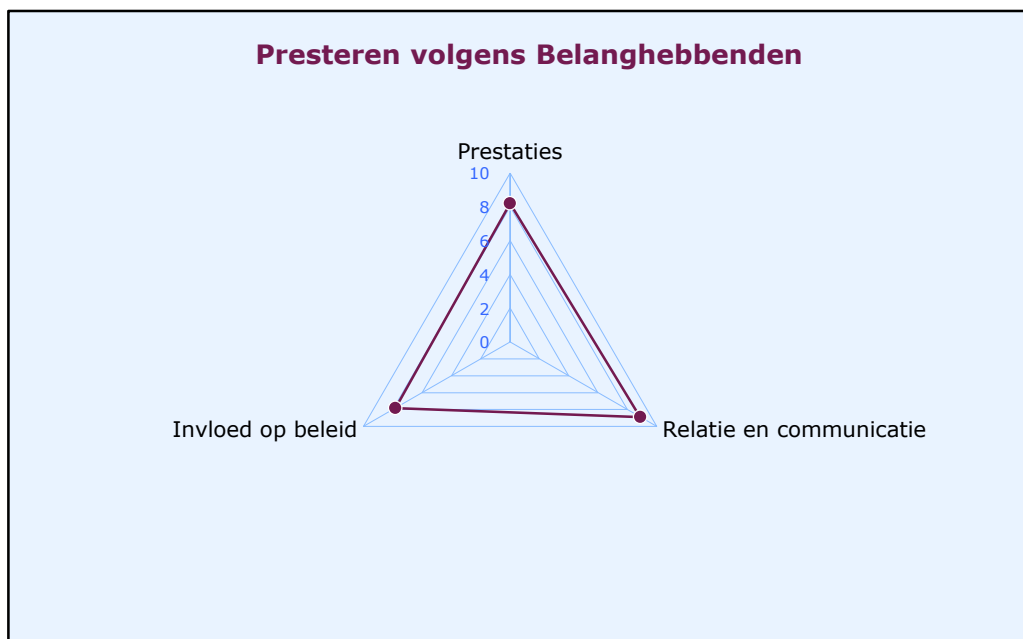
- **Maatman Zorggroep:** Maatman Zorggroep biedt in Noord- en Midden Limburg, Zuidoost Brabant en in de regio Rivierenland zorg aan mensen met een verstandelijke beperking en psychische problemen. De cliënten worden geholpen met (a) wonen, (b) werken, (c) vrije tijdsbesteding en sociale relaties en (d) dagbesteding.
- **Van Tongerloo Zorggroep:** De van Tongerloo Zorggroep biedt zorg aan burgers met een hulpvraag in de regio Weert en Stramproy. Hierbij wordt ingezet op een breed scala aan problematieken, met specialismen op het gebied van het Korsakov syndroom en andere cognitieve problematieken.

Dorpsraad Stramproy

De dorpsraad Stramproy staat voor de belangen van het dorp. Zo wil de dorpsraad een hoogstaand voorzieningenniveau voor het dorp behouden. Maar ook een passend woningaanbod dat een afspiegeling vormt van de vraag vanuit de samenleving. Een passend woningaanbod zorgt ervoor dat mensen niet genoodzaakt zijn naar buiten het dorp te verhuizen.

Om dit passende woningaanbod te realiseren is St. Joseph voor de dorpsraad een belangrijke partij.

3.2 Beoordeling belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties		8,2	50%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	8,1		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	8,2		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,1		
4. (Des)investeringen in vastgoed	8,3		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	8,3		
6. Overige/andere prestaties	-		
Relatie en communicatie		8,9	25%
Invloed op beleid		7,8	25%
Gemiddelde score		8,3	

Detailbeoordeling belanghebbenden	Huurders	Gemeente(n)	Zorgpartijen	Dorpsraad	Gemiddelde cijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie					
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,5	8,0	7,8	9,0	8,1
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	-	8,0	7,5	9,0	8,2
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,0	9,0	8,3	8,0	8,1
4. (Des)investeringen in vastgoed	7,0	9,0	8,0	9,0	8,3
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	9,0	8,0	9,0	8,3
Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	8,0	9,0	8,5	10,0	8,9
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	6,0	8,0	8,3	9,0	7,8

3.3 Verbeterpunten belanghebbenden

Vanuit de huurdersadviesgroep

- Door de nieuwe app heeft de corporatie direct contact met haar huurders. Als je nu een reparatieverzoek indient krijg je niet meteen een terugkoppeling. De huurdersadviesgroep ziet graag dat dit toegevoegd wordt. Een bericht als 'Dank je wel voor je reactie. We zijn ermee bezig.' Een hele korte reactie is voldoende.
- Als je als corporatie een mededeling doet, probeer dan ook door te pakken. Voorbeeld: Achterpad werd niet door de huurders schoongemaakt. St. Joseph stuurt een brief dat zij dit voortaan gaan doen en de rekening opsturen. Hier hoor je vervolgens niets meer over.
- De huurdersadviesgroep ziet dat in de openbare ruimte verschillende bedrijven bezig zijn om op te ruimen. Waarschijnlijk is de één van de gemeente en de ander via de corporatie. Omdat het verschillende bedrijven zijn werken zij langs elkaar: een gemiste kans, probeer de hele verantwoordelijkheid bij één bedrijf te leggen.

Vanuit de gemeente Weert

- De gemeente kijkt graag met de corporatie naar kleine projecten in omliggende dorpen. In sommige dorpen is aanvullende huisvesting nodig en volgens de gemeente zou St. Joseph hier een goede partner in kunnen zijn.
- De gemeente ziet dat veel woningen die beschikbaar zijn, worden toegewezen aan inwoners uit Stramproy. De gemeente heeft zelf geen toewijzingsbeleid maar verwacht van St. Joseph dat zij verder kijkt dan alleen het dorp Stramproy. Nu zullen ook mensen uit de regio op woningen reageren, maar hoe we kunnen we er samen voor zorgen dat de blik meer open staat naar de regio?

Vanuit de zorgpartijen

- Maatman Zorggroep: St. Joseph is heel actief met duurzaamheidsmaatregelen. Is het een idee om zonnepanelen op het dak van basisschool de Duizendpoot te leggen?
- Maatman Zorggroep en van Tongerloo Zorggroep: Blijf wie je bent en probeer in de toekomst je eigen identiteit te bewaren.

Vanuit de dorpsraad Stramproy

- Wat betekent de energietransitie voor Stramproy en de woningcorporatie? Dit is een uitdaging waar we allemaal mee te maken krijgen. De dorpsraad wil dit thema graag met het dorp bespreken. Met als doel: 'Stramproy: het eerste energie neutrale dorp van de provincie Limburg!' Graag trekt de dorpsraad samen met St. Joseph en de gemeente op om dit gesprek met het dorp te voeren.

3.4 Conclusies en motivatie

De belanghebbenden hebben hun oordeel gegeven op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Gemiddeld scoort St. Joseph een 8.3 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

a. Maatschappelijke prestaties

Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een oordeel op de vijf prestatievelden. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een oordeel.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8.1.

De gemeente Weert beoordeelt de prestaties van St. Joseph op dit onderdeel goed (cijfer:8). De primaire doelgroep huisvest de corporatie gewoon goed. Hier is als gemeente weinig tot niets op aan te merken. De gemeente merkt nu wel dat de vraag naar woningen in Stramproy toeneemt. De afgelopen periode is er weinig gebouwd, dit komt ook door de visie vanuit de provincie. De gemeente verwacht dat de volgende visitatieperiode er voor St. Joseph op dit prestatieveld een grotere opgave ligt.

De gemeente wil de inzet van St. Joseph voor het huisvesten van statushouders extra benadrukken. Dit doen ze naar grote tevredenheid.

De huurdersadviesgroep ziet ook dat St. Joseph op dit onderdeel ruim voldoende scoort (cijfer: 7.5). Kijkende naar de prestaties van de afgelopen periode kun je niet anders zeggen dat ruim voldaan is aan de opgaven in het gebied.

De adviesgroep ziet een corporatie die met huurders meedenkt. Als een huurder ergens mee zit en/of bijvoorbeeld de huur niet kan betalen dan denkt St. Joseph altijd mee om vervolgens te concluderen wat wel/niet haalbaar is.

De zorgorganisaties scoren de prestaties ruim voldoende tot goed (cijfer: 7.8).

Volgens zorggroep van Tongerlo doen ze hetgeen ze moeten doen. En dit doen ze goed (cijfer: 7.5).

Maatman Zorggroep ziet dat er voor de primaire doelgroep voldoende woningen beschikbaar zijn de afgelopen periode. Alleen wordt wel opgemerkt dat dit in de volgende visitatieperiode anders is: beschikbaarheid wordt een probleem. St. Joseph zal dus op zoek moeten gaan naar locaties om het woningaanbod uit te breiden. Voor de afgelopen visitatieperiode scoort de corporatie goed (cijfer: 8.0).

Volgens de dorpsraad is St. Joseph er voor de huisvesting van de inwoners met de kleine beurs of statushouders. Dit doet ze erg goed (cijfer: 9). De afgelopen jaren zijn er geen ontruiming geweest.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8.2.

Volgens Maatman Zorggroep presteert St. Joseph voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen goed (cijfer: 8.0). Het aanbod voor de doelgroep in Stramproy past bij de opgaven. De doelgroep van Maatman Zorggroep zit liever in Weert, dichtbij verschillende voorzieningen.

Van Tongerlo zorggroep ziet dat er meer vraag is naar appartementen voor de doelgroep. St. Joseph kan hen hierbij helpen. De woningen die door van Tongerlo zorggroep worden gehuurd zijn goed en passen bij de doelgroep. St. Joseph scoort op dit onderdeel ruim voldoende (cijfer: 7.0).

Ook de gemeente waardeert de inzet van St. Joseph op dit onderdeel (cijfer: 8.0). Tijdens de visitatieperiode zijn er aanleunwoningen aan de Kerkstraat gerealiseerd. Nieuwe woonprojecten worden vrijwel altijd meteen levensloopbestendig gebouwd. Ook ziet de gemeente dat de corporatie goed samenwerkt met de zorgpartijen. Wat nodig is, wordt dan ook gerealiseerd.

