

Woningstichting St. Joseph Almelo

Visitatierapport

Utrecht, 30 juni 2008

Colofon

Raeflex

Catharijnesingel 56

3511 GE Utrecht

e-mail: w.dewater@raeflex.nl

www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer A.T.A. Koopmanschap AC (voorzitter)

De heer drs. E.D. van Linge

De heer drs. J.A. Boogaard

Mevrouw drs. F. Jonker (secretaris)

Voorwoord

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

Raeflex voert al meer dan zes jaar visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om het huidige presteren in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet in vaste dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. Op grond hiervan worden ook scores gegeven over het presteren. Dit leidt derhalve tot gemiddelde cijfers. De visitatiemethodiek van Raeflex is geaccrediteerd door de Auditraad.

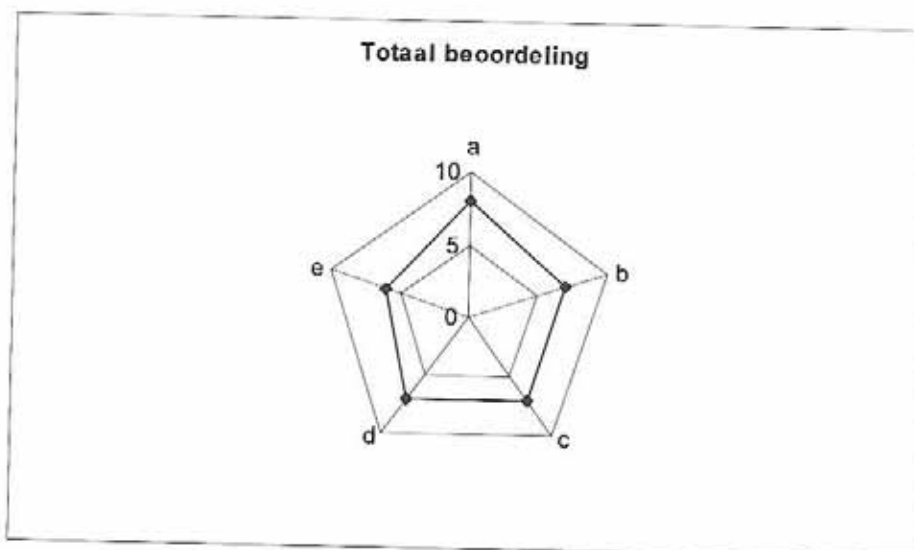
Managementsamenvatting en Recensie

In september 2007 heeft Woningstichting St. Joseph te Almelo opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Er is gedurende het visitatietraject, in onderling overleg, voor gekozen deze visitatie te laten uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) in plaats van op de 2.0 versie zoals opgenomen in de offerte van Raeflex. Toepassing van deze systematiek is formeel nog niet verplicht. Deze wijziging heeft er mede toe geleid dat gewerkt is met een meer stringent normenkader.

De visitatie vond plaats tussen maart 2008 waarin de startbijeenkomst plaatsvond en juni 2008 waarin de definitieve versie van het eindrapport werd opgeleverd. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 22, 23 en 25 april 2008.

Woningstichting St. Joseph Almelo wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.

In onderstaande grafiek staat de totaal beoordeling opgenomen. De genoemde letters verwijzen naar de gegevens in de hierop volgende tabel.



Verplichte onderdelen	Cijfer
a. Presteren naar eigen ambities en doelen	8
b. Presteren naar opgave	7
c. Presteren naar vermogen	7
d. Presteren volgens stakeholders	7
e. Governance	6
Gemiddelde score	7

Op de onderdelen presteren naar eigen ambities en doelen, opgave, stakeholders en vermogen presteert Woningstichting St. Joseph ruim voldoende tot goed. Hierbij valt op dat de corporatie actiever is en er vanuit de stakeholders veel respect is voor de corporatie. Het aspect Governance verdient nog aandacht, dit heeft te maken met de gehele wisseling van de Raad van Commissarissen in 2006 en de feitelijke

mogelijkheden van beleidsbeïnvloeding door de stakeholders.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden *in samenhang* tot elkaar. De commissie komt tot de conclusie dat de corporatie ruim voldoende presteert en haar prestaties goed monitort. Er is nog wel ruimte voor het aanscherpen en eenduidig uitdragen van de visie/ambitie.

Voorts heeft de commissie de prestaties gerelateerd aan de context waarin de corporatie werkt. Hierbij is de meest voornamelijk conclusie dat de corporatie binnen de wijken, waar zij het meeste bezit heeft, zorg draagt voor een plezierige en leefbare woonomgeving. De verschillende stakeholders hebben geen eenduidige visie op de precieze opgave in het werkgebied. De commissie ziet het als verantwoordelijkheid van de stakeholders gezamenlijk om deze opgave in kaart te brengen.

De ambities van de corporatie richting de regio worden door de stakeholders gerespecteerd. Er bestaat ten aanzien van deze ambities bij een aantal Almelose stakeholders wel zorg dat de financiering van deze ambities ten koste gaat van investeringen in de stad Almelo.

Samenvattend stelt de commissie dat de corporatie doelmatig opereert, haar partners betreft bij de beleidsvorming en uitvoering en transparant is over wat er wordt gerealiseerd. De corporatie is ook ambitieus al kunnen deze ambities sterker worden gepositioneerd en gecommuniceerd.

Inhoud

Managementsamenvatting en recensie

1. Corporatie Woningstichting St. Joseph Almelo en het werkgebied	9
1.1 De Visitatie	9
1.2 Woningstichting St. Joseph Almelo	9
1.3 Het werkgebied	9
1.4 Leeswijzer	10
2. Prestaties naar Ambities en Doelen	11
2.1 Missie en ambities	11
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen	11
2.3 Conclusies en motivatie	12
3. Prestaties naar Opgaven	15
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	15
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave	16
3.3 Conclusies en motivatie	16
4. Prestaties naar Vermogen en efficiency	19
4.1 Kerngegevens	19
4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	19
4.3 Efficiency	20
4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen	20
4.5 Conclusies en motivatie	21
5. Prestaties volgens Stakeholders	23
5.1 De stakeholders van Woningstichting St. Joseph	23
5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	23
5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	24
5.4 Conclusies en motivatie	24
6. Governance	27
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	27
6.2 Conclusies en motivatie	27
7. Scorekaart	31
Bijlage 1 Verantwoording Visitatie	37
Bijlage 2 Visitatiecommissie	41
Bijlage 3 Het Certificaat	47
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	49

1. Corporatie Woningstichting St. Joseph Almelo en het werkgebied

1.1 De Visitatie

In september 2007 heeft Woningstichting St. Joseph te Almelo opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2008 waarin de startbijeenkomst plaatsvond en juni 2008 waarin de definitieve versie van het eindrapport wordt opgeleverd. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 22, 23 en 25 april 2008.

De visitatiecommissie bestond uit A.T.A. Koopmanschap AC (voorzitter), drs. E.D. van Linge, drs. J.A. Boogaard en drs. F. Jonker (secretaris). In de bijlage zijn de curriculum vitae van de commissieleden opgenomen. Naast de formele verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor Woningstichting St. Joseph Almelo de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren de toetsing van het in januari voorliggende concept ondernemingsplan 2009-2013. Het is de vraag van Woningstichting St. Joseph Almelo of de genoemde strategische doelen daadwerkelijk realistisch en realiseerbaar zijn. De corporatie wil hierbij een onafhankelijk oordeel over hetgeen de stakeholders verwachten bij de door de Woningstichting St. Joseph gemaakte keuzes. Tot slot laat Woningstichting St. Joseph Almelo de visitatie uitvoeren wegens een positieve ervaring met de voorgaande visitatie.

De visitatie betreft voornamelijk een terugblik op de periode 2004-2008 en een vooruitblik op de periode 2009-2013 gezien de looptijd van het nieuwe ondernemingsplan.

1.2 Woningstichting St. Joseph Almelo

Woningstichting St. Joseph Almelo is opgericht in 1919. Anno 2008 beheert de corporatie 5.600 woningen en is zij werkzaam in vijf gemeenten: Almelo, Dinkelland, Oldenzaal, Tubbergen en Wierden. Deze gemeenten samen tellen 173.796 inwoners. Belangrijkste stakeholders zijn de klant en de lokale overheid. In Almelo wordt de klant vertegenwoordigd door de HuurdersAdviesRaad (hierna HAR). In het werkgebied zijn ook Beter Wonen, Stichting Wonen Wierden-Enter, Woningstichting St. Joseph Weerselo, De Woonplaats, Woningstichting Dinkelborg, Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar, Woningstichting Tubbergen, Woonmaatschappij WBO Oldenzaal en Woningcorporatie Domijn actief. Beter Wonen is actief in het primaire gebied van Woningstichting St. Joseph Almelo (in de gemeente Almelo). Beter Wonen beheert 6.700 woningen.

Bij Woningstichting St. Joseph Almelo werken op 31 december 2007 56 medewerkers; in totaal 48,7 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder en een adjunct directeur. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden¹, waarvan twee leden namens de huurders in de Raad van Commissarissen zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting St. Joseph Almelo is met name werkzaam in de gemeente Almelo en voert hiernaast activiteiten uit in Dinkelland, Oldenzaal, Tubbergen en Wierden. Deze gemeenten liggen in de regio

¹ Ten tijde van de visitatie bestaat hierin één vacature.

Twente. Dit werkgebied laat zich typeren door verstedelijkt platteland. De woningmarkt in dit gebied is ontspannen en er is, volgens het CFV 2007, sprake van een overschot aan huurwoningen.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities en Doelen (hoofdstuk 2)
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3)
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 4)
- Presteren volgens Stakeholders (hoofdstuk 5)
- Governance (hoofdstuk 6).

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht gegeven van alle beoordelingen. In bijlage 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2. Prestaties naar Ambities en Doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting St. Joseph Almelo in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

In het ondernemingsplan 2004-2009 heeft Woningstichting St. Joseph Almelo haar missie en ambities duidelijk verwoord. Woningstichting St. Joseph Almelo stelt zich ten doel vanuit een christelijk geïnspireerde visie op mens en maatschappij, uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Woningstichting St. Joseph Almelo is een maatschappelijke onderneming die als haar hoofddoelstelling ziet het uitvoering geven aan de taken zoals die in het Besluit Beheer Sociale Huursector zijn vastgelegd. De belangrijkste van deze taken is het voorzien in woonruimte van mensen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Woningstichting St. Joseph Almelo heeft ook een taak in het huisvesten van personen die niet zelf in hun woonruimte willen voorzien.

Woningstichting St. Joseph Almelo wil dat haar producten qua prijs-kwaliteitverhouding concurrerend zijn met de producten van anderen in hetzelfde segment. Ook de dienstverlening moet zich in positieve zin onderscheiden. Als uitgangspunt voor de dienstverlening gelden de belangen en wensen van de klanten en de maatschappij.

Tot slot ziet Woningstichting St. Joseph Almelo het leveren van een actieve bijdrage aan het creëren van leefbare woonmilieus als haar taak.

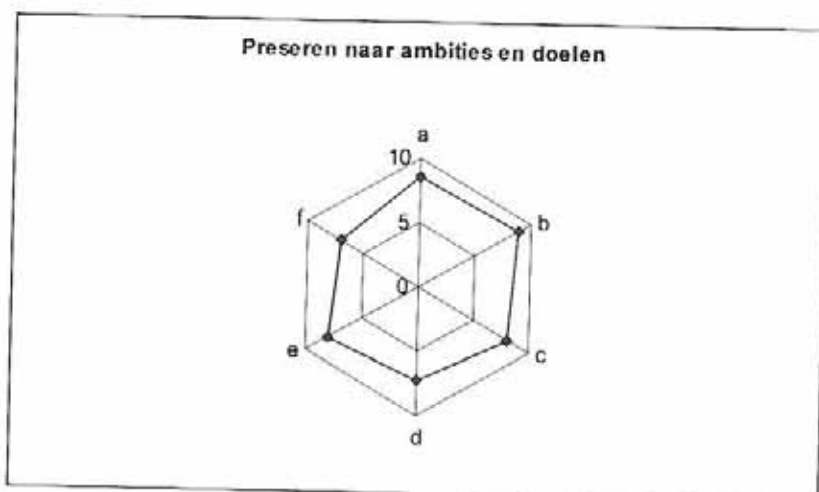
Een verbijzondering van de ambities heeft Woningstichting St. Joseph Almelo opgenomen in de zelfanalyse. Dit overzicht is opgenomen in bijlage 4.

