

Maatschappelijke visitatie STJA

Opdrachtgever: Woningstichting St. Joseph Almelo

Rotterdam, 17 juni 2013



Maatschappelijke visitatie STJA

Opdrachtgever: Woningstichting St. Joseph Almelo

Geert Jan Klein Bluemink
Ewoud Dekker
Marleen Roekx

Rotterdam, 17 juni 2013

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100 procent groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het OV-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80 procent afgenomen.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Woningstichting St. Joseph Almelo	7
Recensie	7
Samenvatting	9
Presteren naar Opgaven	10
Presteren volgens Belanghebbenden	11
Presteren naar Vermogen	11
Presteren ten aanzien van Governance	11
Integrale beoordelingstabel	12
1 Woningstichting St. Joseph Almelo	13
1.1 Profiel	13
1.2 Bezit	13
1.3 Organisatie	14
1.3.1 Organisatiestructuur	14
1.3.2 Verbindingen	14
2 Presteren naar Ambities	16
2.1 Inleiding	17
2.2 Prestaties	17
2.2.1 Prestatievelden	17
2.2.2 Projecten	18
2.3 Beleidskader	19
2.3.1 Ondernemingsplan 2009-2013 'Maatschappelijk ondernemen'	19
2.3.2 Overig beleid	20
2.4 Prestaties en beoordeling	20
2.4.1 Huisvesten van de primaire doelgroep	21
2.4.2 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	21
2.4.3 Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	21
2.4.4 (Des)investeren in vastgoed	22
2.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten	22
2.4.6 Overige prestaties	22
3 Presteren naar Opgaven	23
3.1 Inleiding	24
3.2 Beschrijving van het werkgebied	24
3.3 Opgaven in het werkgebied	24
3.3.1 Regionale opgaven	24
3.3.2 Lokale opgaven	25
3.4 Prestaties en beoordeling	27
4 Presteren volgens belanghebbenden	29
4.1 Inleiding	30
4.2 Betrokkenheid van belanghebbenden bij de maatschappelijke visitatie	30

4.3	Prestaties en beoordeling	30
4.3.1	Prestaties	30
4.3.2	Kwalitatieve beoordeling	32
5	Presteren naar Vermogen	35
5.1	Inleiding	36
5.2	Financiële continuïteit	36
5.2.1	Vermogenspositie	36
5.2.2	Middelen	37
5.2.3	Sturen op kasstromen	37
5.3	Financieel beheer	38
5.3.1	Planning en controle-cyclus	38
5.3.2	Treasurymanagement	38
5.4	Doelmatigheid	39
5.4.1	Doelstellingen	39
5.4.2	Netto bedrijfslasten	39
5.5	Vermogensinzet	40
5.5.1	Visie op maatschappelijk rendement	40
5.5.2	Vergroten van vermogen	41
5.5.3	Maximale inzet van vermogen	41
5.6	Prestaties en beoordeling	42
6	Presteren ten aanzien van Governance	43
6.1	Inleiding	44
6.2	Besturing	44
6.2.1	Plan	44
6.2.2	Check	44
6.2.3	Act	44
6.3	Intern toezicht	45
6.3.1	Functioneren van de Raad van Commissarissen	45
6.3.2	Toetsingskader	46
6.3.3	Governance code	47
6.4	Externe Legitimatie	47
6.5	Prestaties en beoordeling	48
	Bijlagen	49
	Bijlage 1: Betrokken personen	50
	Bijlage 2: Bronnenlijst	51
	Bijlage 3: Presteren naar Ambities en Opgaven	52
	Bijlage 4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	72

Voorwoord

Het visitatiestelsel

Visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 4.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Kwaliteit van de woningen en het woningbeheer;
- Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen/ voorzieningen;
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;

De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- De eigen ambities en doelstellingen;
- De opgaven in het werkgebied;
- De normen van de belanghebbenden;
- De financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie;
- De governance.



De kwantitatieve beoordeling van de prestaties wordt samengevat in prestatiespinnenwebben en een integrale beoordelingstabel. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een toelichtende rapportage en een recensie die een overkoepelende en samenvattende beoordeling bevat.

Maatschappelijke visitatie Woningstichting St. Joseph Almelo– de aanpak van Ecorys

Woningstichting St Joseph Almelo heeft Ecorys in 2013 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode februari tot en met juni 2013. De visitatiecommissie van Ecorys bestond uit Geert Jan Klein Bluemink, Ewoud Dekker en Marleen Roekx. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Weken	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Deskresearch													
Startbijeenkomst													
Interne interviews													
Belanghebbenden													
Concept rapport													
Interne bespreking													
Eindpresentatie													
Eindrapport													

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt de onderstaande meetschaal conform de 4.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. Het ijkpunt is een 7: ruim voldoende.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de norm aanzienlijk.	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de norm behoorlijk.	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de norm.	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de norm.	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie is wat lager dan de norm.	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de norm.	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm.	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm.	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd.	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd.	Meer dan -75%

7 = 100%

Leeswijzer

Deel 1 omvat de totaalbeoordeling en recensie. Hierin zijn de recensie, de spinnenwebben en de beoordelingstabel opgenomen.

Deel 2 bevat de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van Woningstichting St. Joseph Almelo.

Bijlagen:

1. Betrokken personen (intern en extern);
2. Bronnenlijst;
3. Uitwerking Presteren naar Ambities en Opgaven;
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Woningstichting St. Joseph Almelo

Recensie

Woningstichting St. Joseph Almelo (STJA) heeft over het geheel van de visitatie goed voldaan aan de norm waar het corporatiestelsel voor staat. Het maatschappelijk presteren van de corporatie is in het licht van de visitatiemethodiek daarmee beoordeeld als ruim voldoende. Dit geldt voor alle onderdelen: Presteren naar Ambities; Opgaven; volgens Belanghebbenden; naar Vermogen en ten aanzien van Governance. Getuige de beoordeling op deze onderdelen kan worden geconcludeerd dat STJA evenwichtig presteert; geen enkel onderdeel springt er in positieve of negatieve zin uit. De visitatiecommissie is van mening dat voorgaande, een evenwichtige beoordeling op alle onderdelen, een belangrijke voorwaarde is voor rol en positie van een corporatie in de maatschappij.

Er wordt op goede wijze invulling gegeven aan de ambities die de corporatie heeft geformuleerd. Op enkele ambities presteert STJA ruim boven de norm, bijvoorbeeld waar het gaat om het aandeel nieuwbouwwoningen met een huur die bereikbaar is voor mensen die een beroep doen op de huurtoeslag. Ook wordt ruimschoots voldaan aan de norm om 90% van de vrijkomende woningen beneden de aftoppingsgrens te verhuren aan huurders met een laag inkomen. De corporatie doet waarvoor het is toegerust. Daarnaast is zichtbaar dat STJA haar normen bijstelt, ingegeven door de economische situatie. De markt volgend, zijn onder andere tijdig de verkoopdoelstellingen neerwaarts bijgesteld. De corporatie maakt zich hiermee minder afhankelijk van de (niet realiseerbare) ambities en inkomsten en stelt de plannen actief bij. STJA heeft haar strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. Dit proces heeft weliswaar wat langer geduurd dan geambieerd, maar de stappen zijn gemaakt. De kwaliteit van de dienstverlening monitort STJA door klanttevredenheidsonderzoeken. Op dit vlak legt STJA niet alleen de norm hoog, maar weet deze ook te behalen. De prestaties van STJA ten aanzien van (des)investeren in vastgoed worden als iets minder ten opzichte van de andere onderdelen beoordeeld. De productie van nieuwbouwwoningen is immers relatief laag wanneer deze wordt afgezet tegen de grootte van de corporatie en de oorspronkelijke ambitie. Het getuigt evenwel wel van realiteitszin. De corporatie heeft in 2009 recessiebeleid geformuleerd, waarin temporisering van projecten een belangrijk uitgangspunt is geweest. De oorspronkelijke doelstellingen ten aanzien van de nieuwbouwverkoop worden niet gehaald, waardoor het cijfer op dit prestatieveld sterk wordt gedrukt. Dit heeft er toe geleid dat niet verkochte koopwoningen zijn omgezet naar huurwoningen, met afwaarderingen als resultaat.

STJA heeft zich ingespannen om met de gemeenten in het werkgebied tot prestatieovereenkomsten te komen. In de gemeente Almelo heeft dit voor wat betreft de visitatieperiode, anders dan de afspraken die in 2010 zijn opgesteld, niet geleid tot concrete resultaten. Recent heeft STJA samen met collega-corporaties een bod gedaan aan de gemeente. Hiermee laat STJA zien zelf het voortouw te nemen in het formuleren van de opgaven en het opstellen van prestatieafspraken. De opgaven in de gemeente Dinkelland zijn explicieter weergegeven dan in de gemeente Almelo, terwijl veruit het grootste deel van het bezit van STJA in de gemeente Almelo is gelegen. Desalniettemin kan worden vastgesteld dat STJA in grote lijnen de opgaven in de gemeenten waar zij werkzaam is naar behoren heeft opgepakt. Met name de grootste gemeentelijke belanghebbende toont zich zeer tevreden.

STJA wordt door de belanghebbenden getypeerd als een maatschappelijk betrokken corporatie die betrouwbaar is, gemakkelijk benaderbaar en de samenwerking zoekt. Inhoudelijk weet de corpora-

tie waar ze het over heeft. De relatie wordt vanuit de meeste belanghebbenden aangeduid als goed. Vanuit de gemeente Dinkelland wordt aangegeven dat ze waardering hadden voor de open en vragende opstelling van de corporatie enkele jaren geleden. Echter, in de afgelopen jaren is daar mede door de projecten die niet van de grond komen verandering in gekomen. De recessie zorgt er voor dat de relaties wat onder druk komen te staan. Een meer communicatieve en zakelijke benadering lijkt geboden.

Over het algemeen houdt STJA zich bezig met de werkzaamheden waarvan de belanghebbenden vinden dat een corporatie zich mee bezig zou moeten houden. Alle belanghebbenden geven aan dat de informatievoorziening van STJA goed is, maar dat er van echte betrokkenheid vooraf nog te weinig sprake is. Dit geldt overigens vanuit beide kanten: ook de belanghebbenden zijn nog niet voldoende in staat wederkerige betrokkenheid te organiseren. Samenvattend hebben de belanghebbenden van STJA als boodschap dat in samenspraak met de belangrijkste maatschappelijke partijen (huurders, gemeenten, corporaties, zorgorganisaties, etc.) een gezamenlijk gedragen visie op de opgaven komt; dat met de driehoek gemeente, corporaties en zorgorganisaties concrete afspraken komen over onderwerpen zoals woon/zorg combinaties en de ontwikkeling van wijken; dat STJA zorgt voor een invulling van de huidige ontwikkelposities die braak liggen en de beloftes wat betreft sociale woningbouw nakomt; dat hiertoe met andere maatschappelijke partijen strategische partnerschappen aangegaan worden; dat transparant en vooraf de mogelijkheden besproken worden en daarna de strategische richting bepaald wordt. Dit vereist een aanscherping van de communicatieve vaardigheden van STJA. Niet alleen wát men doet is van belang, maar zeker ook waarom men iets wel of niet doet.

Efficiënt is STJA zeker. De corporatie heeft ruim lagere bedrijfslasten dan corporaties in de referentiegroep en de landelijk gemiddelde corporatie. Ook is het aantal verhuureenheden per werknemer ruim hoger, wat betekent dat de corporatie aanzienlijk minder personeelsleden nodig heeft om het bezit te exploiteren. Daar staat tegenover dat de corporatie wel ruim hogere personeelslasten per medewerker heeft dan corporaties in beide referentiegroepen. Dit is het gevolg van de leeftijdsopbouw en samenstelling van de organisatie. Uit de financiële meerjarenplannen komt naar voren dat STJA het vermogen zo veel mogelijk doelmatig inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Echter, een deel van het vermogen wordt aangewend om kosten te kunnen opvangen die samenhangen met keuzes uit het verleden. Opvallend bij de inzet van het vermogen zijn de relatief hoge stichtingskosten van nieuwbouw. Door de keuzes (posities) uit het verleden en de recessie, wordt de nieuwbouwproductie beperkt en vindt meer renovatie dan (oorspronkelijke) nieuwbouw plaats. In het licht van een optimale inzet van vermogen valt op dat de investeringen in de bestaande bouw, zoals het doorvoeren van energiebesparende maatregelen, relatief laag zijn in vergelijking met de investeringen die worden gedaan in de kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoningen.

Door middel van het recessiebeleid heeft de corporatie duidelijk invulling gegeven aan de bijsturing van de doelstellingen. STJA heeft goed zicht op de effecten die de plannen hebben op de langere termijn en stuurt actief op het temporiseren, uitstellen of afstellen van plannen. Nogmaals, dit getuigt van realiteitszin. Op het niveau van de operationele activiteiten is echter niet altijd even inzichtelijk op welke wijze bijsturing plaatsvindt of heeft plaatsgevonden. Dit vraagt om communicatieve zin. Op het gebied van governance constateert de visitatiecommissie verder dat de Raad van Commissarissen voldoende en tijdig wordt geïnformeerd. De kwaliteit van de informatie is dusdanig dat de Raad zijn rol als toezichthouder goed kan vervullen. Ditzelfde geldt voor de externe legitimatie. De governance is daarmee op orde.

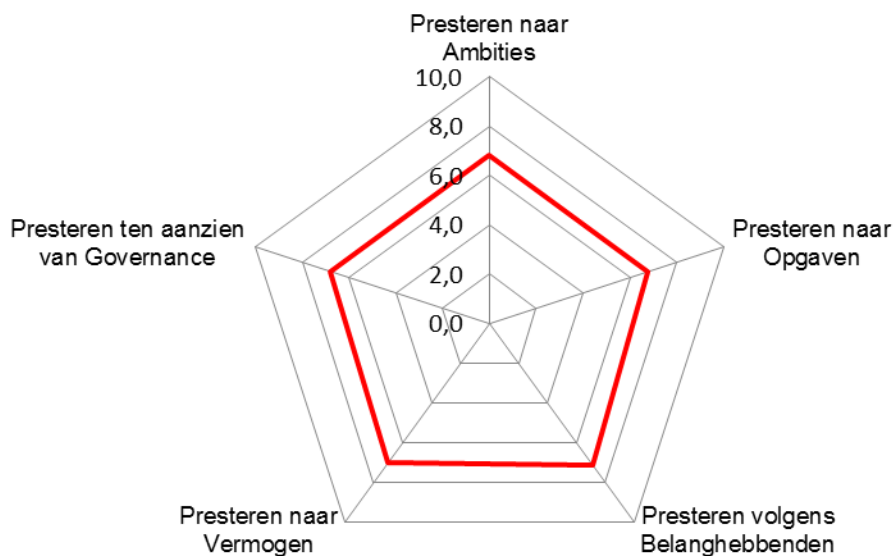
Het risicoprofiel van de corporatie neemt de komende jaren toe. De cashflow staat onder druk. Op vermogensgebied is het duidelijk dat de corporatie voor de lange termijn meer met eigen vermogen zal moeten financieren om de relatief hoge schuldpositie af te bouwen. De schuld per woning is immers relatief hoog. De recessie en de gevolgen van het overheidsbeleid helpen daarbij niet, integendeel. Dit betekent een herbezinning van een aantal projecten en plannen. Keuzes in de hoogte van onderhoud, de fasering hiervan en de kwantitatieve en kwalitatieve nieuwbouw zijn vereist. Niet alle belanghebbenden zullen tegelijk tevreden gesteld worden. Verdere professionalisering, het doelmatiger omgaan met middelen en vooral een krachtvolle communicatie zal nodig zijn. Er is geen reden om eraan te twifelen dat STJA hierin succesvol kan zijn de komende jaren.

Samenvatting

6,9

Woningstichting St. Joseph Almelo heeft over het geheel van de visitatie gemiddeld een 6,9 behaald. Het maatschappelijk presteren is in het licht van de visitatiemethodiek daarmee beoordeeld als ruim voldoende. STJA krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

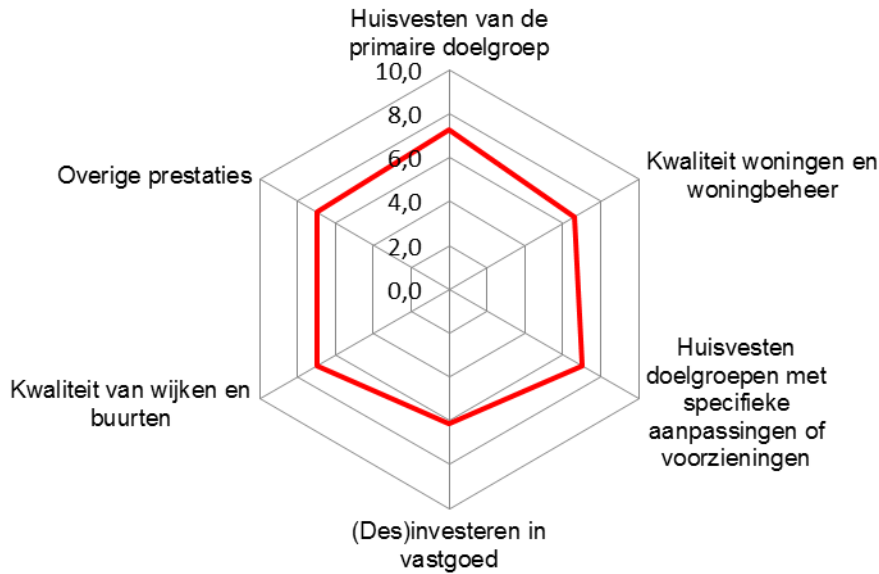
- Ruim voldoende, indien het referentiekader Presteren naar Ambities is (6,8);
- Ruim voldoende, indien het referentiekader Presteren naar Opgaven is (6,8);
- Ruim voldoende, waar het Presteren volgens Belanghebbenden betreft (7,1);
- Ruim voldoende, waar het gaat om Presteren naar Vermogen (7,0);
- Ruim voldoende, wat betreft de invulling van de Governance (6,8).



Presteren naar Ambities

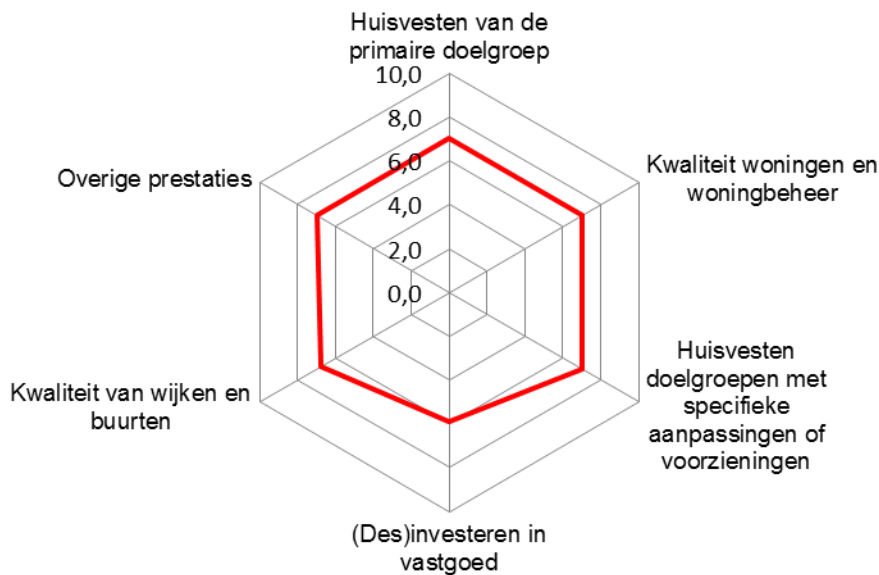
STJA scoort ten aanzien van het Presteren naar Ambities een ruime voldoende. Op alle prestatievelden worden voldoende tot ruim voldoende cijfers behaald. STJA scoort ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep boven de norm van de visitatiemethodiek. De cijfers op het gebied van kwaliteit van woningen en woningbeheer en (des)investeren in vastgoed vallen iets lager uit, doordat een klein aantal doelstellingen onvoldoende of te laat zijn behaald. Hierbij heeft STJA wel een onderbouwing, echter blijkt dit onvoldoende uit de (bijgestelde) ambities en de op schrift staande uitleg bij het niet behalen van de prestaties. Kijkende naar de ambities die STJA

heeft geformuleerd, dan is zichtbaar dat op vrijwel alle ambities maatschappelijke prestaties zijn geleverd.



Presteren naar Opgaven

Ondanks dat de opgaven niet even volledig zijn weergegeven in prestatieafspraken gedurende de periode waarover de maatschappelijke visitatie terugblijkt, kan worden geconcludeerd dat de corporatie in belangrijke mate invulling geeft aan de aanwezige maatschappelijke opgaven. Enkel de prestaties ten aanzien van (des)investeren in vastgoed blijven achter. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat een tweetal projecten geen of later doorgang hebben gevonden. Waar STJA de onderbouwing hiervan goed op orde heeft, zijn de afspraken hieromtrent niet aangepast in samenspraak met de betreffende gemeente. Ten aanzien van de opgaven scoort STJA gemiddeld een ruime voldoende.



Presteren volgens Belanghebbenden

De maatschappelijke prestaties van STJA worden door de belanghebbenden gemiddeld gewaardeerd met een 7,1. Daarbij is een vrij evenwichtige verdeling tussen de verschillende prestatievelen te zien. Met name de prestaties in het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen worden als goed gewaardeerd. Ook de prestaties ten aanzien van de kwaliteit van wijken buurten en de kwaliteit van de woningen en woningbeheer worden beoordeeld met een cijfer hoger dan de zeven. Ten aanzien van het (des)investeren in vastgoed blijven de maatschappelijke prestaties van STJA wat achter.



Presteren naar Vermogen

Op het gebied van Presteren naar Vermogen wordt STJA beoordeeld met een 7,0. Daarmee scoort de corporatie ten aanzien van de gehanteerde methodiek honderd procent. Evenals bij de overige onderdelen van de visitatie, zijn de prestaties bij vermogen ook evenwichtig verdeeld over de verschillende onderwerpen. De corporatie heeft een voldoende vermogenpositie, heeft voldoende middelen, stuurt op kasstromen en heeft de treasury management op orde. Ten aanzien van de planning- en controlecyclus zijn er enkele kleine puntjes die voor verbetering vatbaar zijn. Zoals al in de recensie geschetst is STJA bovengemiddeld doelmatig. Het vermogen wordt maximaal ingezet, waarbij de corporatie oog heeft voor het maatschappelijk rendement van de investeringen en zicht heeft op de wijze waarop het vermogen kan worden vergroot. Aandachtspunt wat betreft de maximale inzet van vermogen, is het optimaal inzetten van het vermogen: waar wordt het geld in geïnvesteerd?

