

Maatschappelijke visitatie Protestantse Stichting Bejaardenwoningen

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen

Opdrachtgever: Protestantse Stichting Bejaardenwoningen

Rotterdam, 25 maart 2013



Maatschappelijke visitatie Protestantse Stichting Bejaardenwoningen

Opdrachtgever: Protestantse Stichting Bejaardenwoningen

Wouter Vos
Gerard Agterberg of Achterberg

Rotterdam, 25 maart 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% 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% 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

Over Ecorys	3
Voorwoord	7
1 Kernschets en algemene bevindingen	9
1.1 Presteren naar Ambities / Opgaven	10
1.2 Presteren volgens Belanghebbenden	14
1.3 Presteren naar Vermogen	15
1.4 Presteren ten aanzien van Governance	18
2 Integrale beoordelingstabel	21
Bijlagen	22
Bijlage 1: Bronnen	23
Bijlage 2: Betrokken bij de maatschappelijke visitatie	24
Bijlage 3 Onafhankelijkheidsverklaring	25
Bijlage 4 Cv's visitatiecommissie	28

Voorwoord

Maatschappelijke visitatie Protestantse Stichting Bejaardenwoningen – de aanpak van Ecorys

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft Ecorys opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden tussen november 2012 en januari 2013. De visitatiecommissie bestond uit Wouter Vos en Gerard Agterberg of Achterberg. De visitatie kende de volgende stappen:

1. Desk research:
Op basis van beschikbare documenten is een inventarisatie gemaakt van de gegevens die relevant zijn in het kader van de maatschappelijke visitatie. Deze gegevens zijn bestudeerd en verwerkt in een (intern) werkdocument.
2. Interviews intern:
Na de deskresearch hebben wij interviews gehouden met het bestuur en de Raad van Toezicht. De interviews hebben we gebruikt om de informatie uit de deskresearch aan te vullen en in te kleuren.
3. Betrokkenheid belanghebbenden:
In het kader van de visitatie heeft de visitatiecommissie een bijeenkomst gehouden met huurders en telefonisch gesproken met gemeenten.
4. Interne bijeenkomst visitatiecommissie Ecorys:
In december 2012 heeft de visitatiecommissie van Ecorys intern overleg gevoerd. Daarbij zijn de bevindingen ten behoeve van de rapportage en de beoordeling van de geleverde prestaties besproken.
5. Rapportage:
Aansluitend is de conceptrapportage maatschappelijke visitatie geformuleerd. Na verwerking van tekstuele correcties wordt de definitieve rapportage opgesteld.

De maatschappelijke visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0 versie van de visitatiemethodiek, aangepast voor corporaties met minder dan 500 verhuureenheden.

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

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

Leeswijzer

Het rapport bestaat uit de volgende onderdelen:

- Kernschets en algemene bevindingen Protestantse Stichting Bejaardenwoningen;
- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance.

Bijlagen

1. Bijlage 1: Bronnen;
2. Bijlage 2: Betrokken bij de maatschappelijke visitatie;
3. Bijlage 3: Onafhankelijkheidsverklaring;
4. Bijlage 4: CV's visitatiecommissie.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys hebben de procesgang gedurende de maatschappelijke visitatie en de samenwerking daarin met de Protestantse Stichting Bejaardenwoningen ervaren als constructief, open en prettig. Wij danken allen die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

1 Kernschets en algemene bevindingen

De Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is opgericht in 1962. Destijds gingen mensen die de leeftijd van 65 bereikt hadden naar een bejaardentehuis. Omdat niet alle dorpen een bejaardentehuis hadden, liepen de dorpen leeg, wat negatieve gevolgen had voor de leefbaarheid. De kerken hebben het initiatief genomen om binnen de dorpen voor huisvesting voor ouderen te zorgen, waar de grotere corporaties niet bereid waren te bouwen voor ouderen. Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft deze maatschappelijke taak opgepakt.

50 jaar later bestaat de stichting nog steeds en bezit het 265 woningen. Grofweg is het bezit verdeeld in een tweetal gebieden in Friesland. De stichting is klein. Het bestuur bestaat uit vier enthousiaste vrijwilligers die veel tijd steken in alle facetten die horen bij het verhuren en beheren van de woningen. Dit is geen eenvoudige opgave. De corporatiewereld is complex en verkeert momenteel in zwaar weer. Dit vergroot de druk op ieder corporatiebestuur om de continuïteit van de organisatie te bewaken. De corporatie is geen toegelaten instelling. Dit verkleint het risico op eventuele rijksmaatregelen inzake toegelaten instellingen. Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is wel lid van Aedes.

Het zijn van een corporatie stelt in Nederland eisen aan de organisaties. In Aedes-verband maken corporaties afspraken met elkaar. Zowel in termen van verslaglegging en verantwoording, alsook in termen van transparantie en governance. De maatschappelijke visitatie maakt hier ook onderdeel van uit. De eisen die aan corporaties worden gesteld laten zich niet altijd verenigen met hele kleine corporaties. De gevraagde professionaliteit staat op gespannen voet met de beperkte verdien-capaciteit en de inzet van kundige vrijwilligers. Dit maakt dat er een verklaarbare spanning zit op de verwachtingen die we hebben ten aanzien van grotere corporaties en wat zeer kleine corporaties kunnen opbrengen. Een en ander treffen we ook aan bij Protestantse Stichting Bejaardenwoningen.

De governance bij Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is informeel vormgegeven. De wijze waarop de governance is vormgegeven wijkt af van de normen zoals deze in de sector zijn afgesproken. Er is respect voor het gegeven dat de mate van gevraagde professionaliteit zich moeilijk laat rijmen met de omvang van de corporatie. Desalniettemin constateren we dat de informele verhoudingen en de sterke persoonlijke betrokkenheid van bestuur en commissarissen de onafhankelijkheid van het toezicht onder druk zet. De wijze waarop het toezicht wordt vormgegeven past eigenlijk niet meer bij de eisen van deze tijd. Hier ligt een nadrukkelijke opgave voor de corporatie.