De huurdersadviesgroep heeft niet voldoende zicht op de prestaties van St. Joseph op dit prestatieveld en onthoud zich van een beoordeling.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8.1.

De gemeente waardeert de inzet van St. Joseph op dit onderdeel. Deze waardering komt tot uiting in het cijfer 9.0. De corporatie investeert flink in de kwaliteit van de woningen, aldus de gemeente. Ze hebben de woningen mooi op orde.

Ook wordt er fors geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen. Hier wil St. Joseph een voorloper in zijn. En dat zijn ze ook. Een mooi voorbeeld hiervan is de aanleg van het zonne-akker, waar veel bezit op aangesloten is.

De huurdersadviesgroep beoordeelt de prestaties van St. Joseph op dit onderdeel met een ruime voldoende (cijfer: 7.0). De huurders zien dat de corporatie snel reageert op reparatieverzoeken. Überhaupt is de corporatie erg toegankelijk voor haar huurders. Dit is nog eens verbeterd door de nieuwe app.

Op het onderdeel woningkwaliteit en duurzaamheid kan de volgende visitatieperiode nog een stap worden gezet.

Voor wat betreft woningbeheer, duurzaamheid en kwaliteit dienstverlening zijn beide zorgpartijen eensgezind. St. Joseph luistert goed naar vragen van de zorgpartij en ook naar de cliënten. Een reparatieverzoek wordt snel afgehandeld. De corporatie reageert niet alleen snel op verzoeken maar denkt ook mee over mogelijke oplossingen die passen bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Deze open houding wordt erg gewaardeerd. De prestaties op dit onderdeel worden gewaardeerd met een gemiddeld cijfer van 8.3.

De dorpsraad ziet dat de huurwoningen van St. Joseph goed aan de maat zijn. De kwaliteit van de woningen is goed, al zijn de woningen wel vaak 30 tot 40 jaar oud.

Op dit onderdeel presteert St. Joseph goed (cijfer: 8.0).

(Des)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8.3.

De gemeente heeft niet tot nauwelijks grondposities in Stramproy en kan St. Joseph dan ook niet makkelijk helpen met nieuwbouwlocaties. Toch heeft de corporatie de afgelopen jaren verschillende nieuwbouwprojecten uitgevoerd. Hierbij springen de starterswoningen aan de Horsterweg in het oog: een zeer geslaagd project wat in het gemeentehuis veel waardering oplevert.

De gemeente ziet ook dat de financiële mogelijkheden van St. Joseph niet tot de hemel reiken. Dit maakt dat St. Joseph afwegingen moet maken wat wel en wat niet te realiseren. Maar als je als corporatie dan nog meer dan 10 procent woningen aan je bezit toe voegt doe je het gewoon goed. *St. Joseph steekt de nek uit voor een corporatie van hun maat en schaal.*

Alles overziende waardeert de gemeente de prestaties op dit onderdeel met het cijfer 9.0.

Ook de huurdersadviesgroep en de dorpsraad spreken hun waardering uit over de realisatie van het project aan de Horsterweg. Dat de corporatie juist inzet op jonge inwoners uit Stramproy om hen te helpen aan een woning in het eigen dorp bevalt hen. De dorpsraad waardeert de inzet van St. Joseph op dit onderdeel uitmuntend (cijfer: 9.0). Ondanks de investeringen ziet de huurdersadviesgroep dat er toch nog wel behoefte is aan meer woningen voor het dorp en wil de corporatie dan ook uitdagen om hier de volgende periode op in te zetten.

Voor de afgelopen periode krijgt St. Joseph voor dit prestatieveld van de huurdersadviesgroep een ruime voldoende (cijfer: 7.0).

Beide zorgpartijen waarderen de prestaties op dit onderdeel goed (cijfer: 8.0). Van Tongerlo Zorggroep is erg te spreken over de verbouwing van het oude gemeentehuis waar nu enkele cliënten gehuisvest zijn. St. Joseph heeft tijdens dit project samen met de zorgpartij gekeken hoe dit in te richten om het voor de doelgroep zo gebruiksvriendelijk mogelijk te maken. De inzet om oude elementen in het gebouw te herstellen wordt ook erg gewaardeerd.

Maatman Zorggroep prijst St. Joseph met de bouw van de woningen aan de Horsterweg. Maar ook de verbouwing van de oude basisschool de Duizendpoot wordt gewaardeerd. Dit is nu een veilige plek voor de cliënten én toch midden in het dorp. Als de corporatie de kunde niet in huis heeft tijdens de verbouwing dan wordt dit ingehuurd.

Beide zorgpartijen zien dat St. Joseph hetgeen doet wat het dorp echt nodig heeft.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8.3.

De gemeente beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 9.0.

Volgens de gemeente heerst er een grote mate van ons-kent-ons sfeer in Stramproy. De kleinschaligheid van de corporatie past hier goed bij. Omdat St. Joseph vooral bezit in Stramproy heeft voelt de corporatie zich erg verbonden met het dorp. Dit zie je terug in verschillende activiteiten, zoals het plaatsen van de 'buurtbenkskes'.

De gemeente investeert in de buitenruimte en heeft aan St. Joseph hier een goede partner.

De statushouders die in Stramproy komen wonen integreren goed in de samenleving. Dit komt o.a. door de kleinschaligheid van het dorp. Er is een hoge mate van sociale cohesie. De verhuurder speelt hier ook een rol en vestigt de statushouders op een goede manier. Dit komt dan vervolgens de integratie weer ten goede.

De huurdersadviesgroep ziet in het dorp hele mooie wijken en buurten waar St. Joseph bezit heeft (Oude trambaan en bijvoorbeeld het Kerkplein) maar ook stukjes waar de leefbaarheid lager is (bijvoorbeeld Blekershof). Waar de leefbaarheid lager is zien zij o.a. een rol voor de corporatie om te kijken hoe dit te verbeteren.

Naast bovenstaande zet St. Joseph zich volgende de adviesgroep ruim voldoende in op dit prestatieveld (cijfer: 7.0).

Volgens Maatman Zorggroep is St. Joseph erg actief om overlast te voorkomen. Zodra er geluiden zijn van overlast duiken ze erop en zoeken ze naar een goede oplossing. St. Joseph draagt bij aan de leefbaarheid door zichtbaar te zijn in het dorp en de deur open te zetten voor vragen. Ze denken altijd mee met ideeën: van partijen en ook van inwoners in het dorp. Maatman Zorggroep geeft St. Joseph een 8.0 op dit prestatieveld. Van Tongerloo ziet ook een erg actieve corporatie die meedoet in bijvoorbeeld het plaatsen van de buurtbenkskes en waardeert de inspanning van St. Joseph op dit prestatieveld met een 9.0.

Ook volgens de dorpsraad zet St. Joseph zich flink in voor de leefbaarheid in het dorp. Als voorbeeldproject wordt ook hier het plaatsen van de buurtbenkskes genoemd. Maar ook de informatieavonden die door de dorpsraad worden georganiseerd: Zo organiseerde de dorpsraad een informatieavond over wonen en bouwen in het dorp. St. Joseph wil hier meteen aan meedoen en vervolgens wordt de avond gezamenlijk voorbereid. Hierin kijkt St. Joseph breder dan alleen haar doelgroep. De dorpsraad waardeert de corporatie op dit onderdeel met het cijfer 9.0.

b. Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 8.9.

De gemeente is erg tevreden over de relatie met de corporatie (cijfer: 9.0). Er is veel contact en als je elkaar nodig hebt, heb je elkaar zo aan de lijn. Er is sprake van open communicatie: als iets niet klopt dan wordt dit openlijk met elkaar besproken.

De zorgpartijen waarderen de relatie en wijze van communicatie met St. Joseph met een gemiddeld cijfer 8.5 (Maatman Zorggroep: 8, van Tongerloo Zorggroep: 9). St. Joseph denkt altijd mee en is heel laagdrempelig bereikbaar. Je hebt het telefoonnummer van de bestuurder. Dus je hoeft maar te bellen en kan meteen afspraken maken. De kleinschaligheid van de organisatie wordt erg gewaardeerd. Zo ken je iedereen bij naam. En kent de corporatie vervolgens weer haar huurders.

De dorpsraad waardeert de relatie en communicatie met een het cijfer 10.0. Er is regelmatig contact en het contact is laagdrempelig. Investeringen van St. Joseph hebben gevolgen voor het dorp. Dit besef is duidelijk zichtbaar bij de corporatie: beslissingen worden niet vanuit een ivoren toren gemaakt, de corporatie gaat in gesprek met (de verschillende partijen in) het dorp.

Bovenstaande wordt door de huurdersadviesgroep bevestigd. De directeur-bestuurder heeft hen meegegeven: *Als de deur open staat, kun je altijd doorlopen.* Deze open en toegankelijke relatie wordt dan ook erg gewaardeerd door de huurdersadviesgroep. St. Joseph verdient op dit prestatieveld een 8.0.

c. Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7.8.

De huurdersadviesgroep waardeert dit onderdeel voldoende (cijfer 6.0) en ziet een stijgende lijn in de samenwerking en mate van invloed. De vrijwilligers doen het werk met plezier en nemen de werkzaamheden serieus.

Het is voor hen allemaal nieuw en moeten dan ook nog groeien in de werkzaamheden of specifieke thema's. In het begin voelde de groep dat zij werden uitgenodigd voor gesprek omdat dit wettelijk verplicht is. Hier voelden ze zich niet goed bij. Beide partijen moeten de samenwerking ook willen zonder wettelijke verplichtingen. De adviesgroep merkt dat St. Joseph er nu ook zo in zit.

Ondanks een klein incident over huuraanpassingen kijkt de adviesgroep met de blik vooruit naar de toekomst waar ze nog beter hun rol kunnen invullen en namens de huurders het gesprek met St. Joseph kunnen voeren.

De gemeente waardeert de mate van invloed op het beleid van de corporatie goed (cijfer: 8.0). Als zich kansen in het dorp voordoen dan gaan de gemeente en St. Joseph meteen met elkaar in gesprek. Beide partijen wijzen de ander op mogelijkheden.

Omdat de gemeente Weert geen huisvestingsverordening heeft kan zij op deze manier niet sturen over bijvoorbeeld het toewijzingsbeleid. Ondanks dit staat de corporatie altijd open voor een gesprek.