Presteren ten aanzien van Governance

STJA scoort ook op dit onderdeel een ruime voldoende. De beleidscyclus is op orde, waarbij plan en act iets lager worden beoordeeld. Met een iets explicietere koppeling tussen de strategische doelstellingen en de operationele activiteiten wordt dit ondervangen. Daarnaast kan de bijsturing iets transparanter worden vormgegeven. Het intern toezicht functioneert naar behoren, waarbij voldoende aandacht is voor de samenstelling van de Raad. De relatief sterke betrokkenheid van de Raad is een bewuste keuze en wordt nauwlettend bewaakt. Als laatste onderdeel heeft STJA de externe legitimatie ruim voldoende op orde. Belanghebbenden worden op verschillende manieren betrokken bij het beleid van de corporatie. Met de gemeenten zijn prestatieafspraken opgesteld of is, in samenwerking met andere corporaties, een bod gedaan. Daarnaast scoort STJA zeer hoog in de landelijke ranglijst van het KWH-Participatielabel.

Integrale beoordelingstabel

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Gemiddeld cijfer	Gewicht	Gewogen cijfer
<i>Presteren naar Ambities</i>									
	7,3	6,6	7,0	6,1	7,0	7,0	6,8	100%	6,8
<i>Presteren naar Opgaven</i>									
	7,0	7,0	7,0	5,9	6,8	7,0	6,8	n.v.t.	6,8
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
	6,8	7,1	7,8	6,6	7,4	-	7,1	n.v.t.	7,1
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						7,0	20%	1,4
	Middelen						7,0		
	Sturing op kasstromen						7,0		
Financieel beheer	Planning en controle-cyclus						6,5	20%	1,4
	Treasurymanagement						7,0		
Doelmatigheid							7,5	20%	1,5
Vermogensinzet	Visie op maatschappelijk rendement						7,0	40%	2,7
	Vergroten van vermogen						7,0		
	Maximale inzet vermogen						6,5		
Eindcijfer voor Vermogen									7,0
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing	Plan						6,5	33%	2,2
	Check						7,0		
	Act						6,5		
Intern toezicht	Functioneren RvC						7,0	33%	2,3
	Toetsingskader						7,0		
	Governance Code						7,0		
Externe legitimatie							7,0	33%	2,3
Eindcijfer voor Governance									6,8
Geïntegreerd eindoordeel									6,9

1 Woningstichting St. Joseph Almelo

1.1 Profiel

Woningstichting St. Joseph Almelo, in het vervolg STJA genaamd, heeft een bezit van ongeveer 5.200 huurwoningen. Daarnaast heeft de corporatie bijna 300 onzelfstandige overige wooneenheden in bezit en een groot aantal garages, bedrijfsruimten/winkels en overig bezit. Het werkgebied van STJA beslaat de gemeenten Almelo, Dinkelland, Tubbergen, Wierden en Oldenzaal. STJA is gevestigd in Almelo, waar tevens veruit het grootste deel van het bezit is gelegen. De corporatie behoort, volgens de systematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), tot de referentiegroep corporaties met een marktgevoelig bezit.

1.2 Bezit

De woningvoorraad van STJA bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen. Daarnaast heeft de corporatie een groot aantal meergezinswoningen, waarvan de meeste woningen zijn gelegen in zogenaamde etagebouw met lift. In vergelijking met het landelijk gemiddelde heeft de corporatie een relatief groot aandeel van dit woningtype. Zoals onder profiel al beschreven heeft STJA een groot aantal onzelfstandige overige wooneenheden in bezit. Van de woningvoorraad is een kwart in de jaren '70 gebouwd. Het overige bezit is wat betreft bouwperiode redelijk verspreid over de overige jaren.

Tabel 1.1 Woningbezit STJA

Type woningen	STJA	Landelijk
Eengezinswoningen	38,5%	43,2%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	21,1%	26,4%
Meergezinsetagebouw met lift	31,3%	13,7%
Hoogbouw	4,1%	11,1%
Onzelfstandige overige wooneenheden	5,0%	5,6%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: Corporatie in Perspectief, Woningstichting St. Joseph Almelo, 2012, Centraal Fonds Volkshuisvesting

De woningen van STJA hebben een gemiddeld huurprijsniveau van €453 per maand. Dit is 65,0 procent van de maximaal toegestane huur. Hiermee ligt zowel de huurprijs als het percentage maximaal toegestane huur ruim lager dan bij corporaties in de referentiegroep (€519 en 68,3 procent). Echter, vergeleken met de gemiddelde landelijke corporatie ligt de maandelijkse huurprijs hoger, maar het percentage maximaal toegestane huur ruim lager (€436 en 70,2 procent). Wat betreft gemiddeld puntenaantal is te zien dat de gemiddelde woning van STJA meer punten krijgt in het woningwaarderingssysteem dan woningen van beide referenties. Voorgaande betekent dat op basis van de maximaal toegestane huur de gemiddelde prijs-kwaliteitverhouding van de woningen van STJA hoger liggen dan gemiddeld in Nederland.

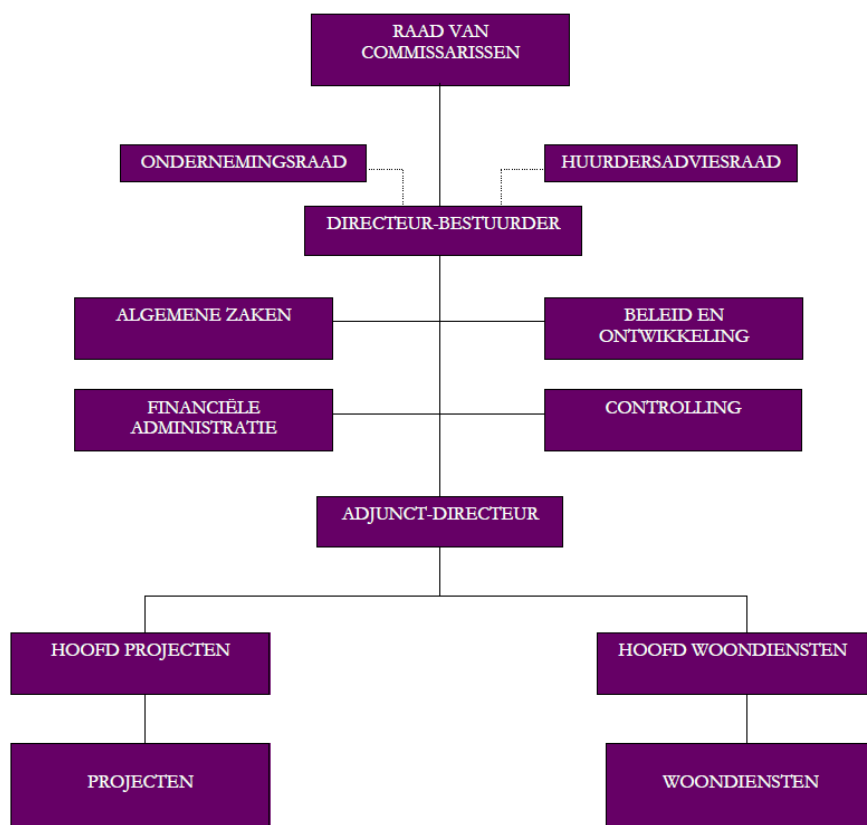
Het aandeel woningen dat valt onder de classificaties goedkope en betaalbare woningen bedroeg ultimo 2011 respectievelijk 27,8 procent en 62,0 procent. STJA heeft ten opzichte van de corporaties in de referentiegroep en de gemiddelde landelijke corporatie een relatief hoog aandeel goedkope woningen. Met 10,2 procent heeft de corporatie iets meer dure huurwoningen dan corporaties uit de referentiegroep en iets minder dan de gemiddelde corporatie in Nederland. Van dit percentage valt 6,6 procent onder de huurtoeslaggrens en 3,6 procent boven deze grens.

1.3 Organisatie

1.3.1 Organisatiestructuur

Woningstichting St. Joseph Almelo had ultimo 2012 55 personeelsleden (48,19 fte) in dienst. Het dagelijks bestuur van de stichting wordt gevormd door een directeur-bestuurder en een adjunct-directeur. In de werkzaamheden wordt het bestuur bijgestaan door een viertal stafafdelingen en een tweetal lijnafdelingen. Daarnaast is in het organogram te zien dat de ondernemingsraad en de huurdersadviesraad een belangrijke positie in de organisatie innemen. De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. In het hoofdstuk Presteren ten aanzien van Governance wordt een verdere toelichting gegeven op het intern toezicht.

Figuur 1.1 Organogram



1.3.2 Verbindingen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de algemene zaken bij, in en aan de corporatie verbonden rechtspersonen. Deze zijn:

- Besloten vennootschappen
 - STJA Beheer B.V.;
 - STJA Project Participaties I B.V. (inclusief 20% belang in VOF Aadorp Woningbouwontwikkeling);
 - Sint Joseph Tubbergen B.V.;
 - Sint Joseph Dinkelland B.V.;
 - STJA Project Participaties IV B.V.;
 - STJA Vastgoed Exploitatie B.V.;
 - De Bascule Almelo B.V.;
- Vennootschappen onder firma
 - V.O.F. Borgstaete;
 - V.O.F. WEST I;

Binnen de corporatie is reeds het besluit genomen het aantal verbindingen af te bouwen. Inmiddels zijn bezittingen in de verbindingen aan derden aangeboden.

2 Presteren naar Ambities



2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van STJA wordt beoordeeld, is naar de eigen ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de zelf geformuleerde ambities en daaruit volgende doelstellingen. Hierbij wordt, conform de visitatiemethodiek, globaal omschreven wat de prestaties zijn. Deze prestaties vormen tevens de basis voor de hoofdstukken Presteren naar Opgaven en Presteren volgens Belanghebbenden. Aan de hand van de prestaties en ambities wordt vervolgens een beoordeling gegeven ten aanzien van Presteren naar Ambities.

2.2 Prestaties

Aan de hand van jaarverslagen, kwartaalrapportages en andere documenten zijn de belangrijkste prestaties van STJA in de afgelopen vier jaar beschreven. Een gedetailleerde koppeling tussen de prestaties en de ambities staat weergegeven in bijlage drie.

2.2.1 Prestatievelden

STJA heeft in de periode waar de visitatie betrekking op heeft op alle prestatievelden van de visitatiemethodiek prestaties geleverd. Het huisvesten van de primaire doelgroep geeft STJA vorm door zorg te dragen voor een kernvoorraad van voldoende grootte en het bieden van kwalitatief goede woningen tegen een betaalbare prijs. Circa 90 procent van de woningen behoort tot de categorie goedkoop of betaalbaar. Daarnaast is in 2011 bijna 97 procent van de vrijkomende woningen toegewezen aan mensen met een inkomen lager dan € 33.614. Hiermee wordt ruimschoots aan Europese regelgeving voldaan. STJA vindt het belangrijk dat ook mensen met een laag inkomen kans maken op een nieuwbouwwoning en om die reden realiseert STJA nieuwe woningen waarvan minimaal 25 procent een huur heeft die bereikbaar is voor mensen die een beroep op de huurtoeslag doen. STJA heeft speciale aandacht voor huurders met financiële problemen. Zo is voor huurders die door de huidige economische situatie in financiële problemen komen een coulancregeling in het leven geroepen, waarmee de periode van het laatste salaris tot de eerste uitkering wordt overbrugd. Daarnaast heeft STJA bijgedragen aan het opzetten van het Meldpunt Huurschuld om huurders met een huurachterstand tijdig en adequaat verder te kunnen helpen en huisuitzetting te voorkomen. Om het eigen woningbezit te bevorderen verkoopt STJA woningen vanuit het bestaande bezit, waarvan een deel aan zittende huurders.

In het licht van de kwaliteit van woningen en woningbeheer heeft STJA de afgelopen jaren gewerkt aan het vernieuwd Strategisch Voorraadbeleid, dat is uitgewerkt in complexbeheerplannen en waarin een koppeling is gemaakt met de wijkvisies. STJA vindt het belangrijk dat huurders wonen in een veilige woning en woonomgeving. In de periode 2009-2012 heeft STJA voor het gehele bezit veiligheidskeuringen doorgevoerd. In 2009 is het energiebeleid vastgesteld, dat in 2010 en 2011 is vertaald in concrete acties. In 2010 is een project voorbereid om huurders een zonneboiler aan te bieden bij het vervangen van CV installaties. Vanuit het project Zon in Huis is de doelstelling geformuleerd, maar nog niet uitgevoerd, om 100 zonnecollectoren te plaatsen. Ook bij nieuwbouwprojecten heeft STJA aandacht voor energie en duurzaamheid en is er bijvoorbeeld geïnvesteerd in systemen ten aanzien van warmte-koude opslag. Naast aandacht voor fysieke maatregelen heeft STJA gewerkt aan de bewustwording van huurders ten aanzien van het gedrag.

STJA hecht veel waarde aan de kwaliteit van de dienstverlening en is in het bezit van een aantal kwaliteitsnormeringen waaronder de ISO 9001-2008 normering en het KWH-huurlabel. Ten aanzien

van het KWH-huurlabel heeft STJA goede resultaten behaald. In 2011 is daarnaast ook het KWH-participatielabel behaald, waarbij de betrokkenheid van bewoners bij het beleid en beheer is getoetst. STJA behaalde de beste score in 2011 en bezet de derde plaats in de ranglijst van alle getoetste corporaties. Naast externe toetsing voert STJA diverse eigen tevredenheidsonderzoeken uit om zo continu de dienstverlening te kunnen verbeteren.

Het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen maakt een belangrijk onderdeel uit van de werkzaamheden van STJA. Zo maken ouderen een substantieel deel uit van het bewonersbestand en ook het aandeel woningen dat aan instellingen wordt verhuurd groeit. Vanuit de doelstelling om zich te onderscheiden in het realiseren van goede huisvesting voor ouderen heeft STJA de afgelopen jaren diverse projecten opgeleverd, waaronder het project Titus Brandsmahof in Almelo. Ten aanzien van het huisvesten van gehandicapten is in 2012 het appartementencomplex De Brander opgeleverd. Naast het realiseren van nieuwbouw zet STJA zich in voor bijzondere doelgroepen door het verrichten van aanpassingen in woningen in het kader van de WMO en beschikbaar stellen van woningen aan diverse instellingen. STJA heeft in 2011 onderzoek gedaan naar de kwalitatieve en kwantitatieve huisvestingsvraag van de doelgroep ouderen, waarna de resultaten zijn verwerkt in het strategisch voorraadbeleid.

Als het gaat om (des)investeren in vastgoed heeft STJA in de periode 2009-2012 totaal 230 woningen opgeleverd, waarvan een deel bestaat uit zorgwoningen. In 2009 heeft STJA het zogenaamde recessiebeleid vastgesteld, waarin de temporisering van projecten is aangegeven. Voor de komende periode 2012-2016 heeft STJA 13 projecten in portefeuille van totaal 242 wooneenheden. De start van de werkzaamheden en de daarmee samenhangende oplevering is afhankelijk van de economische ontwikkelingen, de vraag en inschatting van de verschillende signalen in combinatie met de inkomsten uit verkoop. De jaarlijkse doelstellingen zijn daarop aangepast. Ten aanzien van maatschappelijk vastgoed heeft STJA in 2010 een sportaccommodatie in Rossum opgeleverd.

STJA werkt door de inzet van wijkbeheerders gericht aan de kwaliteit van wijken en buurten. De wijkbeheerders vormen de ogen en oren in de wijken en houden zich zowel met de fysieke als sociale kant van leefbaarheid bezig. STJA investeert zowel op het fysieke als sociale vlak in de leefbaarheid. Ten aanzien van het principe schoon, heel en veilig werkt STJA bijvoorbeeld aan het omvormen van groenvoorzieningen, aanpak van achterpaden, plaatsen van ondergrondse afvalcontainers en inzet van het Cleanteam. Op het sociale vlak participeert STJA in verschillende samenwerkingsverbanden met betrekking tot onder andere armoedebestrijding, veiligheid, overlastsituaties en schuldproblematiek. Daarnaast wordt in het kader van reuring in de wijk aandacht besteed aan het organiseren en ondersteunen van bewonersactiviteiten. In de herstructureringsgebieden besteedt STJA in samenspraak met bewoners extra aandacht aan het op peil houden van de leefbaarheid.

2.2.2 Projecten

In deze paragraaf zijn enkele bijzondere projecten toegelicht.

Woonzorgcomplex Titus Brandsmahof

Na jarenlange voorbereiding werd in april 2009 gestart met de bouw van de Titus Brandsmahof. In juli 2011 werd het complex opgeleverd. In de wijk Ossenkoppelerhoek, op de plaats van de voormalige Willibrordkerk is dit woonzorgcomplex verrezen. Met de realisatie van het complex is voorzien in een witte vlek op het terrein van verpleging, verzorging en huisvesting. Het complex bestaat uit 30 verzorgingshuisplaatsen voor mensen met een lichte psychogeriatrische en/of somatische beperking, 36 verpleeghuisplaatsen voor mensen met een zware psychogeriatrische en/of somatische beperking en 37 individuele (zorg)appartementen voor zelfredzame senioren. De Titus Brandsmahof is geen in zichzelf gekeerd com-

plex. Er zijn voorzieningen waarvan ook wijkbewoners gebruik maken. Binnen het complex is een gezondheidscentrum van 1.500 m² gerealiseerd. Hierin zijn ondergebracht een apotheek, een groepspraktijk voor zes huisartsen, fysiotherapeuten, podologen en een bloedprikpost. Ook gelieerde bedrijven zoals een kapsalon en een thuiszorgpost hebben een plekje binnen de Titus Brandsmahof gekregen. Er is een Grand Café waar zowel bewoners van het complex als wijkbewoners maaltijden kunnen verkrijgen en er is dagopvang.



St. Josephpenning

STJA kent sinds enkele jaren de St. Josephpenning. Deze penning wordt jaarlijks rond de feestdag van de naamgever van de corporatie, 19 maart, uitgereikt aan een persoon of organisatie binnen het werkgebied van STJA. De penning vertegenwoordigt een bedrag van € 7.500 en is bedoeld voor de ondersteuning van initiatieven die de leefbaarheid bevorderen en die mede ten goede komen aan de doelgroepen van STJA. De eerste St. Josephpenning in 2009 is uitgereikt aan de Twijn en de Griffel in het kader van de Brede Buurtschool in de Almelose wijk Sluitersveld. Zij kochten voor de schoolkinderen een verrijdbaar podium. In 2011 is de St. Josephpenning uitgereikt aan de Stichting Dorpsbelangen Bornebroek. Zij hadden het plan een demontabele overkapping te maken voor het podium in het nieuwe Dorpspark. Het park is midden in het dorp gesitueerd, er worden tal van activiteiten georganiseerd en het wordt een ontmoetingsplek voor jong en oud. Dit dorpspark wordt met behulp van vele vrijwilligers gerealiseerd en kent een breed draagvlak onder de lokale bevolking en het verenigingsleven.

2.3 Beleidskader

Gedurende de periode waarover de maatschappelijke visitatie terugblijkt, heeft STJA de ambities en doelstellingen vastgelegd in overkoepelend beleid. Hieronder wordt in hoofdlijnen een toelichting gegeven op de missie en visie van STJA evenals de wijze waarop deze zijn vertaald in ambities.

2.3.1 Ondernemingsplan 2009-2013 'Maatschappelijk ondernemen'

Voor de periode waar de visitatie betrekking op heeft staat het ondernemingsplan 2009-2013 'Maatschappelijk ondernemen' centraal. In het ondernemingsplan is het strategisch beleid van de corporatie weergegeven. STJA stelt zich ten doel om vanuit een christelijke visie werkzaam te zijn op het terrein van de volkshuisvesting in de regio Twente. De corporatie wil kwalitatief goede en aantrekkelijke woningen in verschillende prijsklassen aanbieden in een prettige en veilige woonomgeving. Daarbij richt STJA zich in eerste instantie op de woonconsumenten met een lager inkomen of specifieke woonbehoeften. Een schone en veilige woonomgeving met goede faciliteiten en het leveren van zorg acht STJA van groot belang. Binnen de kaders van de wettelijke taakstelling streeft STJA naar een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement. Middelen die niet nodig zijn voor het waarborgen van de financiële continuïteit en uitvoering van toekomstige activiteiten worden volledig aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting. In 2012 is in de notitie maatschappelijk ondernemerschap de volgende (hernieuwde) missie vastgesteld:

St. Joseph is een woningcorporatie, actief in de stad Almelo en een aantal plattelandsgemeenten in Noordoost Twente, die haar klanten kwalitatief goede woningen biedt, die een bijdrage levert aan vitale wijken en buurten, zich actief inzet voor de bevordering van leefbaarheid in haar werkgebied. Dat alles

vindt plaats in een open dialoog met de belanghouders. Wij zijn solide, sociaal bewogen, open, helder en positief kritisch.

Woningstichting St. Joseph heeft in het ondernemingsplan onderstaand profiel vastgelegd, van waaruit de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Tabel 2.1 Profiel Woningstichting St. Joseph Almelo

Kenmerk	Uitwerking
Perspectief	STJA is een maatschappelijk ondernemer, innovatief en zelfsturend binnen (zelf) gestelde kaders, vanuit een eigen taakopvatting en verantwoordelijkheid
Typering	Een open, door klanten breed gedragen organisatie met sociale en commerciële activiteiten. STJA is een maatschappelijk ondernemer op het terrein van vastgoedbeheer
Doelstelling	Leveren van woondiensten in de brede zin van het woord aan uiteenlopende doelgroepen, met speciale aandacht voor de primaire doelgroepen
Middelen	<ul style="list-style-type: none">• Concurrerende prijs-kwaliteitverhouding van het bezit• Commerciële activiteiten om financiële middelen te genereren• Hoogstaand geborgd niveau van dienstverlening• Honorering van klantwensen, onder meer door goede participatie• Activiteiten op het gebied van leefbaarheid
Strategische besluitvorming	Breed draagvlak, structureel overleg met belanghouders
Risico's	Beperkt, eerder laag dan hoog
Werkgebied	Twente

Bron: ondernemingsplan 2009-2013

Naast invulling geven aan de kerntaak ligt de focus in de beleidsperiode 2009-2013 op de thema's versterking van het koopsegment, regionale ontplooiing en leefbaarheid. In het ondernemingsplan zijn ten aanzien van de beleidsvelden productie en proces, klant en maatschappij, organisatie en financiële middelen diverse doelen vastgesteld. In de jaarlijkse bedrijfsplannen worden deze strategische doelen vertaald naar concrete activiteiten die in de bedrijfsrapportages worden gemonitord.