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft een klein bezit. Er zijn geen nieuwbouwplannen. De opgave is vooral gelegen in het duurzaam beheren en onderhouden van de woningen. Het aantal belanghebbenden is derhalve zeer beperkt en de opgave overzichtelijk. De belanghebbenden zijn in de regel positief over Protestantse Stichting Bejaardenwoningen als verhuurder. Het oordeel van de belanghebbenden reflecteert de inzet van het bestuur en de medewerkers.

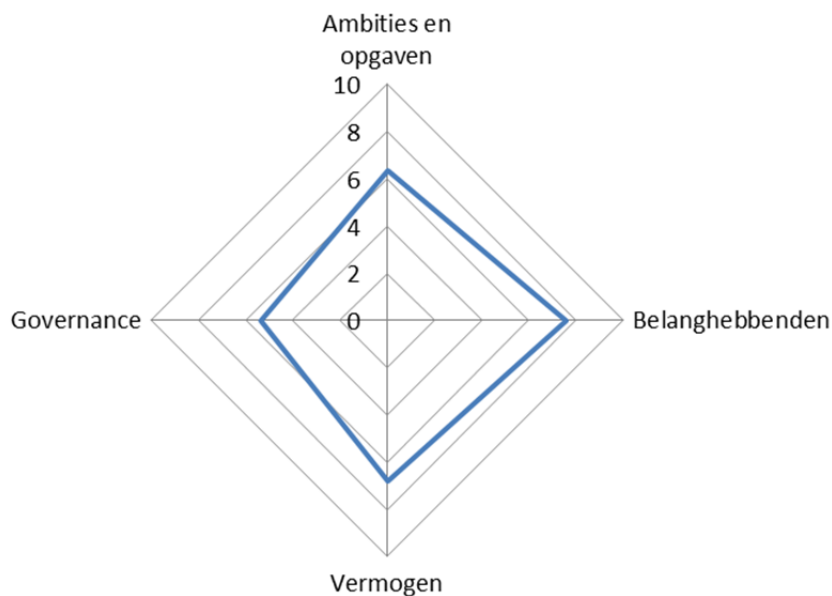
Gelet op de staat van de woningen en de besloemingen in de corporatiesector zal het voor Protestantse Stichting Bejaardenwoningen een hele kunst zijn om duurzaam zelfstandig te kunnen blijven bestaan. Dit zal mede afhankelijk zijn van de mate waarin het huidige bestuur het op kan blijven brengen om de benodigde tijd en energie in de corporatie te blijven steken. Daarnaast zullen de financiële parameters naar verwachting de komende jaren druk zetten op de mogelijkheden om in termen van onderhoud en beheer de gewenste kwaliteitsnormen te blijven hanteren. De financiële slagkracht van de organisatie is dusdanig dat herstructurering en groot onderhoud in

kleine aantallen per jaar kan plaatsvinden. Dit betekent dat andere delen van het bezit pas over een aanzienlijke tijd voor groot onderhoud in aanmerking kunnen komen. De relatieve invloed van de kosten van de opgave van de Protestantse Stichting Bejaardenwoningen voor wat betreft woningverbetering op de liquiditeit is aanzienlijk. Wellicht dat intensievere samenwerking met collega-corporaties de mogelijkheden van de Protestantse Stichting Bejaardenwoningen kunnen verbeteren.

De Protestantse Stichting Bejaardenwoningen (Protestantse Stichting Bejaardenwoningen) krijgt voor de onderdelen van de maatschappelijke visitatie de volgende beoordelingen:

- Voldoende, wat betreft Presteren naar Ambities / Opgaven (6,3);
- Goed, waar het Presteren volgens Belanghebbenden betreft (7,6);
- Ruim voldoende, waar het gaat om Presteren naar Vermogen (6,8);
- Onvoldoende, wat betreft Presteren ten aanzien van Governance (5,3).

Op totaalniveau presteert Protestantse Stichting Bejaardenwoningen met een 6,5 voldoende. De onderliggende spinnenweb betreffende de prestaties ziet er als volgt uit:



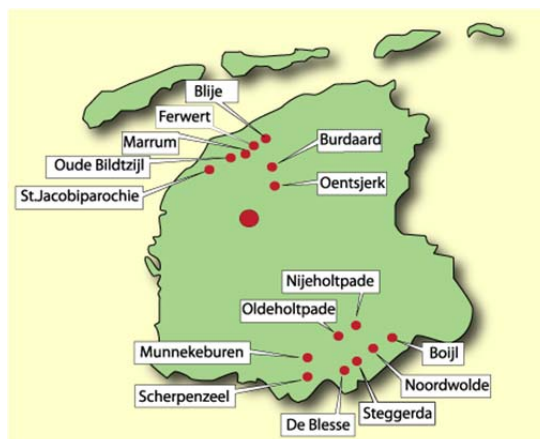
1.1 Presteren naar Ambities / Opgaven

De doelstelling van de Protestantse Stichting Bejaardenwoningen staat op de website geformuleerd als 'huur- en koopwoningen voor senioren en bejaarden'. De stichting stelt zich tot doel vanuit een Christelijk geïnspireerde visie op mens en maatschappij uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. De stichting wil deze doelstelling verwezenlijken door:

- Het stichten, in stand houden en exploiteren van woningen, welke voldoen aan de eisen van een goede volkshuisvesting.
- Het stichten en/of behulpzaam zijn bij het tot stand komen van woningen in het kader van het eigen woningbezit.
- Bij te dragen bij het tot stand komen en doen functioneren van voorzieningen, welke de leefbaarheid van de woonomgeving bevorderen.
- Het voeren van een sociaal-rechtvaardig toewijzings- en verhuurbeleid.
- Het bevorderen van een goede communicatie met en het verlenen van inspraak van de huurders van de stichting.
- Het samenwerken met andere stichtingen en instellingen welke zich direct of indirect bewegen op het terrein van de verbetering van de volkshuisvesting en de bewoning.

- Het ontwikkelen van initiatieven, die dienstig zijn aan de doelstelling.