De gemeente waardeert de inzet van de corporatie als zich problemen voordoen op casus niveau. Wanneer een gezin een woning nodig heeft is St. Joseph pro actief wat vaak leidt dit tot een goede oplossing.

De zorgpartijen hebben in een vroeg stadium contact met St. Joseph over nieuwbouw of een verbouwing van een pand voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Doordat je zo vroeg aan tafel zit loop je samen op en kun je ook als zorgpartij jouw ideeën inbrengen. De corporatie neemt dit meer dan serieus.

Maatman Zorggroep waardeert dit onderdeel met het cijfer 8.0; van Tongerlo Zorggroep geeft een 8.5.

De dorpsraad signaleerde enkele jaren geleden dat er behoefte was aan huisvesting voor jongeren. Dit heeft ze ook met St. Joseph besproken. En vervolgens heeft de corporatie een project gerealiseerd voor jongeren: de Horsterweg.

De dorpsraad is betrokken bij problemen in het dorp op casusniveau (bijvoorbeeld overlastmeldingen). Als de corporatie nodig is wordt vanuit St. Joseph altijd gehandeld. Nooit is de deur dicht of wordt er niet meegedacht. In dit soort situaties wordt altijd gezamenlijk een oplossing gezocht.

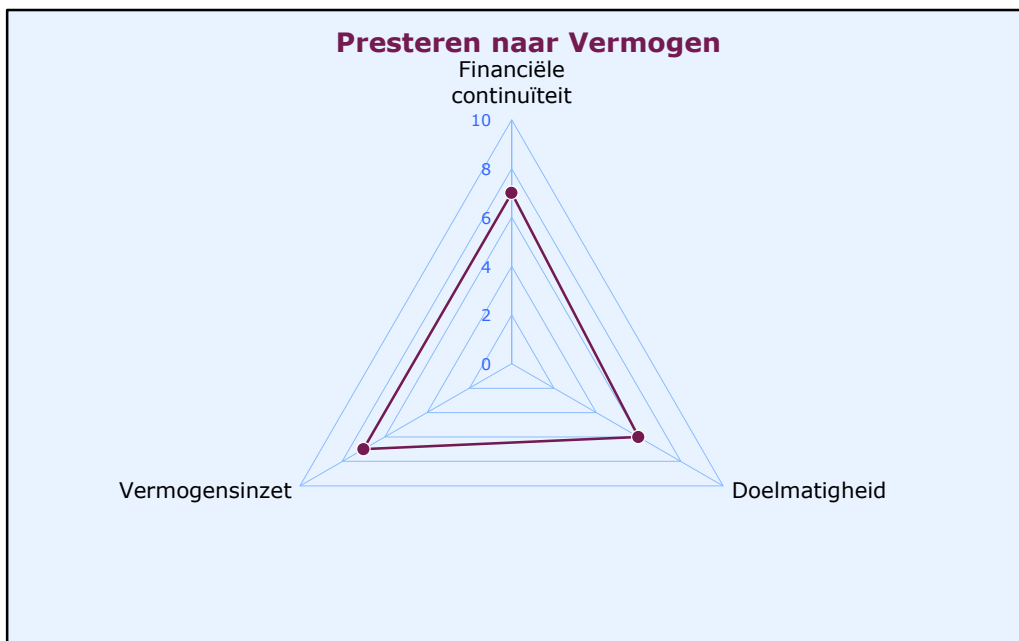
Voor wat betreft lopende zaken worden de huurders en ook de dorpsraad goed geïnformeerd door St. Joseph. De corporatie is erg transparant.

De dorpsraad waardeert de mate van invloed zeer goed (cijfer: 9.0).

4 Presteren naar Vermogen

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

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	7,0	30%
Doelmatigheid	6,0	30%
Vermogensinzet	7,0	40%
Gemiddelde score	6,7	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende, omdat de corporatie financieel gezien gewaarborgd heeft dat zij langdurig in staat blijft haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + St. Joseph vaart scherp aan de wind en stuurt actief bij waar nodig. Bij plannen voor nieuwbouw of verbouw wordt constant het potentiële rendement van deze verhuur inzichtelijk gemaakt en wordt in het bijzonder gestuurd op de 'loan to value' indicator.

- + In de meerjarenbegroting wordt helder een afweging gemaakt tussen de verschillende ambities (bijvoorbeeld nieuwbouw, verbouwingen of bijvoorbeeld energetische maatregelen) in relatie tot de financiële poolstok van de corporatie.
- + Het risicomanagement is op orde en dit wordt door de organisatie actief gevolgd en op gestuurd.

De Autoriteit woningcorporaties heeft geen opmerkingen over de continuïteit en solvabiliteit van St. Joseph. In de periode 2014 tot 2017 zijn er door de autoriteit geen interventies gepleegd.

Voor de beoordeling van het WSW zijn de rentedekkingsgraad (ICR), de loan to value (LTV) en de schuldverdienratio (DSCR) belangrijke meetpunten.

Financiële ratio's	2014	2015	2016	2017	Norm Aw/WSW
ICR	1.6	2.1	2.1	1.82	Minimaal 1.4
DSCR	1.1	1.1	1.27	-	Minimaal 1.0
LTV	68.6%	72.5%	75.0%	74.1%	Maximaal 75%

Bron: Financiële rapportages

Tabel: Financiële ratio's

Doelmatigheid

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een voldoende sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft.

St. Joseph is een kleine corporatie waardoor het lastig is om de cijfers van deze corporatie te vergelijken met het gemiddelde van corporaties in heel Nederland. Want, de kosten van bijvoorbeeld de accountant drukken bij een corporatie van deze omvang een stuk meer op de netto bedrijfslasten per vhe dan een corporatie met een groter aantal verhuurbare eenheden.

Tijdens de visitatieperiode is gestart met de NeXus samenwerking met twee andere kleine corporaties: Domus in Roermond en woningvereniging Nederweert. Dit om als kleine corporatie minder kwetsbaar te zijn en om gezamenlijk bedrijfsmatige schaalvoordelen te onderzoeken om zo de doelmatigheid van de organisatie te verhogen.

Kerngegevens	Corporatie				Referentie	Nederland
	2014	2015	2016	2017		
Netto bedrijfslasten per vhe	1.073	1.167	1.158	1.158	984 (2015)	790 (2016)
Personeelslasten	544	495	586	-	392 (2015)	-
Overige bedrijfslasten	518	705	580	-	588 (2015)	-

Bron: Autoriteit woningcorporaties, Corporatie in Perspectief 2016

Tabel: Netto bedrijfslasten per vhe

Vermogensinzet

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en deze financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties. Het vermogen is onder meer ingezet om nieuwbouw te plegen en bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren.

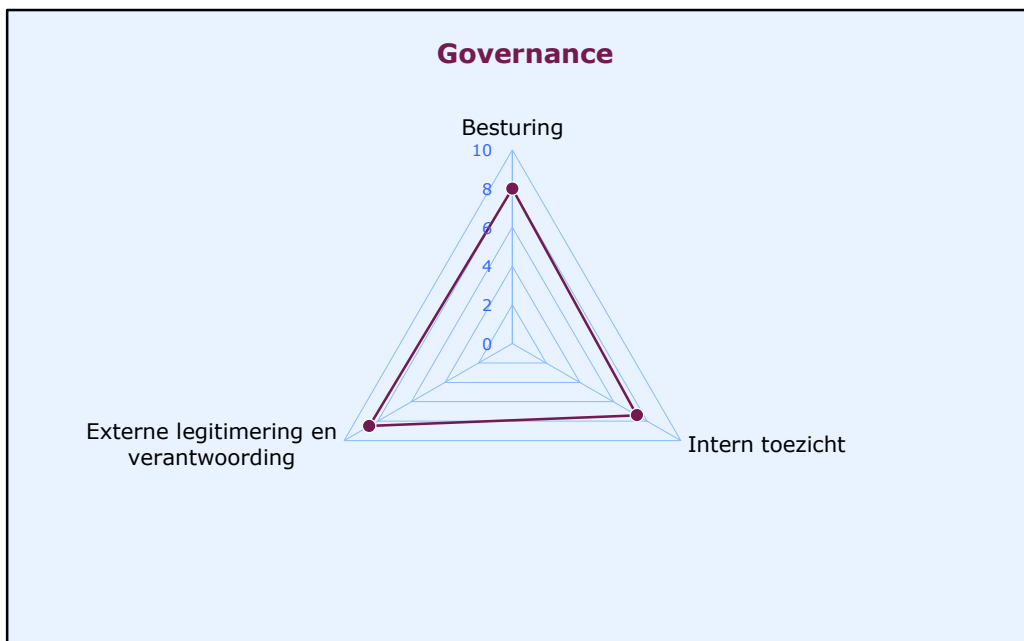
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De corporatie zoekt actief naar mogelijkheden om de inzet van het vermogen te vergroten. Een mooi voorbeeld is het project Horsterweg waar 7 tijdelijke woningen zijn gerealiseerd voor starters op de woningmarkt. St. Joseph heeft hier ingespeeld op een behoefte uit de samenleving en hiervoor vermogen vrijgemaakt.
- + In de verschillende meerjarenbegrotingen wordt de inzet van het vermogen door St. Joseph uitgewerkt en worden verantwoorde keuzes gemaakt hoe het beperkte vermogen in te zetten.
- + Nieuwe projecten worden door St. Joseph actief opgepakt en doorgerekend. De commissie ziet bij de corporatie een ondernemende mentaliteit: een kans doet zich voor, St. Joseph kijkt of de investering past bij haar doelstellingen/opgaven en financiële situatie. Als dit past gaat de corporatie aan de slag om het voor elkaar te krijgen.

5 Governance

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance			
	Cijfer	Cijfer	Cijfer
Besturing			8,0
- Plan		8,0	
<i>Visie</i>	8		
<i>Vertaling doelen</i>	8		
- Check		8,0	
- Act		8,0	
Intern toezicht			7,4
- Functioneren RvC		7,3	
<i>Samenstelling van de RvC</i>	7		
<i>Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord</i>	8		
<i>Zelfreflectie</i>	7		
- Toetsingskader		8,0	
- Toepassing Governancecode		7,0	
Externe legitimering en verantwoording			8,5
- Externe legitimatie		9,0	
- Openbare verantwoording		8,0	
Gemiddelde score			8,0

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.0.