De beoogde centrale thema's in het nieuwe ondernemingsplan 2009-2013 zijn:

- Van huur naar koop en huur
- Regionalisering
- Leefbaarheidsbeleid

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen

Navolgend overzicht geeft de beoordeling van het onderdeel 'presteren naar ambities en doelen' weer. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel op de volgende pagina. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 2.3.



Ambities en doelen	Cijfer
a. Beschikbaarheid	9
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	9
c. Leefbaarheid en veiligheid	8
d. Aandacht voor bijzondere doelgroepen	7
e. Bouwproductie	8
f. Stedelijke vernieuwing en dorpsvernieuwing	7
Totaal oordeel	8

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het onderdeel 'presteren naar ambities en doelen' gemiddeld met een 8 (goed). Per onderdeel zal het oordeel worden gemotiveerd.

Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen

Woningstichting St. Joseph Almelo draagt zorg voor de beschikbaarheid van woningen in het werkgebied en dan met name in Almelo. De corporatie behaalt haar eigen doelstelling in Almelo ruimschoots. Dit beoordeelt de commissie als zeer goed. De doelstellingen betreffende de realisatie van woningen en projecten in de regio worden niet geheel gehaald. De reden hiervan zou in het jaarverslag duidelijker kunnen worden aangegeven. Aangezien de doelstellingen in de regio kwantitatief gezien slechts een klein deel van de ambitie uitmaakt beoordeelt de commissie de prestaties van de corporatie desalniettemin als zeer goed.

Leveren kwaliteit producten en diensten

De commissie beoordeelt de doelstellingen op het gebied van het leveren van kwalitatief goede producten en diensten met een 9. Woningstichting St. Joseph Almelo heeft bijzonder veel aandacht voor kwaliteit. Zo heeft de corporatie onder meer een uitgebreid kwaliteitzorgsysteem (ISO en KWH). In dit kader toetst de corporatie regelmatig hoe de klant de dienstverlening ervaart. De dienstverlening wordt in deze enquêtes goed beoordeeld. De kwaliteit wordt ook door het CFV in vergelijking met andere corporaties goed beoordeeld. De prijs/kwaliteitverhouding is gunstig. De commissie is enthousiast over het recentelijk geïmplementeerde strategisch voorraadbeheer waarin nadrukkelijk gewerkt wordt met productmarktcombinaties.

Leefbaarheid en veiligheid

De commissie beoordeelt de prestaties op het gebied van leefbaarheid naar de eigen ambities met een 8. De commissie constateert dat de ambities op het gebied van leefbaarheid gedurende de afgelopen vier jaar steeds concreter zijn geworden. De commissie is erg positief over deze ontwikkeling. In 2006 heeft de corporatie de nota Leefbaarheid vastgesteld waarmee zij de regie wil voeren op dit thema. In 2007 zijn de voornemens verder uitgewerkt en is concreet een aantal projecten opgepakt en gefinancierd. Veiligheid is hierbij een belangrijk thema. In 2007 is 88% van de woningen uitgevoerd in de geest van het politiekeurmerk veilig wonen. In 2008 is een team van drie wijkbeheerders ingesteld met als taak het bevorderen van de leefbaarheid in de directe omgeving van woningcomplexen.

Aandacht voor bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt de prestaties op het gebied van aandacht voor bijzondere doelgroepen naar de eigen ambities met een 7. Woningstichting St. Joseph Almelo omschrijft in haar ondernemingsplan dat zij een rol voor zichzelf ziet weggelegd in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hiertoe rekent de corporatie starters, ouderen die zorg behoeven, huishoudens waarvan het woongedrag extreem is, huishoudens met een meervoudige problematiek, asielzoekers/statushouders, woningzoekende met een urgentieverklaring maar ook langdurig zittende huurders.

De woningstichting heeft de afgelopen jaren in dit kader diverse trajecten gerealiseerd zoals zorgwoningen, huisvesting via verhuur-onder-convenant en verhuringen aan Aveleijn en de J.P. van den Bentstichting. De corporatie brengt bijvoorbeeld flexibiliteit aan in het bezit waardoor Multi-doelgroepwoningen ontstaan. De focus ligt hierbij op wijkniveau.

De commissie is van mening dat de doelstellingen nog meer SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Resultaatgericht en Tijdgebonden) geformuleerd kunnen worden. Dit maakt beoordeling van de prestaties ook gemakkelijker omdat er een norm bestaat. Wegens het ontbreken van deze norm constateert de commissie dat de corporatie ruim voldoende presteert.

Bouwproductie

De commissie beoordeelt de prestaties op het gebied van bouwproductie naar de eigen ambities met een 8. Woningstichting St. Joseph Almelo wilde de afgelopen vier jaar voortdurende groei van het woningbezit realiseren. Gerekend is met een groei van 2% per jaar. Aan deze doelstelling is grotendeels voldaan. In 2007 heeft Woningstichting St. Joseph Almelo geconcludeerd dat verdere groei niet noodzakelijk is. De corporatie wijkt hiermee geargumenteed af van de doelstelling. De doelstelling in de regio is niet geheel gehaald al heeft de corporatie wel posities in de regio verworven.

Stedelijke vernieuwing

De commissie beoordeelt de prestaties op het gebied van stedelijke vernieuwing naar de eigen ambities met een 7. De prestaties in Almelo zijn goed en worden goed onderbouwd met plannen. Wat betreft de dorpsvernieuwing in de regio zijn de ambities van de corporatie nog erg algemeen verwoord. Niet duidelijk is welke feitelijke prestaties worden nagestreefd. In het ondernemingsplan 2004-2009 heeft de corporatie zichzelf tot doel gesteld de opgave in het werkgebied te inventariseren. De commissie heeft geen eenduidige weergave van het resultaat aangetroffen. De inzet in temen van dorpsvernieuwing heeft tot gevolg dat de commissie de prestaties beoordeelt met een 7 (ruim voldoende).

Overige opgaven

Er zijn voor Woningstichting St. Joseph Almelo geen overige ambities beoordeeld. Deze ambities moeten nog vorm krijgen in het nieuwe ondernemingsplan. De corporatie is hierbij in de fase van ideeënvorming.

3. Prestaties naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting St. Joseph Almelo in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. De commissie beoordeelt de prestaties van Woningstichting St. Joseph Almelo in dit opzicht met een 7 (ruim voldoende).

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De afgelopen jaren hebben de gemeente Almelo en Woningstichting St. Joseph Almelo afspraken gemaakt over de opgave in het werkgebied. Dit heeft geleid tot concrete afspraken over de bouw van woningen (de prestatieafspraken) en het huisvesten van bijvoorbeeld statushouders. Woningstichting St. Joseph Almelo staat ook aan de vooravond van het maken van prestatieafspraken met de gemeente Dinkelland.

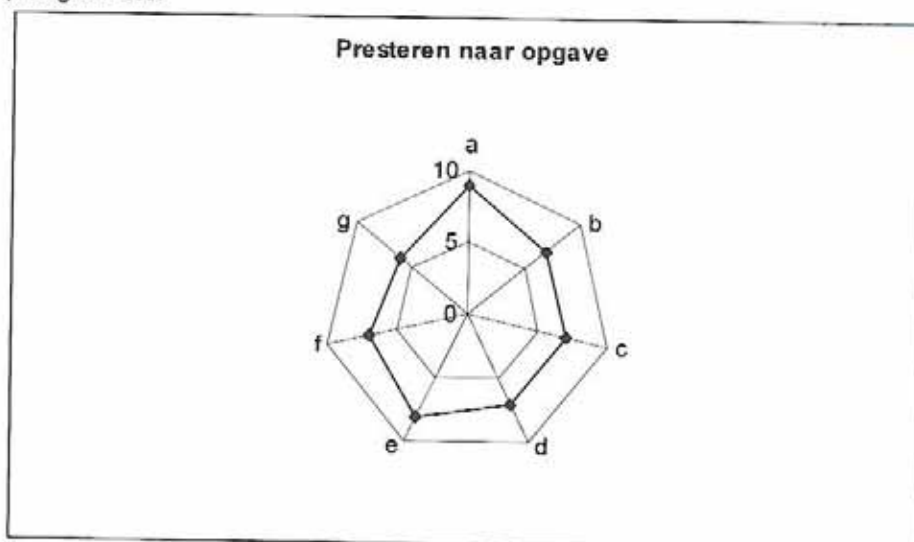
Hoewel Woningstichting St. Joseph Almelo anno 2008, wat betreft een deel van het bezit, in een ontspannen woningmarkt opereert is de Almeloze markt volop in beweging. Uit het Twents Woningmarktonderzoek 2006 blijkt dat er in het werkgebied sprake is van een aanzienlijk tekort aan appartementen in de huursector, met name voor senioren (met lift). Appartementen zonder lift en goedkope eengezinswoningen zijn kwetsbare segmenten. In Dinkelland bestaat hiernaast behoefte aan duurdere eengezinswoningen en bestaat er behoefte aan koopappartementen met lift.

Binnen de netwerkstad is bepaald dat Almelo een deel van de toekomstige vraag naar het wonen in Twente zal verzorgen. De gemeente heeft hiertoe een ambitieus plan ontwikkeld. Beoogd wordt Almelo te laten groeien tot circa 90.000 inwoners in een tijdbestek van circa 15 jaar. Uit het Twents Woningmarktonderzoek 2006 blijkt dat de bouwambities van de gemeenten in Twente de woningbehoefte in zeer aanzienlijke mate overstijgt. Woningstichting St. Joseph Almelo plaatst ook vraagtekens bij de ambitie van de gemeente en vraagt de gemeente de ambities concreet te maken middels een 'Marketingplan'. Hoewel de gemeente bereid is haar plannen te temporiseren heeft dit nog niet geleid tot een gelijke visie op de opgave voor de komende periode.

Ten aanzien van de manier waarop Woningstichting St. Joseph Almelo de opgave bepaalt stelt de commissie dat de directie dit veelal bilateraal met stakeholders overlegt. Hoewel het wenselijk is dat bilateraal kansen worden gesignaleerd en afspraken worden gemaakt, tekent zich het patroon af dat de directie de afwegingen omtrent opgave en strategie impliciet weegt en niet deelt met overige stakeholders. In het licht van de realisering van ambities en de opgave en het voorkomen van onnodige onduidelijkheden is het noodzakelijk de opgave tijdig af te stemmen met alle interne en externe stakeholders. De commissie heeft geconstateerd dat het gevolg van de huidige werkwijze is dat het besluitvormingstraject een 'black box' wordt voor het merendeel van de overige stakeholders waardoor het vertrouwen in de corporatie onnodig op de proef wordt gesteld.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave

Onderstaand overzicht geeft de beoordeling van het onderdeel 'presteren naar opgave' weer. De getallen verwijzen naar de gegevens in de navolgende tabel. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 3.3.



Prestatievelden	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	9
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7
c. Leefbaarheid	7
d. Bijzondere doelgroepen	7
e. Bouwproductie	8
f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	7
g. Overige opgaven	6
Gemiddeld presteren naar opgave	7

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie constateert dat de corporatie op alle elementen voldoet aan de afspraken die zij maakt met haar stakeholders. Het zou bijdragen aan de transparantie wanneer de corporatie de opgave met de stakeholders afstemt en vervolgens een duidelijk besluit neemt over wat zij wel en wat zij niet voor haar rekening neemt. Dit besluit kan vervolgens eenduidig naar de stakeholders worden gecommuniceerd. Deze werkwijze biedt de basis voor begrip en respect voor elkaars rol en taken. Deze constatering geldt voor de gehele breedte betreffende de beoordeling van de prestaties naar opgave van Woningstichting St. Joseph Almelo.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie beoordeelt de prestaties op het gebied van de beschikbaarheid van betaalbare woningen met een 9 naar de opgave in het werkgebied. Woningstichting St. Joseph Almelo opereert anno 2008 in een ontspannen markt. Het merendeel van het bezit is financieel bereikbaar en de

corporatie komt hiermee de afspraken na die zij heeft gemaakt met de gemeente (en scoort zelfs boven de gestelde normen).

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

De commissie beoordeelt de prestaties op het gebied van de levering van de gewenste kwaliteit van producten en diensten met een 7 naar de opgave in het werkgebied. De corporatie heeft tot mei 2006 het DUBO-convenant gevolgd en volgt momenteel het 'Convenant Comfortabel, gezond en energiezuinig wonen' (van kracht sinds november 2007). De corporatie is de afspraken uit het convenant nagekomen. De commissie beoordeelt de prestaties als ruim voldoende. De prestaties zouden als goed aangemerkt worden wanneer de afspraken meer SMART geformuleerd worden en de corporatie haar innovatieve vermogen aanwendt om tegemoet te komen aan deze opgave.