2.3.2 Overig beleid

Als uitwerking van het ondernemingsplan is op diverse vlakken beleid geformuleerd, waaronder:

- Strategisch Voorraadbeleid;
- Huurbeleid;
- Verkoopbeleid;
- Energiebeleidsnota;
- Leefbaarheid en wijkbeheer;
- Participatiebeleid;
- Incassobeleid.

2.4 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties van STJA ten aanzien van de eigen ambities is gebaseerd op de volgende informatie:

- Ondernemingsplan 2009-2013 'Maatschappelijk ondernemen';
- Bedrijfsplannen 2009-2012;
- Jaarverslagen 2009-2012;
- Bedrijfsrapportages 2009-2012.

Het referentiekader voor Presteren naar Ambities betreft het ondernemingsplan 2009-2013 'Maatschappelijk ondernemen' en de operationele activiteiten uit de jaarlijkse bedrijfsplannen. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage drie.

Tabel 2.2 Presteren naar Ambities

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,3
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,6
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	6,1
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Overige prestaties	7,0
Gemiddeld	6,8

2.4.1 Huisvesten van de primaire doelgroep

7,3 STJA scoort ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep boven de norm van de visitatiemethodiek. Er wordt op goede wijze invulling gegeven aan de ambities die de corporatie op dit vlak heeft geformuleerd. Op enkele ambities presteert STJA zelfs ruim boven de norm, bijvoorbeeld als het gaat om het aandeel nieuwbouwwoningen met een huur die bereikbaar is voor mensen die een beroep doen op de huurtoeslag. In 2012 was 100 procent van de nieuwbouwwoningen bereikbaar, terwijl de ambitie op 25 procent ligt. Ook wordt ruimschoots voldaan aan de norm om 90 procent van de vrijkomende woningen beneden de aftoppingsgrens te verhuren aan huurders met een inkomen lager dan € 34.085,-. Daarnaast is zichtbaar dat STJA haar normen bijstelt. Gezien de economische situatie heeft STJA, de markt volgend, tijdig haar verkoopdoelstellingen neerwaarts bijgesteld. STJA streeft ernaar om het aantal ontruimingens wegens huurachterstand en overlast zoveel mogelijk te beperken. Nadat enkele jaren de norm ruim werd gehaald, is deze neerwaarts bijgesteld en daarmee de ambitie verhoogd.

2.4.2 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

6,6 De corporatie heeft zichzelf ten doel gesteld om woningen die niet aan de kwaliteitseisen voldoen naar het gewenste niveau te brengen. Hiertoe is jaarlijks zichtbaar geïnvesteerd in het onderhoud van het bezit. Daarnaast heeft STJA haar strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. Dit proces heeft wat langer geduurd dan geambieerd. Op het gebied van veiligheid heeft STJA de eigen ambitie overtroffen door jaarlijks fors meer veiligheidskeuringen uit te voeren dan voorgenomen. Daarmee is bereikt dat in 2012 het gehele bezit was geïnspecteerd. Kijken we naar de kwaliteit van de dienstverlening dan monitort STJA de klanttevredenheid middels diverse onderzoeken. Op dit vlak legt STJA niet alleen de norm hoog, maar weet deze ook te behalen. De corporatie levert goede prestaties ten aanzien van de kwaliteit van de dienstverlening. Op het gebied van energie en duurzaamheid is in de visitatieperiode beleid en daaruit voortvloeiende activiteiten geformuleerd. De prestaties blijven nog achter en moeten nog vorm krijgen, waardoor voor dit onderdeel een lagere beoordeling is toegekend.

2.4.3 Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

7,0 Met afgerond een zeven presteert de corporatie ten aanzien van het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen op de norm van de visitatiemethodiek. STJA heeft invulling gegeven aan de voorgenomen ambities door

de realisatie van nieuwbouwprojecten ten behoeve van ouderen en mensen met een verstandelijke beperking, aanpassingen in het bestaande bezit en het verhuren van bezit aan diverse instellingen. Daarnaast levert STJA een standaardpakket op het gebied van Domotica. Ook is in 2011 de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte van ouderen onderzocht. De resultaten van dit onderzoek hebben nog niet geleid tot een vertaling in concrete activiteiten. Daarnaast is er een zichtbare invulling gegeven aan de doelstelling om proactief bezig te zijn met de huisvesting van clusterwonen voor gehandicapten.

2.4.4 (Des)investeren in vastgoed

6,1

De prestaties van STJA ten aanzien van (des)investeren in vastgoed worden met de relatief laagste score beoordeeld. STJA heeft gedurende de visitatieperiode in totaal 230 nieuwbouwwoningen opgeleverd. De productie van nieuwbouwwoningen is daarmee gering, wanneer deze wordt afgezet tegen de grootte van de corporatie en de oorspronkelijke ambitie. Wel heeft de corporatie in 2009 recessiebeleid geformuleerd, waarin temporisering van projecten een belangrijk uitgangspunt is geweest. Dit betekent dat er ten aanzien van de doorgang van projecten in de portefeuille steeds een afweging wordt gemaakt op basis van de economische ontwikkelingen, de vraag en de inkomsten uit verkoop. Aan de jaarlijkse doelstellingen met betrekking tot de oplevering van projecten, zoals geformuleerd in de bedrijfsplannen is steeds voldaan. STJA heeft enkele projecten in de koop sfeer gerealiseerd of momenteel in ontwikkeling. De doelstellingen ten aanzien van de nieuwbouwverkoop worden niet gehaald, waardoor het cijfer op dit prestatieveld sterk wordt gedrukt. Dit heeft er toe geleid dat niet verkochte koopwoningen zijn omgezet naar huurwoningen met verliezen als resultaat.

2.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7,0

Kijkende naar de ambities die STJA heeft geformuleerd op het prestatieveld kwaliteit van wijken en buurten, dan is zichtbaar dat op al deze ambities maatschappelijke prestaties zijn geleverd. Er is gewerkt aan het verder vormgeven van wijkgericht werken in samenwerking met diverse partners. Daarnaast is geïnvesteerd in zowel de sociale als fysieke kant van leefbaarheid. In de wijken Rumerslanden en Westeres is in relatie tot de plannen rondom herstructurering extra ingezet op het op peil houden van de leefbaarheid. Opvallend is dat STJA in samenwerking met de gemeente Almelo ook nadrukkelijk aandacht besteedt aan armoedebestrijding. De resultaten van het leefbaarheidsonderzoek laten zien dat de geleverde inzet zijn vruchten afwerpt. Het veiligheidsgevoel van huurders is groter geworden en de tevredenheid op de aspecten schoon, heel en veilig ligt hoger.

2.4.6 Overige prestaties

7,0

Onder overige prestaties vallen de prestaties die de corporatie levert ten aanzien van het betrekken van belanghebbenden bij het beleid en beheer van de corporatie. Ook op dit vlak geeft STJA zichtbaar invulling aan de geformuleerde ambities. Zo organiseert STJA vanaf 2011 bijeenkomsten voor belanghebbenden. Daarnaast wordt regelmatig overleg gevoerd met de Huurdersadviesraad en wordt ieder jaar een vrijwilligersdag en de St. Josephdag georganiseerd. De corporatie heeft zich ingespannen om met de gemeenten in het werkgebied tot prestatieovereenkomsten te komen. Met de gemeente Almelo heeft dit voor wat betreft de visitatieperiode niet geleid tot concrete resultaten, anders dan de afspraken die in 2010 zijn opgesteld. Momenteel wordt gewerkt aan de totstandkoming van de prestatieafspraken. Met de gemeente Dinkelland zijn voor alle jaren prestatieafspraken aanwezig, welke recent zijn vernieuwd.

3 Presteren naar Opgaven



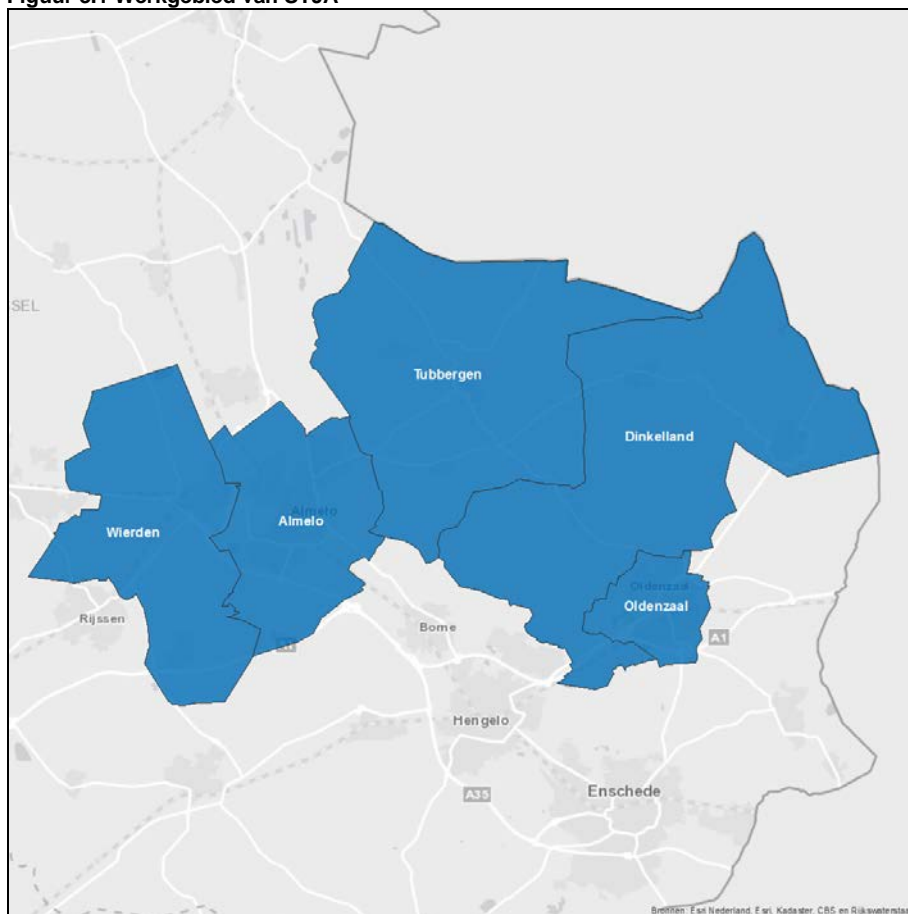
3.1 Inleiding

Het onderdeel Presteren naar Opgaven begint met een duiding van het werkgebied waarin STJA werkzaam is. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de opgaven in het werkgebied. In de laatste paragraaf wordt een koppeling gelegd tussen enerzijds de prestaties van STJA, die reeds zijn toegelicht in het voorgaande hoofdstuk, en de opgaven. Op basis hiervan wordt een beoordeling gegeven ten aanzien van Presteren naar Opgaven.

3.2 Beschrijving van het werkgebied

De toegelaten instelling STJA heeft bijna 5.500 woningen in eigendom, die alle gesitueerd zijn in de gemeente Almelo. Het overige bezit is ondergebracht in andere rechtspersonen (BV's en VOF's) en is gelegen in de gemeenten Dinkelland (5 woningen), Tubbergen (19 woningen), Wierden (55 woningen) en Oldenzaal (één grondpositie). De reden waarom dit bezit in andere rechtspersonen is ondergebracht is omdat STJA de expansie in de regio in gezamenlijkheid met andere partijen wou organiseren. Binnen de corporatie is het besluit genomen om het aantal verbindingen af te bouwen. Hieronder is het werkgebied van STJA in een kaart weergegeven.

Figuur 3.1 Werkgebied van STJA



3.3 Opgaven in het werkgebied

3.3.1 Regionale opgaven

Begin 2012 is de eerste Twentse Woonvisie aangeboden aan de provincie Overijssel, op initiatief van de vereniging WoON, een samenwerkingsverband van woningcorporaties in Twente. De

Twentse Woonvisie is een routekaart voor de Twentse woningbouw. Alle Twentse woningcorporaties hebben gezamenlijk nagedacht over de gevolgen van de demografische ontwikkelingen en hun visie daarover op papier gezet. De corporaties zijn hierover de komende maanden in gesprek met gemeentebestuurders en andere betrokken partijen. In de Woonvisie staat onder andere dat de corporaties de komende jaren willen gebruiken om de regionale woningvoorraad te vernieuwen, waarbij elke woning 'raad' moet zijn. Gemeenten en woningcorporaties stemmen voorraadveranderingen op elkaar af en de corporaties helpen elkaar actief bij het vernieuwen van hun woningbezit. Overleg met gemeenten en andere partijen moet leiden tot een samenhangend en toekomstgericht regionaal woonbeleid in Twente.

De Woonvisie van de corporaties vormt een goede basis voor een regionale strategie en houvast voor afspraken met gemeenten over de prestatieafspraken wonen. Provincie en gemeenten werken samen aan de uitvoering van het Overijsselse woonbeleid: aantrekkelijke, leefbare steden, dorpen en wijken waar goed gewoond, geleefd en gewerkt kan worden. De provincie heeft met elke gemeente afspraken gemaakt over de (kwalitatieve) woningbouwopgave voor de periode 2010-2015. Gezamenlijk monitoren ze de voortgang van de prestatieafspraken. Afsproken is om in 2012 een mid-term review te houden om te kijken of de afspraken tot 2015 nog de juiste insteek hebben.

3.3.2 Lokale opgaven

Gemeente Almelo

De lokale opgaven in de gemeente Almelo vinden hun oorsprong in de tijdens de visitatieperiode vigerende woonvisies. Er is een woonvisie voor de periode 2005-2009 en een Woonvisie Almelo 2020, die is vastgesteld in 2012.

Woonvisie 2005-2009

De Woonvisie 2005-2009 is gestoeld op een drietal uitgangspunten:

1. Groei en kwaliteit (van bestaande en nieuwe woonmilieus);
2. Gedifferentieerde mogelijkheden voor huisvesting van groepen die in Almelo (willen) wonen met bijzondere aandacht voor groepen die niet voor zichzelf kunnen zorgen en voor kwetsbare groepen op de woningmarkt (jongeren/starters, ouderen en mensen met lage inkomens);
3. Samenhangend aanbod van wonen-welzijn-zorg in wijken.

De woonvisie is vertaald in afspraken met de twee in Almelo werkzame corporaties voor wat betreft beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen, investeringen tot en met 2009 (in deze periode zullen de corporaties circa 430 woningen toevoegen aan de voorraad). Partijen kijken gezamenlijk naar mogelijke tussenvormen tussen koop en huur en de realisatie van bereikbare huurwoningen en goedkope koopwoningen. De nieuwbouw zal levensloopbestendig gebouwd worden, waarbij Woonkeur het referentiekader is.

Woonvisie 2012-2020 Almelo, Stad voor Mensen

Medio 2012 is de nieuwe woonvisie vastgesteld in de gemeente Almelo. STJA heeft haar bijdrage geleverd aan de totstandkoming van deze woonvisie. Op basis van de woonvisie zullen prestatieafspraken gemaakt worden tussen de gemeente en beide in Almelo werkzame corporaties, waarbij in ieder geval de volgende punten aan de orde zullen komen:

- Afspraken energiebeleid (in de Woonvisie staat al vermeld, dat de sociale huurvoorraad gemiddeld label B zal krijgen);
- Koop- en huurconstructies;
- Verkoop huurwoningen;
- Herstructurering en transformatie;

- Gebiedsgericht investeren;
- Gevolgen vergrijzing voor wonen-/zorgopgave;
- Integrale gebiedsvisies/planning en afstemmen plannings en investeringen onderhoud.

Prestatieafspraken

Voor het jaar 2010 zijn prestatieafspraken gemaakt tussen STJA en de gemeente Almelo, voor de jaren 2010 en 2012 zijn er productieafspraken gemaakt. Voor de overige jaren waarop de maatschappelijke visitatie betrekking heeft (2009 en 2011), zijn er geen prestatieafspraken gemaakt tussen de corporatie(s) en de gemeente.

Eind 2010 zijn afspraken gemaakt tussen STJA en de gemeente Almelo over de wijze waarop de onderlinge relatie wordt vormgegeven. Als vervolg daarop vond in 2011 bestuurlijk overleg plaats met het college van B&W, waarin onder meer gesproken is over de noodzaak van goede prestatieafspraken. Partijen hebben afgesproken, dat de prestatieafspraken opgesteld zouden worden op basis van de nieuwe woonvisie van de gemeente Almelo. Tot op heden (april 2013) zijn de prestatieafspraken nog niet ondertekend. Wel hebben de drie corporaties een conceptversie van de prestatieafspraken gereed, die binnenkort aan de gemeente zal worden aangeboden. Uitgangspunt voor de prestatieafspraken is 'Almelo als prettige woonstad'. De corporaties willen telkens voor een periode van twee jaar prestatieafspraken maken, waarmee ze op een dynamische wijze invulling geven aan de visie zoals die is beschreven in de Woonvisie. Per BBSH-veld hebben de corporaties een aanbod gedaan aan de gemeente, waarbij tevens aangegeven is welke van de drie corporaties (Beter Wonen, Mijande en STJA) zich op dat gebied zal inspannen.

Overige afspraken

In de gemeente Almelo heeft STJA een aantal convenanten ondertekend, waaraan eveneens opgaven ontleend kunnen worden:

- Armoedepact Almelo 2009. Almelse organisaties gaan aan de slag met het opzetten en het uitvoeren van een gezamenlijk actieprogramma gericht op de voorkoming en bestrijding van armoede;
- Convenant voor de coördinatie van zorg, armoedeaanpak en veiligheid in Almelo (aanpak multi-problematiek) 2010;
- Productieafspraken woningbouw (daarin is het corporatieaandeel niet inzichtelijk);
- Convenant duurzaam bouwen.

Gemeente Dinkelland

STJA heeft, ondanks het geringe bezit, prestatieafspraken met de gemeente Dinkelland gemaakt omdat de corporatie de ambitie heeft het bezit in deze gemeente uit te breiden. Momenteel zijn er drie projecten gerealiseerd of in ontwikkeling en heeft STJA nog twee grondposities in bezit die op termijn worden ontwikkeld. De lokale opgaven in de gemeente Dinkelland vinden hun oorsprong in de tijdens de visitatieperiode vigerende woonvisies. In februari 2008 heeft de gemeente Dinkelland de woonvisie 2008-2020 vastgesteld. Door veranderende omstandigheden (markt en provinciale visie) is deze woonvisie al na een paar jaar geactualiseerd: Woonvisie 2011+, die eveneens de basis vormde voor het opstellen van prestatieafspraken.

Woonvisie 2011+

De Woonvisie stelt vijf thema's centraal:

1. Inspelen op de demografische verandering;
2. Optimaliseren wonen-welzijn-zorg;
3. Aandacht voor leefbaarheid en sociale vitaliteit;
4. Aandacht voor duurzaamheid;
5. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad.

In de Woonvisie wordt duidelijk aangegeven welke onderdelen er terug moeten komen in de prestatieafspraken met de twee in de gemeente werkzame corporaties.

Prestatieafspraken 2008-2011

De prestatieafspraken zijn in deze periode bilateraal gemaakt tussen de gemeente Dinkelland en STJA (STJD, waarbij de D staat voor Dinkelland). Voor de eerste twee jaar is er sprake van concrete afspraken, voor de laatste twee jaar van deze periode zijn de afspraken concreter gemaakt in de loop van 2009.

Prestatieafspraken 2012 voor de periode 2013-2016

In 2012 zijn de concept-prestatieafspraken besproken tussen de gemeente Dinkelland en de twee in de gemeente werkzame corporaties. De prestatieafspraken zijn in april 2013 ondertekend en vallen buiten de visitatieperiode, waarmee deze verder buiten beschouwing zullen blijven.

3.4 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties van STJA ten aanzien van de opgaven in het werkgebied is gebaseerd op de volgende informatie:

- Woonvisies gemeente Almelo en gemeente Dinkelland;
- Prestatieafspraken gemeente Almelo en gemeente Dinkelland;
- Convenantafspraken;
- Jaarverslagen 2009-2012;
- Bedrijfsrapportages 2009-2012.

Het referentiekader voor Presteren naar Opgaven betreft informatie uit de woonvisies en, indien aanwezig, de prestatieafspraken. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage drie.

Tabel 3.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	5,9
Kwaliteit van wijken en buurten	6,8
Overige prestaties	7,0
Gemiddeld	6,8

De opgaven die zijn vastgelegd in prestatieafspraken, zijn minimaal te noemen. Zeker wanneer enkel wordt gekeken naar de periode waarop de maatschappelijke visitatie betrekking heeft. De opgaven voor de gemeente Dinkelland zijn explicieter dan voor de gemeente Almelo, terwijl veruit het grootste deel van het bezit van STJA in de gemeente Almelo is gelegen. Daar waar de prestatieafspraken voor bepaalde jaren niet voorhanden waren, is gebruik gemaakt van de algemene opgaven zoals die uit de Woonvisie gedestilleerd kunnen worden. Het nadeel hiervan is, dat de Woonvisie ook de jaren van voor de visitatieperiode omvat, abstracter is qua verwoording en geldt voor beide in Almelo werkzame corporaties. Dit heeft ertoe geleid, dat de beoordeling van de prestaties slechts ten dele gekoppeld kon worden aan de opgaven. Desalniettemin kan worden vastge-

steld, dat STJA in grote lijnen de opgaven in de gemeenten waar de corporatie werkzaam is, naar behoren heeft opgepakt.

Gemiddeld wordt het Presteren naar Opgaven beoordeeld met een ruime voldoende. Op de onderdelen huisvesting van de primaire doelgroep, kwaliteit van woningen en woningbeheer en huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen en overige prestaties presteert STJA volgens de norm. Wat betreft het (des)investeren in vastgoed komt naar voren dat het grootste deel van de ambities is waargemaakt. De beoordeling valt lager uit, doordat de corporatie in de gemeente Dinkelland de opgaven op het gebied van de realisatie van projecten slechts ten dele heeft kunnen waarmaken.

Voor de nabije toekomst geldt dat de opgaven voor de gemeente Almelo duidelijker in beeld gebracht zullen worden op basis van de Woonvisie, die een looptijd kent vanaf 2013. In deze Woonvisie is duidelijk aangegeven op welke thema's de corporaties afspraken zullen maken. Dit zal uiteindelijk een beter beeld geven van de opgaven in het werkgebied enerzijds en van de prestaties die STJA levert om deze opgaven te kunnen invullen anderzijds.