Plan

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.0. Dit subonderdeel bestaat uit twee meetpunten: visie en vertaling doelen.

- **Visie**

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een actuele visie heeft vastgesteld op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Deze visie is vastgelegd in het ondernemingsplan.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De meerjarenbegroting wordt gedurende de visitatieperiode regelmatig geactualiseerd op basis van relevante ontwikkelingen binnen en buiten de corporatie.
- + Risicoanalyses worden regelmatig geüpdatet en zijn van een hoog niveau.
- + Zowel schriftelijk als in het hoofd heeft de corporatie goed in beeld wat de opgaven van het werkgebied zijn. Er worden met de gemeente en zorgpartijen prestatieafspraken gemaakt. Dit wordt vervolgens doorvertaald naar beleid, bijvoorbeeld in het concrete ondernemingsplan (wat tijdens de visitatieperiode ook geactualiseerd is).
- + Dit is extra knap voor een corporatie van deze omvang.

- **Vertaling doelen**

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij haar ondernemingsplan heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden. Dit gebeurt onder meer in de verschillende jaarplannen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De cyclus meerjarenplannen, strategische plannen en vervolgens de vertaling naar jaarplannen ziet er goed uit. In de jaarplannen staat duidelijk wat de corporatie dit jaar gaat doen en aan welke doelen in bijvoorbeeld het ondernemingsplan dit bijdraagt.
- + De risicoparagraaf wordt gedurende de hele visitatieperiode goed bijgehouden. De commissie ziet een logische ontwikkeling van risico's en ziet geen bijzondere of gekke veranderingen. In de risicoparagraaf wordt ook duidelijk hoe de corporatie met de verschillende risico's omgaat.

Check

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat het beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties vorderen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + In de verschillende rapportages is constant een goede balans tussen cijfermatige en meer kwalitatieve metingen.
- + De verschillende jaarverslagen zijn erg compleet: op basis van deze verslagen heb je een goed beeld hoe de corporatie het afgelopen jaar gepresteerd heeft.
- + Er worden elke vier maanden tussenrapportages opgesteld waarin de voortgang van activiteiten duidelijk beschreven wordt. Hier worden bijvoorbeeld ook de huurachterstanden genoemd. De tussenrapportages sluiten aan bij het ondernemingsplan.

Act

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie bijstuurt als er afwijkingen worden geconstateerd.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + Als er in het dorp ontwikkelingen zijn reageert de corporatie hier meteen op. De organisatie is wakker en alert.
- + Bij nieuwbouw/verbouw wordt gerapporteerd over deze ontwikkelingen en gekeken of dit nog past binnen het beleid van de corporatie. Als dit niet zo is wordt hier actief op bijgestuurd. St. Joseph heeft ook rekenmodellen ontwikkeld die gebruikt kunnen worden om toekomstige projecten op hun rendement te beoordelen.
- + Een voorbeeld tijdens de visitatieperiode van 2^e orde sturing: Aan het begin van de visitatieperiode is gestopt met een nieuwbouwproject nadat nog een keer kritisch is gekeken naar de prijs/kwaliteitverhouding en verschillende risico's. Na een nieuwe doorrekening zijn er andere keuzes gemaakt en is het project op een andere meer betaalbare wijze gerealiseerd.

Intern toezicht

De beoordeling van het Intern Toezicht bestaat uit drie meetpunten. Dit zijn: Het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode. De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 7.4.

Functioneren RvC

De commissie beoordeelt het functioneren van de raad met een 7.3. Dit onderdeel bestaat uit drie meetpunten: het gaat om de samenstelling van de RvC, de rolopvatting van de RvC en de wijze van zelfreflectie.

• Samenstelling van de RvC

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de profielschets van de raad past bij de aard en activiteiten van de corporatie, de raad nieuwe leden buiten de eigen kring werft en aandacht besteedt aan de deskundigheid van haar leden.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + Bij de werving naar nieuwe leden wordt een extern bureau betrokken om de vacaturetekst goed aan te laten sluiten bij de wensen vanuit de raad en de profielschets.
- + Er wordt voor de raad buiten Stramproy geworven. Dit wordt actief gedaan om zo niet teveel een ons-kent-ons gehalte te creëren.
- + De rolverdeling wordt binnen de raad actief besproken. Er is een duidelijke taakverdeling. De drie leden staan stevig in de schoenen en nemen een schat aan ervaring mee.

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

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad zich bewust is van zijn rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord.

De werkgeversrol is op orde, 2x per jaar vindt een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder plaats. Daarbij wordt teruggekomen op gemaakte afspraken. Vanuit de toezichtrol stelt de raad kritische vragen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De leden uit de raad kennen de huurders en de verschillende stakeholders. Mede hierdoor kennen ze de opgaven waar de corporatie mee te maken heeft. De raad stimuleert de bestuurder om naar buiten te gaan, gesprekken te voeren met stakeholders om vervolgens met hen afspraken te maken. Dit moet volgens de raad ook wel: St. Joseph is een kleine organisatie die niet zonder de buitenwereld kan.
- + Klankbordrol: De raad heeft regelmatig contact met de bestuurder, mede omdat St. Joseph geen MT heeft. Hierdoor vervult de directeur-bestuurder redelijk alleen zijn taak. Om dit gat gedeeltelijk op te vullen kiest de raad ervoor om vaker bij elkaar te zitten om te sparren over verschillende onderwerpen zonder daarbij overigens op de stoel van de bestuurder te gaan zitten. Hier zijn de leden waakzaam voor. Door dit zo te doen laat de raad zien dat zij oog heeft voor deze situatie en dit vervolgens op een goede manier invult.
- + Bij gesprekken met de bestuurder wordt de stoplichtmethode gehanteerd. De raad start met de volgende vraag: 'Ben je vandaag groen, oranje of rood?'. Een laagdrempelige vraag waarbij het antwoord meteen inzicht geeft in hoe de organisatie ervoor staat. Op deze speelse manier wordt het voor de raad meteen zichtbaar wat de stand van zaken is. De raad bereidt deze gesprekken actief voor om zo het juiste gesprek te kunnen voeren.

- **Zelfreflectie**

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad haar functioneren eenmaal per jaar evalueert, gedeeltelijk buiten aanwezigheid van de bestuurder.

De evaluatie heeft één keer plaatsgevonden onder externe begeleiding.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De raad stelt zich open en reflectief op over haar eigen functioneren. Uit de uitgebreide verslagen van de zelfevaluaties blijkt dat de leden een actieve houding hebben als het gaat om evalueren en dit met een hoge intensiteit doet.
- + Ook buiten de zelfevaluaties houdt de raad regelmatig de spiegel voor om te kijken of ze haar rollen op een juiste manier invult.
- + De raadsleden kennen elkaars sterke en zwakke punten en spelen hier goed op in.
- + De afgelopen periode constateerde de raad dat extra aandacht nodig is om de kennis rond financiën binnen de raad te vergroten. Door middel van permante educatie wordt hier aan gewerkt. Door open je zwakte neer te leggen als raad maak je jezelf kwetsbaar en vanuit die kwetsbaar wil je eraan werken.

Toetsingskader

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad van commissarissen een afgewogen en actueel toetsingskader hanteert.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + Het toetsingskader biedt zowel financiële- als ook inhoudelijke informatie.
- + Voorbeeld waaruit blijkt dat het toetsingskader aanwezig is en actief gebruikt wordt: Bij het project Horsterweg is samen met de raad een aantal mogelijke scenario's besproken om vervolgens het besluit te nemen voor de ontwikkeling van de 7 verplaatsbare woningen plus zonne-akker. De verschillende scenario's zijn voorafgaand ook met de gemeente, de dorpsraad en de doelgroep bekeken om zo de keuze te maken voor het juiste woningtype. De raad heeft haar keuze gemaakt op basis van doorrekeningen in een rekenmodel.
- + Dit proces is ook na realisatie geëvalueerd.
- + De bestuurder informeert de raad actief over activiteiten en gebeurtenissen die van significante betekenis zouden kunnen worden.

Toepassing Governancecode

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de Governancecode toepast.

De commissie beoordeelt dit met een ruime voldoende (cijfer: 7.0) op basis van het volgende pluspunt:

- + De toepassing van de Governancecode wordt actief door de corporatie uitgevoerd. Vervolgens zijn alle stukken gemakkelijk op de website te vinden en hierdoor makkelijk toegankelijk. Afwijkingen worden helder beschreven in de verschillende jaarverslagen. Op de website zijn zelfs nog oude stukken beschikbaar (zoals visitatierapporten) zodat een stukje geschiedenis zichtbaar wordt.

Op de website zie je meteen de Aedes code waar de corporatie lid van is.

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. Dit onderdeel valt uiteen in twee meetpunten: Externe legitimatie en Openbare verantwoording.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.5.

Externe legitimatie

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij voldoet aan de eisen van externe legitimatie, conform de Governancecode en Overlegwet.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De corporatie heeft frequent overleg met de huurders en de dorpsraad.
- + St. Joseph heeft een actieve relatie met de gemeente Weert en de verschillende zorgpartijen. De gemeenteambtenaar weet precies wat er speelt bij de corporatie, en vice versa.
- + In de jaarverslagen wordt duidelijk verantwoord wat St. Joseph het afgelopen jaar gedaan heeft en waarom ze dit doet. Hierbij wordt een relatie gelegd met het ondernemingsplan en gestelde strategische thema's/doelen.

- + De corporatie is laagdrempelig voor alle belanghebbenden: *Als de deur open staat, loop je binnen*. Bij een redelijke vraag wordt meteen gehandeld.
- + Van meerdere kanten ziet de commissie dat St. Joseph veel waardering krijgt voor de verbondenheid met het dorp Stramproy en de dorpsgemeenschap. Een mooi voorbeeld wat enorm gewaardeerd wordt is de verbouwing van het oude gemeentehuis waar oorspronkelijke elementen zijn teruggebracht. De corporatie keek in dit project verder dan alleen haar volkshuisvestelijke taak en stelde ook de vraag: Wat is goed voor het dorp?