Leefbaarheid

De commissie beoordeelt de prestaties op het gebied van leefbaarheid met een 7 naar de opgave in het werkgebied. De opgave wordt gevormd door het BBSH en is vertaald in wijkontwikkelingsplannen voor de wijken Aalderinkshoek, Ossenkoppelerhoek en Sluitersveld. Gezien de activiteiten draagt de corporatie aantoonbaar bij aan de leefbaarheid in de woonomgeving. De manier waarop de corporatie dit vormgeeft buiten de genoemde projecten is niet volledig transparant. Hierover wordt ook in te generieke zin verantwoording afgelegd.

De commissie is van mening dat de corporatie een afwachtende houding aanneemt ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen zoals de WMO. De corporatie geeft terecht aan dat de gemeente hier de regie in moet nemen en beperkt haar eigen rol tot het volgen van ontwikkelingen. Als in onderlinge afstemming met de gemeente en andere lokale stakeholders een strategie wordt uitgewerkt (conform de algemene opmerking geplaatst bij paragraaf 3.3) zou dit stroken met de ambitie van de corporatie om regie te voeren over de eigen ontwikkelingen.

Bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt de prestaties op het gebied van het huisvesten van bijzondere doelgroepen met een 7 naar de opgave in het werkgebied. De corporatie heeft diverse afspraken gemaakt omtrent het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Concreet betreft dit het convenant taakstelling statushouders, de huisvesting woningzoekenden met urgentieverklaring en het uitvoering geven aan de afspraken betreffende vangnetzorg, het sociaal pension en het Convenant Wet Voorziening Gehandicapten. Tevens wordt het thema Wonen en zorg en onder deze noemer geschaard, betreffende het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven. De commissie constateert dat door de corporatie de opgave beperkt concreet wordt gemaakt. In het bedrijfsplan wordt gesproken over 'de nodige inzet' en wordt de opgave betreffende de senioren niet uitgewerkt. Het concreet maken van de doelstellingen maakt monitoring beter mogelijk.

Bouwproductie

De corporatie voldoet aan de afspraken omtrent de bouwproductie. Deze afspraken worden vastgesteld in het convenant met de gemeente. De corporatie presteert in dit opzicht goed, monitort de prestaties en stelt deze waar nodig bij.

In paragraaf 3.1 is omschreven dat de opgave in het werkgebied niet eenduidig is vastgesteld, dit betreft met name de nodige bouwproductie in de binnenstad. Er bestaat een verschil in inzicht ten aanzien van deze opgave. Naar mening van de commissie kan het niet zo zijn dat dit verschil in inzicht blijft bestaan. Zowel van de gemeente als van de corporatie mag verwacht worden dat zij

bereid zijn en bereid blijven hier een oplossing voor te vinden. Gezamenlijke afstemming en eenduidige communicatie over de keus en beweegredenen van St. Joseph zal leiden tot meer transparantie.

Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing

De commissie constateert dat de corporatie sterk is op het aspect stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing. De commissie heeft een aantal goede plannen gezien, waarvan de uitvoering door de stakeholders als goed wordt beoordeeld. De corporatie neemt voor deze gebieden duidelijk haar verantwoordelijkheid. Dit zou ook moeten leiden tot een goede beoordeling, echter constateert de commissie dat deze opgave niet volledig gezamenlijk in kaart wordt gebracht en niet geheel gezamenlijk wordt opgepakt in het werkgebied. Stakeholders rekenen tot de opgave namelijk ook de binnenstad van Almelo, waar tot op heden nog geen overeenstemming over is bereikt.

Overige opgaven

Woningstichting St. Joseph heeft met de gemeente de afspraak gemaakt te investeren in kunst. De corporatie voldoet aan de gemaakte afspraken. Dit beoordeelt de commissie als goed.

In de regio neemt de corporatie verantwoordelijkheid voor een opgave die anderen (andere corporaties) niet kunnen realiseren. De commissie heeft hierbij de indruk dat de corporatie in de regio de kansen pakt waar mogelijk, zonder dat hier een duidelijke visie aan ten grondslag ligt. De corporatie lijkt weinig actief in het gezamenlijk inventariseren van overige opgaven, dit grijpt terug op de algemeen geplaatste opmerking. Om deze reden beoordeelt de commissie het presteren naar overige opgaven met een 6. De commissie verwacht dat de corporatie de huidige opgave in gezamenlijkheid met de stakeholders bepaalt en dit vertaalt in het ondernemingsplan 2009-2013.

4. Prestaties naar Vermogen en efficiency

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

4.1 Kerngegevens

Woningstichting St. Joseph Almelo hecht belang aan een solide financiële positie. De totale bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie bedroeg ultimo 2007 € 299,-- miljoen tegen € 262,-- ultimo 2006. De reden van de verandering in de bedrijfswaarde staat opgenomen in het jaarverslag over 2007. Dit betreft met name het gevolg van het inrekenen van het verkoopbeleid.

De WOZ-waarde van het bezit is, op grond van CFV 2007, € 94.224 per verhuureenheid. De WOZ-waarde van het bezit van de referentiegroep ligt hoger, namelijk € 103.360. De WOZ-waarde wordt door de corporatie gebruikt als toetsingsinstrument bij het plegen van investeringen

De corporatie heeft een vermogensovermaat van 9% van het balanstotaal in 2006. De referentiegroep zoals deze door het CFV wordt gedefinieerd heeft een vermogensovermaat van 18,8% van het balanstotaal.

4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Op grond van de kerngegevens kan worden geconcludeerd dat de vermogensontwikkeling gunstig is. Ook de financiële prognoses, zoals opgenomen in het jaarverslag 2007, duiden op een lichte toename van het eigen vermogen en weerstandsvermogen tussen 2008 en 2012. De corporatie gebruikt het weerstandsvermogen als indicator voor de solvabiliteit. Het weerstandsvermogen is anno 2006 29,9% en anno 2007 32,7%. Naar de toekomst stabiliseert het weerstandsvermogen tussen de 30 en 35%. Uit de zelfanalyse blijkt dat het weerstandsvermogen minimaal tussen de 25 en 30% behoort te liggen (bij waardering tegen actuele waarde). Ten aanzien van de vermogensontwikkeling vermeldt de corporatie in het bedrijfsplan dat er in de exploitatie slechts in beperkte mate onrendabele toppen zijn afgeboekt. Dit is het gevolg van de wijziging in het beleid (van huur naar koop en huur). Het CFV schat in dat de vermogensovermaat de komende jaren afneemt tot 0,3% van het balanstotaal in 2011.

De corporatie past in het kader van de vermogensontwikkeling in toenemende mate de 'revolving-fund' gedachte toe. Hierbij gebruikt de corporatie het positieve resultaat uit verkooptrajecten via verbindingen en investeert de corporatie dit in nieuwbouwprojecten. Door de verkoop van woningen komt de corporatie tegemoet aan de vraag naar koopwoningen die met name bij starters bestaat. Bij verkoop tegen een hoger bedrag komt, zoals vermeld in het verkoopplan, geld vrij om aanvullende nieuwe taken te vervullen. Woningstichting St. Joseph Almelo houdt hierbij rekening met een toename van de herwaarderingsreserve met ruim twintig miljoen euro op basis van het verkoopplan.

Belangrijke ontwikkeling in dit kader is de overgang naar de integrale belastingplicht voor woningcorporaties met ingang van 1 januari 2008. Er is echter nog geen duidelijkheid over de fiscale openingsbalans. Om deze reden is de vorming van een actieve belastinglatentie per 31 december 2007 achterwege gelaten. In de meerjarenbegroting is hiervoor een bescheiden bedrag gereserveerd.

In het licht van ontwikkelingen als de integrale belastingplicht is Woningstichting St. Joseph Almelo voorzichtig met de inzet van haar vermogen. In de zelfanalyse wordt de corporatie ook omschreven als risicomijdend. Opvallend is in dit kader dat er geen overzicht is aangetroffen waarin de corporatie de feitelijke risico's en de omvang van deze risico's duidelijk beschrijft, wel is er een document 'risicobeheersing' aangetroffen waarin de meer theoretische risico's benoemd staan. In het jaarverslag over 2007 wordt gesproken over de aanwezigheid van operationele risicobeheersingsystemen. Het risicomanagement wordt in 2008 verder uitgewerkt. Interne stakeholders hebben ook aangegeven dat met name de risicoanalyse van projecten verbeterd kan worden.

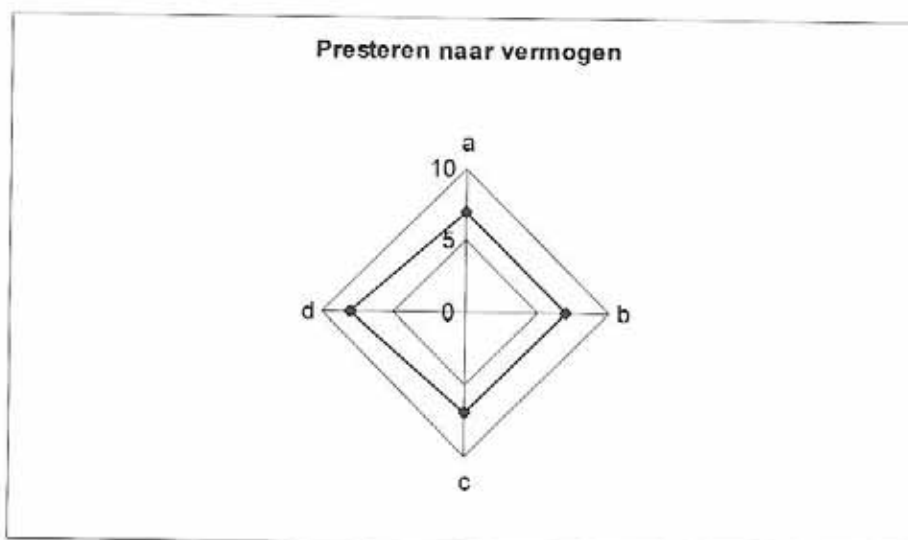
Middelen die Woningstichting St. Joseph Almelo niet nodig heeft voor de financiële continuïteit worden ingezet ten behoeve van de primaire doelgroep. Dit gebeurt primair via het 'laag' houden van de huren van bestaande huurders en via het investeren in de regio (hetgeen tevens risicospreiding ten doel heeft). De corporatie heeft een investeringsplan in de vorm van een strategisch voorraadbeleidsplan en verkoopplan. Stakeholders zijn van mening dat de corporatie meer middelen in kan zetten in het gehele werkgebied maar zijn geen van allen daadwerkelijk op de hoogte van de financiële vermogens van de corporatie.

4.3 Efficiency

Woningstichting St. Joseph Almelo tracht de bedrijfsvoering zo efficiënt mogelijk te laten zijn. Dit betekent dat ze met de kosten van beheer en onderhoud onder de landelijke norm probeert te blijven terwijl dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit. Bij Woningstichting St. Joseph Almelo is inderdaad sprake van relatief lage netto bedrijfslasten (€ 799 versus € 1.180 per VHE in de referentiegroep). Er is hierbij sprake van een gunstige prijs/kwaliteitverhouding en een hoge woningwaardering.

4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen

Onderstaand overzicht geeft de beoordeling van het onderdeel 'presteren naar vermogen en efficiency' weer. De getallen verwijzen naar de gegevens in de navolgende tabel. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 4.5.



Prestatievelden	Cijfer
a. Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7
b. Visie op economisch rendement van vermogen	7
c. Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	7
d. Efficiënte bedrijfsvoering	8
Totaal	7

4.5 Conclusies en motivatie

Met bovenstaande kengetallen, ontwikkelingen en het landelijk beeld op grond van de systematiek in acht genomen beoordeelt de commissie het presteren naar vermogen en efficiency met een 7. Dit oordeel wordt aan de hand van de verschillende aspecten toegelicht:

Inzet eigen vermogen

De commissie beoordeelt de mate waarin het beschikbare eigen vermogen de afgelopen vier jaar is ingezet met een 7. De vermogensovermaat is in de beschouwde periode groot, maar is anno 2006 minder groot dan de referentiecorporaties en de prognose is dat deze overmaat de komende jaren zal afnemen. De corporatie zet de vermogensovermaat primair in ten behoeve van het laag houden van de huren en het aanbrengen van verbeteringen in het bezit. Hiertegenover staat ook de revolving-fund gedachte als alternatieve inkomstenbron.