4 Presteren volgens belanghebbenden



4.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de belanghebbenden de prestaties van STJA beoordelen. Daarbij wordt niet enkel ingegaan op de beoordeling, maar ook op de onderliggende toelichting van de beoordeling en het algemene beeld dat de belanghebbenden hebben van STJA. In de bijlagen is weergegeven met welke belanghebbenden is gesproken in het kader van de maatschappelijke visitatie.

4.2 Betrokkenheid van belanghebbenden bij de maatschappelijke visitatie

In overleg met STJA is er voor gekozen de belanghebbenden door middel van een viertal persoonlijke interviews te betrekken bij de maatschappelijke visitatie, te weten met de huurdersadviesraad, gemeenten Almelo en Dinkelland en zorgorganisatie Carint Reggeland. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te formuleren ten aanzien van:

- Prestaties die de corporatie heeft geleverd op de vijf prestatievelden;
- Beeld van de corporatie;
- Boodschap aan de corporatie.

De beoordeling van de prestaties van STJA op de vijf prestatievelden van de visitatiemethodiek is hierin het meest van belang. De wijze van samenwerken, beeld van de corporatie en de boodschap aan STJA zijn bedoeld als inkleuring van het oordeel van de belanghebbenden. Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven van de prestaties van STJA op de verschillende prestatievelden. Daarnaast hebben de belanghebbenden de ruimte gekregen hun beoordeling in te kleuren en STJA een boodschap mee te geven.

In onderstaande paragrafen worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

4.3 Prestaties en beoordeling

Bij de maatschappelijke visitatie van STJA zijn belanghebbenden betrokken vanuit diverse richtingen, namelijk:

- Huurders;
- Gemeenten;
- Zorgorganisatie.

4.3.1 Prestaties

De aanwezige belanghebbenden zijn gevraagd om per prestatieveld de mate van belangrijkheid van en de daadwerkelijke prestaties op de verschillende prestatievelden te beoordelen. In het onderstaande schema staan de gemiddelde resultaten weergegeven. Daarbij zijn de verschillende beoordelingen van belanghebbenden gewogen naar mate van belangrijkheid. Het oordeel van zowel de huurders als de gemeenten telt ieder voor 40 procent mee, de overige belanghebbenden hebben een gewicht van 20 procent.

Tabel 4.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	6,8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,1
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,8
(Des)investeren in vastgoed	6,6
Kwaliteit van wijken en buurten	7,4
Gemiddeld	7,1

Huisvesten van de primaire doelgroep

6,8

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van STJA op het gebied van het huisvesten van de primaire doelgroep gemiddeld met een ruime voldoende. Daarbij is tussen de belanghebbenden onderling een duidelijk verschil zichtbaar. De huurders vinden de prestaties ruim voldoende, waarbij de beschikbaarheid van woningen en de betaalbaarheid als goed worden beoordeeld. Op het gebied van woningtoewijzing en bevorderen eigen woningbezit blijven de prestaties achter, doordat enerzijds implementatie van de verbeterpunten ten aanzien van het toewijzingsbeleid nog niet is gerealiseerd en anderzijds het bevorderen van het eigen woningbezit niet voldoende is gerealiseerd. Waar de prestaties op alle onderdelen door de gemeente Almelo als goed worden beoordeeld, is de gemeente Dinkelland kritischer over de prestaties. Enkele jaren geleden gaf STJA aan graag het bezit in de gemeente Dinkelland uit te willen breiden met zowel sociale als vrije sector huur- en koopwoningen. Echter, waar de corporatie vijf locaties heeft aangekocht, zijn er drie ontwikkeld of in ontwikkeling zonder dat er sociale huurwoningen zijn opgenomen en zijn twee locaties nog niet ontwikkeld.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,1

De woningkwaliteit en de kwaliteit van de dienstverlening worden zonder uitzondering door alle belanghebbenden als goed bestempeld. Vanuit de gemeente Dinkelland wordt aangegeven dat de woningen die worden gerealiseerd goed in de omgeving passen. Daar tegenover staat een minder goede beoordeling voor de prestaties op het gebied van energie en duurzaamheid. De meeste belanghebbenden geven aan dat de prestaties achterblijven bij wat er van een corporatie mag worden verwacht. Ondanks dat de huurders al meerdere keren hierop hebben gewezen, worden er te weinig prestaties geleverd. Een voorbeeld is de afspraak om alle woningen met een F- en G-label te verbeteren. Echter, in verband met bezuinigingen is dit niet gedaan en is het project geschrapt.

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

7,8

Over het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen zijn alle belanghebbenden tevreden tot zeer tevreden. STJA realiseert relatief veel nieuwbouw voor deze doelgroep; onder meer een WoZoCo in de gemeente Dinkelland in samenwerking met Carint Reggeland. Daarbij heeft de zorgorganisatie het programma van eisen opgesteld en realiseert de corporatie de huisvesting. Ten aanzien van dit project hebben zowel de gemeente als Carint Reggeland lof voor de opstelling van de corporatie.

(Des)investeren in vastgoed

6,6

De prestaties op het prestatieveld (des)investeren in vastgoed worden gemiddeld als laagste beoordeeld door de belanghebbenden. Met name de gemeente Dinkelland is niet tevreden over de prestaties van STJA. Naast de drie projecten die zijn ontwikkeld of momenteel in ontwikkeling zijn, zijn er twee locaties waar in het geheel nog geen ontwikkeling plaatsvindt. Om het project van de grond te krijgen en de locatie van een invulling te voorzien heeft de gemeente Dinkelland meerdere handreikingen gedaan, die niet door de corporatie zijn opgepakt. Wel heeft de corporatie een goede bijdrage geleverd met het realiseren van de sporthal

en andere voorzieningen in de gemeente Dinkelland. De gemeente Almelo is van mening dat de prestaties met name op sloop wat achter blijven en dat de prestaties op het gebied van verkoop en de verbetering van het bestaand bezit voor verbetering vatbaar is. Overigens geven de huurders over de verbetering van het bestaand bezit aan, dat ze juist heel tevreden zijn en de mate van keuzevrijheid als positief ervaren. De huurders zijn daarnaast van mening dat het realiseren van maatschappelijk vastgoed eigenlijk een taak van de gemeente is.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,4 Ten aanzien van de kwaliteit van wijken en buurten worden de maatschappelijke prestaties beoordeeld met een 7,4. In de afgelopen jaren is de corporatie steeds meer gaan doen op dit gebied en dit wordt gewaardeerd. De gemeente Dinkelland maakt in de beoordeling wel onderscheid tussen ontwikkelde en te ontwikkelen locaties. Op de locaties waar STJA ontwikkelt zijn de prestaties heel goed en is de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd. Echter, op de locaties waar momenteel niet wordt ontwikkeld blijft de kwaliteit achter.

4.3.2 Kwalitatieve beoordeling

Deze ronde is op basis van een aantal open vragen gehouden, waarin de belanghebbenden een algemeen beeld konden geven van STJA en desgewenst een boodschap mee konden geven aan de corporatie.

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van STJA?

Woningstichting St. Joseph Almelo wordt door de belanghebbenden getypeerd als een maatschappelijk betrokken corporatie die betrouwbaar is, gemakkelijk benaderbaar en de samenwerking zoekt. Inhoudelijk weet de corporatie waar ze het over heeft. In vergelijking met andere corporaties wordt STJA als meer maatschappelijk betrokken gezien. De relatie wordt vanuit de meeste belanghebbenden aangeduid als goed. Vanuit de gemeente Dinkelland wordt aangegeven dat ze waardering hadden voor de open en vragende opstelling van de corporatie enkele jaren geleden. Echter, in de afgelopen jaren is daar mede door de projecten die niet van de grond komen verandering in gekomen. Dit heeft onder andere te maken met de sterke financiële focus van de corporatie, die deels wordt veroorzaakt door de risico's die zijn genomen bij de grondaankoop voor commerciële ontwikkeling in de gemeente Dinkelland. In combinatie met de door de gemeente ervaren zeer zakelijke opstelling van STJA leeft het idee dat de maatschappelijke opgaven steeds meer bij hen komen te liggen. Daarbij geeft de gemeente aan dat beide partijen als maatschappelijke partners met elkaar zouden moeten omgaan en niet alles tot achter de komma dicht moeten rekenen.

Figuur 4.1 STJA in kernwoorden



Houdt STJA zich naar uw mening met de goede zaken bezig of mist u zaken?

STJA houdt zich over het algemeen met de werkzaamheden bezig waarvan de belanghebbenden vinden dat een corporatie zich mee bezig zou moeten houden. Wel vinden de huurders dat de corporatie op onderdelen wat behoudende ambities heeft. Dat heeft met name te maken met de inzet van het vermogen: de huurders hebben het gevoel dat er meer prestaties met het vermogen zouden kunnen worden geleverd dan momenteel wordt gedaan. Een voorbeeld betreft de inkomensafhankelijke huurverhoging. Enerzijds wordt de huurverhoging als te hoog ervaren, anderzijds zou de huur niet alleen moeten worden verhoogd, maar zouden daar kwalitatieve verbeteringen tegenover moeten staan. De grotere focus op maatschappelijk ondernemen wordt als goede ontwikkeling gezien.

Vanuit de gemeente Almelo worden de maatschappelijke prestaties van de corporatie en de grote slagen die daarin zijn gemaakt in de afgelopen jaren gewaardeerd. Ondanks dat STJA in sommige gevallen besluiten heeft genomen op basis van het eigen beleid waar de gemeente niet mee was geholpen, vindt de gemeente ook dat het goed is als een corporatie de grenzen aangeeft. Te meer doordat STJA op een aantal punten ook gelijk had wat betreft beleidsmatige keuzes. De gemeente Dinkelland is van mening dat de eerste insteek van de corporatie, namelijk het vergroten van het bezit in de gemeente en het daarbij invullen van de maatschappelijke opgaven, heel goed was. Met een aantal projecten, zoals de sporthal, voetbalveldje of de in ontwikkeling zijnde WoZoCo, en het verbeteren van de leefbaarheid rondom deze projecten is dat zeker ook gelukt. Wat betreft woonproducten wordt de realisatie van sociale huurwoningen gemist. Verder speelt de corporatie goed in op de opgaven die er liggen, door bijvoorbeeld in gezamenlijkheid met Carint Reggeland ouderwoningen te realiseren.

Wordt u als belanghebbende voldoende geïnformeerd en betrokken?

Zoals hierboven reeds is toegelicht vinden de belanghebbenden STJA een open, gemakkelijk te benaderen corporatie. De corporatie heeft belangstelling voor en is goed geïnformeerd over de zaken die spelen in de lokale gemeenschap. Daarbij laat STJA zich geregeld zien bij lokale overleggen. Door middel van het jaarverslag en bijvoorbeeld belanghebbendenbijeenkomsten die enkele keren per jaar worden georganiseerd, informeert de corporatie de belanghebbenden. STJA is van oudsher een wat ingetogen corporatie, maar treedt de laatste jaren wel meer naar buiten over de maatschappelijke prestaties die worden geleverd.

De huurders worden via de Huurdersadviesraad (HAR) op de hoogte gehouden van het beleid van de corporatie, waarbij de HAR tevens een adviserende functie heeft richting STJA over het beleid. Om de adviesfunctie over het beleid, en daarmee de verantwoordelijkheid richting de huurders, goed in te kunnen vullen vindt de HAR het van belang dat beleidsvoorstellen zo volledig mogelijk, op tijd binnen zijn en er genoeg tijd wordt gegeven om deze inhoudelijk van commentaar te voorzien. In het afgelopen anderhalf jaar is de druk vanuit STJA groter geworden om binnen een relatief korte termijn te moeten antwoorden. Het opstellen van beleid door de corporatie zelf lijkt wel relatief meer tijd te kosten. De HAR geeft aan in sommige zaken, zoals het opstellen van prestatieafspraken, graag eerder aan tafel te zitten zodat STJA en de HAR samen kunnen optrekken.

Alle belanghebbenden geven aan dat de informatievoorziening van STJA goed is, maar dat er van echte betrokkenheid vooraf te weinig sprake is. Dit geldt overigens vanuit beide kanten; ook de belanghebbenden zijn nog niet voldoende in staat wederkerige betrokkenheid te organiseren. Als voorbeeld hoe deze betrokkenheid wel in praktijk wordt gebracht, noemen de huurders het Strategisch Voorraadbeleid waarvoor in het afgelopen jaar een aantal bijeenkomsten zijn georganiseerd met het personeel en de HAR alvorens het werd opgesteld. De andere belanghebbenden geven aan dat het van groot belang is dat de maatschappelijke partijen (gemeente, corporatie, maatschappelijke partners) gezamenlijk een gedragen visie op de opgaven opstellen en daarover af-

spraken maken. Ondanks dat er een goede visie in de gemeente Almelo ontbreekt, hebben Carint Reggeland en STJA daar wel gezamenlijk een goede wijkvisie opgesteld. Zowel de zorgorganisatie als de huurders geven aan graag in samenwerking met de corporatie een gedragen visie op te stellen en deze vervolgens te bespreken en vast te stellen met de gemeente. Met een dergelijke visie wordt de strategische richting van de corporatie verduidelijkt. De richting ten aanzien van energie en duurzaamheid, het bezit in de gemeente Dinkelland en de bereidheid van STJA om strategische allianties te sluiten en verdergaande afspraken te maken met maatschappelijke partners zijn slechts drie onderwerpen waarover de belanghebbenden graag in gesprek gaan.

Hebt u een boodschap voor STJA?

Samenvattend hebben de belanghebbenden van STJA de volgende boodschap:

- Stel in samenspraak met de belangrijkste maatschappelijke partijen (huurders, gemeenten, corporaties, zorgorganisaties, etc.) een gedragen visie op de opgaven op;
- Stel op basis daarvan met de driehoek gemeente, corporaties en zorgorganisaties concrete afspraken op over onderwerpen zoals WoZoCo's en de ontwikkeling van wijken;
- Zorg voor een invulling van de huidige ontwikkelposities die braak liggen en kom beloftes wat betreft sociale woningbouw na;
- Ga met andere maatschappelijke partijen strategische partnerschappen aan;
- Speel open kaart en wees transparant over de mogelijkheden en strategische richting. Dit geldt overigens voor alle maatschappelijke partijen.

5 Presteren naar Vermogen



5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de beoordeling van de vermogenspositie van Woningstichting St. Joseph Almelo en de wijze waarop dit vermogen wordt aangewend. Door middel van deze aanpak bouwt Ecorys mede een beeld op ten aanzien van de mate waarin Woningstichting St. Joseph Almelo 'in control' is. Het presteren naar Vermogen is langs vier invalshoeken beoordeeld:

- Financiële continuïteit;
- Financieel beheer;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

5.2 Financiële continuïteit

In deze paragraaf is een toelichting gegeven op de financiële continuïteit van Woningstichting St. Joseph Almelo en de wijze waarop dit is gewaarborgd. Hierbij is gekeken naar de vermogenspositie, middelen en sturing op kasstromen.

5.2.1 Vermogenspositie

Continuïteitsoordeel: Door middel van het continuïteitsoordeel worden de voorgenomen activiteiten in relatie gebracht met de vermogenspositie. Op basis van de ingediende prognosegegevens 2012-2016 concludeert het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van STJA, hetgeen leidt tot een A1-oordeel. In de voorgaande jaren heeft STJA tevens een A-oordeel gekregen.

Solvabiliteitsoordeel: Op basis van het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2011 en de berekende waarde van het risico ultimo 2011, heeft STJA in 2012 een voldoende solvabiliteitsoordeel ontvangen. Dit betekent dat de corporatie financieel gezien in staat is haar woningbezit blijvend te verhuren zonder gedwongen verkoop. Ook in voorgaande jaren was er sprake van een positief solvabiliteitsoordeel.

7,0

Woningstichting St. Joseph Almelo heeft in het Ondernemingsplan 2009-2013 beschreven dat de corporatie een financieel gezonde organisatie is en een financieel beleid wordt gevoerd dat erop gericht is geen overtollige middelen te reserveren maar de beschikbare middelen optimaal aan te wenden voor de volkshuisvestelijke doeleinden. Continuïteit is het uitgangspunt bij het financieel beleid. Dit blijkt tevens uit de expliciete doelstellingen die STJA heeft opgesteld met betrekking tot de financiële continuïteit en andere financiële beleidsonderwerpen.

In het Treasurystatuut heeft STJA uitgangspunten geformuleerd op het gebied van de solvabiliteit, liquiditeit, financieringen, beleggingen en het renterisico. In het bedrijfsplan, dat STJA jaarlijks opstelt als uitwerking van het ondernemingsplan, zijn SMART doelstellingen opgenomen ten aanzien van onder andere het minimale weerstandsvermogen en de maximale loan to value. Daarbij is ook aangegeven wie binnen STJA verantwoordelijk is voor het nakomen van deze doelstellingen. Door middel van een in de bedrijfsrapportage opgenomen Balanced Score Card worden de doelstellingen per kwartaal gemonitord. De corporatie waardeert het bezit tegen bedrijfswaarde. De accountant beschrijft in de managementletter 2012 dat uit de geactualiseerde scenario's naar voren komt dat STJA haar interne solvabiliteitsnorm tot en met 2017 niet haalt bij het volledig inrekenen van de

plannen uit het nieuwe regeerakkoord. Als reactie hierop heeft STJA keuzes gemaakt en worden waar nodig plannen getemporiseerd, aangepast of gestopt. De corporatie monitort de plannen en stuurt indien nodig bij door bijvoorbeeld projecten uit te stellen of te schrappen, waarmee de continuïteit lijkt geborgd.

5.2.2 Middelen

Kredietwaardigheid: STJA is in 2012 onveranderd kredietwaardig volgens de normering van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De operationele kasstromen staan in de komende jaren onder druk, evenals in 2011 reeds het geval was. Uit de prognose van STJA over de komende tien jaar lijkt een verbetering op te treden. Echter, daarbij is volgens het WSW onvoldoende rekening gehouden met de impact van de maatregelen van het kabinet.

7,0 In een overleg met het WSW heeft STJA aangegeven voornemens te zijn om geplande investeringen te heroverwegen om te kunnen voldoen aan de voorwaarden die worden gesteld. De corporatie heeft in het Treasurystatuut, evenals voor financiële continuïteit, doelstellingen geformuleerd ten aanzien van liquiditeit. Daarin staat weergegeven dat STJA een minimale liquiditeitspositie aanhoudt, waarbij als voorwaarde geldt dat er geen liquiditeitsproblemen ontstaan. De corporatie moet in staat zijn om uit haar operationele kasstroom de leningenportefeuille in 50 jaar af te lossen. Naast het faciliteringsvolume dat door het WSW is vrijgegeven, genereert STJA middelen door de nieuwbouw van koopwoningen, verkoop van bestaande huurwoningen en de huurverhoging. Voorgaande onderdelen, waarmee middelen gegenereerd moeten worden, zijn wel onder druk komen te staan door investeringen in nieuwbouw. Daarmee worden niet de gewenste rendementen gehaald. STJA heeft maatregelen genomen om de effecten hiervan op te vangen.

5.2.3 Sturen op kasstromen

7,0 Woningstichting St. Joseph Almelo stuurt op alle kasstromen. In dat kader heeft de corporatie onder meer de eis geformuleerd dat de operationele kasstroom ten minste 2 procent van de leningenportefeuille per aanvang van het kalenderjaar dient te bedragen. Voorgaande is in overeenstemming met de aflossingsfictie van het WSW. Op basis van het kasstroomoverzicht tot en met het vierde kwartaal is te zien dat de operationele kasstroom in 2012 boven deze norm uitkomt. Dit is volgens STJA het gevolg van onder meer hogere huuropbrengsten en lagere rentelasten door renteaanpassingen als gevolg van aflossing en herfinanciering van leningen. De corporatie voert een terughoudend beleid ten aanzien van uitgaven die de operationele kasstromen negatief beïnvloeden.

STJA schat de risico's uit hoofde van externe factoren periodiek in middels het uitvoeren van een risicoanalyse. Daarnaast heeft STJA in 2008 de Nota Risicomanagement opgesteld en zijn in 2011 risicokaarten opgesteld op een aantal aandachtsvelden. Getuige de documenten zijn de risicokaarten en acties een continu aandachtspunt binnen de corporatie. In de bedrijfsrapportages is expliciete aandacht voor de risico's van onder andere projecten en verbindingen. STJA heeft oog voor het verlagen van het risicoprofiel in de projecten door bijvoorbeeld toekomstbestendige en kleinere woningen te bouwen met relatief hogere aanvangshuren. De corporatie stelt scenario's op waarin beleidskeuzes en andere factoren worden doorgerekend, zoals de verhuurdersheffing. Wel wordt vanuit STJA aangegeven dat het opstellen van en werken met scenario's verbeterd kan worden op zowel snelheid als inhoud.

Wat betreft operationele kasstromen is uit de huidige prognoses voor de komende tien jaar af te leiden dat de corporatie jaarlijks een positief exploitatieresultaat heeft. De interest coverage ratio is

groter of gelijk aan de interne doelstelling van 1,5 en daarmee ook hoger dan de minimale rente-dekkingsgraad van 1,3. Wat betreft rendement hanteert de corporatie verschillende rendementseisen voor de investeringen in niet-commercieel en commercieel vastgoed. In het Treasurystatuut is eveneens een passage opgenomen waarin wordt ingegaan op het investeren in niet-DAEB activiteiten. De DAEB en niet-DAEB activiteiten zijn administratief gescheiden, maar de financieringslasten die samenhangen met de niet-DAEB activiteiten zijn door externe fiscale onzekerheden nog niet voldoende inzichtelijk gemaakt. Door middel van de integrale kasstroomsturing heeft STJA goed zicht op de (des)investerings- en financieringskasstromen. De loan to value van de corporatie ligt hoger dan bij de gemiddelde corporatie in Nederland. Dit wordt veroorzaakt doordat enerzijds de WOZ-waarden in Almelo lager liggen en anderzijds met name in de afgelopen 10 tot 15 jaar het woningbezit sterk is gegroeid en hiervoor leningen zijn aangetrokken.

5.3 Financieel beheer

De paragraaf financieel beheer geeft inzicht in de realisatie van de financiële voornemens en het functioneren van treasury binnen de corporatie.