Openbare verantwoording

St. Joseph voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat ze haar prestaties in het jaarverslag en op andere wijzen presenteert en daarbij de afwijkingen toelicht.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.0 op basis van de volgende pluspunten:

- + Voor de schaal van de corporatie is het jaarverslag bijzonder compleet en compact. Het jaarverslag is ook toegankelijk en goed leesbaar. Niet alleen voor professionals.
- + De verantwoording in het jaarverslag is bijzonder open. De raad laat bijvoorbeeld in het verslag zijn kwetsbaarheid zien en wie hen begeleidt bij de zelfevaluaties.
- + St. Joseph beschikt over een eigen woonruimte verdeelsysteem. In het jaarverslag wordt precies gerapporteerd hoe de woningen zijn toegewezen. Dit wordt heel transparant weergegeven: keurig en netjes.

Deel 3

Bijlagen bij het rapport



Bart Tilmans ©

WoCoApp

*Verbluffend eenvoudig
voor elke huurder*



Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Bezoek- en postadres:

Raeflex

Kierkamperweg 17B

6721 TE Bennekom

Tel. 0318 – 746 600

www.raeflex.nl

secretariaat@raeflex.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : Woningstichting St. Joseph te Stramproy

Jaar visitatie : 2019

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Bennekom, 18 december 2019 de heer drs. A.H. Grashof | directeur Raeflex

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Woningstichting St. Joseph te Stramproy verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Bennekom, 18 december 2019 de heer drs. A.H. Grashof | voorzitter

Bennekom, 15 januari 2019 de heer P. Kerkvliet | algemeen commissielid

Bennekom, 18 december 2019 de heer J. Blijham | secretaris

Bijlage 2 Curricula vitae

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



Algemeen commissielid drs. A.H. Grashof (Alex)

Woningcorporaties zijn boeiende organisaties door hun hybride karakter en de belangrijke huisvestingsopgaven waar ze voor staan. Vanuit een brede ervaring in de volkshuisvestingssector als adviseur, strateeg, belangenbehartiger, procesbegeleider en manager kijk ik naar het maatschappelijk presteren van woningcorporaties. Als bestuurskundige heb ik vanuit het ministerie van VROM meegewerkt aan het decentralisatie- en zelfstandigheidsbeleid onder Staatssecretaris Heerma. Kort daarna ben ik bij woningcorporaties en samenwerkingsverbanden van corporaties aan de slag gegaan om strategie en beleid te ontwikkelen en uit te voeren. Bijvoorbeeld bij het ontwikkelen van huurbeleid, portfoliostrategieën, opstellen prestatie afspraken en het realiseren van fusies. Sinds 2005 voer ik als zelfstandig ondernemer advies- en interim opdrachten uit voor corporaties, gemeenten en provincies. Mijn focus is gericht op strategische samenwerking, governance en management- & organisatieontwikkeling. Vanaf 2018 richt ik me als eigenaar en directeur van Raeflex sterk op de ontwikkeling, kwaliteit en uitvoering van visitaties.

Visitaties

Corporaties hebben in mijn optiek een grote verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat in "hun" gemeente(n) voldoende betaalbare en kwalitatief goede huisvesting beschikbaar is voor mensen die daarop zijn aangewezen. Een professionele en gemotiveerde organisatie is belangrijk om dat goed te kunnen regelen. Visitatie brengt in beeld hoe en welke prestaties een corporatie in zijn werkgebied weet te leveren. Sinds 2008 voer ik als algemeen commissielid of voorzitter visitaties uit. Ik richt mij op alle prestatievelden. Bij governance gaat het om de kwaliteit van het toezicht, maar ook om de kwaliteit van sturing. Welke koers zet een corporatie uit en is zij in staat om onder veranderende omstandigheden op tijd bij te schakelen? Visitaties kunnen behalve als verantwoordingsinstrument, ook een belangrijke bijdrage leveren in de strategische heroriëntatie van corporaties. De informatie die vanuit een visitatie naar voren komt, kan helpen bij het opnieuw bepalen van de koers en het versterken van lokale woonnetwerken.

Specifieke deskundigheid

- Governance, onder meer opgedaan als begeleider van zelfevaluaties van RvC's, fusiebegeleider en als adviseur bij organisatie- en besturingsvraagstukken
- Management- en organisatieontwikkeling, vanuit advies en coaching bestuur en management
- Prestatie afspraken en Woonbeleid, vanuit onderzoek en advies voor corporaties en gemeenten
- Ervaring met visitatie-experimenten

Uitgevoerde visitaties

- 2019 **Woningstichting Domus**, Roermond; **Woningvereniging Nederweert**; **Woningstichting St. Joseph**, Stramproy; **Woonstichting Patrimonium**, Barendrecht; **SSH**, Utrecht; **Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting**; **Stichting Woonservice**, Westerbork
- 2018 **Stek**, Lisse; **De Vooruitgang**, Volendam; **SSHN**, Nijmegen; **Woonopmaat**, Heemskerk; **Woningbedrijf Velsen**, IJmuiden; **Beter Wonen**, Almelo
- 2017 **Woonkwartier**, Zevenbergen; **Wbv Langedijk**, Noord-Scharwoude; **woningbouwver. Cothen**, Wijk bij Duurstede
- 2016 **Wierden en Borgen**, Bedum; **R.K. Wbv Zeist**; **Uithuizer Woningbouw**, Uithuizen; **Beter Wonen**, Ooltgensplaat; **De Reenske Compagnie**, Hoogezand; **Wst Kockengen Elder Woningbouw**, Paterswolde; **De Volmacht**, Gieten; **Woonborg**, Vries; **SallandWonen**, Raalte; **Vredewold**, Leek; **WonenBreborg**, Tilburg
- 2014 **Wst Maasdriel**, Kerkdriel; **Elan Wonen**, Haarlem
- 2013 **Rhiant**, Hendrik-Ido-Ambacht; **Woonwaard**, Alkmaar; **Wuta**, Nigtevecht
- 2012 **Casade**, Waalwijk; **Woningstichting Gouderak**; **Bo-Ex**, Utrecht; **Harmonisch Wonen**, Lelystad
- 2011 **De Huismeesters**, Groningen; **Poort6**, Gorinchem; **Woningbeheer Born-Grevenbicht**; **Goed Wonen**, Benschop; **Wonen Midden-Delfland**, Maasland; **Woningbouwvereniging Lopik**
- 2010 **Heuvelrug Wonen**, Doorn; **SIB Woonservice**, Veenendaal; **Beter Wonen**, IJsselmuiden; **Brederode Wonen**, Bloemendaal; **Woongoed Flakkee**, Middelharnis
- 2009 **Woningbouwvereniging Monnickendam**
- 2008 **BetuwsWonen** en **CWL Woningbeheer** (Preview), Culemborg

Kort CV

Opleiding

- Vastgoedmanagement (NOVAM)
- Bestuurskunde (RU Nijmegen)

Carrière

2018-heden Directeur en eigenaar Raeflex
2008-heden Vennoot, senior adviseur Woonlab BV
2005-2008 Vennoot, senior adviseur KOCK & Partners
2001-2004 Senior adviseur Quintis BV
1998-2001 Accountmanager en projectleider bij Aedes
1993-1998 Beleidsmedewerker, manager, directielid bij Mitros en rechtsvoorgangers
1991-1993 Wetenschappelijk medewerker bestuurskunde ministerie VROM

Nevenfuncties

2016-heden Voorzitter afdeling roeien en bestuurslid VSV VADA Wageningen
2018-heden Programmamanager en gastdocent Executive Program Finance & Risk Management ESAA Erasmus Universiteit Rotterdam
2012-heden Gastdocent Finance & Risk management voor Woningcorporaties ESAA Erasmus Universiteit Rotterdam

<http://nl.linkedin.com/pub/alex-grashof/13/199/15>



Algemeen commissielid P.J.L.G. Kerkvliet (Piet)

Wonen is een primaire levensbehoefte van ieder mens. Een goede, veilige en betaalbare woning is van groot belang om stabiel te kunnen functioneren in alle fasen van het leven van elk mens.

Woningcorporaties spelen een zeer belangrijke rol om in deze behoefte te voorzien voor mensen die door hun inkomen of bijzondere omstandigheden minder makkelijk zelfstandig in staat zijn in hun woonbehoeften te voorzien. Omdat een grote groep is aangewezen op sociale huurwoningen zijn woningcorporaties meer dan belangrijk. Zij spelen niet alleen een taak in het primaire woongenot, maar hebben ook zeker een belangrijke rol in het functioneren van mensen in hun leefomgeving. Zij zijn belangrijke bondgenoten om met gemeenten, onderwijs en zorgorganisaties het maatschappelijk welzijn te bevorderen.

Zoals uit mijn CV blijkt heb ik bij gemeenten, woningcorporaties, het onderwijs en in de jeugdzorg veel ervaring opgedaan in het maatschappelijk middenveld en weet hierdoor hoe belangrijk de rol is van woningcorporaties. Hierbij is het van belang dat maatschappelijke organisaties samenwerken. Dit in overleg met de "mensen waarvoor we het allemaal doen" om te kijken waar hun wensen en behoeften liggen.

Visitaties

Corporaties spelen een belangrijke rol om te zorgen voor voldoende woningen, afgestemd op de groepen die hieraan behoefte hebben. Met gemeenten zorgen voor voldoende aanbod voor sociale en middeldure huurwoningen is voor veel wachtenden op een woning meer dan belangrijk.

Zorgen voor goed onderhouden, veilige en energiezuinige woningen en een prettige leefomgeving is geen sinecure.

Daarbij is het van groot belang dat de bedrijfsvoering op orde is en de (financiële) toekomst van de corporatie wordt geborgd. Aan de andere kant mag van corporaties worden gevraagd dat zij haar vermogen optimaal inzet om aan alle wensen te kunnen voldoen. Een goede governance structuur, goed ingericht in- en extern toezicht en transparantie zijn belangrijk om deze belangrijke maatschappelijke taak goed te kunnen vervullen.

Ik ben voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Langedijk. Afgelopen jaar hebben wij een visitatie laten uitvoeren door Raeflex. Ik heb de visitatie als zeer inspirerend ervaren. De spiegel die ons werd voorgehouden en de ervaringen van andere corporaties die door de visitatoren werden gedeeld, hebben ons meer dan geïnspireerd om verdere verbeteringen bij onze corporatie door te voeren.