De commissie is van mening dat de inzet van het eigen vermogen goed is, de corporatie kan verbeteren op het aspect transparantie van het vermogen. Het strategisch voorraadbeleidsplan, het verkoopplan en het risicomangement bieden bijvoorbeeld voornamelijk een goed theoretisch kader, echter niet het integrale overzicht op vermogensniveau. Naar de toekomst toe kan de corporatie de acties en ambities ten aanzien van de inzet van het eigen vermogen meer SMART formuleren. Hierbij geven stakeholders aan behoefte te hebben aan duidelijkheid omtrent investeringen in Almelo en investeringen in de regio.

Visie op economisch rendement

De commissie beoordeelt de visie op het economische rendement van het vermogen met een 7. De corporatie geeft duidelijk aan op welke manier rendement behaald wordt en onderbouwt dit met kennis van de maatschappelijke opgave in het gebied. De corporatie geeft op hoofdlijnen weer hoe de ruimte in het eigen vermogen besteed wordt. Door risico's beter aan te tonen (transparantie) zou hier hoger gescoord kunnen worden.

Efficiënte bedrijfsvoering

Tot slot beoordeelt de commissie dat de corporatie efficiënt opereert en geeft hiertoe het cijfer 8. Op grond van de gegevens gepresenteerd in paragraaf 4.3 kan worden gesteld dat de corporatie er in slaagt de bedrijfsvoering efficiënt te laten zijn terwijl dit niet ten koste gaat van de kwaliteit. De commissie is van mening dat de corporatie dit succes meer mag delen met de omgeving.

5. Prestaties volgens Stakeholders

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

5.1 De stakeholders van Woningstichting St. Joseph

Woningstichting St. Joseph heeft diverse stakeholders. Als belangrijkste stakeholders worden in de zelfanalyse de gemeente Almelo en de HAR genoemd. Met deze partijen heeft de corporatie haar afspraken ook geformaliseerd. Opvallend is dat deze stakeholders gericht zijn op Almelo. Dit is met name een relevant punt voor de HAR in het licht van de regionalisering. Verder rekent Woningstichting St. Joseph zorginstellingen, regionale gemeenten en bewonerscommissies tot belangrijke stakeholders. Ook interne stakeholders als de ondernemingsraad en Raad van Commissarissen zijn van groot belang. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de stakeholders waarmee in de visitatie is gesproken.

Woningstichting St. Joseph betreft haar stakeholders actief bij het maken en uitvoeren van het beleid. Hiertoe heeft zij met enige regelmaat overleg met de stakeholders. De frequentie verschilt per groep. Met de HAR heeft Woningstichting St. Joseph in 2007 bijvoorbeeld vier keer formeel overlegd en met de langdurig zittende coalitiepartijen spreekt de corporatie gemiddeld twee keer per jaar. De frequentie verschilt hierbij per partij.

In 2008 is het participatiebeleid bij bewonerscommissies geëvalueerd hetgeen heeft geleid tot een nieuw perspectief. Woningstichting St. Joseph heeft hierbij tot doel de participatie op het niveau van het wooncomplex te stimuleren. Ten aanzien van de bewonerscommissie wordt het overleg geïnitieerd wanneer dit functioneel is. De Woningstichting St. Joseph heeft hierbij sinds kort één vast aanspreekpunt voor bewonerscommissies.

De corporatie heeft onlangs een algehele stakeholderbijeenkomst gehouden met het oog op de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan (2009-2013). De commissie vindt dit een goede ontwikkeling, gezien de constatering over het gezamenlijk opstellen van de strategie.

5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

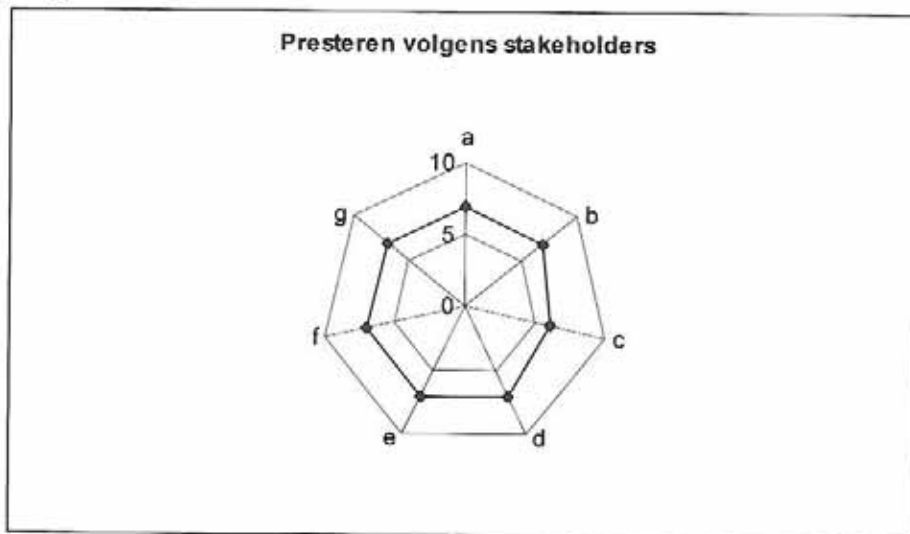
De verschillende stakeholders zijn uitermate positief over het presteren van Woningstichting St. Joseph. Het gemiddelde cijfer dat zij de corporatie geven is een 8 (generiek oordeel). Hierbij vermelden de stakeholders dat zij te bescheiden zijn om hogere cijfers te geven en dat zij maar een beperkt aantal verbeterpunten signaleren.

De corporatie wordt als actieve en betrouwbare partner omschreven die goed communiceert over haar activiteiten. De stakeholders ervaren het overleg met alle medewerkers positief (dus zowel op uitvoerend als op bestuurlijk niveau). Stakeholders zijn gemotiveerd om de samenwerking met de corporatie te vergroten.

Hoewel de stakeholders weinig verbeterpunten omschrijven relativeert de commissie dit oordeel op basis van de gesprekken. Wederom is het gezamenlijk afstemmen van opgaven en hier duidelijk over communiceren een belangrijke constatering.

5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders

Onderstaand overzicht geeft de beoordeling van het onderdeel 'presteren volgens stakeholders' weer. De getallen verwijzen naar de gegevens in de navolgende tabel. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 5.4.



Prestatievelden	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	7
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	7
c. Leefbaarheid	6
d. Bijzondere doelgroepen	7
e. Bouwproductie	7
f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	7
g. Overige opgaven	7
Totaal	7

5.4 Conclusies en motivatie

De stakeholders beoordelen de corporatie gemiddeld met een 8. De commissie heeft de beoordeling en de motivatie daarbij vertaald volgens de systematiek van het normenkader 3.0. Op basis hiervan beoordeelt de commissie het presteren volgens Stakeholders met een 7. Per aspect zal dit oordeel en waar nodig de afwijking van de commissie ten opzichte van het oordeel van de stakeholders worden toegelicht.

Beschikbaarheid en kwaliteit

De commissie constateert dat de corporatie de verschillende stakeholders betreft bij haar beleid en de uitvoering van dit beleid. De stakeholders zijn positief over de beschikbaarheid van betaalbare

woningen en over de kwaliteit van de producten en diensten. Dit oordeel wordt onderbouwd met positieve resultaten op diverse enquêtes. Enkele stakeholders geven een waarschuwing met betrekking tot de beschikbaarheid van woningen in het duurdere segment. De populatie is naar hun mening niet breed op dit terrein waardoor de corporatie een risico loopt. Op de huurmarkt verschijnen in dit segment commerciële partners op het toneel.

Een deel van de stakeholders maakt zich zorgen over de gevolgen van het verkoopbeleid. Er is begrip voor de motieven van de corporatie om een deel van het bezit te verkopen. De zorg richt zich op de kwaliteit. Is kwaliteit in de buurten nog geborgd? Zijn wijken straks nog bereikbaar voor huurders? Hoe wordt 'grip op de wijk' gehouden?

Ondanks het enthousiasme beoordeelt de commissie dit presteren met een 7. De stakeholders zijn met name lovend over het feitelijk presteren van de corporatie. De corporatie kan ten aanzien van de beleidsvorming en realisatie van deze aspecten beter afstemmen met stakeholders en duidelijk zijn over haar ambities.

Leefbaarheid

Waardering is er vanuit de stakeholders voor de inzet op het terrein van leefbaarheid van de corporatie in gebieden waar de corporatie veel bezit heeft. Tevens zijn de stakeholders in de regio positief over de bijdrage van de corporatie door het aanbrengen van voorzieningen in de regio. De stakeholders geven desalniettemin aan dat naar hun mening de opgave in de stad groter is. Hierbij zien de stakeholders een rol weggelegd voor de corporatie op stedelijk niveau, bijvoorbeeld in de binnenstad en bij het aankopen van strategische panden. Het blijkt de stakeholders niet duidelijk wat precies de opgave en ambitie van Woningstichting St. Joseph is op dit terrein. Hierbij heeft de commissie geconstateerd dat de opgave/strategie niet gezamenlijk wordt afgestemd. De corporatie kan beter communiceren over haar ambities en opgave en beter voor het voetlicht brengen welke acties zij onderneemt. Om deze reden beoordeelt de commissie dit presteren met een 6.

Bijzondere doelgroepen

Ten aanzien van de zorg voor bijzondere doelgroepen zijn de stakeholders van mening dat de corporatie goed presteert ten aanzien van met name de 'zittende' huurders. Door een aantal stakeholders wordt aangegeven dat er in het werkgebied ook bredere opgaven bestaan (zoals het huisvesten van bewoners van de camping). Woningstichting St. Joseph neemt ten aanzien van deze bredere opgave geen proactieve houding aan. Dit geldt ook ten aanzien van de ontwikkeling van de zogenaamde woonzorgzones. Stakeholders zien naar de toekomst toe een grotere rol voor corporaties bij de monitoring van huurders 'achter de voordeur'. Ook bestaat er de wens voor de realisatie van meer zogenaamde socio-ruimtes. Omdat er nog wensen bestaan ten aanzien van het presteren en de proactieve houding van de corporatie beoordeelt de commissie dit presteren met een 7.

Bouwproductie en stedelijke vernieuwing

De bouwproductie van de corporatie is goed naar mening van de stakeholders. Ook de huidige inspanningen omtrent stedelijke vernieuwing worden als goed omschreven. Woningstichting St. Joseph Almelo gaat hierbij duidelijk voor kwaliteit. De stakeholders spreken hun waardering uit hoe de corporatie rondom herstructurering met de zittende huurders omgaat. Dit betreft de informatievoorziening en de inspraak.

De commissie beoordeelt de aspecten 'Bouwproductie' en 'Stedelijke vernieuwing' met een 7 (ruim

voldoende). De reden hiervan is dat de stakeholders aangeven dat de corporatie nog actiever mag zijn inzake de bouwproductie en de stedelijke vernieuwing. Dit heeft met name betrekking op haar bijdrage in de binnenstad. Woningstichting St. Joseph Almelo kan door het aannemen van een proactieve houding meer een partner worden in ontwikkeling (in plaats van alleen een partner in projectontwikkeling). De corporatie is zich ervan bewust dat het aannemen van een afwachtende houding op dit terrein de weg vrijmaakt voor een toenemende participatie van commerciële partijen en andere corporaties. De stakeholders hebben aangegeven hier minder positief tegenover te staan omdat zij graag met Woningstichting St. Joseph Almelo samen willen werken.

Overige opgaven

Over de wensen van de corporatie om regionaal meer activiteiten te ontplooiën is het merendeel van de stakeholders positief. Hierbij wordt ook het gegeven dat Woningstichting St. Joseph Almelo hierbij de lokale partners betreft als positief beoordeeld, zeker ook in het licht van de gewenste lokale verankering. De stakeholders zijn van mening dat de corporatie een grote meerwaarde kan hebben met betrekking tot de leefbaarheid in de regio door voorzieningen te behouden en doorstromen van huurders op gang te brengen waardoor de ontgroening wordt tegengegaan. Zorginstellingen hebben in dit kader behoefte aan een regionale partner met kennis van de lokale omstandigheden. Deze instellingen willen dan ook de samenwerking met Woningstichting St. Joseph Almelo een meer structureel karakter geven.