5.3.1 Planning en controle-cyclus

6,5 De financiële planning en controle-cyclus van Woningstichting St. Joseph Almelo is goed op orde. In de documenten die daar onderdeel van uitmaken wordt een transparante vertaling gemaakt van de ambities en opgaven in meerjarenramingen van tien jaar. In deze cyclus is het jaarlijks opgestelde bedrijfsplan de verbinding tussen de strategische visie in het ondernemingsplan en de praktische uitwerking middels activiteiten. Voor het meten van de prestaties maakt STJA gebruik van de reeds benoemde Balanced Score Card (BSC). In de managementletter 2012 geeft de accountant aan dat een koppeling met uit te voeren acties bij het afwijken van de gestelde norm vooralsnog ontbreekt in de bedrijfsinformatie. Ook in de notulen worden geen concrete actiepunten of vervolgstappen benoemd. Daarnaast ontbreekt op onderdelen in de BSC actuele informatie of is de informatie onvolledig. Met de accountant is afgesproken dat STJA met ingang van 2013 een overzicht aan de bedrijfsrapportage zal toevoegen van zaken waarbij een beleidswijziging is doorgevoerd.

De BSC maakt onderdeel uit van de bedrijfsrapportage die ieder kwartaal wordt uitgebracht en is ingedeeld naar productie en proces, klant en maatschappij, organisatie en financiële middelen. Onder financiële middelen is het prestatieveld 'uitvoeren begroting' opgenomen. Daaruit blijkt dat de kosten die gemoeid waren met het daadwerkelijk uitvoeren van de activiteiten op de begroting in de afgelopen jaren binnen 5-10 procent van de begrote kosten lag. De meerjarenbegroting en de onderliggende projecten en maatregelen zijn op basis van de veranderde marktomstandigheden in de afgelopen jaren ingrijpend gewijzigd.

5.3.2 Treasurymanagement

7,0 Aan het begin van 2013 heeft Woningstichting St. Joseph Almelo het Treasurystatuut uit 2007 geëvalueerd. Deze evaluatie heeft geleid tot een nieuw statuut, waarin rekening wordt gehouden met de aanbevelingen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting rondom derivaten. Het doel van het statuut betreft het weergeven van de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden rondom treasury. Daarmee vormt het tevens het toetsingskader voor het interne en externe toezicht. In het statuut staan naast de uitgangspunten en het wettelijk kader ook het solvabiliteits-, liquiditeits-, financierings-, beleggings- en renterisicobeleid weergegeven. STJA beschrijft dat het treasury niet als kerntaak ziet, maar dit voortvloeit uit de zorgplicht voor het maat-

schappelijk vermogen, waarbij de corporatie onder meer niet handelt in geld en met betrekking tot de geldmiddelen en keuze van derivaten risicomijdend gedrag beoogt. Gezien de toepassingsmogelijkheden en mogelijke risico's heeft STJA de richtlijnen voor het gebruik van derivaten in een afzonderlijke bijlage van het Treasurystatuut weergegeven. Wat betreft derivaten heeft STJA bij de contractpartij aangegeven de risico's te willen mitigeren en is een externe adviseur ingeschakeld om STJA daarbij te helpen. De corporatie stelt jaarlijks een Treasuryjaarplan op, wat een jaarlijkse uitwerking is van het Treasurystatuut.

5.4 Doelmatigheid

7,5

De mate waarin Woningstichting St. Joseph Almelo de geleverde prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over Presteren naar Vermogen. De door Woningstichting St. Joseph Almelo gestelde doelen ten aanzien van doelmatigheid en netto bedrijfslasten vormen daarvoor in het referentiekader van de maatschappelijke visitatie de relevante maat. Daarnaast is gekeken naar de focus die Woningstichting St. Joseph Almelo heeft op efficiëntie.

5.4.1 Doelstellingen

Woningstichting St. Joseph Almelo heeft een sterke focus op het behouden en verder verbeteren van de efficiëntie. Waar in het ondernemingsplan geen specifieke doelstellingen zijn geformuleerd op het gebied van efficiëntie, bevat de Balanced Score Card, opgenomen in de bedrijfsrapportage, de doelstelling dat de omvang van het personeelsbestand maximaal 1 full time employment (fte) per 100 woningen mag bedragen. STJA voldoet met 0,85 ruim aan deze doelstelling, die op kwartaalbasis wordt gemonitord. Toetsing van de efficiëntie vindt plaats door middel van benchmarking met behulp van informatie van Aedes, Centraal Fonds Volkshuisvesting en Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De focus op efficiëntie blijkt verder uit bijvoorbeeld het waar mogelijk collectief uitvoeren van onderhoud aan de woningen waardoor de kosten door de schaalomvang laag kunnen worden gehouden en het in 2012 uitwerken en inbedden van een kostenefficiënte organisatie door werkgroepen.

5.4.2 Netto bedrijfslasten

Uit de tabel hieronder komt naar voren dat Woningstichting St. Joseph Almelo ruim lagere bedrijfslasten heeft dan corporaties in de referentiegroep en de landelijk gemiddelde corporatie. Ook is het aantal verhuureenheden (vhe) per fte ruim hoger, wat betekent dat de corporatie aanzienlijk minder personeelsleden nodig heeft om het bezit te exploiteren. Daar staat tegenover dat de corporatie wel ruim hogere personeelslasten per full time employment (fte) heeft dan corporaties in beide referentiegroepen. De hogere personeelskosten worden enerzijds veroorzaakt door het relatief grote kader en anderzijds door een ouder dan gemiddeld personeelsbestand. Daarnaast is hoger gekwalificeerd personeel aangetrokken om de effectiviteit te vergroten. Uit de cijfers is op te maken dat de netto bedrijfslasten in de afgelopen jaren sterker zijn toegenomen dan andere corporaties met een marktgevoelig bezit of de gemiddelde corporatie in Nederland. Bij een nadere beschouwing blijkt deze stijging zich met name te hebben voorgedaan in 2008. De stijging van de bedrijfslasten in 2008 was een inhaalslag en werd grotendeels veroorzaakt door de komst van de wijkbeheerders in verband met de intensivering van de activiteiten op het terrein van leefbaarheid en een inhaalslag op het gebied van ICT. Ondanks deze relatief sterke toename liggen de bedrijfslasten nog ruim onder het gemiddelde in de sector.

Tabel 5.1 Netto bedrijfslasten 2011 en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2008-2011

				Toename 2008-2011 in %		
	Corporatie	Referentie	Landelijk	Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	1.179	1.317	1.393	12,0%	4,9%	4,0%
Personeelskosten / fte	73.992	66.322	64.267			
Aantal vhe / fte	121	88	88			

Bron: CIP (2012), STJA, Centraal Fonds Volkshuisvesting

5.5 Vermogensinzet

De vermogensinzet van STJA wordt beoordeeld met behulp van de volgende vraag: zet de corporatie haar vermogen maximaal in voor het leveren van maatschappelijke prestaties en heeft de corporatie kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

5.5.1 Visie op maatschappelijk rendement

7,0 Woningstichting St. Joseph Almelo heeft in zowel het ondernemingsplan als in overige documenten in de beleidscyclus, zoals het jaarverslag, beschreven dat het maatschappelijk rendement een essentieel onderdeel is van de taakopvatting. Bij de nieuwbouw van koopwoningen bijvoorbeeld, wordt van te voren vastgelegd wat de intentie is en wordt op basis daarvan bepaald wat het maximale bedrag is dat wordt toegelegd als zijnde maatschappelijke investering. In het jaarverslag 2011 is onder maatschappelijke kosten een toelichting gegeven op de doelen waarop maatschappelijk rendement wordt nagestreefd. Daarin staat beschreven dat STJA de kosten die voortvloeien uit het invullen van de maatschappelijke doelen en die niet zouden worden gemaakt wanneer de corporatie een commercieel bedrijf zou zijn, maatschappelijke kosten worden genoemd. De volgende voorbeelden worden gegeven:

- De primaire doelgroep betaalt een lagere huurprijs dan de marktprijs;
- Investeringsprojecten met een maatschappelijke functie;
- Risicovol investeren in achterstandswijken;
- Aanstellen van wijkbeheerders;
- Sponsoren van wijk evenementen;
- Huisvesten van kwetsbare groepen in de samenleving;
- Bevorderen van huurdersparticipatie.

De omvang van de kosten die verband houden met voorgaande en andere maatschappelijke prestaties laat zich volgens de corporatie moeilijk kwantificeren. Om dit toch inzichtelijk te maken heeft STJA tijdschrijven ingevoerd, waarbij leefbaarheid als afzonderlijke eenheid is opgenomen. In 2011 is aan leefbaarheid ruim 7.300 uur besteed. Samen met de overige maatschappelijke uitgaven bedroegen de kosten voor STJA circa € 1 miljoen, exclusief de onrendabele investeringen die in 2011 € 4,3 miljoen bedroegen. Waar de uitgaven aan maatschappelijke opgaven inzichtelijk zijn, is het kwantificeren van het maatschappelijk rendement van deze uitgaven moeilijk. Ondanks voorgaande heeft de corporatie hier wel nadrukkelijk aandacht voor en worden afwegingen gemaakt op basis van kwalitatieve gronden. Zo is bij de corporatie bekend dat de inzet van wijkbeheerders bijvoorbeeld leidt tot minder graffiti. STJA geeft aan dat het inzichtelijk maken van de maatschappelijke prestaties wel kan worden verbeterd.

Via belanghebbendenbijeenkomsten wordt de Huurdersadviesraad en andere belanghebbenden betrokken bij het geven van een invulling aan maatschappelijke prestaties. In mei 2012 heeft STJA het document 'Maatschappelijk Ondernemen' opgesteld, waarin de kaders van het handelen van de

corporatie op het terrein van maatschappelijk ondernemen staat beschreven. Deze kaders zijn opgesteld op basis van de opvattingen van zowel de interne organisatie als externe belanghebbenden, zoals huurdersadviesraad, gemeenten en maatschappelijke partners. Het maatschappelijk ondernemen is uitgewerkt in een aantal thema's, waaronder hoofdfocus op primaire doelgroep, woningen, woonlasten, sociale stijging en specifieke projecten. Daarin is tevens een aantal specifieke actiepunten voor 2012 en 2013 benoemd. Verder heeft STJA met collega-corporatie Beter Wonen afgesproken om waar mogelijk samen te werken op het gebied van maatschappelijk ondernemen. De kern van maatschappelijk ondernemerschap is volgens de corporatie het creëren van toegevoegde waarde met die investeringen die het hoogst haalbare maatschappelijk rendement opleveren. STJA definieert maatschappelijk rendement als de toegevoegde waarde van een project voor de maatschappij. Het maatschappelijk rendement betreft de verhouding tussen de benodigde investering in geld, mensen en/of middelen en het maatschappelijk effect dat wordt bereikt. Als voorbeelden van maatschappelijke investeringen worden de verbetering van het veiligheidsgevoel, de gezondheid van de inwoners of de gezinssituatie van probleemhuishoudens weergegeven.

5.5.2 *Vergroten van vermogen*

7,0

Woningstichting St. Joseph Almelo heeft een beredeneerde visie en doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop het vermogen kan worden vergroot. Door de reeds toegelichte financiële doelstellingen en actieve monitoring en sturing via de Balanced Score Card heeft STJA goed zicht op de (on)mogelijkheden van de inzet van eigen en vreemd vermogen, zonder dat daarbij de financiële continuïteit in het geding komt. Naast het zo optimaal mogelijk inzetten van de eigen beschikbare middelen en het aantrekken van vreemd vermogen, is in het ondernemingsplan beschreven dat STJA meer koopwoningen wil bouwen en huurwoningen wil verkopen. De verkoop van koopwoningen en bouw van vrije sector huurwoningen bleek in de afgelopen jaren moeizamer te gaan dan verwacht, waardoor hier afboekingen op hebben plaatsgevonden. Naast de verkoop van woningen wil de corporatie de relatief lage maximale huur verhogen om projecten te kunnen realiseren en te kunnen voldoen aan de kosten die voortvloeien uit het overheidsbeleid. Daarbij wordt aangegeven dat bij met name de eengezinswoningen het relatief hoge aantal WWS punten tot gevolg heeft dat de huurverhoging die kan worden doorgevoerd beperkt is. Bij een te hoge verhoging komen de betreffende woningen boven de aftoppingsgrens, waardoor deze niet meer bereikbaar is voor de doelgroep. In de huidige plannen is rekening gehouden met verkoopopbrengsten. Mochten de verkopen tegenvallen, dan moeten de plannen worden aangepast.

5.5.3 *Maximale inzet van vermogen*

6,5

STJA heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van het vermogen voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Deze beredeneerde plannen komen in verschillende documenten in de beleidscyclus terug. In het ondernemingsplan 'Maatschappelijk ondernemen' heeft de corporatie duidelijk aandacht voor het leveren van maatschappelijke prestaties. De corporatie ziet zichzelf als een maatschappelijk ondernemer die vanuit haar taakopvatting kan worden aangesproken op het maatschappelijk rendement dat wordt gegenereerd. De zorg voor primaire doelgroepen en andere maatschappelijke activiteiten vloeit voort uit deze maatschappelijke taakopvatting. Dit betekent dat de corporatie zowel financieel rendabele als maatschappelijk rendabele projecten realiseert. Een voorbeeld daarvan zijn koopwoningen; enerzijds worden koopwoningen gerealiseerd met het doel winst te maken, anderzijds kunnen er ook koopwoningen worden gerealiseerd die vanuit de maatschappelijke taakopvatting van belang zijn.

Uit de financiële meerjarenplannen komt naar voren dat de corporatie het vermogen zo veel mogelijk inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Echter, een deel van het vermogen

wordt aangewend om kosten te kunnen opvangen die samenhangen met het ontwikkelen van risicovolle projecten en de aankoop van grondposities in het verleden. Zo is STJA op verzoek van de gemeente Almelo in een VOF gestapt om sociale huurwoningen te realiseren in Waterrijk en zijn er grondposities aangekocht in de gemeente Dinkelland om koopwoningen en duurdere huurwoningen te realiseren. De corporatie is momenteel bezig met het geven van een zo goed mogelijke invulling aan deze projecten en het afbouwen van de grondposities. Om de gevolgen van de gewijzigde marktomstandigheden op te vangen heeft STJA het recessiebeleid ingevoerd, waarbij de nieuwbouwproductie is beperkt, woningen in de Rumerslanden niet zijn vervangen door nieuwbouw maar zijn gerenoveerd, etc. Zoals in het eerdere deel van dit hoofdstuk reeds is toegelicht, heeft de corporatie goed zicht op de ontwikkeling van het vermogen en wordt nauwlettend gestuurd op (financiële) doelstellingen. Hierdoor kan STJA goed sturen op de mate waarin maatschappelijke prestaties kunnen worden geleverd op basis van de beschikbare middelen en het beschikbare vermogen.

In het licht van een optimale inzet van vermogen valt op het gebied van energiebesparende maatregelen op dat er in 2011 geen investeringen in energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad zijn gedaan, terwijl andere corporaties hier wel fors in hebben geïnvesteerd. Dit is enerzijds het gevolg van de volgens de corporatie relatief goede woningen en de reeds aanwezige energiebesparende maatregelen en anderzijds van de (voorlopige onder invloed van het regeringsbeleid) beleidskeuze woningen met een F- en G-label niet te verbeteren. Bij vervanging van de cv-ketels worden energiebesparende ketels en dubbel glas geplaatst. De grootste investeringen in energiebesparende maatregelen zijn in de nieuwbouw gedaan. De nieuwbouwinvesteringen liggen over het algemeen op een hoog niveau. Dit heeft te maken met de beleidskeuzes die zijn gemaakt ten aanzien van het woningtype en de kwaliteit van nieuwe woningen: STJA richt zich vooral op ouderenwoningen met een relatief dure zorginfrastructuur en niet ouderenwoningen hebben een relatief groot oppervlak en hoge kwaliteit. Dit om de woningen toekomstbestendig te maken. Daarnaast heeft STJA kosten gemaakt als gevolg van eisen die de gemeente heeft gesteld ten aanzien van parkeren en het overnemen van ontwikkelkosten van de openbare ruimte. Met voorgaande beleidskeuzes wordt het vermogen maximaal ingezet ten behoeve van de nieuwbouw, maar lijkt de bestaande voorraad achter te blijven.

5.6 Prestaties en beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 4.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor STJA resulteert het volgende beeld.

Tabel 5.2 Presteren naar Vermogen

Meetpunt		Beoordeling	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	7,0	20%	1,4
	Middelen	7,0		
	Sturing op kasstromen	7,0		
Financieel beheer	Planning en controle-cyclus	6,5	20%	1,4
	Treasurymanagement	7,0		
Doelmatigheid		7,5	20%	1,5
Vermogensinzet	Visie op maatschappelijk rendement	7,0	40%	2,7
	Vergroten van vermogen	7,0		
	Maximale inzet vermogen	6,5		
Gemiddeld				7,0

6 Presteren ten aanzien van Governance



6.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen wordt beoordeeld:

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimatie.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop STJA omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

6.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

6.2.1 Plan

6,5

In het ondernemingsplan heeft STJA 46 strategische doelstellingen geformuleerd, die in de beleidsperiode gerealiseerd dienen te worden. Deze doelstellingen kennen een meer kwalitatief karakter. In de jaarlijkse bedrijfsplannen vindt een doorvertaling plaats, waarbij de doelstelling is gekoppeld aan het startjaar, realisatiejaar en beleidsveld. Per beleidsveld (productie en proces, klant en maatschappij, organisatie en financiële middelen) wordt verderop in het bedrijfsplan een overzichtelijke opsomming gemaakt van de doelstellingen die daar onder vallen. Vervolgens wordt per beleidsveld een opsomming gegeven van de operationele activiteiten. Doordat de operationele activiteiten niet overal en tegelijk expliciet gekoppeld lijken aan de strategische doelstellingen, is het soms moeilijk deze te volgen. Hiermee is geen expliciete koppeling zichtbaar tussen de strategische doelen enerzijds en de operationele activiteiten anderzijds. Impliciet is deze koppeling er wel. In het kader van het plan vindt de visitatiecommissie het van belang het geformuleerde recessiebeleid te benoemen, waarin STJA op basis van de veranderde omstandigheden waarin de corporatie opereert inzichtelijk aanpassingen heeft gedaan aan de geformuleerde doelstellingen.

6.2.2 Check

7,0

In de Balanced Score Card en bedrijfsrapportage worden de normen en activiteiten op de operationele velden gevolgd. Door middel van het aanhouden of verwijderen van de operationele activiteiten is op ieder moment inzichtelijk in hoeverre STJA voldoet aan de eigen ambities. Echter, door het ontbreken van een duidelijke koppeling tussen strategische doelstellingen en de operationele activiteiten, is niet geheel inzichtelijk welke strategische doelen zijn behaald. Het jaarverslag is ook naar de genoemde operationele velden ingedeeld, waarin de verantwoording van de prestaties plaatsvindt.

6.2.3 Act

6,5

Door middel van het recessiebeleid heeft de corporatie duidelijk vormgegeven aan de bijsturing van de doelstellingen. Op het niveau van de operationele activiteiten is ech-

ter niet altijd even inzichtelijk op welke wijze bijsturing plaatsvindt of heeft plaatsgevonden. Op het gebied van het neerwaarts bijstellen van de verkoop is dit wel goed gedaan, maar op andere onderwerpen is het niet altijd geheel duidelijk waarom een doelstelling niet is gehaald en welke actie wordt ondernomen om dit te verbeteren. Ditzelfde geldt in bepaalde mate voor het actief communiceren naar de betrokken belanghebbenden die door deze bijsturing worden geraakt.

6.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: functioneren van de Raad van Commissarissen, toetsingskader en Governance Code.

6.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

7,0

In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de Raad van Commissarissen een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de Raad, de cultuur binnen de Raad, het reflecterend vermogen van de Raad en de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord.

Samenstelling

De Raad van Commissarissen van STJA heeft vijf leden. Per 16 januari 2013 is een nieuw lid benoemd ter vervanging van het lid met een commercieel-economisch/marketing profiel. Daarnaast is een lid herbenoemd. In de jaarverslagen geeft STJA op duidelijke wijze weer welke expertisevelden bij een of meerdere commissarissen aanwezig zijn aan de hand van kwaliteitsprofielen:

- Juridisch;
- Financieel-economisch;
- Zorg/medisch;
- Organisatie en communicatie;
- Commercieel-economisch/marketing.

Een verdere profielschets of duiding van de Raad van Commissarissen is bewust niet aanwezig op de website, wel is dit inzichtelijk in het jaarverslag. In het kader van de door Aedes vastgestelde Governancecode kan worden gesteld dat alle commissarissen voldoen aan de regels, die zijn opgesteld ten aanzien van onafhankelijkheid. Er is geen sprake van belangenverstrengeling.

Open cultuur

Uit de verslagen van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen blijkt dat er sprake is van een open cultuur. Deze open cultuur, waarin kritische vragen kunnen worden gesteld, is in de interviews benadrukt.

Zelfreflectie

De Raad van Commissarissen houdt ieder jaar een zelfevaluatie, afwisselend met en zonder extern deskundige. De Raad van Commissarissen stelt jaarlijks voor zichzelf een aantal speerpunten vast, die tijdens deze momenten worden geëvalueerd. Het vaststellen van speerpunten is ontstaan vanuit de wens meer betrokken te zijn bij de organisatie van STJA.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

De Raad van Commissarissen van STJA stelt de arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder vast. Jaarlijks stelt de Raad prestatieafspraken op, die onderdeel zijn van de bestuursopdracht die

aan de directeur-bestuurder is gegeven voor de looptijd van het ondernemingsplan. Voor het bepalen van de hoogte van de beloning van de directeur-bestuurder volgt de Raad de 'Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties', zoals die is opgesteld door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). De beloning van de directeur-bestuurder is vormgegeven conform de richtlijnen, waarbij de directeur-bestuurder in de jaren 2012 en 2013 zijn beloning heeft gecompenseerd onder de Balkenende norm.

Uit de notulen en interviews komt naar voren dat de Raad van Commissarissen relatief dicht op het bestuur zit. Als gevolg van de moeilijke omstandigheden waarin corporaties zich al enkele jaren bevinden, heeft de destijds nieuwe Raad van Commissarissen gemeend dichter op het bestuur te moeten zitten om goed toezicht te kunnen houden, advies te kunnen te geven en de rol als klankbord goed in te kunnen vullen. Ondanks dat de Raad dicht op het bestuur zit, is er geen sprake van een onbalans. Na een eerste aanlooperperiode is de rolverdeling tussen de Raad van Commissarissen duidelijk en neemt iedere partij de eigen verantwoordelijkheid. Voorgaande blijft wel een aandachtspunt, temeer ten aanzien van de adviserende rol van de Raad en het formuleren van beleid. Wanneer nodig en gewenst heeft de Raad van Commissarissen contact met de organisatie.