De stichting ziet een trend waarbij corporaties zich terugtrekken uit de Friese dorpen. De stichting ziet toekomst in de dorpen en investeert daarom extra. In plaats van zich terug te trekken, ziet de stichting het als haar missie zoveel mogelijk woningen op te knappen en te renoveren. Door verouderde woningen te renoveren wil de stichting voorkomen dat woningen gesloopt moeten worden. De financiering hiervoor komt uit de verkoop van woningen. In enkele dorpen staan iets meer woningen dan waar behoefte aan is. Deze woningen komen als eerst in aanmerking voor verkoop.



Bovenstaande ambities en opgaven vormen een abstract, maar overzichtelijk beeld van het referentiekader waarbinnen de prestaties van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen moeten worden geplaatst. Op basis van de hieronder beschreven prestaties en de bovenstaande kaders krijgt Protestantse Stichting Bejaardenwoningen de volgende beoordeling.

Tabel 1.1 Presteren naar Ambities en Opgaven

Prestatieveld	Prestaties
Huisvesting primaire doelgroep / Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	8,0
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	5,0
(Des)investeren in vastgoed	n.v.t.
Kwaliteit van wijken en buurten	6,0
Totaal	6,3

In onderstaande paragrafen geven we een toelichting op het oordeel. Wij baseren het oordeel op basis van de ontvangen documentatie in combinatie met het inzicht dat de interviews met de Protestantse Stichting Bejaardenwoningen en de interviews met de belanghebbenden ons bieden.

Huisvesting van de primaire doelgroep/Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Het woningbezit bestaat uit kleinere woningen in de dorpen, die vooral bewoond worden door senioren. De primaire doelgroep bestaat voor Protestantse Stichting Bejaardenwoningen dan ook uit ouderen. Tegenwoordig is er ook veel belangstelling van andere kleine huishoudens, zoals starters en alleenstaande ouders met kinderen. In eerste instantie krijgen ouderen voorrang bij de huisvesting. Wanneer er geen belangstelling is door ouderen, wordt de woning beschikbaar gesteld aan andere doelgroepen. Er is geen formele richtlijn voor de toewijzing van woningen aan huurders.

De huuropbrengsten per woning zijn in 2011 €394 per maand. De landelijke gemiddelde huurprijs is €433 per maand. De huurwoningen zijn hiermee betaalbaar te noemen.

Beoordeling

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft woningen gerealiseerd voor een specifieke doelgroep en is voornemens om in kleine kernen in de behoefte te blijven voorzien. Tot op heden lukt dit. Daarnaast zijn er in bepaalde kernen ook nog woningen beschikbaar voor andere

doelgroepen zoals starters en alleenstaande ouders met kinderen. Protestantse Stichting Bejaardenwoningen voldoet hiermee aan een maatschappelijke taak waar andere corporaties uit het gebied weg trekken. Daarnaast zijn de woningen betaalbaar. De corporatie kiest bewust voor een niche markt en is hiermee aanvullend op het bestaande aanbod. Men voorziet in een zichtbare behoefte. Dit prestatieveld is daarom beoordeeld met een 8.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

In de periode 2008 t/m 2012 is aan een aantal woningen een grotere onderhoudsbeurt gegeven. Een voorbeeld hiervan is de vervanging van kozijnen. Het groot onderhoud vindt vooral plaats bij mutaties.

De komende jaren wil de stichting woningen blijven verbeteren waarbij het woongenot redelijk gemakkelijk kan worden vergroot door een kleinere ingreep. Dit betreft bijvoorbeeld het vergroten van de keuken door de inpannige berging bij de keuken te betrekken en een nieuwe houten berging aan de woning te plaatsen.

Het klachtenonderhoud verloopt via de regio's Noord en Zuid, waar Protestantse Stichting Bejaardenwoningen personeel in dienst heeft om de klachten te verhelpen. Planmatig onderhoud wordt uitbesteed. Gelet op de financiële slagkracht van de organisatie kan planmatig onderhoud in beperkte mate plaatsvinden. Groot onderhoud wordt in de regel opgepakt bij mutaties. Hierdoor worden ongeveer 5 tot maximaal 10 woningen per jaar opgeknapt. Hierbij wordt gezorgd dat de woningen weer 40 jaar mee kunnen. Dit onderhoud wordt per woning verschillend aangepakt, om ook verschillende huurniveaus te kunnen aanbieden.

Het onderhoud aan de woningen is niet alleen nodig omdat bepaalde zaken aan vervanging toe zijn, maar ook omdat een deel van de woningen niet meer voldoet aan de wensen van ouderen in deze tijd. In 2008 is aanvullend beleid opgesteld ten aanzien van onderhoud en renovatie. Daarin wordt geschetst dat de verhuurbaarheid van de woningen daalt doordat de woningen niet meer voldoen aan de eisen en wensen van de hedendaagse huurder en de situatie in de dorpen waarbij een overschot aan woningen is t.o.v. de doelgroep. Het aanpassen van de woningen vergt een forse investering. Dit kan gefinancierd worden door de verkoop van een deel van de woningen. Dit zal een tijdsbestek van meerdere jaren vergen.

	2008	2009	2010	2011	1 ^e helft 2012
Onderhoudskosten	241.092	295.412	272.421	160.697	68.195
Mutatie onderhoud				86.660	15.034
Investering	*	325.799	276.940	130.445	*
Totaal onderhoud	241.092	621.211	549.361	377.802	83.227
Per woning	910	2.344	2.073	1.426	314

* Investerings in 2008 en 2012 zijn niet bekend bij de visitatiecommissie

Een deel van de onderhoudskosten zijn volgens de Protestantse Stichting Bejaardenwoningen geboekt als investering in de woningen. Dit is in de bovenstaande tabel separaat weergegeven.

Wanneer de investeringen in de woningen door Protestantse Stichting Bejaardenwoningen vergeleken worden met de landelijke gemiddelde cijfers, valt op dat Protestantse Stichting Bejaardenwoningen minder investeert per woning.