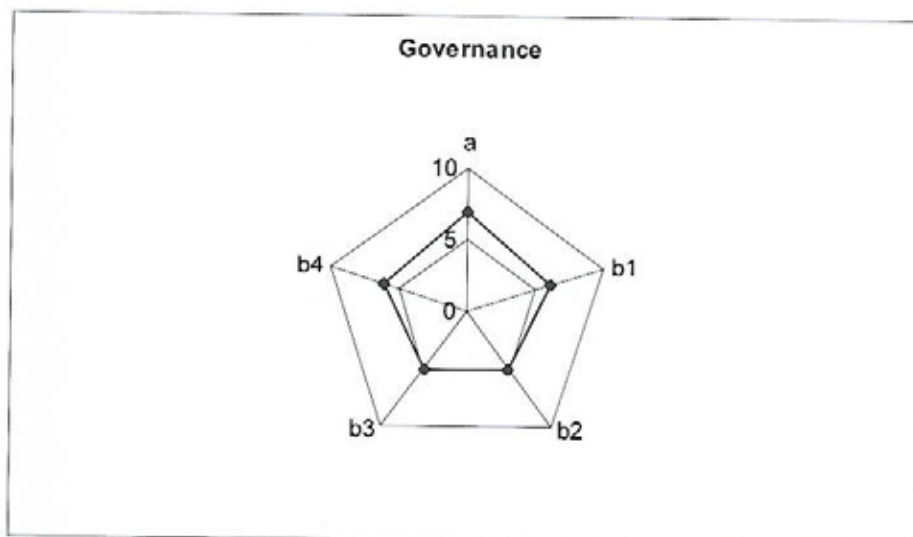
Ook de gemeente Almelo heeft begrip voor de strategie om regionaal meer activiteiten te ontplooiën. Er is bij een aantal stakeholders binnen Almelo wel zorg dat de investeringen in Almelo af zullen nemen ten gunste van de investeringen in de regio. Er bestaat op dit terrein geen inzicht bij de stakeholders in de exacte ambitie van de corporatie.

Zorgen van stakeholders komen meer generiek voort uit onduidelijkheid over de ambities en strategie van Woningstichting St. Joseph Almelo. De commissie is van mening dat de corporatie niet transparant is in de manier waarop zij anticipeert op verwachtingen van stakeholders. De corporatie kan meer duidelijkheid bieden over de motivering om wel of niet op strategisch niveau samen met stakeholders op te trekken. Op uitvoerend niveau gaat dit goed (denk aan de woonruimteverdeling en de prestatieafspraken). De commissie beoordeelt het presteren derhalve met een 7.

6. Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Prestatievelden	Cijfer
a. Goed bestuur: visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders	7
b. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding:	
b1: t.a.v. eigen ambities en doelen	6
b2: t.a.v. opgaven in het werkgebied	5
b3: t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	5
b4: t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6
Totaal	6

6.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het onderdeel 'Governance' met een 6. Per aspect zal dit oordeel worden toegelicht. Omdat de 3.0 systematiek (het normenkader) erg strikt is op het onderdeel Governance zal waar nodig dit kader worden toegelicht, om de beoordeling in het juiste perspectief te kunnen plaatsen.

Goed bestuur

De commissie beoordeelt het onderdeel 'goed bestuur' behorende tot het prestatieveld Governance met een 7. In het licht van de systematiek is het hierbij van belang dat alle omschrijvingen aanwezig zijn, hetgeen bij Woningstichting St. Joseph Almelo het geval is (outputomschrijvingen en de taakomschrijving van bestuur en toezichthouders). Verder is van belang dat de samenstelling van de

Raad van Commissarissen een goede afspiegeling van de belangrijkste belanghebbenden van de corporatie is. Hierover is de commissie positief. Indien wenselijk treedt de Raad ook in overleg met belanghebbenden (zoals de directeur-bestuurder, de ondernemingsraad en de HAR). Er is geen belanghebbendenregister aangetroffen en er is geen procedure aangetroffen waarin de corporatie duidelijk maakt hoe zij in generieke zin met haar belanghebbenden omgaat. Wel is er een procedurebeschrijving voor bewonerscommissies en de HAR.

De Raad overlegt regelmatig en in volledige samenstelling over een breed scala aan onderwerpen. Hiertoe stelt de corporatie tijdig relevante informatie beschikbaar. De Raad laat zich ook door de accountant informeren over de controle van de jaarrekening.

Uit de bestudeerde documenten blijkt een toenemende kritische houding van de Raad van Commissarissen. De commissie is hier positief over. In 2006 is de Raad van Commissarissen 'vernieuwd'. Als gevolg van de inwerkperiode die na een wisseling volgt bestaat het risico dat dit een onbalans in het bestuur van de organisatie teweegbrengt. Een directeur-bestuurder heeft tenslotte een scherpe Raad van Commissarissen nodig. De commissie heeft er vertrouwen in dat de Raad van Commissarissen deze taak in de komende tijd goed zal oppakken.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

Ten aanzien van de maatschappelijke verantwoording en de beleidsbeïnvloeding stelt de systematiek een aantal concrete normen. Op hoofdniveau kan gesteld worden dat de corporatie een visie moet hebben op de maatschappelijke positie, hetgeen vertaald wordt in een missie en beleidsdoelen. Verder moet het bestuur over de opzet en realisering van deze beleidsdoelen communiceren met relevante belanghouders. Meer concreet resulteert dit in normen omtrent reglementen, procesbeschrijvingen en beschikbaarheid van verslagen. Ten aanzien van het vermogen is de norm dat de externe accountant zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekeningen deelt met de Raad van Commissarissen en hierbij inzicht geeft in ontwikkelingen van vermogen en resultaat die niet in de cijfers tot uitdrukking komen. Volgens de genoemde strikte normering van de 3.0 systematiek is niet volledig aan de eisen van inzichtelijkheid en verantwoording voldaan.

De commissie is kritisch ten aanzien van de wijze van strategievorming door het gehele bestuur. De corporatie heeft een visie en missie, vertaald in een ondernemingsplan, strategisch marketingplan en operationele marketingplannen. Ten aanzien van de ambities in de regio was er ten tijde van de visitatie slechts een visie op hoofdlijnen. Op basis van deze visie op hoofdlijnen heeft de corporatie de afgelopen jaren posities in de regio ingenomen. Het ondernemerschap van de bestuurder en, als onderdeel hiervan, het anticiperen op voorkomende kansen vormden voor een belangrijk deel de concrete uitwerking van deze visie. Naar het oordeel van de commissie was er, als gevolg hiervan, geen goede in- en externe afstemming mogelijk. Ten tijde van de visitatie wordt een meer concrete visie uitgewerkt. De Raad van Commissarissen stemt in met de strategie van de corporatie maar stelt in toenemende mate kritische vragen omtrent de onderbouwing van de strategie. Een eigen strategiedocument om deze visie te onderbouwen wordt ontwikkeld.

De commissie heeft geconstateerd dat de corporatie haar visie, op ondermeer het werkgebied, niet eenduidig uitdraagt. Het bestuur overlegt weliswaar over de strategie met relevante stakeholders, dit gebeurt echter voornamelijk op individuele basis en niet vanuit een gedeeld netwerk of referentiekader. Deze aanpak vindt de commissie niet passend bij een maatschappelijk ondernemer, maar eerder bij een commerciële partij.

Het werken vanuit een onduidelijk kader kan een strategische overweging zijn maar leidt bij het herhaaldelijk voorkomen tot vragen bij de stakeholders. Uit de diverse gesprekken blijkt dat de implicaties van de visie onvoldoende helder zijn. Dit leidt tot een eigenstandige vertaling door de verschillende belangenhouders. Dit betekent dat zij allen zelf interpreteren hoe de algemene strategie zijn uitwerking krijgt. Dit wordt geïllustreerd door de regionale ambities. De stakeholders vertalen dit zeer divers. De reacties variëren van 'af een toe een pand aankopen' tot het openen en bemensen van een nevenvestiging. Het bestuur van Woningstichting St. Joseph ziet hierin nog geen probleem, de vertaling van de globale visie komt op termijn als gevolg van het resultaat van steeds verdergaande samenwerking in de regio. Het gevolg is echter dat ook binnen de organisatie niet tijdig duidelijk wordt wat de gevolgen van de strategie zijn, hetgeen leidt tot onnodige onduidelijkheid. Het risico bestaat dat door deze aanpak het vertrouwen en de samenwerkingsbereidheid van de stakeholders op de proef wordt gesteld.

De strategie krijgt 'al werkende weg' vorm. De keuzes zijn niet geënt op één vastgestelde visie. Om deze reden beoordeelt de commissie met name de beleidsbeïnvloeding ten opzichte van de opgaven als matig. De commissie ziet dit als zwaarwegend aspect. Het nieuwe ondernemingsplan is in dit opzicht een grote kans. De commissie vindt in dit licht de onlangs georganiseerde (brede) stakeholderbijeenkomst in het kader van het nieuwe ondernemingsplan een goede ontwikkeling omdat de corporatie hierbij haar agenda blootlegt voor meerdere stakeholders. Door dit vaker op deze manier vorm te geven zal de score van de corporatie toenemen.

Ten aanzien van het vermogen stelt de commissie dat de corporatie op een voldoende manier verantwoording aflegt. Dit blijkt uit het prestatieoordeel van het ministerie van VROM en is opgenomen in het bedrijfsplan. De accountant brengt verslag uit aan de Raad van Commissarissen en overlegt jaarlijks met de Raad. Er is in dit verslag een beperkte analyse van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat gemaakt waardoor de corporatie niet geheel aan de normen voldoet. Dit gegeven, tezamen met de informatie die de corporatie aan de Raad ter beschikking stelt, leidt bij de commissie tot de vraag of de Raad van Commissarissen wel voldoende grip kan hebben op de ontwikkeling van het vermogen.

De totaalbeoordeling van de wijze waarop de maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding is vormgegeven beoordeelt de commissie op grond van bovenstaande argumenten met een 6.

7. Scorekaart

Toelichting op de cijfers algemeen

De cijfers kennen de volgende uitleg:

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

Presteren naar eigen ambities en doelen

Prestatieveld	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	Totaalscore
a. Beschikbaarheid	9	8	7	7	9
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	9	9	9	9	9
c. Leefbaarheid	8	8	8	8	8
d. Aandacht voor bijzondere doelgroepen	7	8	8	8	7
e. Bouwproductie	8	8	8	8	8
f. Stedelijke/dorps vernieuwing	7	7	7	7	7
Gemiddeld presteren naar eigen ambities en doelen					8

Toelichting:

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

Presteren naar opgave

Prestatieveld	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	Totaalscore
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	9	8	8	8	9
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7	6	7	7	7
c. Leefbaarheid	7	7	7	7	7
d. Bijzondere doelgroepen	7	6	7	7	7
e. Bouwproductie	8	7	8	8	8
f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	7	6	6	6	7
g. Overige opgaven	6	4	6	6	6
Gemiddeld presteren naar opgave					7

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen

Omschrijving	Beoordeling	Weging
I. Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7	70%
II. De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen.	7	10%
III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	7	10%
IV. De corporatie presteert efficiënt	8	10%
Gemiddeld presteren naar vermogen	7	

Presteren volgens stakeholders

Prestatievelden	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	7	7	7	7
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	7	7	7	7	7
c. Leefbaarheid	6	6	6	6	6
d. Bijzondere doelgroepen	7	6	6	6	7
e. Bouwproductie	7	7	7	7	7
f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	7	6	7	7	7
g. Overige opgaven	7	7	7	7	7
Gemiddeld presteren volgens stakeholders					7

Toelichting

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

Governance	Oordeel	Weging
a. Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	7	20%
b1. De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	6	20%
b2. De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	5	20%
b3. De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholder plaatsvindt	5	20%
b4. De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6	20%
Gemiddeld Governance	6	