Visitatie heb ik als een meer dan zinvol instrument ervaren en ben gemotiveerd dit instrument bij andere corporaties als visitator uit te voeren. Ik ben van mening dat mijn kennis en ervaring, gekoppeld aan mijn open manier van communiceren zullen bijdrage aan succesvolle visitatie bij uw corporatie. Vanaf 2018 heb ik me dan ook ingewerkt als visitator van Raeflex om aan de slag te kunnen.

Specifieke deskundigheid

- Bedrijfsvoering (Financiën, ICT en HRM)
- Vastgoedontwikkeling en beheer
- Governance bij maatschappelijke organisaties
- Ruime bestuurlijke en toezichtervaring

Uitgevoerde visitaties

2019 **Woningstichting Domus**, Roermond; **Woningvereniging Nederweert**; **Woningstichting St. Joseph**, Stramproy; **St. Willibrordus**, Wassenaar

Kort CV

Opleiding

- SPD en accountancy
- Hoger Financieel Bestuursambtenaar
- Sturing van beleidsprocessen in grote gemeenten
- NLP master
- Masterclass zorgbestuurders Erasmus Universiteit

Carrière

2016-heden Pensioen

2008-2016 Parlan Jeugd en Opvoedhulp – Lid Raad van Bestuur

2004-2008 ROC van Amsterdam – lid Raad van Bestuur

1998-2004 Woningcorporatie Ymere Amsterdam – Vice voorzitter Raad van Bestuur

1992-1998 Gemeente Haarlemmermeer – Directeur Strategie en Financiën en Directeur Grondbedrijf

1989-1992 BMC – Senior consultant publieke sector

1984-1989 Gemeente Capelle aan den IJssel – Chef financieel economisch beleid

1979-1984 VB Accountants – Controleleider publieke sector

1975-1979 Ministerie van Sociale Zaken – Senior controlemedewerker

1975-1975 Ministerie van Defensie – Dienstplichtig sergeant

1971-1974 Centrale Directie PTT – Administratief medewerker

Nevenfuncties

2018-heden Visitator Raeflex

2016-heden Vervoersvereniging Hugohopper – Vice voorzitter Bestuur

2016-heden Woonstichting Langedijk – Voorzitter Raad van Commissarissen

2009-2011 Bijzondere basisschool Het Kleurenorkest Limmen – Voorzitter Bestuur

1994-2008 Cultureel Educatief Centrum Amsterdam Zuid-Oost – Bestuurslid

1994-2008 Cultureel Educatief Centrum Amsterdam Zuid-Oost – Bestuurslid

1994-1998 Gemeente Rijnwoude – lid gemeenteraad D66



Secretaris J. Blijham MSc (Jelle)

Vanaf 2016 ben ik beleidsmedewerker bij de gemeente Berg en Dal. Hier hou ik mij o.a. bezig met leefbaarheid. Als het gaat om leefbaarheidsinitiatieven ligt de bal steeds meer bij de burger. In mijn functie kijk ik bij welke initiatieven de gemeente kan ondersteunen en dan vooral op welke manier. Daarbij gaan we altijd opzoek naar samenwerking, ook met de corporatie. Voor alle maatschappelijke instellingen is het in de nieuwe realiteit nog zoeken naar de juiste inzet. Een interessante zoektocht. Ook heb ik ruimschoots ervaring met het schrijven van beleidstukken. Dit doe ik graag met de verschillende stakeholders die het betreft. Het is altijd weer een mooi succes om een gezamenlijk gedragen stuk op te leveren wat vervolgens ook zo concreet is dat je ermee aan de slag kunt. Voor 2016 was ik adviseur bij Woonlab, waar ik mij richtte op gebieds- en woningmarktontwikkeling en strategische vraagstukken bij gemeenten en corporaties. Tijdens mijn opdrachten merkte ik hoe belangrijk het is dat een corporatie goed functioneert en werkt voor haar bewoners. Een goed werkende corporatie kan het verschil maken! Het belang van visitaties is hiermee meteen in beeld.

Visitaties

Als secretaris van de visitatiecommissie zet ik mij in om de visitatie via een vloeiend proces te laten verlopen. Ook ben je als secretaris penvoerder van het visitatierapport. Ik werk naar een bondig en compleet rapport dat goed leesbaar is voor de corporatie en voor alle belanghebbenden. De meerwaarde van een visitatie zit in een helder rapport wat breed verspreid en gebruikt wordt om tot inzichten en verbeteringen te komen. Het is goed om na een afgebakende periode eens in de spiegel te kijken. Zowel als mens, maar ook als corporatie. Een externe visitatie speelt hierbij een belangrijke rol in de corporatiesector en geeft weer welke prestaties de corporatie heeft geleverd, en waar de uitdagingen voor de toekomst liggen. Dit laatste heeft een grote meerwaarde, want hiermee heeft de visitatie ook waarde voor de toekomst.

Specifieke deskundigheid

- Brede kennis bij vraagstukken in de gebieds- en woningmarktontwikkeling
- Kennis bij strategievorming voor gemeenten
- Brede ervaring met projectmatig werken

Uitgevoerde visitaties

- 2019 **Woningstichting Domus**, Roermond; **Woningvereniging Nederweert**; **Woningstichting St. Joseph**, Stramproy
- 2018 **woCom**, Someren; **Woonopmaat**, Heemskerk; **Woonstede**, Ede
- 2015 **Mijande Wonen**, Weerselo

Kort CV

Opleiding

- Economic Geography, Radboud Universiteit Nijmegen

Carrière

2016-heden Beleidsmedewerker bij gemeente Berg en Dal

2014-2015 Adviseur bij Woonlab B.V.

2011-2014 Assistent Projectleider bij gemeente Veldhoven Assistent Projectleider bij gemeente Veldhoven

<https://nl.linkedin.com/in/jelle-blijham-10a701b6>

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten 2014-2015-2016-2017
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> • Position paper • Ondernemingsplan 2015-2018 • Aanvulling ondernemingsplan 2017 • Portefeuillestrategie • Planning: hele visitatieperiode • Volkshuisvestingsverslag: hele visitatieperiode • Prestatieafspraken 2016 • Prestatieafspraken 2017 • Bod Woonvisie 2016 • Bod Woonvisie 2017 • Convenant vroeg signalering • Activiteitenoverzicht Weert 2016 • Reactie activiteitenoverzicht 2016 • Regionale structuurvisie Wonen Midden-Limburg • Verklaring corporaties iz woonvisie • Oordeel staatsteun 2017
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> • Benchmark huurdersoordeel 2015 • KWH analyses: hele visitatieperiode • Imagorapport stakeholders • Imagorapport huurders
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliteringsvolume 2014 • De Oordeelsbrief van de minister van BZK: hele visitatieperiode • Publicaties Autoriteit woningcorporaties: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief • Kwartaalrapportages/trimesterrapportages: hele visitatieperiode • Benchmark cijfers: hele visitatieperiode • Jaarrekening: hele visitatieperiode • Financiële meerjarenbegroting 2016-2024 • Parameters financiële meerjarenbegroting 2016-2024 • Meerjarenonderhoudsbegroting 2016-2035 • Toelichting meerjarenbegroting 2016-2035 • Begroting financiële meerjarenbegroting 2023 • Borgingsplafond 2015 • Accountant verslag 2015 • Financiële meerjarenbegroting 2017-2026 • Toelichting begroting 2017-2026 • KWH dashboard 2016 • KWH analyses 2016 • KWH analyses 2017 • Meerjarenonderhoudsplanung 2017-2035 • Meerjarenonderhoudsplanung 2015 • Borgingsplafond 2017
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Inge vulde checklist Governancecode • Statutenwijziging 2013 • Integriteitscode • Klokkenluderregeling • Reglement RvC bestuur

	<ul style="list-style-type: none">• Profielschets RvC• ILT 2014• Statutenwijziging 2015• Statutenwijziging 2018• Integrale beoordeling 2015• Zelfevaluatie RvC: hele visitatieperiode• Onderzoek Aw inhuur• Reglement financieel beheer en beleid• Addendum reglement financieel beheer en beleid• Governanceinspectie 2017• Agenda's en verslagen RvC vergaderingen: hele visitatieperiode
--	---

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Nagenoeg alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal 6 face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningstichting St. Joseph.

Raad van commissarissen

- De heer Gieben
- De heer Kanters
- De heer Buschman

Directeur-bestuurder

- De heer Sebregts

Medewerkers

- De heer Verweerden
- Mevrouw Kooman
- Mevrouw Bakermans

Zorgorganisaties

- Mevrouw Uiterweer (Maatman Zorggroep)
- De heer Van Tongerlo (Van Tongerlo Zorggroep)

Huurdersadviesgroep

- Mevrouw Fodi
- De heer Hendriks

Dorpsraad Stramproy

- De heer Henderikx
- De heer Pyka

Telefonische interviews

Gemeente Weert

- Mevrouw Arts

Bijlage 5 Prestatietabel

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2014 – 2017

1. Huisvesting van de primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

- Beschikbaarheid woningen

Tabel 1: Samenstelling van het bezit in 2015 en 2017 – bron: jaarverslagen

	2015	2017
Eengezinswoningen	200	200
Etagewoning met lift	37	37
Etagewoning zonder lift	18	18
Levensloopbestendige woning	137	137
Seniorenwoning (55+)	25	25
Zorg/aanleunwoning	52	52
Jongerenwoning	-	7
Totaal	469	476
Garages	57	57
Maatsch. vastgoed	2	2

Tabel 2: Percentage woningen geschikt voor ouderen – bron: jaarverslagen

2014	52%
2015	54%
2016	54%
2017	54%

Tabel 3: Verdeling per prijscategorie begin tot eind visitatieperiode – bron: jaarverslagen

Categorieën	2014	2017
Tot kwal.kortingsgrens	12 (3%)	9 (2%)
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	282 (63%)	314 (66%)
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	85 (19%)	84 (18%)
Tot huurtoeslaggrens	62 (14%)	57 (12%)
Boven huurtoeslaggrens	3 (1%)	2 (1%)
Intermediaire verhuur	-	10 (2%)
Totaal	444 (100%)	476 (100%)

- Passend toewijzen

Tabel 4: Passend toewijzen aan doelgroep conform inkomensgrens EU door St. Joseph – bron: jaarverslagen

2014	90%
2015	96%
2016	94%
2017	97%

Minimaal 95% is toegewezen aan huurtoeslaggerechtigden en onder de aftoppingsgrenzen. Indien nodig worden huren verlaagd om aan kandidaat-huurders passend toe te kunnen wijzen. We streven er naar om altijd passend toe te wijzen

Tabel 5: Aantal toewijzingen per jaar – bron: jaarverslagen

2014	41
2015	72
2016	33
2017	35

Tabel 6: Aantal woningzoekenden – bron: jaarverslagen

2014	-
2015	558
2016	555
2017	602

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2014 – 2017

- Maatregelen voor specifieke doelgroepen

Tabel 7: Woningen verhuurd aan statushouders – bron: jaarverslagen

2014	1
2015	2
2016	3
2017	2

Woningen voor jongeren:

Het aanbod voor jongeren is beperkt; hier ligt nog een opgave

In 2017 zijn 7 starterswoningen opgeleverd. Deze worden toegewezen aan woningzoekenden tussen 18 en 30 jaar met een binding met Stramproy.