Onderhoud en investeringen in woningen (CIP 2012, landelijk gemiddelde per woning)	Per woning
Onderhoud (per woning)	1.343

Onderhoud en investeringen in woningen (CIP 2012, landelijk gemiddelde per woning)	Per woning
Woningverbetering (per verbeterde woning)	12.827
Investerings in energie (per verbeterde woning)	6.217

Beoordeling

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen kan veel minder uitgeven aan onderhoud en woningverbetering dan gewenst. Het investeringsniveau is lager dan het landelijke gemiddelde. Met 265 woningen in bezit, en met het opknappen van 5 tot 10 woningen bij mutatie per jaar kost het Protestantse Stichting Bejaardenwoningen een forse tijd om grote delen van het bezit op te knappen. Op lange termijn geeft dit tempo spanning op de gewenste kwaliteit van de woningen. Dit prestatieveld is daarom beoordeeld met een 5.

(Des)investeren in vastgoed

In 2008 heeft Protestantse Stichting Bejaardenwoningen een appartementencomplex opgeleverd van 24 appartementen in Oentsjerk aan de Hofwegen. Dit zijn sociale huurwoningen, maar ook luxe penthouses. Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft nog in enkele dorpen een kleine grondpositie, maar er is voorlopig geen ambitie om nieuwe woningen te realiseren. Protestantse Stichting Bejaardenwoningen richt zich de komende jaren op het verbeteren van de huidige voorraad.

Beoordeling

De visitatie betreft een periode van 4 jaar, dus van 2009 t/m 2012. Het gerealiseerde complex is een noemenswaardige prestatie van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen, maar kan gezien de periode van de scope van de visitatie helaas niet als zodanig meegerekend worden. Daarnaast is het moeilijk om een corporatie te beoordelen op één project. Gezien de focus van de corporatie om de bestaande voorraad via mutatieonderhoud te verbeteren, is ervoor gekozen het onderdeel (des)investeren in vastgoed niet te beoordelen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De focus van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen ligt op het verhuren van betaalbare woningen en het onderhouden hiervan. Er is zeer beperkt budget beschikbaar voor investeringen in leefbaarheid. Wel wordt bij incidenteel contact met huurders in de breedte gekeken naar het welbevinden van huurders, de leefbaarheid van de buurt en de kwaliteit van de woningen. In het kader van het 50 jarige bestaan van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen zijn donaties gedaan aan de verenigingen voor plaatselijk belang, dat naar keuze geïnvesteerd kan worden in het dorp. Het bedrag is bedoeld om de leefbaarheid te verbeteren. Ieder dorp krijgt een vast bedrag van 250 euro plus een bedrag per woning. Het bestuur maakt een bezoek aan alle dorpen om dit te overhandigen.

Beoordeling:

In het werkgebied van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen bestaat een duidelijke behoefte aan investeringen in leefbaarheid, vanwege de vergrijzing van de bevolking, de krimp en het dalende voorzieningenniveau. Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft echter de keuze gemaakt zich niet te richten op investeringen in leefbaarheid. Ondanks deze duidelijke keuze heeft Protestantse Stichting Bejaardenwoningen in het kader van haar 50 jarig bestaan wel in leefbaarheid geïnvesteerd. Gezien de beperkte mogelijkheden van de relatief kleine omvang van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is dit prestatieveld alsnog beoordeeld met een 6.

1.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is actief in 4 gemeenten. Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten. Dit is overigens, gelet op de omvang van het bezit, begrijpelijk. De wijze van contact en de frequentie hiervan verschilt en varieert van 1 tot 2 keer per jaar tot incidenteel. Ook is er geen huurdersvereniging actief, noch is er een structurele bijeenkomst van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen met de huurders of een andere vorm van structurele informatievoorziening zoals een informatiebulletin. Hier is best nog wat te winnen voor de corporatie, hoewel we ons realiseren dat het voor een vrijwillig bestuur een extra druk legt op de toch al intensieve tijdsbesteding.

Huurders

In het kader van de maatschappelijke visitatie is er gesproken met 5 huurders. In de regel is men tevreden, tot zeer tevreden over Protestantse Stichting Bejaardenwoningen als verhuurder. De kwaliteit van de woningen wordt op diverse wijzen gewaardeerd. Waar de afgelopen jaren onderhoud is gepleegd heerst tevredenheid, over zowel de kwaliteit van de woning, als het onderhoud. Er zijn ook woningen waarvan de bewoners aangeven dat hier al jaren onderhoud nodig is (en eigenlijk sinds de realisatie niet veel gedaan is).

Een van de huurders woont sinds 4,5 jaar in een nieuw complex, waar diverse nieuwigheidsproblemen waren. In de winter kregen de huurders de woningen niet goed warm. Dit heeft even geduurd voor dit verholpen was. In hetzelfde complex is de centrale hal afgesloten voor buitenstaanders, zodat jongeren er niet meer naar binnen kunnen. Ook zijn de appartementen beter toegankelijk voor rollators en rolstoelen gemaakt. Verder waren er problemen met de galerij, waar de vloeren glad werden. Dit is opgelost door er een mat neer te leggen. Het nadeel hiervan is dat er in de winter sneeuw tussen blijft liggen, waardoor het alsnog glad is. Na de oplevering is er wel een huurdersbijeenkomst geweest vanwege het aantal klachten. Er is tevredenheid over de wijze waarop Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is omgegaan met de klachten. Men woont er nu zeer tevreden.

Een andere huurder stipt de gehorigheid van woningen aan. Ook bestaat het gevoel dat er in een aantal kernen een tekort aan voorzieningen voor ouderen is.

Wanneer de huurders met vragen zitten is bekend wie ze binnen Protestantse Stichting Bejaardenwoningen kunnen benaderen. Er wordt goed geluisterd naar de meldingen van de huurders. Het klachtenonderhoud wordt adequaat opgepakt. Er is niet op structurele basis een bijeenkomst tussen huurders onderling of met Protestantse Stichting Bejaardenwoningen. De bewoners zouden dit wel prettig vinden.

Vanwege de constatering met betrekking tot het onderhoud, en de opgeleverde nieuwe woningen die al direct na oplevering aanpassing behoeften voor de doelgroep ouderen, stellen de huurders de vraag of dergelijke aspecten door organisaties met professionele werknemers te verbeteren zijn. Dit is, mede gezien de cijfers die de huurders geven, vooral opbouwend bedoeld.

De huurders geven Protestantse Stichting Bejaardenwoningen een 9, tweemaal een 8, een 7 en een 6,5. Gemiddeld is dit een 7,7.

Gemeenten

Het aanbod van woningen van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is, vergeleken met andere corporaties, overzichtelijk. De indruk van gemeenten is dat Protestantse Stichting Bejaardenwoningen de belangen van haar huurders goed behartigd. Naar de gemeente toe is

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen goed bereikbaar en meedenkend. Er is regelmatig contact. Dit vindt vooral plaats over praktische zaken. Vanuit de gemeente wordt deze manier van werken wisselend ervaren omdat op beleidsmatig niveau er juist weinig structureel overleg is. Er is aangegeven dat hier ruimte voor verbetering is omdat voor de ouderenhuisvesting Protestantse Stichting Bejaardenwoningen wel een belangrijke partij binnen de gemeenten is.

Er zijn geen prestatieafspraken tussen de gemeenten en Protestantse Stichting Bejaardenwoningen. Volgens de gemeente Weststellingwerf heeft Protestantse Stichting Bejaardenwoningen ervoor gekozen de prestatieafspraken niet te ondertekenen. Vanwege de specifieke doelgroep en het geringe bezit vindt Protestantse Stichting Bejaardenwoningen het niet nodig aparte prestatieafspraken te maken. Er bestaat de indruk vanuit gemeentes dat er geen of weinig contact is met de andere corporaties, en dat Protestantse Stichting Bejaardenwoningen een enigszins solistische positie bekleedt. Er vindt geen afstemming over het beleid plaats.

Voor de huisvesting van ouderen bestaat er in de gemeenten een duidelijke opgave. De woningen moeten aangepast worden aan de huidige tijd, en levensloop bestendig gemaakt worden. Hier toont Protestantse Stichting Bejaardenwoningen een goede wil, maar ontbreekt het volgens de gemeenten aan financiële middelen om aan de opgave te voldoen. Om dezelfde reden worden volgens de gemeenten ook geen investeringen in leefbaarheid gedaan.

De gemeenten beoordelen Protestantse Stichting Bejaardenwoningen met een 7,5. De financiële slagkracht om opgaven aan te pakken wordt als nadeel benoemd. De goede benaderbaarheid, inzet en het meedenkend handelen worden als positief ervaren. De overzichtelijke omvang van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is positief en passend bij de relatief geringe omvang van de gemeenten. Gemeenten kunnen zich voorstellen dat wanneer de gemeenten mogelijk zouden fuseren, er ook een opschaling vanuit Protestantse Stichting Bejaardenwoningen gewenst zou zijn.

Tabel 1.2 Presteren volgens Belanghebbenden

	Cijfer
Huurders	7,7
Gemeenten	7,5
Totaal	7,6

1.3 Presteren naar Vermogen

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is ten aanzien van het vermogen beoordeeld op een viertal onderdelen, waarbij de beoordeling als volgt is:

- financiële continuïteit: 5;
- financieel beheer: 7;
- doelmatigheid: 8;
- vermogensinzet: 7.

Het gemiddelde oordeel voor presteren naar vermogen is een 6,8.

In haar statuten staan de financiële doelstellingen van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen als volgt verwoord:

- De stichting draagt zorg voor haar financiële continuïteit.
- De stichting bestemt haar batig saldi uitsluitend ten behoeve van haar werkzaamheden in het belang van de volkshuisvesting.

- De verslaglegging van de stichting omtrent het door haar gevoerde volkshuisvestings- en financiële beleid geschiedt volgens de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

Financiële continuïteit

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is geen toegelaten instelling en ontvangt daardoor geen continuïteitsoordeel en kredietwaardigheidsoordeel van het WSW.

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft voor 1,1 mln. Euro aan grondposities. De boekwaarde van de woningen is per 30-06-2012 9,1 mln. Euro. Gemiddeld is dit ruim € 34.000 per woning. De WOZ-waarde van de woningen is 32 mln. Euro (€ 120.000 per woning)¹. Deze WOZ-waarde is in 2011 gecontroleerd op marktconformiteit door makelaars².

In het verleden stonden de kerken die aan de grondslag stonden van de oprichting van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen garant voor de leningen. Dit is tegenwoordig niet meer het geval.

Per 30-06-2012 heeft Protestantse Stichting Bejaardenwoningen 6,7 mln. Euro aan leningen uitstaan, waarvan 0,1 mln. Euro van Dhr. Bos en het overige deel bij de Rabobank. Protestantse Stichting Bejaardenwoningen betaalt hier jaarlijks € 370.000 aan rente over (5,5%). Per 31-12-2009 was de omvang van de leningen 7,6 mln. Euro

	Protestantse Stichting Bejaardenwoningen	Landelijk ³	Vershil
Totale lening	6,7 mln.		
Lening per woning	25.283 (bij 265 won.)	31.673	6.390
Gemiddelde rente	5,50%	4,17%	1,35%

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is een niet toegelaten instelling en betaalt daardoor meer rente dan andere corporaties. Hoewel Protestantse Stichting Bejaardenwoningen minder leningen per woning uit heeft staan dan het landelijke gemiddelde, betaalt het alsnog meer financieringslasten door de hogere rente. De lening per woning ligt lager dan de boekwaarde en de WOZ-waarde. De loan to value is 21 procent (25.283 / 120.000).

De Protestantse Stichting Bejaardenwoningen geeft aan dat een groot deel van de leningen in 2014 afloopt en naar alle waarschijnlijkheid tegen lagere rente kunnen worden overgesloten.

Banken zijn in deze tijd terughoudend met leningen. Wanneer de banken op middellange en lange termijn niet meer willen uitlenen, komt het onderhoud van de woningen in het gedrang. Indien dit aan de orde gaat zijn zal Protestantse Stichting Bejaardenwoningen een deel van het bezit moeten verkopen om over voldoende liquide middelen te beschikken.

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft geen meerjarenprognose voor het financiële resultaat. Wel is er een prognose van het schilderwerk t/m 2020. Van het bezit is gedetailleerd per woning inzichtelijk wat de staat van het pand is en het benodigde onderhoud. Hieraan zijn de geprognosticeerde kosten verbonden. Ook is opgenomen wat de geraamde opbrengsten zijn indien de woning verkocht wordt. Met deze aspecten zijn de basisingrediënten voor een meerjarenprognose van de winst- en verliesrekening aanwezig.

¹ Verslag RvT 30-11-2010

² Verslag RvT 16-5-2011

³ Corporatie in perspectief 2012

	2008	2009	2010	2011
Resultaat winst & verliesrekening (*1.000)	88	87	172	215
Liquide middelen (per 31-12) (*1.000)	277	75	-	26

De inkomsten worden direct geïnvesteerd in het bezit. Gelet op de opgave komt Protestantse Stichting Bejaardenwoningen soms liquide middelen tekort⁴. Door betalingen van rente en aflossing per 1 juli en 1 januari van elk jaar is er soms ook een tekort aan liquiditeit⁵. Recent zijn er twee woningen verkocht waardoor de rekening courant momenteel 0,6 mln. positief is. Dit toont aan dat de positie ondertussen sterk verbeterd is, maar ook dat de liquiditeitspositie gevoelig is voor het al dan niet verkopen van enkele woningen.

Gelet op de opgave in relatie tot de financiële mogelijkheden van de corporatie beoordelen we de financiële continuïteit met een 5.

Financieel beheer

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft een beleidsvisie ten aanzien van het woningbezit. Hierin staat per woning het bouwjaar, type woning en de staat van onderhoud in opgenomen. Aan de hand hiervan is een indeling gemaakt naar verschillende categorieën woningen, die verschillen in de mate van prioriteit voor wat betreft het onderhoud. Ook is de termijn aangegeven voor wanneer Protestantse Stichting Bejaardenwoningen het onderhoud verwacht. Deze afweging wordt gecombineerd met de verhuurbaarheid van de woningen. De monitoring van de werkzaamheden gebeurt in het halfjaarlijks opgestelde financieel verslag.

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft geen treasurystatuut, maar heeft wel een gedetailleerd overzicht van haar leningen, rente en aflossingen en de looptijd van de financiering. We beoordelen dit onderdeel derhalve met een 7.

Doelmatigheid

De bezetting van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen ziet er als volgt uit: mutaties (1 medewerker), regio's noord en zuid (2 medewerkers), het bestuur (4 personen) en de RvT (3 personen). De administratie is uitbesteed aan het bedrijf waar Protestantse Stichting Bejaardenwoningen ook haar huisvesting van huurt. Protestantse Stichting Bejaardenwoningen organiseert jaarlijks een bijeenkomst met het personeel. Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft formeel geen personeel in dienst, maar vrijwilligers. Deze ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden.

	2008	2009	2010	2011
Totaal personeelslasten	74.658	95.677	74.885	79.333
Personeelslasten per woning	282	361	283	299

De gemiddelde personeelslasten per verhuureenheid in Nederland zijn 733 Euro per jaar (CIP 2012). Protestantse Stichting Bejaardenwoningen zit hier, omdat de organisatie grotendeels op vrijwilligers draait, ver onder en is daardoor efficiënt te noemen. We beoordelen de doelmatigheid met een 8.

Vermogensinzet

De financiële focus van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen staat in het teken van het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. De grotere uitgaven bestaan uit het mutatie-onderhoud. De woningen worden gerenoveerd bij mutatie, wat ervoor zorgt dat deze weer 40 jaar mee kunnen. De kosten hiervoor worden betaald uit de liquide middelen. Bij meer dan 10 mutaties

⁴ Verslag RvT 16-5-2011

⁵ Verslag RvT 4-6-2012

per jaar zijn de liquide middelen onvoldoende en moet bekeken worden of het groot onderhoud bij mutaties door middel van een lening gefinancierd kan worden. Jaarlijks wordt 270.000 Euro aan onderhoud begroot. Het reguliere (klachten)onderhoud beslaat 50 procent van dit budget, de andere 50 procent is beschikbaar voor groot onderhoud bij mutaties.

Er is over nagedacht om het onderhoud (ten dele) uit te besteden aan andere woningcorporaties. Gebleken is dat dit duurder is dan het zelf te doen of uit te besteden aan derden.

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen investeert maximaal naar vermogen. Met het oog op de volkshuisvestelijke opgave zoekt de stichting steeds naar manieren om het vermogen te verruimen. Dit is te waarderen. Derhalve beoordelen we de vermogensinzet met een 7. Hierbij merken we wel op dat de middelen schaars zijn en dat de mogelijkheden om te investeren beperkt zijn.

1.4 Presteren ten aanzien van Governance

Ten aanzien van governance wordt een drietal onderdelen beoordeeld, te weten:

- besturing: 7;
- intern toezicht: 4;
- externe legitimatie: 5.

Gemiddeld is de beoordeling op het gebied van governance een 5,3.

Besturing

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is geen toegelaten instelling. Hier is in het verleden door voorgangers in het bestuur voor gekozen, en dit is sindsdien zo gebleven. Het voordeel is dat Protestantse Stichting Bejaardenwoningen minder met de regelgeving voor corporaties van doen heeft, waardoor de overheadkosten lager zijn. Nadelig is dat minder goedkoop geleend kan worden.

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is wel lid van Aedes. Een belangrijke reden hiervan is dat er een vraagbaak beschikbaar is voor tal van actuele onderwerpen waarvan Protestantse Stichting Bejaardenwoningen de effecten voor de woningen en de huurders wil overzien.

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen is niet principieel tegen intensieve samenwerking met andere corporaties, maar geeft aan dat de noodzaak hiertoe nog niet aanwezig is. Op termijn zou dit kunnen veranderen als geen opvolgers voor het bestuur gevonden kunnen worden en daarmee de continuïteit in het gedrang komt. Hiertoe zijn/worden gesprekken gevoerd met andere corporaties, voor het geval dat samenwerking in de toekomst nodig mocht blijken.

De plan-do-check-act cyclus wordt vormgegeven door de beleidsvisie van het woningbezit en de halfjaarlijkse financiële rapportages. Er wordt geen jaarplan opgesteld voor het onderhoud, omdat dit bij mutaties gebeurt en dat valt vooraf lastig te voorspellen, aldus Protestantse Stichting Bejaardenwoningen. De documentatie wordt standaard voor vergaderingen aan de RvT verzonden. Gelet op de omvang van de corporatie constateren we dat er voldoende informatie beschikbaar is om te kunnen sturen. De corporatie voldoet aan alle formele eisen in termen van verantwoording. Hoewel er ruimte bestaat voor verdere uitwerking van beleid waarderen we dit in het licht van de opgave en omvang van de corporatie met een 7.

Intern toezicht

Het bestuur van de stichting bestaat uit vier personen. Het bestuur draagt zelf zorg voor de invulling van de bestuursfuncties en heeft ook zelf de bevoegdheid van ontslag en schorsing van bestuursleden. Het bestuur wordt benoemd voor onbepaalde tijd. Het bestuur heeft de algehele leiding van de stichting, waaronder het aangaan van overeenkomsten tot het kopen van registergoederen.

De beloning van het bestuur is overgenomen van vorige bestuurders en is de afgelopen 5 jaar niet geïndexeerd. Naast de bestuurlijke functie heeft het bestuur vanwege de kleine omvang van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen ook een uitvoerende functie.

De raad van toezicht kan geen rechtsgeldige besluiten nemen, indien niet tenminste de helft van de leden van de RvT aanwezig is. De leden van de RvT worden op voordracht benoemd door het bestuur. De RvT bestaat uit 3 leden. De leden worden benoemd voor een periode van 4 jaar en kunnen maximaal twee keer voor een periode van 4 jaar worden herbenoemd. Om te voorkomen dat de hele raad in een keer af moet treden stuurt de corporatie aan op een geleidelijke vervanging van de RvT. Hiertoe is een passend rooster van aftreden opgesteld. Dit leidt er wel toe dat de gewenste zittingstermijn op dit moment wordt overschreden.

De RvT heeft de volgende taken en bevoegdheden:

1. Het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies te dienen, waarbij het bestuur verplicht is op een daartoe strekkend verzoek alle informatie en gegevens te verschaffen die de Raad van Toezicht nodig of gewenst acht;
2. Het goedkeuren van de jaarstukken en de begroting, waarbij men zich door deskundigen laat bijstaan.

De volgende stukken en besluiten worden van het bestuur vooraf voor advisering aan de RvT voorgelegd:

- (Ontwerp) jaarrekening en begroting;
- Uitgaven die de begroting overschrijden of niet zijn voorzien;
- Het aangaan van leningen;
- Besluiten tot huren, kopen of vervreemden van registergoederen;
- Besluiten tot het aangaan van samenwerkingsverbanden; een fusie of deelname in een andere rechtspersoon;
- Ontslag van werknemers, statutenwijziging en ontbinding van de stichting.

De gevraagde adviezen dienen binnen een maand te worden uitgebracht. Het bestuur neemt pas een besluit nadat het bestuur het advies heeft besproken.

De RvT vergadert twee keer per jaar. Daarnaast vergadert de RvT minimaal twee keer per jaar gezamenlijk met het hele bestuur. Binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar ontvangt de RvT de jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring. Stukken worden ten minste een week voor behandeling aan de RvT toegezonden.

Het bestuur beschrijft de RvT als zijnde scherp. Zo heeft de RvT aangegeven dat toestemming van de RvT nodig is alvorens transacties gedaan worden. Dit heeft de RvT eenmaal moeten corrigeren (overigens voordat de transactie werkelijk gedaan was, waardoor formeel aan de statuten voldaan is). Facturen worden door 2 bestuursleden ondertekend.

De oud bestuursvoorzitter is thans voorzitter van de RvC. Binnen Protestantse Stichting Bejaardenwoningen werd dit als een logische overgang beschouwd, vanwege de kennis en lange

betrokkenheid. Wanneer er in het vervolg een nieuw lid van de RvT gezocht wordt, zal dit middels een vacature gaan. We constateren dat het extern werven van nieuwe leden beter past bij de governance code.

Qua competenties vullen de leden van de RvT elkaar aan. Bij een toekomstige verandering in de samenstelling van de RvT is het een overweging iemand met een financieel profiel aan te trekken.

De betrokkenheid bij de corporatie van de leden van de raad van toezicht is groot. Zo is de huidige voorzitter van de raad de voormalig voorzitter van het bestuur. Uit governance optiek is dit in principe onwenselijk gelet op het feit dat hiermee feitelijk deels toezicht gehouden wordt op het eigen beleid. Los van het feit dat de overtuiging bestaat dat de raad zijn rol naar eer en geweten vorm geeft kan de indruk ontstaan dat er sprake is van belangenverstremming. Dit beeld kan versterkt worden door de financiële relatie tussen de corporatie en een lid van de raad van toezicht. De Protestantse Stichting Bejaardenwoningen heeft aangegeven de betreffende financiële relatie af te bouwen. Evenzo kan het horen bij de stichting door RvT leden het beeld van belangenverstremming versterken.

We constateren een grote inzet bij de Raad van Toezicht en een oprechte wens om een bijdrage te leveren aan de corporatie en de volkshuisvesting in brede zin. Kijken we specifiek naar de governance bij Protestantse Stichting Bejaardenwoningen in relatie tot de geldende richtlijnen dan moeten we echter constateren dat hier een duidelijke discrepantie bestaat. Met inachtnaam van de omvang van de corporatie beoordelen we dit onderdeel met een 4.

Externe legitimatie

Er is geen huurdersvereniging actief, nog is er een structurele bijeenkomst van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen met de huurders of een andere vorm van structurele informatievoorziening zoals een informatiebulletin. Er is wel contact met de gemeentes. Er zijn geregeld overleggen, maar dit is niet op structurele basis. Er zijn geen prestatieafspraken en/of convenanten. Wel staat de corporatie open voor geluiden die tot de corporatie komen en worden vragen en opmerkingen opgepakt. We beoordelen dit onderdeel derhalve met een 5.

2 Integrale beoordelingstabel

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Gemiddeld cijfer	Gewicht	Gewogen cijfer
<i>Presteren naar Ambities / Opgaven</i>									
								100%	6,3
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
								100%	7,6
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit								20%	5,0
Financieel beheer								20%	7,0
Doelmatigheid								20%	8,0
Vermogensinzet								40%	7,0
Eindcijfer voor Vermogen									6,8
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing								33%	7,0
Intern toezicht								33%	4,0
Externe legitimatie								33%	5,0
Eindcijfer voor Governance									5,3
Geïntegreerd eindoordeel									6,5

Bijlagen

Bijlage 1: Bronnen

Ten behoeve van de visitatie is gebruik gemaakt van o.a. de volgende bronnen:

- Statuten;
- Beleidsvisie t.a.v. het woningbezit van de Prot. Stichting Bejaardenwoningen;
- Overzicht objecten, bouwjaar, herbouwwaarde en verzekeringswaarde;
- Aanvullend beleid t.a.v. onderhoud en renovatie komende jaren, d.d. 1-9-2008;
- Procedure bij achterstand in huurbetaling;
- Financieel verslag 2012 periode 01-01 t/m 30-06-2012;
- Financieel verslag 2011;
- Financieel verslag 2010;
- Financieel verslag 2010 periode 01-01 t/m 30-09-2010;
- Financieel verslag 2011 periode 01-01 t/m 30-06-2011;
- Financieel verslag 2009;
- Begroting 2010;
- Concept begroting 2011;
- Specificatie van leningen;
- Notulen vergadering bestuur en RvT 16-5-2011;
- Notulen vergadering bestuur en RvT 21-11-2011;
- Notulen vergadering bestuur en RvT 30-11-2010;
- Notulen vergadering bestuur en RvT 4-6-2012.

Bijlage 2: Betrokken bij de maatschappelijke visitatie

In het kader van de maatschappelijke visitatie is gesproken met:

Organisatie	Personen
Gemeente Ferwerderadiel	Dhr. Terpstra
Gemeente Weststellingwerf	Mevr. De Wit en Dhr. Meijer
Raad van Toezicht Protestantse Stichting Bejaardenwoningen	Dhr. Bos
Raad van Toezicht Protestantse Stichting Bejaardenwoningen	Dhr. Koldijk
Raad van Toezicht Protestantse Stichting Bejaardenwoningen	Dhr. Kanis
Bestuur van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen	Dhr. Van der Veen
Bestuur van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen	Dhr. Kranendonk
Bestuur van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen	Dhr. Van Lune
Bestuur van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen	Dhr. Mollema
Bewoners	5 bewoners

Bijlage 3 Onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Protestantse Stichting Bejaardenwoningen 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 stichting op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Ecorys geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Protestantse Stichting Bejaardenwoningen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Rotterdam, maart 2013



Wouter Vos
Partner

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Protestantse Stichting Bejaardenwoningen

Visitatieperiode december 2012 – maart 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:

Wouter Vos



Naam en handtekening:

Gerard Agterberg of Achterberg



Plaats:
Rotterdam

Datum:
maart 2013

Bijlage 4 Cv's visitatiecommissie

Voorzitter / secretaris

Naam, titel, voorletters:

Vos, drs., W.

Geboorteplaats en –datum:

Boskoop, 11 juli 1979

Woonplaats:

Gouda

Huidige functie:

Manager Ecorys Vastgoed

Partner Ecorys Nederland

Onderwijs:

1997 – 2003: Sociale en institutionele economie, Universiteit Utrecht

1991 – 1997: VWO, Coenecoop College Waddinxveen

Loopbaan:

2009 – heden: Ecorys Vastgoed, Manager/Partner

2003 – 2009: Ecorys, diverse functies

Profielchets:

Wouter Vos is als manager en partner bij Ecorys betrokken bij allerlei activiteiten, die ontplooid worden op het gebied van de vastgoedmarkt. Wouter Vos houdt zich onder meer bezig met gebiedsontwikkeling, project- / procesmanagement, stedelijke vernieuwingsprojecten, procesanalyses, maatschappelijke kosten-batenanalyses en beleidsvisies. Wouter is tevens verantwoordelijk voor alle door Ecorys uitgevoerde visitaties en is actief betrokken bij de methodiekontwikkeling en het overleg tussen alle geaccrediteerde bureaus. Binnen de maatschappelijke visitaties vervult Wouter Vos de rol van voorzitter dan wel projectleider, waarbij zijn kennis van de vastgoedmarkt en procesmanagement een goede basis vormen voor het beoordelen van de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Agterberg of Achterberg, MSc RE, G.

Geboorteplaats en –datum:

Amersfoort, 5 maart 1985

Woonplaats:

Zoetermeer

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

- 2007 – 2008: Master Vastgoedkunde, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2004 – 2007: Bachelor Sociale Geografie en Planologie, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht
- 1997 – 2003: VWO Economie en Maatschappij met Management en Organisatie, 't Atrium, Amersfoort

Loopbaan:

2008 – heden: Ecorys, Consultant

Profielchets:

Gerard is als consultant werkzaam binnen de Vastgoeddivisie. Hij voert maatschappelijke visitaties voor diverse woningcorporaties uit (o.a. Dunavie, Kennemer Wonen, UWOON, Woonservice IJsselland). Zijn affiniteit ligt onder andere op het gebied van presteren naar vermogen. Deze affiniteit vindt zijn oorsprong in de werkzaamheden die Gerard naast de visitaties doet. Zijn expertise ligt vooral op het terrein van het opstellen van en adviseren over exploitatieberekeningen alsmede second opinions. Op het gebied van grondbeleid is hij onder andere betrokken geweest bij het Convenant Gemeentelijk Grondprijbeleid voor het Ministerie van VROM, VNG, NVB en NEPROM en de monitoring van de Stimuleringsregeling Woningbouw in opdracht van Agentschap NL. Door onder meer deze opdrachten beschikt hij over gedegen kennis ten aanzien van grondbeleid en financiële haalbaarheid van projecten in 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