Gelijk met de 'Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties' heeft de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) de 'Honoreringscode Commissarissen' opgesteld. Deze code geldt ook sinds 1 juli 2010 en hanteert voor het vaststellen van de functiezwaarte van het commissariaat dezelfde methodiek als in de beloningscode voor bestuurders. De Raad van Commissarissen heeft in 2011 zijn nieuwe beloningsstructuur afgesproken. In het jaarverslag is ten aanzien van het toezicht het volgende omschreven:

De Raad van Commissarissen beoordeelt of STJA voldoet aan haar maatschappelijke taak en in het bijzonder aan de primaire doelstelling: huisvesting bieden aan degenen die aangewezen zijn op huisvesting door de corporatie. De Raad toetst of met het beleid van de directeur-bestuurder de genoemde doelen en resultaten bereikt worden en risico's beheerst c.q. beperkt zijn en blijven.

6.3.2 Toetsingskader

7,0

De Raad van Commissarissen heeft de directeur-bestuurder een bestuursopdracht meegegeven voor de uitvoering van het ondernemingsplan 2009-2013. Het ondernemingsplan heeft een drietal centrale thema's:

- Van huurwoningen naar koop- en huurwoningen;
- Een actievere rol in Twente (regionalisering);
- Verdere ontwikkeling van het leefbaarheidsbeleid.

Dit ondernemingsplan vormt voor de Raad van Commissarissen het toetsingskader. De Balanced Score Card is voor de Raad van Commissarissen een belangrijk instrument voor het toezicht houden op en klankborden met de directeur-bestuurder. De BSC geeft per kwartaal inzicht in de voortgang van activiteiten en de geleverde prestaties. De activiteitsvelden in de BSC zijn verdeeld over de volgende aspecten: Productie en Proces, Klant en Maatschappij, Organisatie en Financiële Middelen. De kwaliteit van de informatievoorziening en het op tijd en volledig aanleveren van informatie is de afgelopen jaren gestructureerd en verbeterd. De visitatiecommissie constateert dat de Raad van Commissarissen voldoende en tijdig wordt geïnformeerd. De kwaliteit van de informatie is dusdanig dat de Raad zijn rol als toezichthouder goed kan vervullen. Daarnaast heeft de Raad zelfstandig toegang tot de organisatie via intranet.

6.3.3 Governance code

7,0

STJA onderschrijft de Aedescode en de Governance code Woningcorporaties, die in 2011 vernieuwd is. Voor de code geldt het principe 'pas toe of leg uit' met uitzondering van drie bepalingen. Deze hebben betrekking op de sectorbrede beloningscode van bestuurders, een nieuwe bepaling die betrekking heeft op de honoreringscode van de commissarissen en de zittingstermijnen van de commissarissen.

Op de website van STJA is de Governance code geplaatst. Het is tevens zichtbaar op welke punten wordt afgeweken van de code. Ook in het jaarverslag is, volgens het principe pas toe of leg uit, opgenomen op welke punten STJA afwijkt van de code:

- Benoeming van de bestuurder: De bestuurder van STJA is benoemd voor onbepaalde tijd en niet, zoals de Governance Code voorschrijft, voor een periode van telkens vier jaar. De reden hiervan is dat bij disfunctioneren de arbeidsovereenkomst altijd kan worden ontbonden. Daarnaast vindt de Raad van Commissarissen dat volkshuisvesting lange-termijnwerk is, waarin continuïteit belangrijk is. Bovendien was de bestuurder al voor onbepaalde tijd aangesteld op het moment dat de Governance Code van kracht werd.

6.4 Externe Legitimatie

7,0

STJA organiseert regelmatig bijeenkomsten met de belanghebbenden. Zo heeft eind 2012 een bijeenkomst plaatsgevonden met als thema de toekomstige rol en positie van corporaties in het licht van het nieuw op te stellen ondernemingsplan. Tijdens deze bijeenkomst heeft STJA gesproken met de belanghebbenden over dit thema en zal de mening van de belanghebbenden worden meegenomen in het in 2013 op te stellen ondernemingsplan. In 2011 heeft de corporatie de belanghebbenden gevraagd om input te leveren voor het vaststellen van het sociale kader waarbinnen STJA het maatschappelijk ondernemen kan ontplooiën. STJA overlegt goed en constructief met de huurdersvereniging HAR, die naast de reguliere vergaderingen ook wordt betrokken bij de themabijeenkomsten met belanghebbenden. Op een aantal vlakken worden de belanghebbenden ingelicht en betrokken, nadat het beleid of de visie is opgesteld. Ten aanzien van betrokkenheid heeft de corporatie onder andere begin 2011 een belanghebbendenbijeenkomst georganiseerd, waarbij de vraag is gesteld waar volgens de belanghebbenden de daadwerkelijke opgaven liggen. De belanghebbenden worden ook via andere wegen betrokken bij de corporatie. De directe betrokkenheid vooraf bij het opstellen van de strategische visie en het actief toelichten van de keuzes (wat en waarom) kan worden verbeterd. Voorgaande wordt tevens door een aantal belanghebbenden bevestigd. Vanuit deze belanghebbenden is uitgesproken dat deze graag betrokken worden bij het opstellen van de strategische visie op de opgaven richting de toekomst en de wijze waarop de partijen, inclusief zichzelf, daar een bijdrage aan kunnen leveren. Het belanghebbendenregister is op de website beschikbaar en verslagen van de belanghebbendenbijeenkomsten worden onder de belanghebbenden verspreid.

Prestatieafspraken

STJA heeft zowel op bestuurlijk als uitvoerend niveau contact met partners, zoals de gemeenten, collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke partners. In de afgelopen jaren zijn er vrijwel geen prestatieafspraken geweest met de gemeente Almelo. Het ontbreken daaraan lag aan het gebrek aan prioriteitsstelling bij de gemeente Almelo. Na het herhaaldelijk benoemen van het ontbreken van prestatieafspraken bij de gemeente Almelo vanaf 2010, heeft STJA samen met collega-corporatie Beter Wonen zelf het initiatief genomen. Door de corporaties is gezamenlijk een bod richting de gemeente gedaan, waarover de partijen in gesprek gaan en die vervolgens kan worden aangescherpt. Met de gemeente Dinkelland zijn wel prestatieafspraken

opgesteld. Zowel vanuit STJA als vanuit de gemeente is aangegeven de afspraken bewust kwalitatief te hebben ingestoken, om op deze wijze ruimte te houden.

STJA overlegt regelmatig met collega-corporatie Beter Wonen. Ook de beide Raden van Commissarissen hebben regelmatig contact met elkaar. In het document maatschappelijk ondernemen is beschreven dat er een afzonderlijk gesprek heeft plaatsgevonden met collega-corporatie Beter Wonen in Almelo. Beide corporaties willen als maatschappelijk ondernemer een zinvolle bijdrage leveren. Er zijn geen principiële verschillen in de taakopvatting. Daarom is dan ook afgesproken om waar mogelijk op dit gebied met elkaar samen te werken. STJA heeft verder structureel overleg met andere maatschappelijke partners, zoals Carint Reggeland, en heeft gezamenlijk convenanten en waar gewenst wijkvisies opgesteld.

KWH-Participatielabel

In 2011 heeft STJA het KWH-Participatielabel behaald, waarmee de kwaliteit van bewonersparticipatie beoordeeld is. Dit heeft plaatsgevonden op de volgende vier labelonderdelen:

- Visie op participatie;
- Randvoorwaarden;
- Samenwerking;
- Rendement van participatie.

Bij het labelonderdeel "Visie op participatie" is beoordeeld of STJA een heldere visie heeft op wat de corporatie wil bereiken met participatie. In het labelonderdeel "Randvoorwaarden" is beoordeeld in welke mate en op welke wijze STJA verschillende participatievormen ondersteunt en faciliteert. In het labelonderdeel "Samenwerking" is beoordeeld op welke manier er met elkaar wordt samengewerkt en of bewoners daadwerkelijk een rol spelen in de beleidscyclus. In het onderdeel "Rendement participatie" staat de vraag centraal welk effect de investeringen op participatie hebben

6.5 Prestaties en beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 4.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor STJA resulteert het volgende beeld.

Tabel 6.1 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Beoordeling	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing	Plan	6,5	33%	2,2
	Check	7,0		
	Act	6,5		
Intern toezicht	Functioneren RvC	7,0	33%	2,3
	Toetsingskader	7,0		
	Governance Code	7,0		
Externe legitimatie	Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	7,0	33%	2,3
Gemiddeld				6,8

Bijlagen

Bijlage 1: Betrokken personen

Woningstichting St. Joseph Almelo

Naam	Functie
Dhr. Averdijk	Raad van Commissarissen (voorzitter)
Dhr. Boertien	Raad van Commissarissen (lid)
Mevr. Kooij	Raad van Commissarissen (lid)
Dhr. Kamst	Directeur-bestuurder
Dhr. Wils	Adjunct directeur
Dhr. Pipers	Hoofd controlling
Dhr. Weering	Hoofd woondiensten
Dhr. Van Houten	Stafmedewerker vastgoedontwikkeling
Mevr. Weusthuis	Directiesecretaris

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Mevr. Lentz-Fleming	Huurdersadviesraad
Dhr. Andela	Gemeente Almelo
Mevr. Kuik	Gemeente Almelo
Dhr. Steggink	Gemeente Dinkelland
Dhr. Engelbertink	Gemeente Dinkelland
Mevr. Mengerink-Hogevonder	Carint Reggeland
Dhr. Olde Engberink	Carint Reggeland

Bijlage 2: Bronnenlijst

Bronnen

Blok	Documenten
Algemeen beeld	Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief (2012) - op site CFV
A. Missie, visie, leiderschap doelstellingen	Strategische beleidsplannen Jaarverslagen 2008 tot en met 2011 Toezichtsrol - statuten, mandateringsregeling, inzicht in discussies met RvC/RvT (notulen vergaderingen) Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, Milieu- en duurzaamheid, leefbaarheid, etc.)
B. Maatschappelijke opgaven	Prestatieafspraken Convenanten, contracten Documenten waarin doelstellingen verwoord zijn (ook op deelterreinen zoals zorg, maatschappelijke opvang, milieu etc.) Documenten over maatschappelijk rendement of dividend Woningmarktonderzoeken Strategisch voorraadbeleid
C. Maatschappelijke omgeving	Huurders, leden, gemeenten, andere stakeholders (corporaties, marktpartijen, zorgpartners, maatschappelijke partners) Stakeholderregister Structurering/formalisering van contacten Verslagen, onderzoeken (KWH, USP etc.) Prestatieafspraken, convenanten e.d.
D. Vermogen en efficiëntie	Begrotingen Meerjarenbegrotingen/Financiële meerjarenramingen Kwartaalrapportages Verslagen/brieven accountant Managementletters Brieven CFV Stukken betreffende financiële sturing en efficiency WSW correspondentie
E. Prestaties	Documentatie over monitoring van prestaties, tegen de achtergrond van eigen doelen en ambities + prestatiecontracten Brieven minister VROM inzake prestaties en toezicht

Bijlage 3: Presteren naar Ambities en Opgaven

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Ambities	Cijfer	Opgaven	Cijfer
Beschikbaarheid				
Ultimo 2012 verwachten STJA circa 5.550 woningen in eigendom te hebben. Daarmee wordt voldaan aan de doelstelling voldoende omvang te hebben. Het totaal aantal verhuureenheden bedraagt ultimo 2012 circa 6.700.	STJA hanteert geen groeidoelstelling ten aanzien van de omvang van het woningbestand. Bepaalde segmenten zullen in volume afnemen. Groei in de regio wordt wel nagestreefd.	7,0	Gemeente Dinkelland 2008-2011: STJA zal voldoende woningen bereikbaar houden voor de lagere inkomensgroep.	7,0
			Gemeente Almelo 2005-2009: voldoende aanbod voor huisvesting ouderen, starters en mensen met een laag inkomen. Verder zullen partijen zich gezamenlijk inzetten voor het probleem van scheefwonen.	6,5
Geschoonde leegstand in percentage van de jaarhuur: <ul style="list-style-type: none"> • 2009: 0,8%. • 2010: 1,1%. • 2011: 1,1% (geschoonde leegstand). • 2012: 0,8%. 	Geschoonde leegstand ligt gelijk of lager dan 0,8%.	6,5	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Woningtoewijzing				
In 2009 is 16% van de verhuurde nieuwbouwwoningen verhuurd aan bewoners van buiten Almelo. In 2010 geen nieuwbouw.	Percentage verhuurde nieuwbouwwoningen in gelabelde complexen aan bewoners van buiten Almelo >10%. Vanaf 2010 doelstelling niet meer opgenomen.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Huisvesting statushouders: <ul style="list-style-type: none"> • 2009: In 2009 is geen taakstelling opgelegd, doordat in de jaren ervoor een grote voorsprong is ontstaan. Desalniettemin zijn in 2009 nog eens 11 personen gehuisvest. • 2010: Er zijn 8 statushouders gehuisvest. Er is nog steeds een voorsprong. • 2011: Er zijn 5 statushouders gehuisvest. Er is nog steeds een voorsprong. 	Huisvesting bieden aan asielzoekers.	7,0	In 2009 geen taakstelling vanwege voorsprong vanuit eerdere jaren.	8,0
			Taakstelling stad Almelo 44 personen.	7,0
			Taakstelling stad Almelo: 44 personen.	7,0

<ul style="list-style-type: none"> 2012: Er is ultimo 2012 nog steeds een grote voor-sprong van 228 personen. STJA heeft in 2012 3 statushouders gehuisvest. In 2012 heeft de corporatie 26 urgentiehouders gehuisvest. 			Gemeente Dinkelland 2008-2011: STJA stelt met inachtneming van de afspraken omtrent spreiding en vrijkomende woningen de benodigde woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders, conform de rijkstaakstelling.	7,0
<p>Huisvesting urgenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2009: niet van toepassing. 2010: 38 urgenten gehuisvest, waarvan 37 binnen 6 maanden. 2011: 28 urgenten gehuisvest binnen 6 maanden. 2012: urgenten zijn binnen 3 maanden gehuisvest. 	Gemiddelde wachttijd urgent woningzoekenden is gelijk of minder dan 6 maanden.	7,0	Mensen met een urgentieverklaring krijgen binnen een halfjaar een passende aanbieding.	7,0
In 2011 is 96,5% van de vrijkomende woningen verhuurd aan mensen met een inkomen lager dan 33.614	90% van de vrijkomende woningen beneden de aftoppingsgrens worden verhuurd aan huurders met een inkomen lager dan 33.614.	7,5	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
In 2011 hebben gemeente Almelo, Beter Wonen en STJA opdracht gegeven aan RIGO om de werking van het woonruimteverdeelsysteem te evalueren.	2011: Evaluatie/herijking woningtoewijzingsbeleid Almelo.	7,0	Gemeente Dinkelland Woonvisie 2011+: gemeente en corporaties monitoren de vraag naar woningen en de toewijzing van woningen.	7,0
Betaalbaarheid				
<p>2009: 57 huurwoningen opgeleverd, waarvan 29 (51%) bereikbaar voor huurtoeslag</p> <p>2010: geen woningen opgeleverd.</p> <p>2011: 57% van de opgeleverde woningen is bereikbaar voor huurtoeslag</p> <p>2012: 100% van de opgeleverde woningen is bereikbaar voor huurtoeslag</p>	Tenminste 25% van de nieuwbouwwoningen moet een huur hebben die bereikbaar is voor mensen die een beroep doen op de huurtoeslag. Daarmee wil STJA bewerkstelligen dat deze groep huurders in een nieuwbouwwoning kan wonen en wil men segregatie tegengaan.	10,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
In 2009 is nieuw huurbeleid opgesteld. Uitgangspunt is om op termijn te meer te komen tot een woonlastenbenadering. Huurverhoging 2009 2,5%. 2010: 1,2%, 2011: 1,3%.	De jaarlijkse huurverhoging is inflatievolgend.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
2009-2010: de gemiddelde huurprijs ligt op 64% van maximaal redelijk.	2009-2010: gemiddelde huurprijs in % van maximaal redelijke huur 64%.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
2011-2012: de gemiddelde huurprijs ligt op 65% van maximaal redelijk.	2011-2012: gemiddelde huurprijs in % van de maximaal redelijke huurprijs 65%.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.

Ultimo december 2011 behoort 88,9% van de woningen tot de categorie goedkoop of bereikbaar. Percentage maximaal redelijk ligt op 65%. In het woonwaarderingstelsel hebben de woningen gemiddeld 140 punten. Bezit STJA kent een goede prijs-kwaliteitverhouding, waarbij de prijs aan de lage kant ligt.	STJA wil de leden van de primaire doelgroep kwalitatief goede woningen leveren tegen een betaalbare prijs.	7,0	Gemeente Dinkelland Woonvisie 2011+: aantal sociale huurwoningen in 2020 minimaal 1.300 woningen	7,0
			Gemeente Almelo 2005-2009: voldoende betaalbaar woningaanbod	7,0
Bevorderen eigen woningbezit				
2009: 61 woningen verkocht waarvan 8 aan zittende huurders.	Oorspronkelijke doelstelling 75 te verkopen woningen per jaar. In het kader van de recessie bijgesteld naar 25 woningen in 2009.	7,5	Gemeente Dinkelland 2008-2011: STJA zal incidenteel huurwoningen verkopen indien dat past binnen het strategisch vastgoedbeleid.	7,0
2010: 62 woningen, waarvan 9 aan zittende huurders.	In 2010 doelstelling bijgesteld naar 40 woningen.		Gemeente Almelo 2005-2009: corporaties zullen woningen verkopen (voor breder aanbod, voor doorstroming)	7,0
2011: 40 woningen verkocht.	In 2011 waren 50 woningen begroot, bijgesteld naar 40 woningen.			
2012: 28 woningen verkocht.	Norm verkoop van 30 woningen.			
In 2010 is beleid geformuleerd ten aanzien van financieerings- c.q. koopproducten. In 2011 is het product Kopen naar Wens gereed voor besluitvorming.	STJA gaat kooparrangementen introduceren.	7,0	Gemeente Almelo 2005-2009: introduceren tussenvormen huur en koop, specifiek voor starters	7,0
Geen prestaties zichtbaar.	Geen ambities geformuleerd.	n.v.t.	Gemeente Dinkelland 2008-2011: op basis van onderzoeken komen partijen in 2008 met maatregelen voor de bouw van goedkope (starters)koopwoningen.	n.v.t.
Geen prestaties zichtbaar.	Geen ambities geformuleerd.	n.v.t.	Gemeente Dinkelland Woonvisie 2011+: afspraken maken over de verkoop van eengezinshuurwoningen voor starters en jonge gezinnen.	n.v.t.
Overig				
in 2009 is een coulanceregeling in het leven geroepen voor huurders die werkloos worden en periode moeten overbruggen van laatste salaris tot eerste uitkering. Uitvoering aangegeven in de periode 2009-2012.	Met huurders, die als gevolg van de huidige economische situatie in financiële problemen zijn gekomen en daardoor in betalingsproblemen (dreigen te) komen, zal coulant worden omgegaan. In de overgangperiode tussen ontslag en uitkering zit vaak een periode waarin men geen inkomen heeft. Huurders die als gevolg hiervan betalingsproblemen voorzien en dit tijdig bij ons aangeven, vallen niet in het reguliere incassotraject.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.