Betaalbaarheid

Tabel 8: Betaalbaarheid – bron: jaarverslagen – bron: jaarverslagen, CIP

	2014	2015	2016	2017
Gemiddeld huurbedrag woningen	€527	€527	€556	€561
Gemiddeld percentage van maximaal redelijk	64%	69%	70%	70%
Aandeel betaalbaar (tot 2 ^e aft.grens)	85%	92%	92%	90%

Tabel 9: Gemiddelde huurverhoging – bron: jaarverslagen

2014	4,26% Volledige doorvoering inkomensafhankelijke huurverhoging Vrijwel alle huurders kregen een huurverhoging van 4%
2015	3,5% Incl. inkomensafhankelijke huurverhoging
2016	0,8% Geen inkomensafhankelijke huurverhogingen
2017	1,24% Geen inkomensafhankelijke huurverhogingen In geval van stijging boven de liberalisatiegrens: aftoppen

- Aanpak huurachterstanden

Tabel 10: Huurachterstand en -derving – bron: jaarverslagen

	2014	2015	2016	2017
Huurachterstand in % huren/vergoedingen	0,54%	0,98%	0,79%	0,84%
Huurderving in % huren/vergoedingen	0,25%	0,39%	0,12%	0,11%

St. Joseph onderneemt in vroegtijdig stadium actie bij achterstand (herinnering, betalingsregeling, ed).

In de visitatieperiode hebben geen huisuitzettingen plaats gevonden. St. Joseph stuurt te allen tijde op betalingsregelingen, vaak voor de langere termijn.

Eind 2017 is met de Gemeente Weert een convenant "Vroegsignalering Huurschulden" afgesloten. Dit convenant heeft tot doel in een vroeg stadium in te kunnen grijpen bij huurschulden.

2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De woningcorporatie is klaar voor de toekomst w.b. de huisvesting van senioren, aangezien ca. 50% van de voorraad seniorengeschikt is.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Huisvesting in overleg met zorginstanties b.v. begeleid wonen

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2014 – 2017

3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

- Conditie en onderhoudstoestand gericht binnen de beleidslijnen schoon, heel, veilig, duurzaam en gangbaar.

Tabel 11: Onderhoudskosten – bron: jaarrekeningen

	2014	2015	2016	2017
Planmatig onderhoud	247.000	227.000	130.000	390.000
Service/klachten-onderhoud	173.000	144.000	121.000	135.000
Mutatieonderhoud	27.000	13.000	17.000	10.000
Totaal	447.000	384.000	268.000	535.000

Tabel 12: Onderhoudsuitgaven per woning – bron: jaarverslagen

2014	€1.007
2015	€819
2016	€571
2017	€1.124

Kwaliteit dienstverlening

Tabel 13: KWH metingen klanttevredenheid – bron: Aedes Benchmark

	2014/2015	2016	2017	Nederland (2017)
Contact	-	-	8,4	7,5
Woning zoeken	-	-	7,8	7,5
Nieuwe woning	7,3	-	7,9	7,6
Reparaties	7,7	8,1	8,1	7,9
Huur opzeggen	7,8	8,0	8,6	7,8
Totaalscore huurdersoordeel	7,6	-	8,0	7,5

Energie en duurzaamheid

Tabel 14: Energie labels gedurende de visitatieperiode - bron: jaarverslagen

	2014	2017
A++	-	8%
A+	-	7%
A	33%	30%
B	34%	32%
C	29%	27%
D	4%	3%
E	1%	1%
F	0%	0%
G	0%	0%

Tabel 15: Energie-index bezit-bron: jaarverslagen

Jaar	Energie-index	Gem. label
2014	1,21	B; 67% label B of hoger
2015	-	B; 69 % label B of hoger
2016	-	B; 69 % label B of hoger
2017	1,57	B; 70 % label B of hoger

Duurzaamheidsmaatregelen:

In 2015 zijn op 30 (nieuwe) woningen zonnepanelen aangebracht.

In 2016 zijn op 2 woningen en op het kantoor van de woningstichting zonnepanelen aangebracht.

In 2017 zijn 7 nieuwe woningen gerealiseerd i.c.m. een zonneweide. De PV-installatie is ook aangesloten op de centrale meter van het naastgelegen appartementencomplex (21 vhe)

Energie-ambitie 2017-2023:

In 2016 is de energie-ambitie voor 2017-2023 vastgesteld: alle woningen minimaal label C en bij aanpak minimaal 2 labelsprongen.

In 2017 is besloten om een duurzaamheidsagenda verder uit te werken met het oog op CO2-neutraal in 2050.

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2014 – 2017

Bewonersbetrokkenheid

Huurdersbelangenvereniging (HBVS) is in 2013 opgeheven. Er is getracht het huurdersoverleg nieuw leven in te blazen.

Er zijn verschillende bewonerscommissies en VVE's. De stichting ondersteunt en faciliteert.

Er is een regionale geschillencommissie. Er zijn in 2014, 2016 en 2017 geen klachten ontvangen. In 2015 is 1 klacht ontvangen.

Sinds 2016 is een huurderspanel dat zich sinds 2017 de Huurders Adviesgroep noemt. Met de Huurders Adviesgroep (HAG), gaat St. Joseph in gesprek over de plannen, het beleid, de huurprijzen, de prestatieafspraken en het algemene huurdersbelang.

Met de Huurdersadviesgroep is in 2018 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten op basis van de Overlegwet.

4. (Des)investeringen in vastgoed

Ontwikkeling aantal verhuureenheden

Tabel 16: Ontwikkeling aantal verhuureenheden – bron: jaarverslagen

	2014	2015	2016	2017
Nieuwbouw en aankoop	10	30	0	7
Sloop	24	0	0	0
Verkoop	1	3	0	0

5. Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

Tabel 17: Investerings in leefbaarheid (bedragen in euro's) – bron: jaarverslagen

2014	€19.765
2015	€ 10.649
2016	€ 8.620
2017	€ 4.334

Er is nauwelijks leefbaarheidsproblematiek in het werkgebied.

Gedurende de visitatieperiode zijn de volgende activiteiten opgepakt:

- "Buurtbenkskes" geplaatst
- Aandacht voor en overleg over veiligheid in de wijken (overleg met buurtmentor en deelname Vangnetoverleg)
- Sponsoring dorpsfonds Stramproy (afgebouwd in 2015 i.v.m. woningwet)
- Bijdrage aan herstel groenvoorziening door de buurt (2017)

Wijk- en buurtbeheer

Zie hierboven bij leefbaarheid.

Aanpak overlast

Gedurende de hele visitatieperiode zijn er geen huisuitzettingen als gevolg van overlast. Buurtbemiddeling wordt ingeschakeld als bewoners er samen niet uitkomen.

6. Overige/andere prestaties

Samenwerking met gemeente Weert:

Met de gemeente Weert wordt samengewerkt op de volgende thema's:

- Prestatieafspraken
- Aankoop Duizendpoot
- Herontwikkeling Willibrordushof
- Asielzoekers
- Vroegsignalering huurschulden (convenant eind 2017)

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2014 – 2017

Lid van samenwerkingsverband Domaas:

Dit is een samenwerkingsverband van 19 kleine Limburgse corporaties.

Doel: Verbeteren bedrijfsmatig functioneren en maatschappelijk rendement

Vangnetoverleg:

Samenwerkingsverband t.b.v. aanpak probleemsituaties bij zorgwekkende zorgmijders.

Idem m.b.t. problematische schuldsituaties.

Hennepconvenant Limburg:

Om gezamenlijk illegale hennepteelt tegen te gaan is het Hennepconvenant Limburg opgesteld.

Samenwerking op het terrein van wonen en zorg en t.a.v. de toewijzing van aanleunwoningen:

De woningstichting neemt deel aan het samenwerkingsverband tussen de Stichting Land van Horne, Wonen Limburg en de Woningvereniging Nederweert inzake:

- het bieden van een geïntegreerd pakket van wonen, zorg en dienstverlening aan bewoners van specifieke wooncomplexen;
- het ontwikkelen van een werkafsprakencultuur, waardoor deze geïntegreerde dienstverlening op een efficiënte en effectieve wijze gerealiseerd kan worden;
- het ontwikkelen van woon-zorg concepten die beantwoorden aan de vraag van zelfstandig wonende ouderen.

Samenwerking NeXus-corporaties:

St. Joseph bouwt met Woningvereniging Nederweert en Woningstichting Domus aan een nieuwe netwerkorganisatie onder het motto "samen beter, samen slimmer, samen sterker". Door de krachten te bundelen ontstaat een verband waarin de corporaties complexe thema's samen kunnen uitwerken, waarin de corporaties samen werken aan innovatie en waarin een aantal dagelijkse zaken effectiever en efficiënter uitgevoerd kunnen worden. Dit alles zonder verlies van verscheidenheid en lokale verankering.

Door de medewerkers is het samenwerkingsproject "NeXus" gedoopt.

Bijlage 6 Meetschaal

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

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

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

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

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

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



Position Paper

Inleiding

Woningstichting St. Joseph is een kleine corporatie met circa 500 verhuureenheden. Het bezit is geconcentreerd in de kern Stramproy van de gemeente Weert en we hebben een zestal woningen in Haler (gemeente Leudal). De woningstichting heeft van oudsher een sterke band met de lokale gemeenschap en er is een natuurlijke focus op Stramproy en het landelijke gebied rond Weert. Er is in Weert een stilzwijgende afbakening tussen het werkgebied van Wonen Limburg (primair stedelijk) en dat van St. Joseph.

St. Joseph is in hart en nieren een sociale verhuurder. Onze missie is mensen met een laag of middeninkomen en kwetsbare groepen die extra aandacht nodig hebben een goed onderhouden en duurzame woning te bieden met goede service in een plezierige en veilige woonomgeving. Dit doen we op een transparante manier en in overleg met onze huurders en de maatschappij.

In het ondernemingsplan 2015-2018 zijn de kernwaarden van St. Joseph verwoord: verbonden, persoonlijk, transparant en vernieuwend. Deze kernwaarden reflecteren waar wij als organisatie voor staan. Inmiddels kan “duurzaam” aan de kernwaarden worden toegevoegd. Daar waar het begrip duurzaamheid in 2013 voor de organisatie nog betrekkelijk nieuw was is het inmiddels een begrip dat steeds meer doorleefd is, dat geleefd wordt, dat is en wordt vertaald in onze strategie en dat medeleidend is en wordt voor het handelen van onze medewerkers.

In deze Position Paper nemen we stelling. De opgave van St. Joseph vraagt namelijk om een duidelijke stellingname met betrekking tot de volkshuisvestelijke inzet, de verduurzamingsopgave en de zorg voor kwetsbare groepen in de samenleving en zij vraagt om heldere keuzes. We kiezen positie en willen daaraan ook de komende beleidsperiode vasthouden. We ondernemen met lef en nemen bij voorkeur geen afwachtende houding aan.

St. Joseph in 2018

Uit 2018 is St. Joseph een kleine en financieel gezonde corporatie. Wel hebben we extra aandacht voor onze kengetallen omdat deze onder druk staan nu we zijn overgegaan van bedrijfswaarde naar beleidswaarde. We scoren hoog op klanttevredenheid, de relatie met stakeholders is goed en het woningbezit is kwalitatief en energetisch (gemiddeld label B) van goede kwaliteit. Na enige jaren zonder huurdersvertegenwoordiging is er een huurdersgroep (de Huurders Adviesgroep) waarmee overleg wordt over onderwerpen van beleid en beheer en waarmee gaandeweg een goede werkrelatie is opgebouwd die in 2019 verder vorm gaat krijgen. Toch is er geen reden op onze lauweren te rusten. In Stramproy en het landelijk gebied rond Weert is nog steeds een tekort aan goede betaalbare huurwoningen en de duurzaamheidsopgave (CO₂-neutraal in 2050) vraagt om grote inspanningen, doorzettingsvermogen en creativiteit. Samenwerking is daarbij het sleutelwoord.

St. Joseph staat voor betaalbaar wonen

De primaire opgave van St. Joseph is een volkshuisvestelijke. We bieden huisvesting aan groepen in de samenleving die daar om wat voor reden dan ook niet zelf in kunnen voorzien. We streven naar huren die passen bij de inkomens en persoonlijke situatie van onze huurders en stemmen andere keuzes daarop af. Betaalbare huurwoningen zijn een volwaardig marktsegment en dat moet zo blijven. We verzetten ons tegen marginalisering van de sociale huursector en stigmatisering van de sociale huurder.

We staan voor onze opgave, betaalbaar wonen, ook als het om nieuwbouw gaat. In Stramproy is nog behoefte aan 30 extra sociale huurwoningen. We zoeken actief naar de schaarse nieuwe locaties en zijn bereid om onze nek uit te steken om deze te verwerven, ook als dit extra kosten met zich meebrengt of als onze ambities op gespannen voet kunnen staan met die van andere partijen. Als we belangen onverhoopt niet kunnen verenigen omdat dit in het belang is van onze opgave en onze huurders gaan we daar zorgvuldig mee om. We kunnen uitleggen waarom, vanuit welk belang we dit doen en blijven zoeken naar samenwerking en verbinding.

St. Joseph is een duurzame corporatie

Duurzaam ondernemen en duurzaam handelen betekent dat we rekening houden met mens, natuur en klimaat. We doen wat mogelijk is om de woningen duurzaam en energiezuinig en naar 2050 CO₂-neutraal) te bouwen en te renoveren. We vermijden het gebruik van niet-duurzame materialen en producten. We breken geen natuur af om onze groeiambities te realiseren en waar dat niet anders kan treffen we compenserende maatregelen. Tegelijkertijd mag de verduurzamingsopgave niet ten koste gaan van de betaalbaarheid van het wonen op lange termijn. We proberen met dit spanningsveld zo zorgvuldig mogelijk om te gaan.

We staan niet alleen voor een duurzame corporaties maar ook voor een duurzame, leefbare en levensvatbare dorpskern. Hier zoeken we naar intensieve samenwerking met lokale partijen.

Bij de ontwikkeling van nieuwe projecten nemen we duurzaam, circulair en energie-neutraal (NOM/BENG) als uitgangspunt. De extra kosten beschouwen we als een verantwoorde investering die zich kan vertalen naar gezond en betaalbaar wonen voor de lange termijn.

In het SVB is een zwaar accent gelegd op de verduurzaming van de woningvoorraad. De komende jaren werken we dit verder uit én we gaan direct concreet aan de slag waar dit mogelijk is. Een belangrijke stap zal het verbod zijn om bij onderhoud en renovatie niet-duurzame materialen zoals PR-schuim te gebruiken en het beëindigen van het gebruik van bepaalde chemicaliën bij schoonmaak van gebouwen en onderhoud van groenvoorzieningen.

Samenwerking is randvoorwaarde

St. Joseph is onderdeel van het maatschappelijke netwerk en samenwerking is een randvoorwaarde om onze doelen waar te maken. We werken intensief samen met collega-corporaties, onder meer in ons samenwerkingsverband neXus met Woningvereniging Nederweert en Woningstichting Domus. Lokaal overleggen we met de Huurders Adviesgroep, trekken we samen op met de Dorpsraad Stramproy. We onderhouden een actieve en goede werkrelatie met de gemeenten Weert en Leudal en betrekken we commerciële en niet-commerciële partijen bij onze plannen. In het kader van de verduurzaming zullen we steeds meer de verbinding zoeken met andere lokale en regionale spelers, zo ook bij thema's als betaalbaar wonen en bij de huisvesting van specifieke doelgroepen.

De samenwerking in neXus heeft als doel om op een groot aantal dossiers (processen, beleid, duurzaamheid, inkoop, organisatie) effectiever en efficiënter te werken. De eerste stappen zijn gezet en er zijn er nog vele te gaan. Het noodzakelijke bestuurlijke commitment is volop aanwezig en ook de medewerkers zien steeds duidelijker de meerwaarde van het neXus-avontuur.

Ondernemen met lef

St. Joseph is klein en dapper. Sommigen veronderstellen dat onze schaal noopt tot een afwachtende en volgende houding ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. We hebben inmiddels bewezen dat innovatie juist bij een kleine corporatie mogelijk is. We realiseerden in 2017 als eerste corporatie een zelfvoorzienend project met een eigen zonneweide, in 2018 waren we de eerste corporatie die de WarmteWinner plaatste en datzelfde jaar werd de WoCoApp gelanceerd, een eigen ontwikkeling van St. Joseph die inmiddels door 6 andere grote en kleine corporaties is overgenomen. De App draagt bij aan meer gemak voor de huurder en is een belangrijke ontwikkeling in onze dienstverlening. Ook in de toekomst blijven we binnen onze mogelijkheden ondernemen met lef en zijn we niet bang om nieuwe zaken aan te pakken of om de dingen nét even anders te doen.

Duurzame organisatie

Onder een duurzame organisatie verstaan we een organisatie waar mensen met plezier werken, waar ruimte is voor persoonlijke ontwikkeling en zelfontplooiing en waar medewerkers betrokken zijn bij elkaar, de huurders, de omgeving en de doelstellingen van de corporatie. Dit vertaalt zich in een laag ziekteverzuim en een niet aflatende inzet om het de huurders en elkaar naar de zin te maken. Duurzame inzetbaarheid is de kern van het personeelsbeleid.

Medewerkers zijn direct betrokken bij nagenoeg alle beleidsbeslissingen en hun inbreng wordt niet alleen zeer gewaardeerd maar ook vertaald in beleid en processen. Verantwoordelijkheid hebben en nemen is vanzelfsprekend. Eigen initiatief wordt sterk gestimuleerd. Fouten worden niet bestraft en gezien als leermomenten voor medewerker én organisatie.

Een duurzame organisatie betekent ook dat we aandacht hebben voor onze eigen impact op het milieu. Het kantoor draait inmiddels vrijwel volledig op zonnestroom, met de migratie naar de Cloud is afscheid genomen van energievretende servers en we hebben alleen nog Led-verlichting. De archieven zijn grotendeels gedigitaliseerd en het papierverbruik neemt gestaag af. Met de medewerkers gaan we bekijken welke stappen we nog meer kunnen zetten.

Maatwerk

De huurder nemen we als uitgangspunt in het dagelijkse werk. Natuurlijk hebben we stand beleid op veel onderwerpen maar dit beleid is eerder kader dan wet. Omdat iedere huurder een uniek individu is in zijn eigen unieke situatie stellen we ons telkens de vraag “wat heeft deze huurder nodig?”. Met die huurder (of woningzoekende) zoeken we naar de beste oplossing voor zijn of haar situatie. Redelijkheid en menselijkheid zijn onze drijfveer. Omdat iedere situatie uniek is maken we ons geen zorgen over precedentwerking. We kunnen immers uitleggen waarom we in ogenschijnlijke gelijke situaties toch anders handelen.

Positie bepalen

St. Joseph bepaalt zijn positie met het oog op de toekomst:

- Voor blijvend betaalbaar wonen
- Voor een volwaardige sociale huursector

- Voor duurzaam en circulair bouwen
- Voor duurzaam onderhouden en renoveren
- Voor duurzaam werken bij St. Joseph
- Voor goede dienstverlening en voor maatwerk
- Voor relevante innovatie
- Voor duurzame samenwerking, verbinding en overleg
- Voor individuele benadering en maatwerk
- En tot slot voor een duurzame en financieel gezonde bedrijfsvoering

7 januari 2019

Paul Sebregts

Directeur-bestuurder