Bijlage 1 Verantwoording Visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Accountantsverslag 2006, de Kok 27 april 2007.
- Auditrapport 1^o periodieke controle onderzoek ISO 9001:2000, TNO Certification, d.d. 4 december 2006.
- Afwerkingspakket STJA 2006.
- Appartementencomplex Organjestaete, d.d. april 2004, STJA.
- Beoordeling financiële positie verslagjaar 2006. Brief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting aan het Bestuur van de Woningstichting st. Joseph d.d. 21 augustus 2007.
- Corporatie in perspectief, CFV 2007.
- Derde bedrijfsinformatie 2007, oktober 2007.
- De visie van belangenhouders op St. Joseph Almelo. Belangenhoudersbijeenkomst 29 november 2007.
- De Willibrordkerk Almelo.
- Het glazen huis, prijs voor transparante wooncorporaties, Pricewaterhousecoopers/SEV.
- Herziened beoordelingsmethodiek. Brief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting aan de heer Pipers van de Woningstichting st. Joseph d.d. 7 februari 2007.
- Kwaliteit van dienstverlening. Resultaten meting KWH-Huurlabel 2007.
- Leefbaarheid, oktober 2006.
- Levensverhalen uit het Sluistersveld.
- Nieuwe financiële beoordelingssystematiek. Brief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting aan de heer Pipers van de Woningstichting st. Joseph d.d. 14 september 2006.
- Oog voor de menselijke maat. Ondernemingsplan Grondslagen 2004-2009. STJA.
- Overdracht erfpachtgronden. Brief van de heer J.C. Kamst aan het college van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Almelo d.d. 4 april 2006.
- Pilot herziene beoordelingsmethodiek. Brief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting aan het bestuur van de Woningstichting st. Joseph d.d. 8 maart 2007.
- Plannen Westeres. Informatiebrief van STJA aan bewoners Westeres 4 oktober 2007.
- Prestatieoordeel 2006, VROM Wonen Wijken en Integratie. 30 november 2007.
- Procuratie- en mandateringsregeling, november 2006.
- Risicomanagement, november 2007.
- Sociaal plan Vernieuwing Rumerlanden.
- Stand van zaken herziening financiële beoordelingsmethodiek. Brief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting aan het bestuur van de Woningstichting st. Joseph d.d. 10 september 2007.
- Starten proces om te komen tot het Ondernemingsplan 2009-2013, memo van de directeur/bestuurder aan de voorzitter, de inkomend voorzitter en secretaris van de HAR d.d. 18 mei 2007.
- Startnotitie werkgroep strategisch voorraadbeleid, juli 2005.
- Startnotitie Wijkvisie Westeres. Memo van Adj aan WSVB d.d. 18 maart 2006.
- Strategisch marketingplan 2005-2009. STJA, januari 2005.
- Strategisch Voorraadbeleidsplan, juni 2005.
- St. Joseph Almelo. Onderzoek herstructurering St. Joseph buurt. Jobo, Hengelo, 27 juni 2007.
- Thuis bij St. Joseph – 85 jaar bouwen aan wonen.
- Treasurystatuut, november 2007.
- Uitkomsten prototype herziene financiële beoordelingssystematiek CFV (inclusief leeswijzer)
- Verkoopplan, januari 2008.

- Vierde bedrijfsinformatie 2007, februari 2008.
- Voorbeelden bewonersenquête inzake monitoring na woningaanbieding.
- Voorbeeld exit enquête bewoners.
- Voorlopige SLA Wijkbeheer STJA 'Schoon, heel en veilig' periode februari tot mei 2008.
- Verslag 22 januari 2008 van de themabijeenkomst RvC/bestuurder "rapportage inzake inputfase ondernemingsplan 2009-2013".
- Wijkbeheer STJA 'schoon, heel en veilig', STJA november 2007.
- Wijkontwikkelingsplan Ossenkoppelerhoeki.
- Wijkontwikkelingsplan Sluistersveld.
- Wonen in Twente. Twents Woningmarktonderzoek 2006 d.d. 24 mei 2007, De Companen.
- Woningmarkttrends Omnibus 2004 Almelo, Bureau Onderzoek en Statistiek Gemeente Almelo.
- Woningtype Almelo. Een onderzoek naar het wooncomfort in 'Buiten Nijrees'.
- Woonlijn nummer 1, 2 en 3.
- Woonvisie 2005-2009, gemeente Almelo.
- Zelfanalyse visitatie 2008. STJA.

Geïnterviewde personen:

De heer J.C. Kamst, directeur-bestuurder

Kader

De heer A. van Houten, hoofd projecten

De heer J.B.M. Pipers, controller

De heer M.J.J. Weering, hoofd woondiensten

Mevrouw A.M.B. Weusthuis, beleidsmedewerker

De heer G.A. Wils, adjunct-directeur

Ondernemingsraad

De heer A. Rödel, voorzitter

Mevrouw J. Winters, secretaris

De heer A.G. Engbers, lid

Raad van Commissarissen

De heer J.H.B. Averdijk, voorzitter

De heer G.H.J. Veldhof, vicevoorzitter

Mevrouw P. Kooij, lid

Gemeente Almelo

De heer R.J.M. van Broekhoven, wethouder gemeente Almelo

De heer B. Kuiper, wethouder gemeente Almelo

Mevrouw J.M.M. Kuik, wethouder gemeente Almelo

De heer T.J. Schouten, wethouder gemeente Almelo

De heer A. Sjoers, wethouder gemeente Almelo

De heer B. Haakmeester, afdelingshoofd Vastgoed en Belastingen gemeente Almelo

De heer J. Haarhuis, directeur Strategie en Stadsprojecten gemeente Almelo

De heer H. Nijkamp, afdelingshoofd Stadsbeheer gemeente Almelo

Politieke partijen

De heer B. Kozijn, fractievoorzitter PvdA

De heer G.H. Slettenhaar, fractievoorzitter CDA

Gemeente Dinkelland

De heer R. Engbers, wethouder gemeente Dinkelland

De heer G. Flinkers, ambtenaar volkshuisvesting en plaatsvervangend raadsgriffier

Gemeente Tubbergen

De heer P.J. van der Vinne, wethouder gemeente Tubbergen

Beter Wonen

De heer P.R.A. van der Hout, directeur-bestuurder Beter Wonen

De heer E.D. Storm van Leeuwen, manager ontwikkeling en projecten

Makelaar

De heer J.H.H.M. Platenkamp, makelaar taxateur

HuurdersAdviesRaad

Mevrouw G. Lentz-Fleming, voorzitter

De heer W.E. Otten, secretaris

De heer P.J. Nijhuis, vice-voorzitter

Bewonerscommissies

De heer H.C. Kamp, voorzitter wijkcommissie Sluitersveld

De heer J.F.C. Arends, voorzitter bewonerscommissie Padberghof

Zorginstellingen

De heer H. Snijders, directeur Strategie en Innovatie Carint Reggeland Groep

De heer P.F.M. Weda, voorzitter Raad van Bestuur Trivium Meulenbelt Zorg

Bijlage 2 Visitatiecommissie

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

Voorzitter:

Personalia

Naam, titel, voorletters:
Koopmanschap AC, A.T.A.

Geboorteplaats en –
datum:
Zwolle, 11 juli 1953

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Concerncontrolling, adviseur, mediator

Onderwijs:

- 2004: INK-auditor
- 2001: Allround mediationopleiding
- 2001: Collegeserie resultaatgerichte bedrijfsvoering
- 1996: post HBO opeding leergang controller
- 1995: Controleleer voor controllers
- 1994: Hogere Opleiding Bedrijfskunde. diverse modules
- 1990: MBA
- 1985: PD
- 1976: HBO Cultureel werk
- 1972: HBS-A
- Cursussen: Volkshuisvesting; Grondbeleid; Verandermanagement; Controlling; Dualisme

Loopbaan:

- 2002 – heden: Visitator Raeflex

- 2001- heden: Interim-concerncontroller; coach; adviseur; INK-auditor; gastdocent Hogeschool Utrecht
- 2001: Gemeente De Bilt; Concerncontroller, afdelingshoofd; adviserend lid managementteam
- 2000: Provincie Utrecht; Controller Dienst Water en Milieu; Hoofd Stafbureau
- 1995 - 2001: Bestuur Regio Utrecht, onafhankelijk adviseur; dagelijks bestuur; lid MT
- 1994 - 1995: Regionaal Beraad Utrecht; Beleidsmedewerker algemene zaken
- 1994 - 1994: Interim-coördinator integrale veiligheid, wijkbeheer
- 1993 - 1994: Projectleider Stadswachten
- 1993 - 1993: Opzetten en implementatie Financiële administratie privatiseringsproces Woonwagenzaken Gemeente Utrecht
- 1993 - 1993: Freelance medewerker Adviesbureau
- 1985 – 1992: Dienst Woningbeheer Utrecht; Business Unit manager ouderenhuisvesting; Voorzitter Medezeggenschaps-commissie
- 1984: GSD Gemeente Utrecht; Projectleider

Nevenfuncties:

- 2005: Statenlid Provincie Utrecht en commissielid Ruimte en Groen.
- 2005 - heden: Commissielid Zorg, Cultuur en Welzijn van de Provincie Utrecht
- 2005 - heden: INK-auditor
- 2001 - heden: Administrateur vereniging van eigenaren, Rijnsweerd Zuid (Utrecht)
- 06-2006 – heden: Penningmeester Stichting Hospice Utrecht

Algemeen commissielid:

Personalia

Naam, titel, voorletters:
Boogaard, drs J.A.

Geboorteplaats en –
datum:
Westkapelle, 8 april 1946

Woonplaats:
Heeze



Huidige functie:

- Zelfstandig organisatie- en managementadviseur

Onderwijs:

- Universitair onderwijs, EUR te Rotterdam, Sociologisch-Economische afstudeerrichting; afgestudeerd in 1975
- Chr. Hbs voor Walcheren te Middelburg; 1958-1963

Loopbaan:

- 2006 - heden: Visitator Raeflex
- 2006: Zelfstandig organisatie- en managementadviseur
- 1984-2006: Bestuurder/Algemeen directeur woningcorporatie De Nieuwe Unie, Stichting Volkswoningen, Maatschappij voor Volkswoningen NV te Rotterdam
- 1975-1984: Organisatieadviseur, interim-manager, crisismanager Nationale Woningraad
- 1966-1974: Reisleider Trans BV te Utrecht, tijdens studie
- 1963-1965: Salaris- en bakkerijadministrateur Co-op Zeeland te Vlissingen

Nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Commissarissen StadsVastgoed te Rotterdam
- Lid Raad van Toezicht TBV Wonen te Tilburg
- Voorzitter Stichting Administratiekantoor Aandelen NCCW
- Lid Raad van Advies Vitaal Pendrecht te Rotterdam
- Lid van het bestuur van Dutch Institute Guarantees for Housing

- Penningmeester Stichting Housing+, gericht op vhw-ontwikkelingen in Centraal en Oost-Europa
- Lid van het Bestuur van Stichting Netpartner, een netwerk van oud-bestuurders van corporaties en andere (semi)overheidsorganisaties
- Lid Raad van Toezicht BNG-Eurofondsen

Algemeen commissielid:

Personalialia

Naam, titel, voorletters:
van Linge, drs., E.D.

Geboorteplaats en –
datum:
Veendam, 5 augustus
1949

Woonplaats:
Nieuwegein



Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur

Onderwijs:

- Doctoraalexamen bedrijfskunde
- Kandidaatsexamen economie
- Propedeuse Econometrie
- HBS-B

Loopbaan:

- 2006: Visitator Raeflex
- Wethouder wonen, ruimtelijke ordening, regio e.a. te Nieuwegein
- DB-lid Bestuur Regio Utrecht (ruimtelijke ordening, en regionaal structuurplan)
- Commissaris waterleidingbedrijf Hydron Midden Nederland
- Projectmanager en organisatie-adviseur bij Fortis Nederland

Nevenfuncties:

- Landelijk bestuurslid van een vakbond

- Lid Raad van Toezicht kinderopvangorganisatie Kindergein
- Diverse functies binnen een politieke partij

Secretaris:

Personalia

Naam, titel, voorletters:
Jonker, F. drs

Geboorteplaats en –
datum:
Alkmaar, 26-03-1980

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur bedrijfsvoering bij Berenschot Public Management, adviesgroep Verbetering Bedrijfsvoering

Onderwijs:

- 2007-heden Vrije Universiteit Amsterdam, Bestuurskunde.
- 1999 – 2003 Universiteit Utrecht, Algemeen Sociale Wetenschappen, afstudeerrichting Cultuur, Zorg en Welzijn
- 2001 – 2002 Universiteit Utrecht, Rechten (gevolgd: Criminologie, Inleiding recht, Juridische vaardigheden en Europese rechtsgeschiedenis)
- 2001 – 2002 Utrecht School of Governance, Organisatie, Beleid en Management
- 1998 – 1999 Noordelijke Hogeschool Leeuwarden, Personeel en Organisatie (propedeuse)

Loopbaan:

- 2004 - heden Berenschot Public Management adviseur bedrijfsvoering
- 2003 - 2004 VanDoorneHuiskes en Partners, organisatieonderzoek en advies
- 2002 - 2003 Stichting Onderwijs Evaluatie Rapport. Onderzoekskoördinator

Relevante nevenfuncties:

- 2006 – heden Lid van de wijkraad Binnenstad Utrecht
- 2006 – 2008 Lid van het bewonersplatform Centrale Oude Stad Utrecht

Bijlage 3 Het Certificaat

The certificate is framed by a grey border. At the top, there is a stylized graphic of a building's roof with the word "Visitatie" written in large, bold, grey letters. Below this, the word "Raeflex" is written in a large, bold, black font. The text "verklaart dat:" is centered below the name. The main body of the certificate contains a paragraph stating that Woningcorporatie STJA te Almelo has completed a visitation according to the Aedescode and Governance Code for housing corporations, and that the report is publicly available on Raeflex's website. The date "Utrecht, 24 juni 2008" is written in a cursive font. There are two signature blocks: one on the left for the chair of the visitation committee, Dr. A.T.A. Koopmanschap AC, and one on the right for the director of Raeflex, Mw. drs. W.M.R. de Water. At the bottom center is the Raeflex logo, which consists of the word "raeflex" in a lowercase, bold font with a stylized 'e' and a small '2' below it. Below the logo is the address: "Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / www.raeflex.nl".