Bij problemen rond huurachterstand doorverwijzing naar Meldpunt Huurschuld. Hoewel STJA van mening is dat de financiering van een goed functionerende Stadsbank in principe een taak is voor de lokale overheid, heeft STJA financieel bijgedragen om het Meldpunt Huurschuld op te richten. STJA en Beter Wonen hebben elk ruim € 26.000,- bijgedragen, de gemeente Almelo ruim € 34.000,-.	Deelname aan Meldpunt Huurschulden.	7,0	Overeenkomst inzake preventiebeleid huurschulden 2010 tussen corporaties, gemeente Almelo en Stadsbank Oost Nederland - door samenwerking effectief hulp bieden.	7,0
Huurachterstand in % van de jaarhuur: <ul style="list-style-type: none"> • 2009: 0,7% • 2010: 0,7% • 2011: 0,7% • 2012: 0,8% 	De huurachterstand in % van de jaarhuur is gelijk aan of minder dan 1%.	7,5	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Aantal ontruiming t.g.v. huurachterstand en overlast: <ul style="list-style-type: none"> • 2009: 24 huurachterstand en 1 overlast • 2010: 21 • 2011: 14 huurachterstand en 4 overlast • 2012: 15 huurachterstand en 4 overlast 	2009-2011: Aantal ontruiming t.g.v. huurachterstand maximaal 25 en wegens overlast maximaal 10. 2012: Aantal ontruiming t.g.v. huurachterstand max. 20 en wegens overlast max 5.	8,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
In 2011 is het uitzettingsbeleid tegen het licht gehouden. In principe worden geen gezinnen uit hun woning gezet waar kinderen bij betrokken zijn.	Afspraak maken met Beter Wonen, Gemeente en de Stadsbank om zinloze uitzettingen te voorkomen.	7,0	Overeenkomst inzake preventiebeleid huurschulden 2010 tussen corporaties, gemeente Almelo en Stadsbank Oost Nederland - door samenwerking effectief hulp bieden.	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,3		7,0

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Prestaties	Ambities	Cijfer	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit				
<p>Planmatig onderhoud uitgevoerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> 2009: 4,2 miljoen. 2010: 3,6 miljoen. 2011: 2,6 miljoen. Geen prestaties zichtbaar. 	<p>Indien de woningen niet aan de normen voldoen, worden ze naar dit niveau gebracht:</p> <p>Geen ambities geformuleerd.</p> <p>2010: Er is 3.325.000 beschikbaar voor planmatig onderhoud.</p> <p>2011: Er is 2.800.000 beschikbaar voor planmatig onderhoud.</p> <p>2012: Er is 1.475.000 beschikbaar voor planmatig onderhoud.</p>	7,0	<p>Gemeente Dinkelland 2008-2011: nieuwbouw heeft Woonkeurlabel of gelijkwaardig; voor bestaande voorraad is Woonkeurlabel het referentieniveau.</p> <p>Gemeente Dinkelland Woonvisie 2011+: kwaliteitsslag maken in de samenstelling van de voorraad sociale huurwoningen.</p> <p>Gemeente Almelo 2005-2009: in totale periode 200 woningen ingrijpend verbeteren (totaal corporaties).</p> <p>Gemeente Almelo 2005-2009: nieuwbouw heeft Woonkeurlabel, voor bestaande bouw is Woonkeurlabel het referentieniveau.</p> <p>Geen opgaven geformuleerd.</p>	<p>n.v.t.</p> <p>n.v.t.</p>
<p>Dagelijks onderhoud (bestaat uit klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en contractonderhoud):</p> <ul style="list-style-type: none"> 2009: 608.000 2010: 357.000 (klachtenonderhoud) 2011: 340.000 (klachtenonderhoud) 	<p>Geen ambities geformuleerd.</p> <p>2010: Klachtenonderhoud geraamd op 500.000</p> <p>2011: Klachtenonderhoud geraamd op 500.000</p> <p>2012: Klachtenonderhoud geraamd op 800.000</p>			
<p>Mutatieonderhoud:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2009: in 569 woningen, 1200 euro per woning 2010: in 480 woningen, 1.100 euro per woning 2011: in 472 woningen, 1068 euro per woning Geen prestaties zichtbaar. 	<p>Geen ambities geformuleerd.</p> <p>2010: Mutatieonderhoud geraamd op 500.000</p> <p>2011: Mutatieonderhoud geraamd op 300 mutaties en 300.000</p> <p>2012: Mutatieonderhoud geraamd op 375 mutaties en 350.000</p>		Geen opgaven geformuleerd.	
<p>Contractonderhoud:</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen prestaties zichtbaar. Geen prestaties zichtbaar. 	<p>2010: Contractonderhoud geraamd op 1.800.000</p> <p>2011: Contractonderhoud geraamd op 1.800.000</p>			

• Geen prestaties zichtbaar.	2012: Contractonderhoud begroot 1.208.000			
In 2011 heeft de werkgroep 'Onderhoud' een aantal voorstellen gedaan met betrekking tot de vernieuwing van het onderhoud. Hierbij is ook gekeken naar de kwaliteitseisen voor het bezit en de differentiatie van het onderhoud.	2009-2011: Het gewenste kwaliteitsniveau van de kernvoorraad wordt vastgelegd. STJA gaat de portfolioanalyse beschrijven van de kernvoorraad, waarbij inzichtelijk wordt in hoeverre de voorraad voldoet aan de gestelde normen.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
In 2010 is aan de hand van marktinformatie, kengetallen, demografische ontwikkelingen een portfolioanalyse opgesteld. Er zijn beheerstrategieën geformuleerd die zijn vertaald in concrete beheerplannen.	Eind 2010 is het strategisch voorraadbeleid geheel geactualiseerd.	5,0		
Eind 2011 is de basis van het nieuwe SVB gereedgekomen. Definitieve besluitvorming hierover vindt in de eerste helft van 2012 plaats. Geïntegreerd in het Viewpoint-bedrijfssysteem zijn de nieuwe vastgoed- en beheerstrategieën in ons bedrijfssysteem opgenomen. Met dit systeem en de onderliggende procedureafspraken ten aanzien van de periodieke analyses is de vernieuwing van het SVB afgerond en wordt feitelijk een nieuwe periode ingegaan.	Uiterlijk 1 juli 2011 zal het strategisch voorraadbeleid voor de periode 2011-2013 worden vastgesteld.		Gemeente Dinkelland (2008-2011) en STJA onderzoeken in 2009 welke woningen toegankelijk zijn of moeten worden gemaakt voor bewoners in een rolstoel. Gemeente Almelo 2010: STJA gaat de woonbehoefte van ouderen inventariseren en toekomstige ontwikkelingen daarop afstemmen.	7,0
Aantal uitgevoerde veiligheidskeuringen: 2009: 788 2010: 741 2011: 701 2012: geen keuringen verricht. Het gehele bezit is geïnspecteerd.	STJA garandeert veiligheid in de woningen. Dit betekent dat STJA de gas- en elektra-installaties in de woningen periodiek inspecteert. Periodiek ondergaat het gehele bezit een veiligheidskeuring. Aantal uitgevoerde veiligheidskeuringen; norm 2009 en 2010 500 per jaar. Norm 2011 700 woningen.	8,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Kwaliteit dienstverlening				
<ul style="list-style-type: none"> • STJA biedt huurders een serviceabonnement aan. In 2009 was 80% van het potentieel aantal deelnemers abonnee. • 2010:82% • 2011:82% • 2012:84% 	Deelname serviceabonnement in % van het aantal potentiële deelnemers ligt >75%.	7,5	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Score enquête nieuwe huurders:		7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.

<ul style="list-style-type: none"> • 2009: 7,9 • 2010: 7,8 • 2011: 8,0 • 2012: geen prestaties zichtbaar 	Score enquête nieuwe huurders is 7,5.			
	Score enquête nieuwe huurders is 8,0.			
Score enquête vertrekkende huurders:		7,0		
<ul style="list-style-type: none"> • 2009: 8,3 • 2010: 8,0 • 2011: 7,4 • 2012: 8,2 	Score enquête vertrekkende huurders 7,5.			
	Score enquête vertrekkende huurders 8,0.			
Score klanttevredenheidsonderzoek nieuwbouw:	Score klanttevredenheidsonderzoek nieuwbouw 7,5.	7,0		
<ul style="list-style-type: none"> • 2009: 7,8 • 2010: geen nieuwbouw • 2011: niet zichtbaar • 2012: 7,9 				
KWH huurlabel:	Behalen en behoud van het KWH huurlabel.	7,0		
<ul style="list-style-type: none"> • 2009: behoud KWH huurlabel • 2010: behoud KWH huurlabel, gemiddeld 7,8 • 2011: behoud KWH huurlabel, gemiddeld 7,7 • 2012: behoud KWH huurlabel 				
In 2011 is het KWH participatielabel behaald, STJA neemt derde plaats in van getoetste corporaties	In 2011 wil STJA het participatielabel van KWH behalen.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Energie en duurzaamheid				
2009: Energiebeleid is vastgesteld.	In 2009 verschijnt de nota energiebeleid STJA 2009	7,0	Gemeente Almelo 2010: STJA werkt haar energiebeleidsplan nader uit tot maatregelen die vanaf 2011 zullen worden uitgevoerd.	7,0
2010: In 2010 is gestart met de vertaling van het energiebeleid in concrete acties. Er is een project voorbereid, waarbij bij het vervangen van CV installaties bewoners tegen huurverhoging de mogelijkheid hebben een zonneboiler te laten plaatsen.	In 2010 zal de daadwerkelijke uitwerking in planning en acties plaatsvinden van de energienota. Maatregelen die een lager energieverbruik en daarmee lagere woonlasten opleveren worden onderzocht en waar mogelijk ingevoerd.	7,0		
2010: de mogelijkheden is de plaatsing van zonnecollectoren op het dak van het kantoor onderzocht.	2010: Onderzoek plaatsen zonnecellen dak kantoor.	7,0		
2011: Geen beleid en dus niet in uitvoering. Daarnaast is een project wegens bezuinigingen teruggetrokken.	2011: Aanpak woningen met een EPA-label F of lager.	4,0		

2011: In 2011 in afwachting van de werkgroep Energie geen actie ten aanzien van project Zon in Huis. Het project is tot op heden nog niet uitgevoerd.	2011: Project Zon in Huis (plaatsen van circa 100 zonnecollectoren). Voor 2011 wordt ingestoken op het aanbieden van 100 zonneboilers in combinatie met het vervangen van de verouderde cv-installaties. Deze zonneboilers worden tegen een geringe huurverhoging aan de bewoners van complexen waar dit speelt aangeboden.	4,0	
2010: Enquête gehouden onder huurders om te onderzoeken hoe zij over energiebesparing denken.	Geen ambities geformuleerd.	n.v.t.	
2010: Aandacht besteed aan bewustwording eigen gedrag van klanten en het effect op het energieverbruik door artikelen in bewonersblad en sturen radiatorsticker.	Geen ambities geformuleerd.	n.v.t.	
Het project Beter Peter blijkt in praktijk geen succes. Project is per februari 2012 beëindigd.	Deelname aan Project Beter Peter .	7,0	
2011: Met de nieuwbouw van project Titus Brandtsmahof en de Brander is speciale aandacht besteed aan energietechnische maatregelen, waaronder warmte/koudeopslag.	De mogelijkheden om bij nieuwbouw maatregelen te treffen die een goede bijdrage aan duurzaam energiebeheer kunnen leveren (waaronder de toepassing van warmtepompen en zonneboilers) worden onderzocht en bij positieve resultaten toegepast.	7,0	
Gemiddelde beoordeling		6,6	7,0

Huisvesten doelgroepen met bijzondere aanpassingen of voorzieningen

Prestaties	Ambities	Cijfer	Opgaven	Cijfer
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte				
STJA onderscheidt zich in het realiseren van goede huisvesting voor ouderen in samenwerking met de Carint Reggeland. Zie onderstaand de verschillende prestaties die hier uiting aan geven.	STJA wil zich onderscheiden bij het realiseren van goede huisvesting voor ouderen. Uitgangspunt vormt de vraag niet het aanbod.	7,0	Gemeente Dinkelland Woonvisie 2011+: gemeente geeft samen met andere partijen (waaronder corporaties) invulling aan het uitvoeringsprogramma woonservicegebieden.	7,0
			Gemeente Almelo 2005-2009: ontwikkelen woonservicezones (samenwerking met gemeente, corporaties en zorg/welzijnspartijen). In 2010 Ossenkoppelerhoek en Sluitersveld.	7,0
<p>2011: De kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van ouderen is onderzocht en in beeld gebracht.</p> <p>2012: Met de realisatie van verschillende woonzorgcomplexen, waaronder de Titus Brandsmahof en de Brander is voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan ouderenwoningen en woonclusters voor gehandicapten in Almelo.</p> <p>STJA heeft in haar nieuwbouw Josephbuurt, mede na overleg met de bewoners (ASV), rekening gehouden met 20% zogenaamde MultiDoelGroep-woningen (MDG), die door hun plattegrond uitermate geschikt zijn voor ouderen en zorgbehoefte. De eerste negen woningen worden dit jaar opgeleverd.</p> <p>Concrete verdere acties inzake ouderenhuisvesting worden pas benoemd na het SVB traject.</p>	<p>STJA wil kwalitatief goede en aansprekende huisvesting voor ouderen leveren. De behoefte aan deze woonruimte, zowel kwantitatief als kwalitatief, zal samen met belanghouders in beeld gebracht worden.</p> <p>2011: In beeld brengen kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte ouderen.</p> <p>Bedrijfsplan 2012: De kwalitatieve en kwantitatieve huisvesting zal in 2012 getransformeerd worden naar concrete in 2013 uit te voeren werkzaamheden.</p>	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Domotica is de verzamelnaam van allerlei elektronische maatregelen die het woongenot en de mogelijkheden om langer zelfstandig in huis te blijven, moeten bevorderen. Uit de veelheid aan mogelijkheden heeft STJA, na een gedegen onderzoek, een basispakket vastgesteld. Dit basispakket kan aan de behoeften van de eindgebruiker worden aangepast.	STJA levert voor Domoticavoorzieningen een standaardvoorziening. De inhoud van het basispakket zal worden vastgesteld. Eventueel maatwerk vindt plaats in overleg met de eindgebruiker.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.

2011: Nieuwbouw Titus Brandsmahof bestaande uit 37 huurappartementen, 60 verpleeghuisplaatsen, 30 verzorgingshuisplaatsen en een gezondheidscentrum.	2011: Oplevering bouw Titus Brandsmahof 37 zorgappartementen, 60 zorgplaatsen en een gezondheidscentrum.	7,0	Gemeente Almelo 2010: STJA bouwt het woonzorgcentrum Titus Brandsmahof.	7,0
In 2011 zijn in 133 woningen aanpassingen verricht in het kader van de WMO.	Volgen van ontwikkelingen op het gebied van de WMO. Houden van toezicht en beheer van WMO-aanpassingen.	7,0	Gemeente Dinkelland 2008-2011: gemeente en STJA voeren samen WMO-beleid uit (gemeente heeft regie).	7,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking < 65				
STJA is proactief bezig met de huisvestingsvraag en realisatie van woon-zorgcomplexen en woonclusters voor gehandicapten.	STJA gaat proactief bezig met de huisvestingsvraag van clusterwonen voor gehandicapten.	7,0		
2009: 16 zorgunits Mercurius voor mensen met een verstandelijke beperking.	Huisvesten gehandicapten. Het overheidsbeleid is erop gericht mensen met beperkingen zo lang mogelijk - begeleid - zelfstandig te laten wonen om intramurale huisvesting te voorkomen. STJA werkt hieraan mee door regelmatig huisvesting te realiseren of aan te kopen die wordt verhuurd aan zorgaanbieders op dat vlak. In 2009 worden 16 woningen in het project Mercurius verhuurd aan de J.P. van den Bentstichting. In 2012 wordt in dat kader project 'de Brander' opgeleverd dat aan de JP van den Bentstichting is verhuurd.	7,0	Gemeente Dinkelland Woonvisie 2011+: ca. 25% van het bouwprogramma zal bestaan uit multifunctionele huurwoningen of verzorgde woonvormen.	n.v.t.
2012: Oplevering appartementencomplex De Brander voor bewoners met een verstandelijke beperking, zowel jongeren als ouderen.				
Naast nieuwbouw t.b.v. gehandicapten worden jaarlijks talloze aanpassingen in woningen uitgevoerd in het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten.				
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen stellen				
2010: 6% van de woningen wordt verhuurd aan een instelling die de woningen gebruikt voor opvang, verzorging of verpleging.	Huisvesten gehandicapten. Het overheidsbeleid is erop gericht mensen met beperkingen zo lang mogelijk - begeleid - zelfstandig te laten wonen om intramurale huisvesting te voorkomen. STJA werkt hieraan mee door regelmatig huisvesting te realiseren of aan te kopen die wordt verhuurd aan zorgaanbieders op dat vlak.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
2011: 7% van de woningen wordt verhuurd aan instelling die de woningen gebruikt voor opvang, verzorging of verpleging.				
In 2011 is samen met collega corporatie Beter Wonen en de gemeente gezocht naar een passende locatie voor de opvang van dak- en thuislozen. Dit heeft nog niet tot concrete resultaten geleid.	Geen ambities geformuleerd.	n.v.t.	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.

STJA neemt deel aan het project (Z)onderdak van Woon. STJA neemt deel aan de overlegvormen. In 2011 zijn er geen plaatsingen bij STJA geweest in dit kader.	Deelname aan project (Z)onderdak van Woon.	7,0	Gemeente Dinkelland 2008-2011: gemeente en STJA spannen zich gezamenlijk in om te voorkomen dat mensen dak- of thuisloos worden. Gemeente Almelo 2010: In het kader van maatschappelijk ondernemen is STJA actief betrokken bij het project Wonen (Z)onder dak.	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,0		7,0

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties	Ambities	Cijfer	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw oplevering				
In 2009 is het recessiebeleid vastgesteld, waarin de temporisering van projecten is aangegeven. In de jaarplannen is de bijstelling steeds weergegeven. Jaarlijks wordt aan de doelstellingen voldaan. Voor de periode 2012 t/m 2016 heeft STJA dertien projecten in portefeuille met in totaal 242 wooneenheden. De start van de werkzaamheden en de daarmee samenhangende oplevering is afhankelijk van de economische ontwikkelingen, de vraag en inschatting van de verschillende signalen in combinatie met de inkomsten uit verkoop.	Voor de periode tot 2013 verwacht STJA 370 woningen in de koopsfeer te realiseren, waarvan 60 in plattelandsgemeenten. In 2009 is het recessiebeleid vastgesteld, waarin de temporisering van projecten is aangegeven.	n.v.t.	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
2009: 105 nieuwbouwwoningen. <ul style="list-style-type: none"> 57 appartementen Mercurius Almelo: 41 huur, 16 zorgunits en 1288m2 bedrijfsruimte. 8 huurappartementen KPN locatie Wierden. 10 koopappartementen Harmonium Denekamp. 30 koopappartementen de Bascule Almelo 	Doelstelling 2009: 57 appartementen Mercurius Almelo. 8 appartementen KPN locatie Wierden. 10 appartementen Harmonium Denekamp. 30 appartementen de Bascule Almelo.	7,0	Gemeente Almelo 2005-2009: jaarlijkse productie 500 woningen (uitgangspunt 20% sociaal).	7,0
2010: Er is geen nieuwbouw opgeleverd.	Doelstelling 2010: geen oplevering.		Gemeente Almelo 2010: STJA zal in het geval van een financiële meevaller van voldoende omvang deze inzetten op de start van bouwactiviteiten.	n.v.t.
2011: 103 woningen woonzorgproject Titus Brandsmahof.	Doelstelling 2011: oplevering Titus Brandsmahof.		Gemeente Almelo 2010: STJA bouwt het woonzorgcentrum Titus Brandsmahof.	7,0
2012: 22 appartementen en een commerciële ruimte aan de Brandersweg zijn opgeleverd.	Doelstelling 2012: Oplevering 22 appartementen en commerciële ruimte Brandersweg		Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Nieuwbouw voorbereiding				
In 2010 is STJA in gesprek met gemeente Dinkelland over invulling locatie Vos. 2011: Plan is niet haalbaar, er wordt gekeken naar verschillende opties.	Bedrijfsplan 2010: In juni 2009 heeft STJA haar recessiebeleid vastgesteld. Onderdeel is het temporiseren van ontwikkelingen. Voor de periode 2010-2015 heeft STJA 15 projecten in portefeuille met in totaal 491 wooneenhe-	7,0	Gemeente Dinkelland 2008-2009 uitvoering/voorbereiding: * Rossum, locatie Vos: 17 huur- en/of koopappartementen + 200 m2 commerciële ruimte.	7,0

Harmonium (Denekamp): realisatie van tien appartementen. Het project is in 2009 opgeleverd. Als gevolg van de stagnerende verkoop zijn vijf appartementen tijdelijk in de verhuur genomen.	den, een gezondheidscentrum en 2.350 m2 commerciële ruimte. De start van de werkzaamheden en de daarmee samenhangende oplevering is afhankelijk van de economische ontwikkelingen, de vraag en inschatting van de verschillende signalen in combinatie met de inkomsten uit verkoop.		Gemeente Dinkelland 2008-2009 uitvoering/voorbereiding: * Denekamp, Julianastraat: 10 koopappartementen.	7,0
in 2010 opstellen stedenbouwkundig plan. De Gulle Waard: In 2013 is de samenwerkingsovereenkomst getekend met Carint Reggeland en de exploitatieovereenkomst met gemeente Dinkelland.			Gemeente Dinkelland 2008-2009 uitvoering/voorbereiding: * Denekamp, locatie Vledderstraat: ca. 35 huur/koop appartementen, parkeerkelder, 1.800 m2 winkels.	6,0
2012: Geen ontwikkelingen. Verkenning bouw 12 appartementen en 350m2 commerciële ruimte 'Mad Dog' Denekamp worden opgestart.			Gemeente Dinkelland 2008-2009 uitvoering/voorbereiding: * Denekamp, locatie Mad Dog: ca. 35 huur/koop appartementen, 700 m2 commerciële ruimte.	4,0
Er zijn geen sociale huurwoningen gerealiseerd in gemeente Dinkelland.	n.v.t.	n.v.t.	Gemeente Dinkelland 2008-2009 uitvoering/voorbereiding: Gemeente Dinkelland Woonvisie 2011+: 45% van de nieuwbouw reserveren voor sociale woningbouw.	1,0
STJA heeft geen kleinschalige projecten die zijn aangevraagd.	n.v.t.	n.v.t.	Gemeente Dinkelland Woonvisie 2011+: gemeente en corporaties ondersteunen kleinschalige projecten voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap op initiatief van de bevolking voor starters en jonge gezinnen.	n.v.t.
Aankoop				
2009: 13 appartementen in het project Aida Almelo.	STJA fungeert als achtervang bij de verkoop van 16 nieuwbouw appartementen van project Aida in Almelo.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Sloop/samenvoeging				
2009: 0 woningen.	Geen ambities zichtbaar.	n.v.t.	Gemeente Almelo 2005-2009: jaarlijks 95 woningen slopen (corporaties totaal).	n.v.t.
2010: 13 woningen.				
2011: 16 woningen.				
Verkoop/nieuwbouw				
2010: 0 woningen Bascule verkocht	Verkoop 3 woningen Bascule.	1,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
2011: 1 woning Josephbuurt verkocht en 0 woningen Bascule.	Verkoop 32 woningen st Josephbuurt en Bascule 3 woningen.		Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.

2012: 4 nieuwbouwwoningen Josephbuurt verkocht en 0 woningen Bascule.	Verkoop 8 woningen st. Josephbuurt en 1 woning Bascule.		Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Maatschappelijk vastgoed				
STJA participeert in de Stichting Helicon. De stichtingen Helicon en Indigo Almelo hielden zich in 2009 bezig met een onderzoek naar de haalbaarheid van het realiseren van een Kunsthal in Almelo. Ons belang daarbij is gericht op het versterken van het culturele profiel van de stad Almelo en de omliggende plaatsen.	Geen ambities zichtbaar.	n.v.t.	Gemeente Almelo 2010: in het kader van haar maatschappelijk ondernemen is STJA actief binnen Helicon en de realisatie van een Kunsthal+ in Almelo.	7,0
2010: oplevering sportaccommodatie Rossum.	2010: Oplevering sportaccommodatie Rossum.	7,0	* Rossum, Oranjestraat: sporthal, 13 grondgebonden huur/ koopwoningen.	7,0
2011: Beoordelen planontwikkeling CMA (Kulturhus) Ootmarsum niet meer van toepassing.	Bedrijfsplan 2010 en 2011: Ootmarsum, betrokkenheid bij planontwikkeling CMA (Kulturhus).	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
STJA financiert voor € 300.000 aan de Stichting Kulturhus Denekamp ter vergroting en verdieping van het toneelpodium van het nieuwe nog te realiseren Kulturhus in Denekamp. Deze financiering is via de toegelaten instelling verstrekt.	Bedrijfsplan 2010 en 2011: Denekamp: medefinanciering van het Kulturhus.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Gemiddelde beoordeling		6,1		5,9

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties	Ambities	Cijfer	Opgaven	Cijfer
STJA is bezig met het opstellen van woon- en wijkvisies met de belangrijkste partners.	2012: Voor het gehele werkgebied worden gebiedsvisies opgesteld	7,0	Gemeente Dinkelland 2008-2011: partijen komen uiterlijk in 2009 met een visie en plan van aanpak om leefbaarheid te verbeteren.	7,0
In 2009 zijn 100 overlastsituaties in behandeling genomen. Bij afwijkend woongedrag wordt contact opgenomen met gespecialiseerde instanties. In 2009 zijn 23 huishoudens doorverwezen naar Bureau Bemoeizorg en zijn 4 gevallen doorverwezen naar het Sociaal Pension. In 2010 zijn 31 hh aangemeld bij Bemoeizorg. In 2011 zijn 74 meldingen gedaan aan Bemoeizorg Almelo. In 2011 en 2012 is participatie bij het Sociaal Pension en project Bemoeizorg voortgezet.	Bemiddeling bij overlastsituaties. Begeleiding activiteiten sociaal pension. Begeleiding project Vangnet/Bemoeizorg. Voortzetten overlegcircuit project Bemoeizorg.	7,0	Geen opgaven geformuleerd	n.v.t.
Herstructurering				
<i>Rumerslanden</i>				
2009: 262.000 uitgegeven aan uitkeringen in het kader van het Sociaal Plan. Veel aandacht besteed aan het op peil houden van de leefbaarheid, door bijhouden woonomgeving. Samen met welzijnsorganisaties en bewoners werd overlast door hangjongeren aangepast. De uitgaven voor de technische werkzaamheden om de leefbaarheid te waarborgen bedroegen in 2009 128.000.	2009: De herstructurering van Rumerslanden is in 2010 tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot besluitvorming om de herstructurering in fases uit te voeren. Niet eerder dan 2021 zal het laatste deelgebied in ontwikkeling gebracht worden. Tot die tijd zal veel tijd en energie gestoken moeten worden in het behoud van de (technische) kwaliteit en de leefbaarheid in het gebied. De bewonersgroep, met ondersteuning van de Woonbond, speelt hierbij een belangrijke rol.	7,0	Gemeente Almelo 2005-2009: herstructurering Rumerslanden vanaf 2009.	7,0
2010: er is afscheid genomen van het stedenbouwkundig plan. Overgang tot gefaseerde aanpak van het gebied. Herstarten van reguliere verhuur van deel dat nog niet wordt aangepakt. Intensieve begeleiding herhuisvesting.	2010: Begeleiding uitverhuizen herstructurering Rumerslanden.		Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.