Visitatie

Raeflex

verklaart dat:

Woningcorporatie STJA te Almelo een visitatie heeft afgerond conform de Aedescode en Governance Code voor woningcorporaties. Het visitierapport is openbaar en beschikbaar via de website van Raeflex.

Utrecht, 24 juni 2008

Namens de visitatiecommissie



Dr. A.T.A. Koopmanschap AC
voorzitter visitatiecommissie

Namens Raeflex



Mw. drs. W.M.R. de Water
directeur Raeflex

raeflex
2

Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / www.raeflex.nl

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen: permanent voldoende woningen voor lagere inkomens. Deze moeten ook in een nieuwbouwwoning kunnen wonen: tegengaan segregatie.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25% van de gerealiseerde nieuwbouw moet bereikbaar zijn voor huurtoeslagontvangers. ▪ Aantal projecten buiten Almelo in uitvoering 2 in 2007 ▪ Aantal woningen/verhuureenheden in Almelo in 2007: 40 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Percentage gerealiseerde nieuwbouw: 2004: - 2005: 47% 2006: 58% 2007: 74% ▪ Aantal projecten buiten Almelo in uitvoering in 2007: 1 ▪ Aantal woningen/verhuureenheden in Almelo in 2007: 40 	Prestatiedoel blijft gehandhaafd.
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten: nieuwbouw STJA moet hoogwaardige kwaliteit hebben. Architectonische esthetische kwaliteit moet hoog zijn. Duurzame vormgeving, chique en tijdloze uitstraling.	-	WWS-punten recente nieuwbouw: Bissing: cat C: 145, cat D: 164 Eskertoren: cat D: 168 Eskerplein cat A: 130, cat B: 151, Cat C: 156.	Prestatiedoel blijft gehandhaafd.
Kwaliteit processen en dienstverlening moet op hoog niveau staan.	ISO 9001:2000 certificaat dient gecontinueerd behouden te blijven. In 2007 eerste KWH-meting.	ISO jaarlijks verlengd. 2007: nieuw kwaliteitshandboek Meting KWH-Huurlabel 2007.	Jaarlijks: verlening ISO 2008: KWH-toets.
Bewoners moeten in een zo veilig mogelijke woning wonen.	Woningen worden in de geest van het politiekeurmerk uitgevoerd. Veiligheidskeuringen in alle woningen uitvoeren.	Tot en met 2007 is 88% van de uitvoeringen gereed.	Ambities blijven gehandhaafd.
Aandacht voor gerieflijke.	Houttoepassingen FSC gecertificeerd.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ HR-ketels in woningen. ▪ Kruipruimteloos bouwen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ HR ketels bij alle nieuwbouw. ▪ Waterinfiltratiesystemen bij alle

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>energiezuinige woningen en milieuaspecten.</p>		<p>in Hedeman.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Waterinfiltratiesystemen in Kollenveld, Nijrees en Hedeman. ▪ Zonnecollectoren in Sheddakwoningen Hedeman ▪ Gescheiden grijswateropvang Hedeman en Kollenveld. ▪ FSC-keurmerk in huisbestek. ▪ Afkoppelen hemelwatervoer Therisiahof. 	<p>nieuwbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Uitvoering convenant duurzaam bouwen.
<p>Leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wijken moeten leefbaar zijn. ▪ Woonomgeving moet schoon, heel en veilig zijn. ▪ Bewoners moeten de mogelijkheid hebben mee te praten en beslissen over hun directe woonomgeving. ▪ Op beleidsniveau inspraak van de HuurdersAdviesRaad bij leefbaarheid. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2006: Uitvoeren acties Nota leefbaarheid STJA: Instelling interne werkgroep per 1 januari 2007. ▪ 2006: Nota leefbaarheid STJA. Nulmeting naar de fysieke leefbaarheid. ▪ 2006: wijkschouw. ▪ 2006: Vergroting betrokkenheid HAR en huurders- / bewonerscommissies. ▪ 2006: Toetsen initiatieven (interne en externe) aan het beleidskader van STJA. ▪ 2006: Uitbrengen van adviezen aan de bestuurder omtrent investeringen. ▪ 2006: Bewaken van de voortgang van initiatieven waarin STJA participeert. ▪ 2006: uitbrengen van evaluatierapportages over de voortgang en resultaten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uitvoering nota 'Huurders- en bewonersparticipatie' waarbij bewoners meer betrokken kunnen raken. ▪ Opzet en start uitvoering wijkbeheer 'schoon heel en veilig, waaronder introductie SLA ▪ Periodiek wijkschouw met HAR en daaruit voortvloeiend actiepunten. ▪ 2007: CFV: uitgaven leefbaarheid 43 euro per woongegelegenheid (referentiegroep 52 euro) 	<p>Uitvoering van het net ingezette beleid,</p>
<p>Koesteren zittende huurders</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uiten waardering door middel van gestes. 	<p>Wordt in het jaarverslag 2007 bevestigd.</p>	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties																		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coulant optreden bij eindinspectie woning langdurige huurders. 																				
Bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realiseren voldoende woningen met zorg. ▪ Realiseren huisvesting voor kwetsbare groepen (ex-verslaafden, psychiatrische patiënten etc. ▪ Leveren bijdrage in de opvang van personen met zwaar afwijkend woongedrag. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisatie zorgwoningen in Almelo, Tubbergen en Wierden. ▪ Realisatie huisvesting via verhuur-onder-convenant, bijdrage geleverd aan de totstandkoming Vangnetzorg. ▪ Meegewerkt aan totstandkoming Sociaal Pension. ▪ Verhuringen aan Aveleijn, J.P. van den Bentstichting 	Continuering huidige beleid ten aanzien van zorg voor bijzondere doelgroepen.																		
Verkoop	Verkoopbeleid in het kader van het strategisch voorraadbeleid.	n.v.t.	2008: 75 woningen, opbrengst van 5.175.000 euro (maximaal 120 woningen). 2009-2017 75 woningen per jaar																		
Bouwproductie	Geprognosticeerde bouwproductie voor de duur van het ondernemingsplan 2004-2009 is 2% per jaar waardoor er per 1 januari 2009 5700 woningen in eigendom zouden moeten zijn.	Nieuwbouw: 2004: 13 (koopwoningen) 2005: 74 (waarvan 26 koopwoningen) 2006: 229 2007: 35 Geprognosticeerde productie wordt gerealiseerd.	Bouwproductie voor de komende jaren wordt een mix van koop- en huurwoningen. Prognose: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Koop</th> <th>Huur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>10</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>75</td> <td>135</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>75</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>155</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table> Door voorgenomen verkoop wordt het aantal woningen per 1/1/2009 niet gehaald.	Jaar	Koop	Huur	2008	10	210	2009	60	120	2010	75	135	2011	75	20	2012	155	60
Jaar	Koop	Huur																			
2008	10	210																			
2009	60	120																			
2010	75	135																			
2011	75	20																			
2012	155	60																			
Bouwproductie	2004-2009: er zal gedegen marktonderzoek voorafgaan aan het realiseren van nieuwbouwprojecten (om maatwerk te kunnen leveren en wonen in brede variëteiten aan te bieden.	▪ Geen info	▪ Geen info																		
Stedelijke- of dorpsvernieuwing:	Aantrekkelijke wijken realiseren van de herstructureringsgebieden Sluisterveld-Rumerslanden, Westeres.	▪ Eerste fase Sluisterveld, buurt Hedeman, gerealiseerd. Nieuw winkelcentrum, evenwichtige mix tussen koop- en huurwoningen. Aantrekkelijke,	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aantrekkelijke buurten realiseren in herstructureringsgebieden Sluisterveld-Rumerslanden, Westeres. ▪ In Geesteren en Denekamp start nieuwbouw in 2008. 																		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		stedenbouwkundige opzet en veel aandacht voor woonomgevingsfactoren	
In dorpen inventariseren welke opgaven er liggen en daarmee aan de slag gaan.		Nieuwbouw gerealiseerd in Tubbergen en Wierden.	Gesprekken met gemeenten buiten Almelo om te komen tot prestatiecontracten worden in 2008 opgestart.
Inventariseren opgaven	2004-2009: voortdurend inventariseren informatie over woonwensen onbekende marktsegmenten om te kunnen anticiperen op ontwikkelingen, hierbij de klant betrekken	Geen concrete info	Geen info
Overige opgaven: Stimuleren culturele uitingen in Almelo en beheer kunst STJA.	Geen info	Geen info	Aandacht creëren voor Helicon en samen met anderen Almelo op cultureel vlak promoten, zowel binnen als buiten de stad.

Presteren naar opgave

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feltelijke prestaties				Geprogrammeerde prestaties
		Jaar	Goedkoop	Bereikbaar	Duur	
Zorg dragen voor voldoende bereikbare woningen	Nota lage inkomens, lage huren gemeente Almelo	2004 2005 2006 2007 Trend	42% 39% 36% 35% -7%	54% 55% 57% 58% 4%	4% 5% 7% 7% 3%	Nota lege inkomens, lage huren wordt periodiek geactualiseerd. Corporaties geven uitvoering aan de afspraken die hieruit voortvloeien en die deel uitmaken van het prestatieconvenant met de gemeente Almelo
Kwaliteit van woongelegenheden	DUBO-convenant tot mei 2006 Convenant Comfortabel, gezond en energiezuinig wonen, mei 2006. BBSH Bouwbesluit	Afspraken uit het convenant zijn nagekomen. De ambities van STJA liggen hoger en staan beschreven de onderdelen Presteren naar ambitie.				* convenant Comfortabel, gezond en energiezuinig wonen is van kracht * BBSH * Bouwbesluit
Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBSH ▪ De wijkontwikkelingsplannen (WOP's) voor de wijken Aalderinkshoek, Ossenkoppelerhoek en Sluistersveld zijn leefbaarheidsnota's 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ossenkoppelerhoek: aankoop en sloop Willibrordkerk. Aansluitend voorbereiding nieuwbouw van de Titus Brandsmahoeft waarvan veel aandacht voor wonen en zorg. ▪ Voorbereiding grootonderhoud en plaatsen liften flats Rembrandtlaan ▪ Vandalisme aanpak Gerard Doustraat ▪ Uitvoering project onderhoud gemeentelijk groen ▪ Sluistersveld: grootschalige herstructureringsopgave met daarin veel aandacht voor leefbaarheidsopgave. 				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ossenkoppelerhoek: verder uitvoering WOP ▪ Sluistersveld: verder uitvoering WOP ▪ 2006: nieuwbouw van de Titus Brandsmahoeft
Wonen en zorg, tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nota woonzorgzones en wijkservicepunten ▪ Halfjaarlijkse convenanten taakstelling statushouders: 16 personen in 2007. ▪ Huisvesting woningszoekenden met urgentieverklaring ▪ Regeling/ afspraken 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisatie wijkservicepunt in Sluistersveld. ▪ Realisatie AHOED Schelfhorst ▪ Huisvesting statushouders volgens convenant (N=19 in 2007) ▪ Huisvesting urgent volgens convenant. ▪ Investerings in Sociaal Pension. ▪ Investerings in vangnetzorg. ▪ Aanpassingen, huisvesting volgens WVG. 				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nota woonzorgzones en wijkservicepunten ▪ Halfjaarlijkse convenanten taakstelling statushouders ▪ Huisvesting woningszoekenden met urgentieverklaring ▪ Regeling/ afspraken over vangnetzorg en sociaal pension ▪ Convenant Wet

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>over vangnetzorg en sociaal pensioen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Convenant Wet Voorziening Gehandicapten ▪ Er is specifiek in Almelo tussen 2006-2015 behoefte aan 2290 0-tredenwoningen, 460 verzorgd wonen (woningen), 14 beschermd wonen plaatsen en 277 Intramurale woningen. 		<p>Voorziening Gehandicapten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisatie AHOED Ossekoppelerhoek.
<p>Bouwproductie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jaarlijkse woningbouwplanning programmering met gemeente, opgenomen in prestatieconvenant. In totaal spreekt de woonvisie over een gemiddelde bruto woningproductie tussen 2005-2009 van 500 woningen. Dit is netto een toename van 400 woningen. ▪ Woonvisie gemeente 2005-2009: bij uitleg ca 20% sociaal/bereikbaar. In binnenstedelijk meer dan gemiddeld sociaal. ▪ Afspraak met VROM via prestatieoordeelbrief ▪ Wonen in Twente (2006): In de landelijke gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gerealiseerde productie afgelopen jaren: <p>Nieuwbouw:</p> <p>2004 13 (koop) 2005 74 (waarvan 28 koop) 2006 299 (alles huur) 2007 35 (alles huur)</p> <p>Aandacht voor Multi-doelgroepwoningen</p>	<p>Gerealiseerde productie: 2008: 220</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prestatieafspraken nieuwbouw 2008, nieuwbouw 2009-2012 en Prospects. ▪ Jaarlijkse woningbouwplanning/-programma. ▪ In 2008 prestatiecontract met gemeente Dinkelland. ▪ Met andere gemeenten wordt getracht ook tot afspraken te komen.

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>ligt in de komende jaren verhoudingsgewijs een grotere opgave voor nieuwe woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wonen in Twente (2006): 18% van de huurders in Almelo wil de huurwoning kopen. ▪ Wonen in Twente (2006): 41% van de starters blijkt op zoek naar een huurwoning en starters hebben maar een beperkte behoefte aan koopwoningen. ▪ Wonen in Twente (2006): Er is specifiek in Almelo tussen 2006-2015 behoefte aan 2290 0-tredenwoningen, 460 verzorgd wonen (woningen), 14 beschermd wonen plaatsen en 277 Intramurale woningen. ▪ Wonen in Twente (2006): Er zijn tekorten aan betaalbare huurappartementen met lift voor met name senioren. Er dreigen overschotten te ontstaan aan appartementen zonder lift en aan eengezinshuurwoningen. 		

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Stedelijke- of dorpsvernieuwing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vaststelling uitgangspunten voor herstructurering van woongebieden in erfpachtovereenkomst van 14-12-2000 (onderdeel prestatieconvenant). ▪ WOP's ▪ Wonen in Twente (2006): De vooroorlogse en naoorlogse flatwijken in Almelo hebben het moeilijk, maar ook de modernere wijken uit de jaren 70 en 80 gaan het moeilijker krijgen. De vraag is kleiner dan het aanbod. 		
Overige opgaven	2% regeling kunst in openbare ruimte.	Stichting Helicon opgericht. Kunst in de 1 ^e fase van nieuwbouw Hedeman; wordt in eerste helft van 2008 geplaatst in nauwe samenwerking met bewoners, scholen en andere betrokkenen	2% regeling kunst in openbare ruimten.

Presteren naar vermogen

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	2005: het op peil houden van het weerstandsvermogen (de solvabiliteit). Uitgangspunt is niet onder de 12% (of tussen de 25 en 30%).	Huidig weerstandsniveau is 32%.	Zie uitgangspunt
Eigen vermogen		2006: 35.042.000 2007: 33.496.000	
Solvabiliteit		2006: 10,8, 2007: 10,9	
Extra potenties en risico buffers			
Economisch rendement		-2,6% in 2006 (van het vastgoed)	
Efficiënte bedrijfsvoering		Prijs/kwaliteit = 2,6, uitgave onderhoud 661	

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaar en jaartal)	Geprogrammeerde Prestaties jaartal
Participatie	2004-2009: wijze waarop STJA de participatie heeft georganiseerd zal tegen het licht worden gehouden.	Gerealiseerd	
Uit verslag 22 januari 2008 van de themabijeenkomst RvC/bestuurder "rapportage inzake inputfase ondernemingsplan 2009-2013" blijkt dat de belanghouders van mening zijn dat er een kwaliteitsslag moet worden gemaakt met betrekking tot het aanbod van woningen.			PMC's ingezet / strategisch voorraadbeheer
Uit verslag 22 januari 2008 van de themabijeenkomst RvC/bestuurder "rapportage inzake inputfase ondernemingsplan 2009-2013" blijkt dat de regionalisering begrepen wordt maar dat de inzet voor Almelo niet mag afnemen.			
Uit verslag 22 januari 2008 van de themabijeenkomst RvC/bestuurder "rapportage inzake inputfase ondernemingsplan 2009-2013" blijkt dat de activiteiten niet alleen maar plaats hoeven te vinden op het terrein van vastgoed maar zich evenzeer dienen uit te breiden naar de maatschappelijke activiteiten (leefbaarheid)			Leefbaarheidsbeleid wordt in 2008 verder uitgewerkt
Belangenhoudersbijeenkomst 29 november 2007: Extra inspanning vereist in duurdere sector en koopsector in Almelo.			
Belangenhoudersbijeenkomst 29 november 2007: In de regio extra aandacht voor de kernen.			
Belangenhoudersbijeenkomst 29 november 2007: combinatie met			

zorg voor ouderen wordt belangrijker.			
Belangenhoudersbijeenkomst 29 november 2007: St. Joseph mag actiever worden ten aanzien van het leefbaarheidsbeleid.			Leefbaarheidsbeleid wordt in 2008 verder uitgewerkt
Belangenhoudersbijeenkomst 29 november 2007: verwacht wordt dat St. Joseph meer haar rol pakt, actiever wordt, meer een strategische partners is, investeert in de binnenstad, vernieuwend investeert in de regio, haar rol neemt in herstructurering en leefbaarheid			

Governance

Governance	Bereikte doelen
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder zijn aanwezig.	Output is vastgesteld. Taakomschrijving aanwezig.
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen	Is aanwezig in jaarverslag
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied	Is niet aanwezig
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	Via jaarverslag en waar nodig overleg. Geen belangenregister
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen	Via jaarverslag/accountantverklaring

Raeflex
t.a.v. mw. Drs. W. de Water
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht

Heetveldsweg 1a
Postbus 33
7600 AA Almelo
Tel. (0546) 87 58 00
Fax (0546) 87 06 59
E-mail info@stja.nl
Internet www.stja.nl
K.v.K. Enschede 06032776

Datum 3 juli 2008

Ons kenmerk 08-0285/DIR/dlo

Onderwerp Reactie STJA op visitatierapport

Behandeld door J.C. Kamst

Geachte mevrouw De Water,

Graag maken we van de gelegenheid gebruik om een reactie te geven op het door Raeflex uitgebrachte visitatierapport over onze corporatie. Woningstichting St. Joseph Almelo (STJA) heeft in 2007 besloten tot het laten houden van een visitatie. De aanleiding voor het moment was de totstandkoming van het ondernemingsplan voor de periode 2009-2013. Wij achtten het een natuurlijk moment om in de periode waarin we bezig zouden zijn met de totstandkoming van een ondernemingsplan ook de mening van een onafhankelijke visitatiecommissie te horen. Dat was ook de reden dat we – in overleg met u – nadrukkelijk besloten hebben tot een visitatie die niet uitsluitend terug zou blikken maar vooral toekomstgericht zou zijn.

Uit het visitatierapport komt het beeld naar voren van een klantvriendelijke organisatie, betrokken competente medewerkers en betrokken belanghouders die STJA als betrouwbaar en actief omschrijven. De kwaliteit van de producten en diensten wordt ook als goed beoordeeld. STJA wordt neergezet als een organisatie met een efficiënte bedrijfsvoering, die echter niet ten koste gaat van de kwaliteit. Wij herkennen ons in dit beeld. Wij, de medewerkers van STJA, proberen voortdurend een hoge kwaliteit van producten en diensten te leveren. Daarbij wordt efficiënt gewerkt, echter voortdurend vanuit een cultuur waarin oprechte interesse bestaat voor de klant. Ook de omgeving waarin we werken is voor ons belangrijk. Wonen houdt niet op bij de voordeur en onze betrokkenheid gaat veel verder dan de stenen. We proberen voortdurend een evenwicht te laten bestaan tussen enerzijds het zakelijk opereren en anderzijds het realiseren van de sociale doelstelling die we hoog in het vaandel hebben staan.

De visitatiecommissie is aanmerkelijk kritischer over het onderdeel 'governance'. Hierop willen we onderstaand ingaan, evenals op een conclusie van de visitatiecommissie bij het onderdeel 'belanghouders'. Beide opmerkingen gaan over de principevraag in hoeverre een corporatie haar eigen keuzes kan maken. De commissie plaatst een kritische noot bij het onderdeel 'governance'. Deze kritiek is voor een belangrijk deel gebaseerd op de wijze waarop de strategievorming tot stand komt, met name daar waar het gaat om het

ontwikkelen van activiteiten in de regio. Wij begrijpen de gedachtegang van de commissie. Wij beamen ook dat de strategie om in de regio actief te worden en de wijze waarop dat plaatsgevonden heeft en deels nog plaatsvindt, niet breeduit gecommuniceerd is met groepen belanghouders maar met een select aantal individuele. Dit is echter een bewuste keuze geweest, die uit strategische overwegingen is genomen. Het verkrijgen van een positie leende zich pertinent niet voor een consultatieronde bij belanghouders. In dit opzicht heeft het ondernemerschap geprevalenceerd boven het betrekken van belanghouders bij de totstandkoming van ons beleid. Overigens zijn we wel voornemens collectief met de belanghouders in gesprek te gaan over de vraag wat de nu meest essentiële opgaven in de plaatsen buiten Almelo zijn en zullen we nadat de gesprekken hierover hebben plaatsgevonden en er besluiten zijn genomen, dit zeker met hen communiceren. Wij zijn het dus volkomen eens met de observatie, echter niet met de conclusie eraan verbonden wordt. Het is naar ons weten de vrijheid van een ondernemer, ook een maatschappelijke, om uit strategisch oogpunt niet alles te delen met zijn omgeving in een stadium dat daar niet rijp voor is. Onze volgende opmerking over de belanghouders handelt over de opmerking van de commissie dat de corporatie volgens belanghouders nog actiever mag worden inzake bouwproductie en stedelijke vernieuwing, met name waar het de Almelose Binnenstad betreft. Hier geldt dat we bewust een pas op de plaats gemaakt hebben ten aanzien van onze inspanningen in de binnenstad van Almelo. De afgelopen twee decennia zijn we hier buitengewoon actief geweest. We hebben een herbestemming gegeven aan een voormalig fabrieksterrein, bijna 300 huurappartementen gerealiseerd, meerdere woningcomplexen van institutionele beleggers overgenomen, koopappartementen gerealiseerd, grondposities ingenomen om ongewenste bebouwingen te voorkomen, enz. enz. Ten aanzien van de huidige plannen hebben we gemotiveerd aan de gemeente aangegeven dat zij vooralsnog aan zet is. We blijven strategische partner, altijd bereid tot een gesprek en mogelijk actie.

Ook dit is een bewuste keuze van ons als corporatie geweest. Onze handelwijze is echter nadrukkelijk gecommuniceerd met de gemeente. Dat één of meerdere belanghouders desondanks van mening zijn dat hier een taak voor STJA ligt, is hun goed recht. Echter, wij hebben een andere mening en vinden in die zin de opmerking hierover in het rapport minder relevant.

Zowel de visitatie als de contacten met de visitatiecommissie hebben we als plezierig en constructief ervaren. Ze hebben geleid tot de nodige reflectie op ons handelen.

Het visitatierapport bevat voor ons waardevolle beschouwingen. Met name op het vlak van het bieden van meer transparantie en de wijze waarop we onze belanghouders betrekken bij ons beleid staan er constatering in, waarmee we de komende tijd zeker aan de slag zullen gaan.

Met vriendelijke groet,
Woningstichting St. Joseph


J.C. Kamst
directeur-bestuurder