2011: In 2011 is samenspraak met bewoners, welzijnsorganisaties en gemeente een start gemaakt met de integrale aanpak van de sociale problematiek in de wijk.	2011: Uitvoering aanvullende activiteiten om leefbaarheid Rumerslanden op peil te houden. Eind 2010 is tot een diagnose van de leefbaarheidsproblematiek gekomen. Het concept wordt verder ontwikkeld samen met andere organisaties en de bewonerscommissies.		Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
2012: Er is uitvoering gegeven aan activiteiten rondom de vernieuwing in Rumerslanden, het beheerplan en de uitverhuizing in relatie tot de herstructurering.	2012: Preventieplan Rumerslanden.		Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
<i>Westeres</i>		7,0		
Herstructurering Westeres. In 2010 hebben wijkbeheerders de bewoners van de wijk Westeres allemaal bezocht. Samen met bewoners is de wijk ontdaan van zwerfvuil.	Eind 2009 is de buurt geïnformeerd over de toekomst van de Westeres. Hierbij is aangegeven dat voorlopig wordt afgezien van de voorgenomen sloop. Vóór 2020 gebeurt er feitelijk niets. Dit heeft gevolgen voor het planmatig onderhoud dat voor deze complexen weer moet worden ingepland. Binnen de MJOP is daar rekening mee gehouden.		Gemeente Almelo 2005-2009: herstructurering Westeres vanaf 2012.	n.v.t.
Wijkbeheer				
2009: STJA en HAR hebben gezamenlijk een wijkschouw gehouden in de wijk de Schelfhorst (Almelo) om ter plekke te zien hoe het gesteld is met de leefbaarheid en om een indruk te krijgen van de activiteiten van de wijkbeheerders 2010:Nadat een aantal jaren achtereen verschillende wijken zijn bezocht heeft er dit jaar geen wijkschouw plaatsgevonden 2011: geen zichtbare prestatie in jaarverslag	Geen ambities geformuleerd.	n.v.t.	Gemeente Dinkelland 2008-2011: vanaf 2008 organiseren partijen gezamenlijk een jaarlijkse wijkschouw.	5,0
In 2008 is met de inzet van wijkbeheerders een nulmeting gehouden onder huurders naar hun oordeel over de mate van schoon, heel en veilig in de buurt. In 2010 is dit onderzoek herhaald. Resultaten zijn verbeterd. STJA zet drie wijkbeheerders in t.b.v. de leefbaarheid. In 2009 evaluatie inzet wijkbeheerders. Het project rond wijkbeheer krijgt een blijvend karakter. Alle nieuwe bewoners	Uitvoering geven aan wijkgericht werken.	7,0	Gemeente Almelo 2010: STJA zet voor het wijkgericht werken en actieve participatie van haar bewoners drie wijkbeheerders, vier accountmanagers en een maatschappelijk woonconsulent in.	7,0

worden door wijkbeheerders bezocht.				
In 2010 zijn in enkele wijken in samenspraak met gemeente en welzijnsorganisaties maatregelen getroffen om overlast van jongeren en zwervers te verminderen.				
In 2010 zijn de wijkbeheerders aangesloten bij Burgernet. Een samenwerking tussen burgers, gemeente en politie.				
2012: Het wijkgericht werken in samenspraak en samenwerking met de vrijwilligers in de wijken, de wijkbestuurders en de diverse professionele organisaties waaronder Scoop, de politie en de gemeente Almelo heeft vorm gekregen op vele terreinen. In 2012 is dit verder uitgebreid.				
In 2010 is 400.000 beschikbaar voor out of pocket kosten in het kader van leefbaarheid. Dit geld is besteed aan inzet wijkbeheerders, omvorming groenvoorzieningen, herstructurering achterpaden, begeleiding hangjongeren, vandalismebestrijding en project in de wijk Boomplaats.	Uitvoering aankleding buitenruimte in de wijken. Uitvoering herstructurering groencomplexen.	7,0	Gemeente Almelo 2010: STJA reserveert 400.000 euro aan 'out of pocket kosten' voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid.	7,0
Ossenkoppelerhoek: Huisbezoeken om situatie en wens tot verbetering van de Gerard Doustraat te onderzoeken. Daarna plan van aanpak opgesteld. Fysieke maatregelen uitgevoerd en leefregels opgesteld. Het aantal politieregistraties is met twee derde verminderd. Project buurtbemiddeling in afronding, Project Grand Café Titus Brandsmahof in uitvoering. in 2011 gewerkt aan veilige entrees.	Deelname preventieplan Ossenkoppelerhoek.	7,0	Gemeente Almelo 2010: STJA zal een actieve bijdrage leveren aan het realiseren van doelen uit het Preventieplan Ossenkoppelerhoek. STJA zet haar portiekgesprek/leefregelsproject voort in Ossenkoppelerhoek.	7,0
STJA draagt 50% bij in de plaatsingskosten van ondergrondse containers bij haar eigen appartementencomplexen. De totale kosten komen voor 2011 op € 112.000,- voor 25 ondergrondse containers. Voor 2012 moet met eenzelfde aantal en hetzelfde bedrag rekening worden gehouden.	Naast de inzet om meer groen en daarmee ook meer leven in de wijken te krijgen, houdt STJA zich ook bezig met de afvalverwerking. De vervuiling en overlast rond de blokcontainers in de wijken is een doorn in het oog. Omdat het structureel zelf afvoeren en storten geen optie kan zijn, is gezocht naar andere mogelijkheden. Deze zijn in samenspraak met de gemeente gevonden in het plaatsen van ondergrondse containers en een op	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.

	noodzaak afgestemd ledigingschema.			
Participatie in diverse overleggen t.b.v. aanpak sociale problematiek: stuurgroep Armoedepact, werkgroep gezinscoaching, jarabee T-team, bemoeizorg GGD, projectgroep hangjeugd Almelo Noord-Oost, werkgroepen van MEE, Scoop en Tactus en de stuurgroep samenwerkingsstructuur meervoudige problematiek.	Deelname aan het Armoedepact.	7,0	Gemeente Almelo (vanaf 2009): mede uitvoering geven aan het Armoedepact gericht op de voorkoming en bestrijding van armoede.	7,0
In Almelo is op initiatief van de gemeente geprobeerd alle initiatieven en activiteiten op het gebied van sociale stijging en armoedebestrijding te bundelen. STJA neemt hierin haar verantwoordelijkheid en draagt actief aan dit proces bij door deelname aan de verschillende overlegstructuren en concrete acties. In 2012 krijgt de ondersteuning van de jeugd in het Sluitersveld en de Schelfhorst weer extra aandacht, net als het sociaal offensief. Ook op het gebied van armoedebestrijding wordt weer deelgenomen aan de activiteiten van Woon en het Armoedepact.	Participatie in project gemeente Almelo 'het verschil maken' in het kader van sociale stijging en armoedebestrijding.	7,0	Gemeente Almelo (vanaf 2011): samenwerking met partners gericht op de integratie van de aanpak van zorg, armoede en veiligheid. Gemeente Almelo 2010: STJA zal zich inspannen om de leefbaarheid in de wijk Schelfhorst hoog op de verschillende agenda's te krijgen.	7,0
Er zijn 23 bewonerscommissies actief. Iedere commissie heeft bij STJA een accountmanager die voor elke commissie een beperkt bedrag beschikbaar hebben dat ingezet kan worden voor leefbaarheidsbevorderende zaken.	Accountmanagerschap voor bewonerscommissies van appartementencomplexen wordt ingevoerd.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
In 2011 zijn in het kader van reuring in de wijk diverse activiteiten georganiseerd: bladveegactie, avondoptreden, buitenspeeldag, bewonersavond.	Stimulatie activiteiten complexgebonden bewonerscommissies.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	
2012: er zijn diverse overleggen geweest. Tevens veel verzoeken om bijdragen voor overleggen, uitjes, bijeenkomsten etc.			Geen opgaven geformuleerd.	
in 2010 zijn twee speeldagen uitgevoerd.	Deelname project Heracles scoort voor iedereen.	7,0	Gemeente Almelo 2010: in het kader van haar maatschappelijk ondernemen is STJA actief betrokken bij het project 'Heracles scoort voor iedereen'.	7,0

In 2011 participatie in project hangjeugd Almelo Noord-oost, waarbij overlast van hangjongeren is aangepakt. In 2011 steunen van twee initiatieven: muziekles en wijkkinderkoor en dans.	Ontwikkeling en deelname jeugdproject Almelo Noord Oost.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Er wordt invulling gegeven aan de afspraken conform hetgeen is vastgelegd in het convenant Hennepteelt.	Uitvoering convenant Hennepteelt.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Incidenteel is er extra schoonmaakonderhoud gepleegd in zwakkere portiekflats.	Extra schoonmaakonderhoud zwakker portiekflats.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Vanaf 2010 inzet Cleanteam en 't Heetveld ten behoeve van de leefomgeving.	Inzet Cleanteam en 't Heetveld ten behoeve van de leefomgeving.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Advies en aanbod partijen is aangereikt aan het bestuur van Trefhoek. Doorloop naar 2013.	Revitalisering Trefhoek.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Sponsoring				
2009-2012:Uitreiken ST Josephpenning. Geldbedrag van 7.500,- voor een goed initiatief ter bevordering van de leefbaarheid in het werkgebied van STJA. In 2010 is er geen St. Josephpenning uitgereikt vanwege onvoldoende aanmelding. In 2012 waren geen aanmeldingen.	Organisatie Josephdag.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
2010 en 2011: Ruimte beschikbaar gesteld aan diverse organisaties die ideële doelen nastreven en bijdragen aan initiatieven die ten goede komen van de primaire doelgroep, voorbeelden in jaarverslag.	Het sponsorbeleid wordt ondergebracht in het beleid rond maatschappelijk ondernemen. Sponsoring moet een maatschappelijk belang dienen.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Gemiddelde beoordeling		7,0		6,8

Overige prestaties

Prestaties	Ambities	Cijfer	Opgaven	Cijfer
2009-2012: Bijeenkomst georganiseerd voor vrijwilligers.	2009-2012: organisatie vrijwilligersdag.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
In januari 2011 vond een eerste belanghoudersbijeenkomst plaats. Hiervoor waren met name Almelose belanghouders uit lokaal bestuur, zorg, onderwijs en welzijn uitgenodigd. De insteek ervan was helder te krijgen welke problemen er liggen en welke rol men hierbij ziet weggelegd voor STJA.	STJA start gestructureerde belanghoudersconferenties over relevante thema's. De uiteindelijke beleidskeuze die STJA daarna maakt wordt gecommuniceerd met belanghouders. Bedrijfsplan 2012: Organiseren belanghoudersbijeenkomst.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
2012: In december 2012 is een belanghoudersbijeenkomst gehouden			Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
2009: Mede als gevolg van wijzigingen in de Overlegwet per 1 januari 2009 hebben HAR en STJA in 2009 een nieuwe participatieovereenkomst opgesteld. Met de HAR heeft vier maal een overlegvergadering plaatsgevonden. De HAR heeft in 2009 toetsingskaders opgesteld voor diverse beleidsterreinen. Daarmee is vastgelegd wat voor de HAR de kritische punten zijn waaraan het toekomstig beleid getoetst wordt. Deze toetsingskaders hebben onder meer betrekking op het strategisch voorraadbeleid, huurbeleid en energiebeleid.	De proactieve rol van de HAR bij beleidsadvisering wordt geïmplementeerd.	7,0	Gemeente Almelo 2010: STJA betreft bij haar beleidsontwikkeling en de uitvoering daarvan actief de HAR en de bewonerscommissies in.	7,0
2010: Met de huurdersadviesraad is in 2010 vier keer een reguliere overlegvergadering gehouden.				
2011: Met de huurdersadviesraad is in 2011 vier maal een overlegvergadering gevoerd. Daarnaast heeft de HAR twee bijeenkomsten gehouden met de bewonerscommissies.				
2012: prestatieafspraken gemeente Dinkelland nagenoeg afgerond. In Almelo is het opstellen van prestatieafspraken opgestart met Beter Wonen.	STJA probeert prestatiecontracten met alle gemeenten in haar werkgebied af te sluiten.	7,0	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Gemiddelde beoordeling		7,0		7,0

Bijlage 4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

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

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

Rotterdam, 17 juni 2013

Geert Jan Klein Bluemink

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

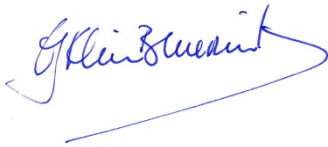
Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningstichting St. Joseph Almelo

Visitatieperiode februari 2013 – mei 2013

verklaren hierbij dat a) de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden, b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

Naam en handtekening:



Naam en handtekening:

Ewoud Dekker



Naam en handtekening:

Marleen Roekx



Plaats:

Rotterdam

Datum:

17 juni 2013

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Klein Bluemink, Dr., G.J.

Geboorteplaats en –datum:

Emmen, 14 februari 1960

Woonplaats:

Leidschendam

Huidige functie:

Managing partner Ecorys

Onderwijs:

- 2000: Doctoraat Internationale Betrekkingen, Faculteit Rechten, RUL
- 1992: Merger & Acquisitions, INSEAD
Global Information & Telecommunication Industry, INSEAD
- 1991: Marketing II, PHILIPS, IMD
- 1988: Postdoctoraal Informatie Analyse & Management, Rotterdam
- 1987: Postdoctoraal Internationaal Recht, RUL
- 1981 – 1986: Doctoraal Internationale Betrekkingen, RUL

Loopbaan:

- 2007 - heden: Managing partner Ecorys, advies en management vastgoed sector: interim directie functies gebiedsontwikkeling (Den Helder, Westland), voorzitter visitatie commissies woningcorporaties.
- 2006 – 2007: KPN, Directeur Real Estate Services. Management, verkoop/afstoot vastgoed portfolio (ruim €1 miljard). Opbouw nieuwe gebouwen infrastructuur. Voor ruim €100 miljoen verkocht. Vastgoed prijs 2006 FD Property NL Award.
- 2003 – 2006: KPN, Directeur Vastgoed & Facilities. Turnaround, management, verkoop en sanering, met als resultaat een structurele besparing (€140 miljoen op jaarbasis).
- 2002: KPN, Directeur Concern Contracten. Opzetten van inkooporganisatie, openbreken en heronderhandelen van mantel- en outsourcing contracten (€ 60 miljoen aan structurele kostenbesparingen).
- 1998 – 2002: Dubbele functie als KPN Country Manager Tsjechië en President Directeur Tel-Source N.V. (joint venture met Swisscom), met bestuursfuncties in Tsjechische participaties. Opbouw landenorganisatie, succesvolle lobby en positieve oplossing van de 'corruptie' affaire, implementatie projecten (\$ 130 miljoen) binnen tijd en budget, afbouw organisatie (180 man) en verkoopklaar maken.
- 1996 – 1998: UNISOURCE en KPN, Vice President Business Development, ontwikkeling en uitbouw van pan-Europese alliantie met AT&T en UNISOURCE partners Swisscom, Telia en Telefónica op het gebied van electronic commerce en solutions/outsourcing. Project Directeur Strategie PTT Telecom acquisities op het gebied van call centers en multimedia.
- 1993 – 1996: Directeur Information Technology Services, Marketing en Verkoop PTT Telecom, Bestuurder Communication Services Nederland B.V. - de eerste communicatie service provider van het bedrijf. Turn-around management van bestaande ver-

- lieslatende naar winstgevende bedrijven en succesvolle expansie van de outsourcing portfolio richting multinationals en overheid.
- 1992 – 1993: Business Development Manager, UNISOURCE. Start van outsourcing business; overname geïntegreerde ICT met 330 man van DSM.
- 1991 – 1992: Business Development Adviseur, Telematica Systemen en Diensten PTT Telecom. Ontwikkeling nieuw business portfolio en outsourcing diensten.
- 1989 – 1991: Account Manager, PHILIPS Telecommunicatie en Informatie Systemen, verkoop van datacommunicatie voor corporate accounts en overheid.
- 1988: De Veer Automatisering, detachering IT-specialisten.

Profielchets:

Geert Jan is een brede, resultaatgerichte manager en bestuurder en heeft posities vervuld in een (inter)nationale context, met de nadruk op infrastructuren: telecommunicatie- en informatie technologie branches, facilitaire en vastgoed sector, Energie en Maritieme sector. Hij heeft een bewezen staat van dienst in zowel de publieke als private sector en is ervaren in complexe (financiële) constructies, zowel aan de verkoop- als aan de inkoopkant, waarbij de nadruk ligt op risicomanagement. Geert Jan is een ervaren onderhandelaar en succesvolle turn-around manager in: acquisities, fusies, deelnemingen, outsourcing trajecten en politieke lobby. Turnaround successen zijn het saneren en fuseren van verliesgevende afdelingen en bedrijven tot winstgevende entiteiten en de winstgevende verkoop van vastgoed. Daarnaast is hij een strategisch marketeer met oog voor positionerings vraagstukken (5 P's) en veranderingsmanagement. Als enthousiaste en ervaren spreker tijdens seminars, congressen en 'op de kist' krijgt hij de zaal mee. Geert Jan is te typeren als een alliantiebouwer, relatiebeheerder, management consultant, lobby'er op (directie)niveau en in de politiek. Geert Jan is als voorzitter bij de visitaties betrokken.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Dekker, ing. MScRE, E.

Geboorteplaats en –datum:

Avereest, 14 september 1982

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

- 2006 – 2008: Vastgoedkunde, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2005 – 2006: Sociale Geografie en Planologie, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2001 – 2005: Bouwmanagement, Commercieel Technische Bedrijfskunde, Saxion Hogeschool Enschede
- 1994 – 2000: Hoger Algemeen Vormend Onderwijs, Van der Capellen Scholengemeenschap Zwolle

Loopbaan:

- 2010 – heden: Ecorys Vastgoed, Consultant
- 2008 – 2009: Multi Development, Research en Concepts

Nevenactiviteiten:

- 2011 – heden: FRESH Professionals, voorzitter
- 2010: FRESH Professionals, debat commissie, organiseren van het FRESH Forward Debat: "projectontwikkeling anno 2011"

Profielchets:

Ewoud is consultant bij Ecorys en richt zich in zijn werkzaamheden met name op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties, marktonderzoek en advisering ten aanzien van de woning- en winkelmarkt en vastgoedstrategische vraagstukken bij corporaties, gemeenten, ontwikkelaars en beleggers. Zijn expertise ligt daarmee in het doorlichten van organisaties en op een hoger abstractieniveau het adviseren van de genoemde actoren op het gebied van het inrichten van organisaties en strategiebepaling op project- en organisatieniveau. Daarin vindt hij met name het creëren van toegevoegde waarde, zowel financieel als maatschappelijk, belangrijke elementen. Ewoud heeft in de afgelopen periode maatschappelijke visitaties uitgevoerd bij een groot aantal corporaties, variërend van kleine corporaties op het platteland tot corporaties in de grote steden, waarbij hij wisselend de rol van secretaris en commissielid heeft vervuld.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Roekx, MSc., M.

Geboorteplaats en –datum:

Maassluis, 24 januari 1981

Woonplaats:

Mijnsheerenland

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

- 2012: Corporatie en Vastgoed, Amsterdam School of Real Estate
- 2011: Interne cursus projectmanagement, Ecorys
- 2010: Interne vastgoedcursus, Ecorys
- 2004 – 2007: Master Regionale Geografie, Universiteit Utrecht
- 2004 – 2007: Bachelor Sociale Geografie en Planologie, Universiteit Utrecht
- 2002 – 2003: Sociaal Pedagogisch Medewerker (3), ROC Zadkine Rotterdam
- 1999 – 2000: VWO ROC-Zadkine, Capelle a/d IJssel
- 1994 – 1999: Rudolf Steiner College, Rotterdam

Loopbaan:

- 2008 – heden: Ecorys Vastgoed, Junior consultant
- 2001 – 2004: Pedagogisch medewerker St. Kinderopvang Mundo

Profielchets:

Marleen is binnen Ecorys vanuit de afdeling vastgoed betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Andere werkzaamheden zijn onder andere het uitvoeren van woningmarktonderzoeken. Naast kennis van de woningmarkt heeft Marleen zich met de Master Regionale Geografie gericht op het fenomeen krimp. Een thema dat in Nederland steeds meer aandacht krijgt. Ook binnen de maatschappelijke visitaties komt dit thema terug. Marleen heeft verschillende visitaties mede uitgevoerd, zowel bij grote als kleine corporaties, in de stad en op het platteland in verschillende delen van Nederland.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas