

Maatschappelijke visitatie Woningstichting St. Joseph

Opdrachtgever: Woningstichting St. Joseph

Rotterdam, 4 juni 2015



Maatschappelijke visitatie Woningstichting St. Joseph

Visitatieperiode 2010 tot en met 2013

Opdrachtgever: Woningstichting St. Joseph

Wouter Vos
Hugo ter Heegde
Marleen Roekx

Rotterdam, 4 juni 2015

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-profitsectoren 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 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.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
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
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties Woningstichting St. Joseph	9
Recensie	9
Scorekaart	11
Samenvatting	12
Beoordeling	14
Deel 2: Bijlagen ten aanzien van de inhoud	21
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	23
1.1 Inleiding	24
1.2 Opgaven	24
1.3 Prestaties in het licht van de opgaven	24
1.4 Ambities	29
1.5 Ambities in relatie tot de opgaven	31
2 Presteren volgens Belanghebbenden	33
2.1 Inleiding	34
2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	34
2.3 Beoordeling	34
3 Presteren naar Vermogen	35
3.1 Inleiding	36
3.2 Financiële continuïteit	36
3.3 Doelmatigheid	37
3.4 Vermogensinzet	38
3.5 Beoordeling	38
4 Presteren ten aanzien van Governance	39
4.1 Inleiding	40
4.2 Besturing	40
4.3 Intern toezicht	41
4.4 Externe legitimering en verantwoording	43
4.5 Beoordeling	44
Deel 3: Bijlagen ten aanzien van het proces	45
Bijlage 1: Geïnterviewde personen	46
Bijlage 2: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	47
Bijlage 3: Bronnenlijst	49
Bijlage 4: Curricula Vitae van de visitatoren	50
Bijlage 5: Bestuurlijke reactie Woningstichting St. Joseph	54

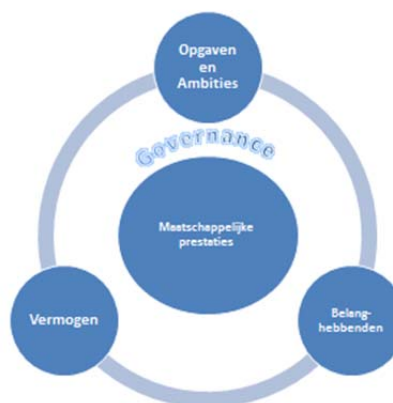
Voorwoord

Het visitatiestelsel

De maatschappelijke 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 5.0.

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;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.



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

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

In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

In de recensie geeft de commissie na afloop van de visitatie een alles overziende beschouwing over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Aanpak van Ecorys

Woningstichting St. Joseph is een corporatie met minder dan 500 verhuurbare eenheden. De visitatiemethodiek biedt een aantal vereenvoudigingen ten opzichte van de methodiek die voor corporaties groter dan 1.000 verhuurbare eenheden van kracht is. Om die reden heeft deze rapportage een afwijkende opbouw en is de omvang beknopt. Deel 1 omvat de standaardrapportage. In deel 2 en 3 zijn bijlagen opgenomen die verdere inkleuring geven op de inhoud en het proces.

Woningstichting St. Joseph heeft Ecorys in 2014 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beschouwt de periode 2010 tot en met 2013. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Wouter Vos, Hugo ter Heegde en Marleen Roekx. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Maanden	9	10	11	12	1
Deskresearch					
Startbijeenkomst					
Interne interviews					
Belanghebbenden					
Concept rapport					
Interne bespreking					
Eindpresentatie					
Eindrapport					

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmundend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-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%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

Cijfer	Prestatie
10	Uitmundend
9	Zeer goed
8	Goed
7	Ruim voldoende
6	Voldoende
5	Onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
3	Zeer onvoldoende
2	Slecht
1	Zeer slecht

Leeswijzer

Vanwege de beperkte omvang van de corporatie (<500 verhuurbare eenheden) wordt de volgende (afwijkende) rapportopbouw gebruikt:

Deel 1 omvat de beoordeling van de maatschappelijke prestaties en vormt de rapportage

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en weergave van de resultaten).

Deel 2 bevat de bijlagen ten aanzien van de inhoud

Deel 3 bevat de bijlagen ten aanzien van het proces

1. Betrokken personen (intern en extern);
2. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
3. Cv's van de visitatoren;
4. Bronnenlijst;

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.

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties Woningstichting St. Joseph

Recensie

Woningstichting St. Joseph is een kleine karaktervolle corporatie in Weert. Binnen Weert is het bezit vooral in de kern Stramproy gesitueerd. Het bezit van de woningstichting in Stramproy maakt dat de corporatie zich sterk betrokken voelt bij de gemeenschap. Als zodanig hanteert St. Joseph een brede doelstelling met betrekking tot de leefbaarheid in het dorp. Dit heeft nadrukkelijk zijn waarde. In de gesprekken met de corporatie blijkt deze sterke betrokkenheid en ervaren we een oprechte wens om zorg te dragen voor geschikte woonruimte voor mensen met een kleine beurs in Stramproy.

Ondanks haar kleine omvang is Woningstichting St. Joseph een actieve corporatie met de nodige ambitie. Men is bereid en in staat om behoorlijke woningbouwprojecten op een goede manier te realiseren. Recentelijk is de organisatie sterk geprofessionaliseerd. Er is een directeur-bestuurder aangesteld en het vrijwilligersbestuur heeft zich teruggetrokken. Hiermee heeft de corporatie een belangrijke stap gezet in het verder ontwikkelen van de organisatie. Daarmee heeft de corporatie ook gehoor gegeven aan de aanbeveling van de eerste visitatie, 4 jaar geleden, waarin werd gesteld dat de governancestructuur niet goed meer paste bij de ambities en verantwoordelijkheden van de organisatie. De corporatie verdient een compliment voor de wijze waarop ze invulling heeft gegeven aan deze opgave.

Ten aanzien van de andere aanbevelingen, die vooral betrekking hadden op het vastleggen van doelstellingen, het structureren van verantwoording en contact met stakeholders, zien we minder duidelijk zichtbare verbeteringen. Gelet op de omvang van de corporatie wegen deze aanbevelingen minder zwaar. Desalniettemin constateren we dat hier nog de nodige stappen in te zetten zijn. Hierbij gaat het meer om het vastleggen van keuzes en het formaliseren van contacten dan het daadwerkelijk invulling geven aan deze zaken. We constateren dat de woningstichting in nauw contact staat met haar belanghebbenden en dat deze relaties op orde zijn. Dit blijkt onder meer uit de aanwezigheid van prestatieafspraken en de wijze waarop deze gemonitord worden.

In algemene zin zijn we als visitatiecommissie content met de wijze waarop we Woningstichting St. Joseph zien acteren. Ook uit de gesprekken blijkt een gedegen kennis van zaken en passende betrokkenheid bij de lokale samenleving. Dat gezegd hebbende staat de corporatie nog voor een aantal uitdagingen. De corporatie is ambitieus en hecht sterk aan haar zelfstandigheid. Dit vanuit de basisgedachte dat ze op deze manier de meeste meerwaarde kan bieden aan de kern Stramproy. De woningstichting is echter klein en zal zich derhalve verder moeten versterken om ook in de komende jaren invulling te kunnen blijven geven aan haar ambities en taakstelling.

De woningstichting is zich bewust van deze opgave. De organisatorische vernieuwing past in dit plaatje. Ook de intensivering van de samenwerking binnen Domaas¹ past in deze ontwikkeling. Binnen de samenwerking kan Woningstichting St. Joseph haar takenpakket borgen. We bevelen aan om de mogelijkheden verder te verkennen om deze samenwerking te intensiveren. Landelijke

¹ Domaas is een samenwerkingsverband van 18 kleine woningcorporaties in Limburg en 1 corporatie uit Noord-Brabant. De 19 corporaties in dit samenwerkingsverband kiezen zowel voor zelfstandigheid als voor samenwerking. Samenwerking wordt gerealiseerd door kennis en kunde uit te wisselen. Doel is het verbeteren van het bedrijfsmatig en maatschappelijk verantwoord functioneren. Deze community ondersteunt en draagt bij aan de realisatie van deze doelstellingen (Aedes.nl).

ontwikkelingen in de corporatiesector in combinatie met de gewenste groei maken dat er meer gevraagd gaat worden van de corporatie. Het verder professionaliseren van het werkapparaat zien we dan ook als een belangrijke uitdaging voor de komende periode.

De visitatiecommissie waardeert de uitgesproken ambitie van de organisatie. We constateren hierbij dat de richting van de groei niet even scherp is gesteld. Er is sprake van ambitie, maar de onderbouwing daarvan mist enigszins. Hierdoor ontstaat het beeld dat besluiten soms ad hoc en reactief tot stand komen. We missen een duidelijk en onderbouwd beeld bij de corporatie over wat er nodig is in de kern Stramproy: voor wie bouw je en wat bouw je, maar ook additionele financiële doorrekeningen van een dergelijke ontwikkeling. De basis is op orde, zeker ook financieel, maar uitgewerkte risicoanalyses en scenariodoorrekeningen zijn van noodzakelijke toegevoegde waarde. Groei en ambitie moeten in essentie gericht zijn op maximaal maatschappelijk rendement voor de kern Stramproy. Het strekt ter aanbeveling om hier explicieter in te zijn en duidelijk te maken waar de ambitie precies ligt en om welke reden.

Dit sluit aan op de wens om zelfstandig te blijven. Eigen keuzes willen maken is goed, maar overzie de impact hiervan. Maak voor jezelf duidelijk op welke parameters je wilt sturen. We constateren overigens dat de corporatie voornemens is om deze bakens op te tekenen in 2015. We bevelen aan om hier duidelijke keuzes in te maken zodat op een meer proactieve wijze vormgegeven kan worden aan het beleid. Bijkomend voordeel van deze keuzes is dat het in de relatie tussen directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen duidelijker wordt op welke parameters wordt gestuurd. Dit maakt het mogelijk voor de Raad van Commissarissen om iets meer afstand te nemen van het dagelijks bestuur. We constateren dat er in de balans tussen meedenken en toezichhouden, ruimte zit om door te kantelen naar een meer professionele en afstandelijke verhouding. We bevelen aan om toe te werken naar een situatie waarin een groter deel van de discussie tijdens de vergaderingen wordt gevoerd en minder in onderling tussentijds overleg.

Gelet op de lokale binding staat Woningstichting St. Joseph met twee benen in de lokale samenleving. Helaas is de huurdersbelangenvereniging in de afgelopen periode uit elkaar gevallen. De formele relatie met de huurders is hiermee op dit moment diffuus. De woningstichting is hiermee bezig. Hoewel we op meer plaatsen constateren dat het lastig is om hier de juiste mensen voor te mobiliseren, zien we het als een taak van de corporatie om dit te organiseren. Het is van belang om deze relatie weer in te richten. Er zijn ideeën om de relatie met de huurders op een innovatieve wijze vorm te geven. We bevelen aan om hier met extra aandacht voortvarend mee aan de slag te gaan.

Aanbevelingen

De volgende aanbevelingen hebben we in het bovenstaande besproken:

- Expliciteer doelstellingen en keuzes.
- Formaliseer uitkomsten en contacten met belanghebbenden.
- Heb aandacht voor capaciteitsvraagstuk en professionalisering organisatie bij verdere ambitie en groei.
- Intensiveer de samenwerking binnen Domaas.
- Onderbouw ambitie en doelstellingen en formuleer sturingsparameters.
- Zoek een passende vorm in relatie tot betrokkenheid huurders.

Vorige visitatie

In november 2009 heeft Woningstichting St. Joseph opdracht gegeven om de eerste visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0- versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010 en februari 2011. In bovenstaande recensie is reeds opgenomen op welke wijze Woningstichting St. Joseph de aandachtspunten vanuit de vorige visitatie heeft verwerkt.

Scorekaart

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Cijfer	Gewicht	Eindcijfer
<i>Presteren naar Opgaven en Ambities</i>									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	8,0	8,0	7,0	7,0		7,4	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
Prestaties	8,2	8,0	7,9	8,0	8,0		8,0	50%	7,6
Relatie en communicatie							7,8	25%	
Invloed op beleid							6,4	25%	
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit							6,0	30%	6,6
Doelmatigheid							8,0	30%	
Vermogensinzet							6,0	40%	
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing							6,0	33%	6,6
Intern toezicht							7,0	33%	
Externe legitimering en verantwoording							7,0	33%	

Samenvatting

Profielschets

Werkgebied

Woningstichting St. Joseph is een kleine en sterk lokaal verankerde corporatie. St. Joseph heeft ultimo 2013 ruim 450 woningen in bezit (514 verhuureenheden) en is werkzaam in de regio Midden-Limburg. Het woningbezit is gelegen in de gemeenten Weert en Leudal (hoofdzakelijk in Weert). Het woningbezit is binnen gemeente Weert gesitueerd in de kern Stramproy. In Stramproy is St. Joseph monopolist op het gebied van sociale huisvesting en heeft circa 21% van alle woningen in bezit. De corporatie speelt in deze kern aldus een belangrijke rol in het huisvesten van de primaire doelgroep. In de jaarverslagen van de corporatie wordt een beeld geschetst van de lokale context. Daaruit wordt duidelijk dat Stramproy te maken heeft (en in de toekomst sterker krijgt) met vergrijzing en gezinsverdunding. Met de toename van het aantal ouderen groeit de behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige woningen, specifieke seniorenappartementen en aanleunwoningen. De groei van het aantal zeer oude inwoners (80+) leidt tot een grotere vraag naar beschermde woonvormen waar ook zorg geboden kan worden.

St. Joseph wordt door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting getypeerd als een corporatie met een gemiddeld profiel.

Woningbezit

St. Joseph heeft in vergelijking met het landelijk beeld relatief veel eengezinswoningen in bezit (bijna 56% ten opzichte van 42% landelijk). Daarnaast heeft de corporatie een opvallend groot aandeel meergezinsetagebouw met lift in bezit (bijna 35% ten opzichte van 14% landelijk). Dit heeft te maken met het relatief grote aantal seniorenwoningen die de corporatie (ook ten tijde van de vorige visitatie) heeft opgeleverd. In totaal is meer dan 50% van de voorraad seniorengeschikt tegen gemiddeld 35% in de regio en 30% landelijk. Tot slot ligt het aandeel meergezinsetagebouw zonder lift aanzienlijk lager dan landelijk.

Tabel 1 Woningbezit

Type woningen	Woningstichting St. Joseph	Landelijk
Eengezinswoningen	55,9 %	42,2 %
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	9,4 %	26,2 %
Meergezinsetagebouw met lift	34,7 %	14,2 %
Hoogbouw	0 %	11,6 %
Onzelfstandige overige wooneenheden	0 %	5,8 %
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: CiP (2013), Woningstichting St. Joseph, Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Kijkend naar de bouwperiode is de woningvoorraad van St. Joseph in vergelijking met de referentiegroep en het landelijk beeld jong te noemen. Vanaf de jaren '80 tot heden ligt het aandeel woningen in alle bouwperiodes hoger dan de referentiegroep en het landelijk beeld. Met name woningen gebouwd in de periode 2000-2009 zijn relatief sterk vertegenwoordigd (22,3% t.o.v. 8,7% landelijk). Ook het aandeel woningen gebouwd na 2010 ligt relatief hoog (8,3% ten opzichte van 3,2% landelijk gemiddeld).

De gemiddelde huurprijs per wooneenheid ligt met € 473,- aanzienlijk hoger dan voor de referentiegroep en het landelijk gemiddelde (respectievelijk € 459,- en € 445,-), hetgeen verklaard kan worden door het relatief jonge woningbezit. Het percentage maximaal toegestane huur ligt met

67,9% namelijk nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het aantal woningwaarderingpunten ligt net als de huurprijs hoger dan landelijk (149 t.o.v. 140), hetgeen duidt op een gunstige prijs-kwaliteitverhouding.

Globale governancestructuur

Organisatie

St. Joseph kende tot de statutenwijziging van 30 oktober 2013 een 3-lagen model, bestaande uit het dagelijks bestuur, het algemeen bestuur en de Raad van Commissarissen. Het dagelijks en het algemeen bestuur vormden samen het uitvoerend bestuur. Naar aanleiding van de bestuurlijke heroriëntatie is per 1 juni 2013 een directeur-bestuurder benoemd, waarmee een overgang is gemaakt naar een 2-lagenmodel. Aanleiding voor deze structuurwijziging was onder andere de bevindingen uit de vorige visitatie, de ontwikkelingen in de sector en signalen van belanghebbenden. De corporatie geeft aan dat gezamenlijk is geconcludeerd, dat de continuïteit van het organisatiemodel met vrijwillige bestuursleden, niet gewaarborgd kon worden en dat professionalisering van het bestuur noodzakelijk was. Vervolgens is per 1 juni 2013 dhr. Sebregts benoemd tot directeur-bestuurder en zijn de vrijwillige bestuursleden per 1 oktober 2013 teruggetreden. De organisatie bestaat ultimo 2013 derhalve uit de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder en de werkorganisatie. St. Joseph heeft naast de directeur-bestuurder (0,8 fte) 3 medewerkers in vaste dienst (2,66 fte).



Bron: Jaarverslag 2013, St. Joseph.

Verbindingen

De corporatie heeft geen verbindingen.

Beoordeling

Woningstichting St. Joseph krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 2 Beoordeling

Perspectief	Prestatie	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	Ruim voldoende	7,3
Presteren volgens Belanghebbenden	Goed	7,6
Presteren naar Vermogen	Ruim voldoende	6,6
Presteren ten aanzien van Governance	Ruim voldoende	6,6

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,3 De opgaven zijn vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeente voor de periode 2012-2015, in navolging van de afspraken voor de periode 2006-2010. De voorgaande prestatieafspraken zijn ten tijde van de vorige visitatie reeds geanalyseerd en beoordeeld en zullen, met uitzondering van het jaar 2010, niet opnieuw worden opgenomen. Uitgegaan is van de opgaven zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 en de (binnen dat kader) opgestelde afspraken 2012-2015. Ten eerste is het goed om te vermelden dat de prestatieafspraken niet alleen zijn vastgelegd op papier, maar ook zichtbaar worden gemonitord. In 2013 heeft een tussentijdse monitoring plaatsgevonden en in 2016 zal een evaluatie van de afspraken plaatsvinden.

St. Joseph valt wat betreft de visitatiemethodiek in de klasse corporaties kleiner dan 500 verhuureenheden. Dit betekent dat de visitatie en het rapport in beknoptere vorm is uitgevoerd. De prestaties in relatie tot de opgaven zijn in het hoofdstuk Presteren naar Opgaven en Ambities weergegeven, die in dit rapport als bijlage dient. Voor een gedetailleerd overzicht wordt dan ook hiertoe verwezen.

De visitatiecommissie concludeert dat St. Joseph in ruim voldoende tot goede mate invulling geeft aan de opgaven zoals vastgelegd in de prestatieafspraken. Op alle prestatievelden worden zichtbaar maatschappelijke prestaties geleverd die in lijn liggen met de vastgelegde opgaven. In aanvulling daarop worden door St. Joseph ook maatschappelijke prestaties geleverd op thema's die niet zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente. Bijvoorbeeld als het gaat om de kwaliteit van de dienstverlening en energie en duurzaamheid. De visitatiecommissie heeft waardering voor het feit dat St. Joseph, ondanks haar omvang, op alle prestatievelden van de visitatiemethodiek actief is en daarmee duidelijk invulling geeft aan de opgaven die er liggen.

Als voorbeeld van de inzet ten aanzien van de opgaven, kunnen de projecten worden genoemd, die de corporatie realiseert ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De kern Stramproy heeft zoals eerder genoemd te maken met vergrijzing. Voorzieningen voor ouderen en zorgbehoevenden zijn dan ook nodig. In 2011 heeft St. Joseph het project Kwartierstaete opgeleverd, bestaande uit 40 huurappartementen, inclusief bergingen, parkeergarage en ruimte voor 13 scootmobielplaatsen. Van de woningen zijn 30 appartementen zodanig ingericht dat een verhoogde vorm van zorg aangeboden kan worden, 2 appartementen zijn omgebouwd tot een gemeenschappelijke ruimte en 8 appartementen verhuurd als sociale huurwoning. Daarnaast werkt St. Joseph aan de vernieuwing van de Willibrordushof, door de sloop van de 24 bestaande woningen en nieuwbouw van 30 grondgebonden sociale huurwoningen. Het project Willibrordushof is uitgebreid met De Duizendpoot. Op de plaats van de voormalige basisschool gaat St. Joseph

10 woningen voor begeleid wonen realiseren. Een dergelijke voorziening is in Stramproy nog niet voorhanden. De woningen zullen in eerste instantie dienst doen als tijdelijke huisvesting voor bewoners van de Willibrordushof.

Naast een oordeel over het presteren naar opgaven, wordt gekeken in hoeverre ambities passen in het licht van deze opgaven. Dit telt voor 25% mee in het cijfer voor presteren naar opgaven en ambities. De visitatiecommissie constateert dat St. Joseph haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De corporatie heeft prestatieafspraken opgesteld met de gemeente. De visitatiecommissie constateert dat er duidelijke overeenkomsten zijn tussen de eigen ambities en de opgaven zoals vastgelegd in de prestatieafspraken. Het ondernemingsplan geeft daarnaast blijk van aandacht voor de lokale context en opgaven zoals deze zich ontwikkelen. De corporatie betreft de opgaven zoals omschreven in de Regionale Woonvisie Weerterkwartier op het eigen denken en doen. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat zowel het ondernemingsplan als de prestatieafspraken beperkt zijn in omvang en thematiek. Gezien de omvang van de corporatie is dat niet verwonderlijk.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,6 Over de gehele linie genomen zijn de belanghebbenden van St. Joseph zeer tevreden over de maatschappelijke prestaties die de corporatie in de afgelopen vier jaar heeft geleverd. Dit resulteert in gemiddeld eindcijfer van 7,6.

De belanghebbenden zijn allen gevraagd naar een kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling op de volgende (prestatie)velden (in Deel 2 zijn de cijfers opgenomen):

- Communicatie met de corporatie
- De wijze waarop de corporatie belanghebbend betreft bij beleid
- Huisvesting van de primaire doelgroep
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeringen in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten

Kwalitatieve toelichting (prestatie)velden

De gemeente Weert is erg te spreken over de prestaties die de corporatie levert, alle prestatievelden worden met een 7,5 of hoger beoordeeld. De uitzondering hierop is de mate waarin de gemeente betrokken wordt bij het beleid. Als argumentatie geeft de gemeente aan dat zij niet bekend zijn met de inhoud van het ondernemingsplan dat de corporatie de afgelopen jaren heeft gehanteerd en dat zij ook niet betrokken zijn in het traject waarin deze is opgesteld. Een tweede punt dat door de gemeente wordt aangedragen is dat zij beleid en een visie op lange termijn (10 jaar) mist. Ten slotte kijkt de gemeente uit naar de conditiemeting van het vastgoed die is uitgevoerd in 2014 en de herziene versie van het verkoopprogramma.

De overige belanghebbenden en de huurders zijn het over dit punt in mindere mate eens met de gemeente. Zo geeft de Dorpsraad bijvoorbeeld aan dat de corporatie zelf het beleid bepaalt, maar dat zij wel de ruimte krijgt om met de corporatie mee te denken. De Zorggroep geeft aan dat zij de ruimte krijgen om inbreng te leveren bij de indeling van de huizen voor bijzondere doelgroepen.

Tevens geeft de Zorggroep een suggestie om huizencomplexen te bouwen waar mensen die zorg nodig hebben tijdelijk met hun familie kunnen wonen. Zoals algemeen bekend is wordt er gekort in de zorg en zal de familie meer zorg moeten verlenen. Door huizen te bouwen waar zij gezamenlijk

kunnen wonen zal dit hun helpen deze zorg te bieden in samenwerking met de broeders en zusters die aan huis komen en zal er continue zorg verleend kunnen worden.

Over de plannen op korte termijn is de gemeente zeer tevreden. De actieve manier waarop de corporatie de prestatieafspraken opstelt en uitvoert, wordt als zeer goed beoordeeld. Als argument wordt aangedragen dat de gemeente zeer veel waardering heeft voor de investeringen die de corporatie heeft gedaan: “naar vermogen heeft de corporatie groots geïnvesteerd in Stramproy”. Een positieve ontwikkeling daarbij is dat de nieuwe prestatieafspraken regionaal (op basis van de bevolkingsprognoses), in samenwerking met collega-corporaties, wordt afgestemd en opgesteld. Uiteindelijk worden de regionale afspraken vertaald naar specifieke uitvoeringsprogramma's per corporatie.

Ook is de gemeente zeer positief over de communicatie met de corporatie. Er wordt frequent (bestuurlijk en ambtelijk) overleg gevoerd. Vanwege de kleine omvang van de corporatie zijn de lijnen met de medewerkers maar ook met de directeur-bestuurder zeer kort. Deze korte lijnen worden ook door de huurders en overige belanghebbenden als zeer positief ervaren.

Over de kwaliteit van de dienstverlening, met name op het gebied van reparaties, is de feedback voornamelijk positief. Vrijwel alle huurders hebben aangegeven dat zij zeer tevreden zijn over de afhandeling van de gemelde reparaties. De verzoeken worden snel opgepakt en worden naar wens afgehandeld. Een huurder heeft echter aangegeven dat het in sommige gevallen lang duurt voordat problemen worden verholpen.

Zodra een aanpassing in huis nodig is, wordt tevens naar de wensen van de bewoner geluisterd wat erg gewaardeerd wordt. Wel geeft een huurder aan dat er op het gebied van energiebesparing nog een stap gemaakt kan worden. Onderdelen voor energiebesparing zijn nodig en de kosten hiervoor liggen nu bij de huurder. Deze huurder geeft aan dat als de woningcorporatie dit op kan pakken, de energiekosten zullen dalen. De huurder is bereid mee te betalen zodra de energetische maatregelen worden genomen.

Een huurder met een lichamelijke beperking geeft aan dat hij zeer content is met zijn huidige woning die op zijn handicap is aangepast. Deze huurder verwacht echter, dat de woning waarin hij nu woont, over twee jaar niet meer zal voldoen aan zijn (gezondheids)eisen. Hij geeft aan dat de corporatie op dit moment nieuwbouw pleegt die geschikt is voor personen met een lichamelijke beperking, zoals rolstoelgebruikers. Hierbij maakt hij echter wel de kanttekening dat de huren van deze woningen buiten zijn financiële mogelijkheden liggen.

Huurders geven aan erg tevreden te zijn over het wijkbeheer, wijken worden goed schoon gehouden en bewoners voelen zich veilig.

Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen, zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van Woningstichting St. Joseph en om de corporatie een boodschap mee te geven.

Zo geven de overige belanghebbenden aan tevreden te zijn over het functioneren van de woningstichting en geven mee vooral op de bestaande voet door te gaan. De corporatie is erg betrokken bij de kern Stramproy, deze betrokkenheid en ondersteuning aan de samenleving zien overige belanghebbenden in de toekomst graag gecontinueerd worden.

Naast de positieve eigenschapbeschrijvingen heeft de gemeente als kritisch punt meegegeven dat de corporatie goed moet kijken naar de mogelijke belangenverstrengeling binnen de Raad van Commissarissen.



Hebt u een boodschap voor Woningstichting St. Joseph?

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Woningstichting St. Joseph de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen:

- Probeer overlast voor te zijn. Als het zich voordoet, pak het hard aan;
- Waarborg de continuïteit;
- Betrek de gemeente meer bij het beleid;
- Stel een visie voor de lange termijn op;
- Waak voor belangenverstrengeling;
- Blijf zelfstandig (om kleinschaligheid, betrokkenheid en het sociale karakter te waarborgen);
- Blijf inzetten op leefbaarheid.

Presteren naar Vermogen

6,6

Woonstichting St. Joseph voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor solvabiliteit, Interest Coverage ratio en Debt Service Coverage ratio. Alleen wat betreft de loan to value op basis van bedrijfswaarde (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) heeft de corporatie één jaar niet voldaan aan de norm. Met een loan to value op basis van bedrijfswaarde van 78,6% overschrijdt de corporatie het maximum van 75%. In de jaren voorafgaand aan en na 2013 heeft deze overschrijding niet plaatsgevonden. Deze overschrijding is echter gemakkelijk te verklaren doordat de corporatie de afgelopen jaren nieuwe woningen aan het kleine en relatief jonge woningbestand heeft toegevoegd. De corporatie heeft in 2005 en 2010 bijvoorbeeld nog twee nieuwbouwcomplexen gebouwd waarvoor leningen zijn aangetrokken. De visitatie commissie is van mening dat de financiële continuïteit niet in het geding is geweest en ook op dit moment niet in het geding is. De afwijking is niet ontstaan door handelen of nalaten van de

corporatie maar door niet te voorziene en niet beïnvloedbare veranderingen in de waarderingsgrondslagen. In 2013 stelde het WSW namelijk een nieuw systeem vast voor de risicobeoordeling van alle deelnemende woningcorporaties.

St. Joseph is zich bewust van haar financiële positie en houdt de ratio's, en met name de schuldrestant per woning, strak in de gaten in de kwartaalrapportages (vanaf 2013). Met de Raad van Commissarissen is de afspraak gemaakt deze parameter in 15 jaar terug te brengen naar het landelijk gemiddelde. Deze afspraak is mondeling gemaakt en (nog) niet schriftelijk vastgelegd.

De corporatie heeft geen uitgekristalliseerde beleidsdocumenten waarin een duidelijke eigen visie is geformuleerd of waarin scenario's worden gebruikt om het handelen en de risico's daarvan door te rekenen. Vanwege de omvang van de corporatie en de hiermee samenhangende beschikbare capaciteit is het begrijpelijk dat niet alle processen schriftelijk zijn vastgelegd. Uit de gesprekken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen is gebleken dat er een procedure is die wordt doorlopen bij het maken van (beleids)keuzes. Wel kan er worden gesteld dat als de corporatie verder wil professionaliseren, zelfstandig wil blijven en wil groeien, er een aantal zaken beter ingericht moet worden.

Uit de gesprekken is gebleken dat de corporatie voldoende in control is, in relatie tot de grootte van de corporatie. Dit, in combinatie met het bovenstaande, leidt tot de beoordeling van een zes.

De netto bedrijfslasten van Woonstichting St. Joseph hebben een positieve afwijking ten opzichte van het gemiddelde van de referentiegroep en landelijk gemiddelde (personeelskosten per fte uitgezonderd). De afgelopen jaren zijn de bedrijfslasten per verhuurbare eenheid relatief sterk gestegen. Dit wordt verklaard door de overgang van een vrijwilligersbestuur naar een betaalde directeur-bestuurder. Ook na aanstelling van een betaalde directeur-bestuurder blijven de bedrijfslasten lager dan die van de benchmark.

De corporatie is actief bezig om de doelmatigheid van de organisatie te verbeteren. Zij probeert bijvoorbeeld efficiëntievoordelen te bereiken door nauw samen te werken met collega corporaties in het Domaas verband, om onder andere HRM taken, juridische zaken en salarisadministratie te bundelen en centraal onder te brengen. De 'doelmatigheid' van de corporatie wordt op basis van het bovenstaande beoordeeld met een acht.

Woningstichting St. Joseph beschikt over een visie op de vermogensinzet, die gebaseerd is op een meerjarenbegroting die jaarlijks wordt geactualiseerd. De meerjarenbegroting is volledig gericht op de vastgoedportefeuille. Naast het leveren van een kostendekkende exploitatie ziet de corporatie ook een taak weggelegd in het leveren van maatschappelijke activiteiten. De beoordeling van de inzet van middelen voor maatschappelijke activiteiten kennen geen (lange termijn) strategie. De onderbouwing van de ambities op het vlak van maatschappelijke activiteiten (zoals leefbaarheid, zorg, en welzijn) mist zodoende. De vermogensinzet wordt beoordeeld met een zes.

Tabel 4.1 Beoordeling Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	6	30%	6,6
Doelmatigheid	8	30%	
Vermogensinzet	6	40%	

Presteren ten aanzien van Governance

6,6

De governance bij Woningstichting St. Joseph is sterk veranderd sinds de vorige visitatie. Men heeft de transitie gemaakt van een 3-lagen model naar een 2-lagen model met een directeur-bestuurder. Deze ingrijpende verandering is succesvol en relatief geruisloos doorgevoerd. Momenteel bestaat de Raad van Commissarissen uit vijf personen. Een enkeling is van het voormalig dagelijks bestuur overgekomen naar de Raad van Commissarissen. Dit is nadrukkelijk met Aedes besproken en akkoord bevonden. Op termijn kan het aantal leden uit de Raad van Commissarissen wellicht worden teruggebracht van vijf naar drie personen. De Raad is kundig en betrokken. We constateren dat er na de structuurwijzigingen en de start van de nieuwe directeur-bestuurder ruimte ontstaat voor de Raad om meer afstand te nemen van het dagelijks bestuur. Daarbij helpt het als er duidelijke kaders worden vastgelegd waaraan de Raad het uitgevoerde beleid kan toetsen.

Tabel 4.2 Beoordeling Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Besturing	6	30%	6,6
Intern Toezicht	7	30%	
Externe legitimering en verantwoording	7	40%	

Deel 2: Bijlagen ten aanzien van de inhoud

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Woningstichting St. Joseph wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

1.2 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, bracheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

1.2.1 Lokale opgaven

De gemeente Weert en Woningstichting St. Joseph zijn op 28 februari 2012 prestatieafspraken met elkaar aangegaan voor de periode 2012 tot en met 2015, in navolging van de prestatieafspraken 2006-2010. In deze afspraken is overeengekomen dat tussentijds eenmaal monitoring plaatsvindt in 2013. Deze monitoring heeft in 2013 ook plaatsgevonden. Evaluatie van de afspraken vindt plaats in 2016.

1.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Woningstichting St. Joseph ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. 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. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tabel 1.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,0	7,4
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8,0	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	8,0	
(Des)investeren in vastgoed	7,0	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	

Onderstaand zijn per prestatieveld de prestaties versus de opgaven opgenomen zoals weergegeven in de monitor prestatieafspraken. Daarnaast zijn voor alle jaren uit de jaarverslagen de aanvullende prestaties op de prestatievelden weergegeven.

1.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

7,0

1. De Woningstichting volgt het landelijke beleid voor wat betreft de jaarlijkse huurverhoging.
In verband met de gevolgen van de verhuurdersheffing is de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1-7-2013 volledig doorgevoerd. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 4,1%. De gemiddelde DAEB-huurprijs op 1 juli bedroeg € 478,52.
2. Bij mutatie wordt de huur verhoogd naar 71% van de maximaal redelijke huur.
Dit doet de corporatie. De huurprijs van twee dure appartementen in het centrum van Stramproy is i.v.m. de verhuurbaarheid per 1-12-2013 verlaagd naar DAEB-niveau.
3. De Woningstichting zal woningen beschikbaar blijven stellen voor verblijfsgerechtigden, zulks in overleg met de gemeente. Het aantal beschikbaar te stellen woningen zal mede afhankelijk zijn van de taakstelling.
Er zijn in 2012-2013 geen woningen beschikbaar gesteld voor verblijfsgerechtigden. Nieuwe afspraken hierover worden met de gemeente, afdeling Sociale Zaken, gemaakt.
4. Vrijkomende woningen worden volgens het aanbodmodel verhuurd.
Er zijn 39 mutaties geweest in 2012 en 42 huuropzeggingen per 15-12-2013.
5. De Woningstichting zal voldoen aan de EU regels (m.b.t. inkomen).
In 2012 85-90%, in 2013 95%.
6. Het werken met een woningtoewijzingscommissie werkt goed. Dit wordt gecontinueerd. De mutatiegraad blijft laag en is momenteel circa 7%.
De mutatiegraad in 2013 loopt op naar >9%.
Na invoering van de nieuwe bestuursstructuur is de toewijzingscommissie geëvalueerd en afgebouwd. Woningen worden op basis van het beleid woonruimteverdeling toegewezen door de woonconsulent na controle en goedkeuring door de directeur-bestuurder.

Overige prestaties jaarverslag 2010-2013:

- Vanuit de woningstichting wordt er alles aangedaan om te zorgen dat de huur tijdig wordt betaald. Het beleid van St. Joseph is dat zo vroeg mogelijk actie wordt ondernomen als een huurachterstand zich voordoet. Door tijdig een herinnering te sturen of een betalingsregeling te treffen worden de meeste huurbetalingsproblemen opgelost.

1.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

8,0

De afronding van de realisatie het project Kwartierstaete heeft in 2011 plaats gevonden. St. Joseph heeft 40 huurappartementen, 40 bergingen in de parkeergarage, 30 parkeerplaatsen in de parkeergarage en in totaal 13 scootmobielplaatsen gerealiseerd. 30 Appartementen zijn zodanig ingericht dat een verhoogde vorm van zorg aangeboden kan worden, 2 appartementen zijn omgebouwd tot een gemeenschappelijke ruimte en 8 appartementen worden verhuurd als sociale huurwoning.

1. Binnen de planperiode van deze afspraken ontstaat mogelijk de noodzaak voor de nieuwbouw van een scootmobielruimte ten behoeve van Kwartierstaete en de overige appartementen aan het Kerkplein. De gemeente verklaart zich bereid hiertoe de benodigde grond te verkopen, tegen het dan geldende grondprijnsbeleid. De bouw van deze scootmobielruimte is planologisch reeds mogelijk.
De noodzaak voor de scootmobielruimte is nog niet aanwezig.
2. In de wooncomplexen is een bewonerscommissie actief, die onder andere zorg draagt voor de organisatie van activiteiten. De Woningstichting ondersteunt bewonerscommissies hierbij indien nodig.
De ondersteuning tot nu toe vindt plaats in overleg met en op verzoek van commissies.
3. De Woningstichting continueert de exploitatie van de gemeenschappelijke ruimte in Veuskeshoof, welke kosteloos beschikbaar wordt gesteld aan de huurders.

Dit loopt.

4. De Woningstichting continueert de exploitatie van een ruimte voor dagbesteding in Kwartierstaete. De ruimte wordt verhuurd aan Stichting Land van Horne.

Dit loopt.

5. Met Stichting Land van Horne, Wonen Limburg en Woningvereniging Nederweert loopt een samenwerkingsverband inzake het bieden van een geïntegreerd pakket van wonen, zorg en dienstverlening aan bewoners van specifieke wooncomplexen.

Dit loopt.

Overige prestaties jaarverslag 2010

- Op grond van de WMO werd medewerking verleend aan het aanbrengen van aanpassingen en dan met name in de seniorenwoningen. Het aantal aanvragen en uitgevoerde aanpassingen bedroeg 14. De totale kosten voor deze voorzieningen bedroegen € 7.660 inclusief de kosten van toezicht en administratie.

Overige prestaties jaarverslag 2011

- Het aantal aanvragen en uitgevoerde aanpassingen bedroeg 32 (WMO). De totale kosten voor deze voorzieningen bedroegen inclusief de kosten van toezicht en administratie € 18.835.

Overige prestaties jaarverslag 2012

- In november 2012 is de lift in de aanleunwoningen aan de Oude Trambaan gerenoveerd.
- Het aantal aanvragen en uitgevoerde aanpassingen(WMO) bedroeg 8. De totale kosten voor deze voorzieningen bedroegen inclusief de kosten van toezicht en administratie € 7.697.

Overige prestaties jaarverslag 2013

- Er zijn in 2013 in totaal 9 aanpassingen (WMO) uitgevoerd. De totale aan de gemeente Weert gefactureerde kosten voor deze voorzieningen bedroegen inclusief de kosten van toezicht en administratie € 10.252.

1.3.3 *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*

8,0

1. In de begroting wordt jaarlijks een substantieel bedrag opgenomen ten behoeve van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.
2. De woningstichting zal haar bezit en de woonomgeving waarvoor zij verantwoordelijk is ook in de toekomst in goede staat houden en de onderhoudsbegroting jaarlijks beschikbaar stellen aan de gemeente. De afronding van de renovatie van de woningen gelegen binnen complex 1 tot en met 26 vindt plaats bij mutatie.

Dit loopt. De Woningstichting heeft besloten een conditiemeting van het gehele bezit te doen. Dit gebeurt in 2014. Op basis daarvan zal een nieuwe onderhoudsplanning worden gemaakt.

- uitgaven onderhoud 2013: € 520.898;
- uitgaven onderhoud 2012: € 429.436;
- uitgaven onderhoud 2011: € 567.249;
- uitgaven onderhoud 2010: € 374.252.

Overige prestaties jaarverslag 2010:

- De renovatie van de huizen in de complexen 1 t/m 19 is op enkele huizen na afgerond.

Overige prestaties jaarverslag 2011:

- 2 Woningen werden bij mutatie compleet gerenoveerd en opnieuw voor verhuur aangeboden.
- In complex 25 en 26 (Weekershof en Kuperstraat) werden in 2011 grote woningverbeteringen aangebracht.

Overige prestaties jaarverslag 2012:

- 2 Woningen werden bij mutatie compleet gerenoveerd en opnieuw voor verhuur aangeboden (Margrietstraat 5, St. Maartenslaan 5).
- Op 19 maart 2013 kreeg de woningstichting door Atrienis de oorkonde beste energie-index 2012 uitgereikt. Het gemiddelde energielabel van de woningstichting is label C met een energie-index van 1.35. Hiermee scoort de woningstichting boven het landelijk gemiddelde. Ook de komende jaren blijft de woningstichting investeren in energiebesparende maatregelen om het woon- en leefcomfort van haar woningen verder te verbeteren
- Zonnig Limburg: Woningstichting St. Joseph heeft besloten deel te nemen aan het zonnepanelenproject Zonnig Limburg. Alle huurders zijn door de woningstichting over het project geïnformeerd. Een 14-tal huurders heeft besloten aan het project te willen deelnemen. Zonnig Limburg en de deelnemende corporaties zullen een uniforme overeenkomst afsluiten met de deelnemers aan het project.

Overige prestaties jaarverslag 2013:

- De woningstichting heeft besloten de woningverbeteringen in de complexen 27 t/m 31 (voorzien en begroot in 2014) in 2013 te laten uitvoeren. Het betreft verbeteringen van keukens, badkamers en toiletten van in totaal 36 woningen in de Klemmenstraat (19), de Nantenstraat (8) en Parkhof (9).
- De oorspronkelijke doelstellingen van Zonnig Limburg zijn niet gerealiseerd doordat de deelname veel lager was dan voorzien. Het concept om huurders zelf te laten investeren in eigen zonnepanelen lijkt niet succesvol te zijn. In 2013 is de werkwijze van Zonnig Limburg geëvalueerd en is besloten om nadere mogelijkheden te onderzoeken om huurhuizen in Limburg van zonnepanelen te voorzien.

1.3.4 (Des)investeringen in vastgoed

7,0

1. De uitdaging voor de Woningstichting ligt in het realiseren van een toename van het aantal (sociale) huurwoningen, dat op 1 januari 2012 458 bedraagt. Doel is de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving in stand te houden en het bezit op een zodanig aantal te krijgen, dat een efficiënte exploitatie kan (blijven) plaatsvinden.
Het aantal huurwoningen op 1 januari 2014 bedraagt 457.
2. De Woningstichting blijft geïnteresseerd in de ontwikkeling van de locatie Taphoeve. Wanneer gemeente een andere passende oplossing vindt, stemt de Woningstichting hiermee in. In verband met het project Willibrordushof en De Duizendpoot heeft de ontwikkeling van locatie Taphoeve geen prioriteit gekregen bij de Woningstichting. Gezien de effecten van de lopende projecten op de investeringscapaciteit van de woningstichting ziet deze, in combinatie met de nieuwe ratio's van het WSW, geen mogelijkheden deze locatie op afzienbare termijn te ontwikkelen.
3. De Woningstichting wil participeren in de ontwikkeling te zijner tijd van de uitbreiding Stramproy-Oost. Zowel de definitieve besluitvorming over deze uitbreiding als de termijn is afhankelijk van de demografische ontwikkelingen.
De uitbreiding Stramproy-Oost is als gevolg van demografische ontwikkelingen in relatie tot de totale planvoorraad voor woningen geschrappt als uitbreidingslocatie.
De Woningstichting heeft een perceel in eigendom aan de Horsterweg. Er blijft aandacht voor de ontwikkeling van dit perceel, zodra de mogelijkheid zich voordoet. Gedacht wordt aan woningbouw.
Hierover bestaan nu andere ideeën, die liggen in de sfeer van energieopwekking. Dit wordt nog

nader bekeken. Hierover wordt tijdig, indien er meer concreet zicht op is, contact opgenomen met de gemeente.

4. Er staan 8 woningen op de verkooplijst. Deze worden bij mutatie verkocht, afhankelijk van de verkoopresultaten. Indien verkoopresultaten uitblijven dan blijven deze woningen beschikbaar voor de verhuur.

De gemeente heeft ingestemd met de verkoop van de woning Dr. Poelsstraat 11 en Demerstraat 32. De woning St. Maartenslaan 60 staat momenteel te koop.

De Woningstichting herziet in 2014 het verkoopprogramma in het kader van het nieuw op te zetten strategisch voorraadbeleid/portefeuillemanagement. Zulks in overleg met de gemeente.

5. De komende periode wordt duidelijkheid verkregen over de toekomstpositie van de Willibrordushof met 24 bejaardenwoningen in de sociale huursector uit de jaren '50. De Woningstichting werkt in overleg met de gemeente in 2012 een plan uit, waarvan de planning deel uitmaakt.

De woningstichting heeft in overleg met de gemeente besloten Willibrordushof te vernieuwen door sloop van de 24 bestaande woningen en nieuwbouw van 30 grondgebonden sociale huurwoningen, waarbij het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Het project Willibrordushof is uitgebreid met De Duizendpoot. De voormalige basisschool aan de Molenweg 14 is door de gemeente verkocht aan de woningstichting. De woningstichting gaat hier 10 woningen voor begeleid wonen realiseren. Een dergelijke voorziening is in Stramproy nog niet voorhanden. De woningen zullen in eerste instantie dienst doen als tijdelijke huisvesting voor bewoners van Willibrordushof.

1.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7,0

1. Voor specifieke leefbaarheidsaspecten in 'Plan West' blijft bijzondere aandacht nodig. Binnen de planperiode van deze prestatieafspraken wordt de toekomstpositie van deze buurt nader bekeken.
De situatie is beheersbaar en vergt momenteel geen specifieke aandacht.
2. In de begroting wordt jaarlijks een substantieel bedrag opgenomen ten behoeve van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.
De investering is opgenomen in de begroting van Woningstichting St. Joseph.
3. De Woningstichting levert jaarlijks een bijdrage aan het Rooier Dorpsfonds.
De sponsorovereenkomst is verlengd voor een periode van 3 jaar = 3 x 1.000 euro.
4. De Woningstichting neemt samen met externe partners deel aan het vangnetoverleg van de gemeente.
Dit loopt.
5. De Woningstichting beheert en exploiteert de binnentuin van Kwartierstaete, welke een semi-openbaar karakter heeft.
Beleving van een aantal bewoners is dat de binnentuin uitsluitend bedoeld is voor bewoners van Kwartierstaete. Hierover is overleg gevoerd met de bewonerscommissie. De Woningstichting heeft gesteld dat afsluiting van het binnenterrein nooit de bedoeling is geweest gezien het semi-openbare karakter en dat zij hieraan geen medewerking zal verlenen. Het binnenterrein blijft daarmee semi-openbaar.

Overige prestaties jaarverslag 2011:

- In 2011 heeft de Woningstichting de begeleiding door Punt Welzijn bij de activiteiten in het atrium van Veuskeshoof voor het laatste jaar gefinancierd. De bewonerscommissie zal met ingang van 2012 zelfstandig functioneren.

- De Woningstichting was eveneens betrokken bij de Groep Promotie Stramproy (GPS). Voor de bijeenkomsten van de GPS, de Huurders Belangen Vereniging Stramproy (HBVS) en de bewonerscommissies werd de bestuurskamer van de Woningstichting ter beschikking gesteld.
- De Woningstichting doneert verder jaarlijks een substantieel bedrag aan de Stichting Woonstad Weert, het Centraal Fonds Volkshuisvesting, als bijdrage bijzondere projectsteun voor de wijkenaanpak en ondersteunt activiteiten in Veuskeshoof en Kwartierstaete.

Overige prestaties jaarverslag 2012:

- De woningstichting doneert verder jaarlijks een substantieel bedrag aan de Stichting Woonstad Weert (€ 375) en betaalt aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting de opgelegde aanslag als bijdrage voor bijzondere projectsteun voor de wijkenaanpak (€ 8.635).
- De woningstichting ondersteunt de HBVS financieel en organisatorisch bij het uitoefenen van haar taak (€ 5.370).
- Verder was de woningstichting ook betrokken bij de inrichting van het Kerkplein en de omgeving van Kwartierstaete.
- Voor de bijeenkomsten van de HBVS en de bewonerscommissies werd de bestuurskamer van de woningstichting ter beschikking gesteld.
- Woningstichting St. Joseph heeft zich in 2012 aangesloten bij het provinciaal hennepconvenant. In 2012 werd in 2 woningen hennep aangetroffen wat onmiddellijk tot een huisuitzetting geleid heeft.

Overige prestaties jaarverslag 2013:

- De woningstichting heeft permanent aandacht voor de veiligheid in de woonwijken. Regelmatig heeft Ron Verweerden overleg met de gebiedsmentor over geconstateerde probleemsituaties en woont hij de bijeenkomsten van het Vangnetoverleg bij. Door bemiddelend optreden en samenwerking met maatschappelijke organisaties wordt getracht problemen in een vroeg stadium te voorkomen.

1.4 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

1.4.1 Ondernemingsplan 2011-2014

Zoals verwoordt in het jaarverslag 2012:

Als leidraad in het uitvoeren van haar taken gebruikt Woningstichting St. Joseph de bepalingen zoals die weergegeven zijn in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In overeenstemming met de bepalingen uit het BBSH betekent dit dat de woningstichting een bijdrage wil leveren aan de huisvesting van mensen met een laag inkomen, van ouderen en mensen die zorg of begeleiding nodig hebben.

Doelstellingen:

Binnen de mogelijkheden van Ruimtelijke Ordening en Provinciale richtlijnen te voorzien in betaalbare huizen van goede kwaliteit voor de mensen met een laag inkomen, voor ouderen en mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, in de eerste plaats in Stramproy en indien haalbaar binnen de dorpen van de gemeenten Weert en Leudal. Zeer alert blijft de woningstichting op de veiligheidstoestand in onze woonwijken. Regelmatig heeft onze 1e medewerker overleg met de gebiedsmentor over geconstateerde probleemsituaties en woont hij de bijeenkomsten van het Vangnetoverleg bij.

Zoals verwoordt in het jaarverslag 2013:

Woningstichting St. Joseph richt zich primair op het huisvesten van degenen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. De woningstichting wil voorzien in betaalbare huizen van goede kwaliteit voor de mensen uit de groep met een inkomen tot circa € 34.500,-, voor jongeren en starters, voor ouderen en mensen die zorg of begeleiding nodig hebben. De focus van de woningstichting ligt primair op de kern Stramproy in de gemeente Weert. Als lokale huisvester wil de woningstichting bijdragen aan een evenwichtige lokale woningmarkt met voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Nu de beschikbaarheid en bereikbaarheid van het sociale bezit onder druk staat onder invloed van landelijk beleid, bijvoorbeeld de verhuurdersheffing, vraagt dit extra inspanning en aandacht.

Het huisvesten van de primaire doelgroep en de doelgroepen van beleid doen we in nauw overleg met de omgeving, dat wil zeggen huurders, gemeente, zorg en welzijnsorganisaties, Dorpsraad en leveranciers. In november 2013 hebben de directeur-bestuurder, de medewerkers en de Raad van Commissarissen bij elkaar gezeten om na te denken over de richting voor de woningstichting. In 2014 worden de conclusies van deze dag, samen met input uit analyse, onderzoek en overleg met stakeholders in een ondernemingsplan c.q. een strategische agenda voor de periode 2015-2018 verwerkt.

In het ondernemingsplan opgenomen activiteiten voor de periode 2011-2014:

1. Het onderzoeken van mogelijkheden tot verwerving van bouwlocaties.
2. Aandacht blijft er voor huisvesting beschermd wonen en initiatieven voor sociale woningbouw in de kerkdorpen van de gemeente Weert.
3. Renovatie van de resterende woningen uit de complexen 1 t/m 19 bij mutatie en woningverbeteringen van de complexen 25 en 26 volgens bestuursbesluiten.
4. Uitvoeren van de opgestelde onderhoudsbegroting 2011.
5. De huurderiving op jaarbasis handhaven tot maximaal 1% van de jaarhuur en de huurachterstanden terugdringen tot 1% of lager.
6. In samenspraak met de HBVS, de Dorpsraad, de Groep Promotie Stramproy (GPS), het Roojer Dorpsfonds en de gemeente Weert de leefbaarheid in stand houden en optimaliseren.
7. De jaarlijkse huurverhoging toepassen zoals door de overheid is vastgesteld.
8. Intensivering van de samenwerking met de HBVS.
9. Communicatie met de huurders optimaliseren door jaarlijks samen met de HBVS een bewonersavond te organiseren.
10. Extra aandacht besteden aan de huisvesting van jongeren / starters.
11. Streven naar het energielabel (minimaal) C voor het merendeel van de woningen van de Woningstichting.
12. Uitvoering blijven geven aan een aantal aanbevelingen n.a.v. een klanttevredenheidsonderzoek zoals:
 - verbetering informatieverstrekking;
 - verbetering klachtenafhandeling;
 - intensievere informatieverstrekking door HBVS.
13. Mede realiseren van het project Kwartierstaete in Stramproy.
14. Het betreft de aankoop van 30 zorgappartementen, 8 sociale huurappartementen, een algemene ruimte voor dagverzorging en 30 parkeerplaatsen. Oplevering is voorzien in september 2011
15. Verkoop van een 8-tal huurwoningen in Stramproy binnen een periode van 10 jaren.

1.5 Ambities in relatie tot de opgaven

7

Lokale context opgenomen in ondernemingsplan:

Demografische ontwikkelingen

Over het algemeen verwachten we voor de provincie Limburg in de toekomst minder inwoners, maar meer (kleinere) huishoudens. Dat laatste betekent dus automatisch meer behoefte aan woningen. Maar ook zien we een verschuiving in de samenstelling van huishoudens, minder jongeren en meer ouderen. In sommige gemeenten zien we deze trends duidelijker dan in andere gemeenten. Er zijn zelfs gemeenten waar het aantal huishoudens afneemt.

De Woningstichting houdt de demografische ontwikkelingen goed in de gaten. De Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010 – 2014 geeft ons een goed beeld van de woningbehoefte in Stramproy en hoeveel woningen en wat voor type woningen daar nodig zijn. Aan de hand van deze woningbehoefte bepalen we onze plannen.

Economische ontwikkelingen

Het economische klimaat heeft grote invloed op ons beleid. Ook de rentestand is belangrijk. Is deze laag, dan is het kopen van een huis erg aantrekkelijk, stijgt de rente, dan willen mensen liever huren. De huishoudens met lage inkomens zijn onze belangrijkste doelgroep. Daarom houden wij bij het bouwen en verhuren van woningen vooral rekening met de omvang van deze groep.

Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen

We hebben momenteel te maken met een stagnerende doorstroming op de huurmarkt, een groeiende behoefte aan tijdelijke huisvesting, een groeiende vraag van kwetsbare groepen, zoals ouderen en hulpbehoevenden. Er is vraag om keuzemogelijkheden, om maatwerk en er is behoefte aan veiligheid en aan zelfstandigheid. Wij zullen ons de komende jaren dan ook blijven richten op een brede doelgroep. We zetten ons in met andere maatschappelijke organisaties om asielzoekers en statushouders onder te brengen.

Politieke ontwikkelingen

De positie van woningcorporaties staat in de schijnwerpers. Niet alleen van Den Haag maar ook van Brussel. De steun van de overheid zal zich beperken tot de 'sociale' huisvesting. Maar we zien dat niet als een bedreiging maar meer als een kans om ons als maatschappelijke onderneming te bewijzen. De Woningstichting vindt het belangrijk op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen. Daarom heeft ze zich aangesloten bij de landelijke brancheorganisatie Aedes en bij DOMAAS, een vereniging van kleine corporaties in Limburg.

De corporatie heeft prestatieafspraken opgesteld met de gemeente. De visitatiecommissie constateert dat er duidelijke overeenkomsten zijn tussen de eigen ambities en de opgaven zoals vastgelegd in de prestatieafspraken. Het ondernemingsplan geeft daarnaast blijk van aandacht voor de lokale context en opgaven zoals deze zich ontwikkelen. Zowel het ondernemingsplan als de prestatieafspraken zijn beperkt in omvang en thematiek. Gezien de omvang van de corporatie is dat niet verwonderlijk.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Woningstichting St. Joseph, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid.

2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 moeten zowel de huurders als de gemeenten afzonderlijk via een persoonlijk interview worden betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Daarnaast zijn maatschappelijke partners betrokken. In deel C is opgenomen welke belanghebbenden zijn betrokken.

In dit hoofdstuk 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.

2.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van Woningstichting St. Joseph op de vijf prestatievelen. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

2.3.1 Prestaties

De belanghebbenden zijn gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

Tabel 2.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
<i>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	8,0	8,0	8,5	8,2
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,5	7,5	9,0	8,0
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,8	7,8	8,0	7,9
(Des)investeren in vastgoed	7,0	8,0	9,0	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,8	7,8	8,5	8,0
<i>Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie</i>				
Relatie en communicatie	7,5	8,0	8,0	7,8
<i>Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie</i>				
Invloed op beleid	6,7	5,0	7,5	6,4
Gemiddeld				7,6

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

3.2 Financiële continuïteit



In deze paragraaf is een toelichting gegeven op de financiële continuïteit van Woningstichting St. Joseph en de wijze waarop dit is gewaarborgd. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende bronnen zoals het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), Waarborgfonds Sociale Woning (WSW), documenten van de accountant, et cetera.

3.2.1 Vermogenspositie

Toezichtbrief: Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteits- en solvabiliteitsoordelen meer. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Op basis van de door de corporatie ingediende prognosegegevens 2012-2016, dVi 2012 en andere informatie, heeft het CFV risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de corporatie. Het bij Woningstichting St. Joseph uitgevoerde onderzoek geeft het CFV in 2013 en 2014 geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.

Solvabiliteit

Over alle jaren is een positief solvabiliteitsoordeel afgegeven. Ten aanzien van de continuïteit heeft Woningstichting St. Joseph over 2011 en 2012 een A1-oordeel ontvangen.

De toezichtbrief 2014 van het CFV geeft aan dat de solvabiliteit in de periode 2013-2018 rond de 30% schommelt en voldoet daarmee ruimschoots aan de norm.

Interest Coverage Ratio

De ICR maakt inzichtelijk in hoeverre de rentelasten vanuit de operationele kasstromen kunnen worden voldaan. Uit de cijfers van Woningstichting St. Joseph, die het CFV heeft gepubliceerd in Corporatie in Perspectief, blijkt dat de ICR in de periode 2009-2012 tussen de 1,7 en 2,2 lag. Hiermee voldoet de corporatie aan de norm van 1,4.

Loan to value

Woningstichting St. Joseph heeft op basis van de bedrijfswaarde (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) in 2013 een loan to value van 78,6%. Hoewel de corporatie daarmee de maximale norm van 75% overschrijdt is dit te verklaren door het kleine woningbestand van de corporatie en het toevoegen van nieuw bezit in de afgelopen jaren aan de toch al relatief jonge

woningvoorraad. Een paar nieuwe woningen maakt op een kleine woningvoorraad een relatief groot verschil. De visitatie commissie is de mening toegedaan dat de financiële continuïteit als zodanig niet in het geding is geweest en ook op dit moment geen issue is. Ter verduidelijking: de loan to value op basis van marktwaarde en leegwaarde voldoen wel aan de normen.

Debt Service Coverage Ratio

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) geeft aan of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing. Het WSW verwacht een minimale score van 1,0. Uit de cijfers van het CFV blijkt dat de corporatie, met een DSCR die in het jaar 2013 op 1,0 lag, niet aan de minimale norm heeft voldaan. In de komende jaren neemt de DSCR naar verwachting toe tot 1,2 à 1,3.

3.2.2 Vermogensbeleid

In het jaarverslag 2013 schrijft de woningstichting geen derivaten of anderszins risicovolle financiële producten in portefeuille te hebben en deze ook niet aan te schaffen. Het in 2014 te actualiseren treasurywettelijk zal een verbod op dit soort producten bevatten.

3.3 Doelmatigheid



De mate waarin Woningstichting St. Joseph de geleverde prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over Presteren naar Vermogen. Bij dit onderdeel wordt gekeken of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen.

3.3.1 Netto bedrijfslasten

Woningstichting St. Joseph kijkt positief af op de drie parameters in de onderstaande tabel ten opzichte van de referentiegroep. Vergeleken met de landelijke benchmark zijn alleen de personeelskosten van Woningstichting St. Joseph iets hoger per fte.

Ondanks dat de bedrijfslasten per verhuurbare eenheid met 1,6 procent zijn toegenomen in de periode 2009 tot 2012, en dezelfde kosten op landelijk niveau met 0,5 procent zijn afgenomen, liggen de bedrijfslasten een stuk lager. In 2013 zijn de netto bedrijfslasten verder gestegen naar € 1.046 euro per vhe, maar liggen nog altijd onder het sectorgemiddelde van € 1.353. Deze ontwikkeling is te verklaren door de wijziging in de governancestructuur waar een vrijwillig bestuur heeft plaatsgemaakt voor een betaalde directeur-bestuurder. De keuze voor deze overgang is zeer bewust en op advies van de vorige visitatiecommissie gemaakt.

Tabel 3.1 Netto bedrijfslasten 2012 en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2009-2012

	Corporatie	Referentie	Landelijk	Toename 2009-2012 in %		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	894	1.359	1.396	1,6	2,1	-0,5
Personeelskosten / fte	66.667	69.246	66.128			
Aantal vhe / fte	174	95	89			

Bron: CiP (2013), Woningstichting St. Joseph, Centraal Fonds Volkshuisvesting.

3.3.2 Efficiencyverbetering

Woningstichting St. Joseph wil vooral efficiencyvoordelen behalen door bepaalde elementen van de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld HRM, juridische zaken, salarisadministratie, te bundelen met die van andere woningcorporaties in het samenwerkingsverband Domaas.

3.4 Vermogensinzet

6

In deze paragraaf wordt beoordeeld of en op basis waarvan Woningstichting St. Joseph de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. Daarbij is aandacht voor de inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties.

Woningstichting St. Joseph heeft in het Ondernemingsplan 2011-2014 duidelijk verwoord dat alleen een kostendeckende exploitatie van het bezit niet voldoende is. De corporatie ziet ook een taak in vernieuwing en verbetering van het bezit en op het gebied van maatschappelijke activiteiten. Zo wil de corporatie bijvoorbeeld de leefbaarheid in wijken en buurten vergoten en investeren in projecten in het kader van wonen, zorg en welzijn. De maatschappelijke activiteiten hebben een belangrijke rol gekregen in het Ondernemingsplan. Leefbaarheid in wijken en buurten en het voorkomen van (sociale) problematiek zijn voorbeelden van aandachtsgebieden. Hiermee heeft de corporatie een duidelijke keuze gemaakt om maatschappelijke doelen te realiseren. Bij de corporatie ontbreekt het echter aan duidelijke kaders waaraan de inzet van middelen voor maatschappelijke doelen worden getoetst, en ook rendementseisen die worden gesteld aan maatschappelijk vastgoed zijn niet in de (beleids)documenten teruggevonden.

3.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Woningstichting St. Joseph resulteert het volgende beeld.

Tabel 3.2 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	6	30%	6,6
Doelmatigheid	8	30%	
Vermogensinzet	6	40%	

4 Presteren ten aanzien van Governance



4.1 Inleiding

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

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Woningstichting St. Joseph 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.

4.2 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 De corporatie heeft een actuele visie vastgelegd op haar positie en haar toekomstig functioneren. Dit wordt momenteel herijkt. De vertaling naar concrete doelen en de monitoring, rapportage en expliciete bijsturing biedt ruimte voor verbetering, maar is passend bij de omvang van de corporatie. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een zes.

Er is een ondernemingsplan 2011-2014. Dit is de basis voor de huidige koers en het document dat de meeste richting geeft aan de beleidskeuzes van St. Joseph. In 2013 is een beleidsdag gehouden om input te vragen voor het nieuwe ondernemingsplan. Input wordt gebruikt voor beleidsplan 2015-2018. Monitoring en rapportage wordt vormgegeven in excel. De belangrijkste elementen komen hierin terug. Volkshuisvestelijke prestaties worden teruggekoppeld in het jaarverslag.

In algemene zin constateren we dat St. Joseph grip heeft op haar basisprocessen en in voldoende mate inzicht kan bieden in de voortgang van haar doelstellingen. Gelet op de ambitie van de organisatie en de stevige omvang van een aantal ontwikkellocaties verwachten we, ondanks de kleine schaal van St. Joseph, dat de corporatie een en ander iets scherper in beeld brengt. Om deze reden scoren we niet boven het ijkpunt van een zes.

4.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: functioneren van de Raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

7

De corporatie voldoet aan de ijkpunten voor een zes. Er zijn passende profielen vastgelegd. Ze werft leden buiten haar eigen kring. Men is zich bewust van haar rol, hanteert een open en zakelijke houding. Men bespreekt haar eigen functioneren, heeft een helder toetsingskader en leeft volgens en naar de Governancecode. De actieve wijze waarop de Governancecode wordt beleefd, en de verschillende rollen worden vervuld, alsmede de goede openbare verantwoording van de vacatures en de samenstelling, vormen de aanleiding om het intern toezicht met een zeven te beoordelen.

4.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

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

Om haar controlerende en adviserende rol optimaal te kunnen vervullen is de Raad van Commissarissen uitgebreid naar vijf personen. Voor de vacante functies binnen de Raad is gezocht naar personen met specifieke expertise die nog niet binnen de Raad aanwezig was.

Bij het nemen van het besluit - eind 2012 - dat zou leiden tot het aftreden van het vrijwilligersbestuur, is besloten de Raad van Commissarissen, die op dat moment nog uit twee leden bestond, totdat er een directeur-bestuurder zou zijn aangesteld niet verder uit te breiden.

Bij de besluitvorming over de nieuwe bestuurlijke structuur is binnen de woningstichting de wens uitgesproken om zorg te dragen voor continuïteit en lokale verankering. Dit zou vorm moeten krijgen door één bestuurslid over te laten gaan naar de Raad van Commissarissen. Met Aedes heeft in november 2012 afstemming plaatsgevonden of dit bij wijziging van het bestuursmodel geoorloofd zou zijn op basis van de Governancecode. Gelet op de bijzondere situatie van de bestuurlijke herstructurering vormde dit geen beletsel, aldus Aedes. Dit geldt ook voor de tijdelijke onderbezetting van de Raad tot 1 juni 2013. De Raad van Commissarissen laat zich bijstaan door een ambtelijk secretaris. Deze draagt in overleg met de voorzitter en de directeur-bestuurder zorg voor de voorbereiding en de verslaglegging van de vergaderingen. De ambtelijk secretaris heeft een ondersteunende rol en heeft geen stemrecht in de Raad.

In het kader van de werving, selectie en evaluatie van de Raad van Commissarissen is een profielschets beschikbaar. Deze is vooralsnog beperkt van omvang maar voldoet in de huidige situatie.

Tabel 4.1 Samenstelling

Naam	Aantreden	Maximale zittingsduur	Expertise
Dhr. Gieben	2011	2019	Volkshuisvesting algemeen / wonen en zorg
Dhr. Stals	2009	2017	Fiscaliteiten
Dhr. Kanters	2013	2021	Zorg
Dhr. Buchsman	2013	2021	Bouwkunde, projectontwikkeling/ volkshuisvesting
Dhr. Joosten	2103	2021	Financiën

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

De bezoldiging van de directeur-bestuurder is bij diens aanstelling vastgesteld conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) in casu de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (grootteklasse A).

De nieuwe governancestructuur betekent dat iedereen moet wennen aan een nieuwe rol. Hier zijn alle betrokkenen zich zeer van bewust. Mede gelet op de kleine omvang van de organisatie vervult de Raad een belangrijke klankbordfunctie richting de directeur-bestuurder. Dit staat altijd op wat gespannen voet met de rol van formeel toezichthouder. De Raad is zich hiervan bewust en ziet ruimte om de komende periode de balans weer wat meer tet laten verschuiven naar de toezichtsrol. Het beeld bestaat in de huidige omstandigheden dat nog veel zaken informeel besproken worden waardoor tijdens de vergaderingen weinig discussie plaatsvindt. Dit komt de transparantie niet ten goede. We beluisteren de wens om hier met elkaar verder in te groeien. Dit zal een aandachtspunt moeten zijn voor de komende periode.

Zelfreflectie

Jaarlijks komt de Raad in een besloten vergadering bijeen en wordt de zelfevaluatie aan de orde gesteld. De Raad beseft terdege dat een zelfreflectie van groot belang is voor het functioneren als Raad van Commissarissen. Het is mede om die reden dat ten minste eenmaal per jaar een grondige reflectie plaatsvindt. Een steeds terugkerend punt in de zelfevaluatie is de onafhankelijkheid en integriteit van elke commissaris.

Door de grote hectiek binnen de woningstichting en de sterk gewijzigde samenstelling van de Raad, door benoeming van drie nieuwe RvC-leden, heeft in 2013 de zelfevaluatie niet plaatsgevonden.

In de andere jaren werd de evaluatie intern uitgevoerd. Er wordt besproken om de aankomende keer een extern bureau de evaluatie te laten begeleiden. We beluisteren een open houding tussen de leden van de Raad onderling. Men is open naar elkaar toe en staat open voor verbetering. Men bevindt zich nadrukkelijk in een groeiproces.

4.3.2 Toetsingskader

Een aantal documenten die verband houden met de governance, waaronder het treasurystatuut, het inkoopbeleid, een toetsingskader voor verbindingen en een toetsingskader voor investeringen is (nog) niet aanwezig of wel aanwezig maar gedateerd. De directeur-bestuurder heeft een traject in gang gezet om deze documenten in 2014 te actualiseren c.q. op te stellen.

Aanwezig:

- Ondernemingsplan
- Kwartaalrapportages in de vorm van excel- financiële kengetallen
- Prestatieafspraken
- Meerjarenbegroting.

Een van de bevindingen die vier jaar geleden bij de eerste visitatie is gedaan, betrof het ontbreken van een aantal sturingsparameters. We constateren dat hier aan gewerkt is de afgelopen periode. Evenzo blijft dit een aandachtspunt. We realiseren ons dat de omvang van de corporatie en de hiermee samenhangende beschikbare capaciteit het lastig maakt om alle beleidsdocumenten actueel te houden. Gelet op de ambitie van de organisatie en de wens om in zelfstandigheid te kunnen groeien is het wel van belang dat er duidelijke kaders worden opgesteld. Dit maakt het ook mogelijk voor de Raad om keuzes te toetsen aan deze beleidskaders. Hierdoor wordt de Raad van Commissarissen meer in de gelegenheid gesteld om van iets grotere afstand toezicht te houden op het gevoerde beleid.

4.3.3 Governancecode

St. Joseph voldoet aan de Governancecode.

4.4 Externe legitimering en verantwoording

7

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een zes omdat ze aan de eisen van externe legitimering voldoet. Er is momenteel geen huurdersplatform. Dit heeft echter volle aandacht en wordt op andere manieren ingevuld. Evenzo verantwoord ze haar prestaties in openbare documenten. Het heldere beeld dat men heeft bij de relatie met belanghebbenden en de actieve benaderingswijze geeft aanleiding om de corporatie met een zeven te beoordelen.

4.4.1 Externe legitimering

De corporatie heeft een duidelijke visie op de waarde van het betrekken van belanghebbenden. Er is een vergadering met de externe accountant belegd en de Raad bezocht in wisselende samenstelling bijeenkomsten, georganiseerd door de woningstichting en huurdersorganisatie. Over zaken van beleid en beheer die voor alle huurders van belang zijn werd overleg gevoerd met de Huurders Belangen Vereniging Stramproy (HBVS). Ook de Raad heeft regelmatig contact met personeel.

In december 2013 heeft de HBVS te kennen gegeven de vereniging op te heffen. Na het vertrek van één van de drie bestuursleden bleek het ondanks veel inspanningen niet mogelijk om nieuwe leden voor het bestuur te werven.

In enkele complexen waar de woningstichting woningen bezit zijn bewonerscommissies en vve's (verenigingen van eigenaren) actief. Het kenmerk van deze organisaties is dat ze actief zijn op complexniveau en zich vooral bezig houden met dagelijkse zaken die veelal direct met het dagelijks beheer te maken hebben. De bewonerscommissies van de complexen Veuskeshoof en Kwartierstaete functioneren zelfstandig. De woningstichting ondersteunt en faciliteert wel nog hun activiteiten en heeft overleg indien nodig of gewenst.

Men betreft verder belanghebbenden zeer actief en heeft een heldere visie op de relatie met deze belanghebbenden. De corporatie haalt bewust input op bij de gemeente ten aanzien van het meerjarenbeleid. Eventuele bijstellingen op project- of beleidsniveau worden proactief gecommuniceerd.

4.4.2 Openbare verantwoording

In 2012 is de website van de woningstichting geactualiseerd en in 2013 werd voor het 11e jaar het bewonersblad de Huurdersinfo uitgegeven. Middels de website en de Huurdersinfo worden huurders en stakeholders op de hoogte gehouden van actuele ontwikkelingen. Op de website zijn voorts alle documenten terug te vinden die voor derden, in het kader van transparantie en governance, van belang kunnen zijn.

4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Woningstichting St. Joseph resulteert het volgende beeld.

Tabel 4.2 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Cijfer	Weging	Eindcijfer	
Besturing	Plan		6,0	33%	6,6
	Check				
	Act				
Intern Toezicht	Functioneren Raad		7,0	33%	
	Toetsingskader				
	Naleving Governancecode				
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		7,0	33%	
	Openbare verantwoording				

Deel 3: Bijlagen ten aanzien van het proces

Bijlage 1: Geïnterviewde personen

Woningstichting St. Joseph

Naam	Functie
Dhr. Sebregts	Directeur-bestuurder
Dhr. E. Gieben	Voorzitter
Dhr. A. Stals	Vicevoorzitter
Dhr. G. Joosten	Commissaris
Dhr. P. Kanters	Commissaris
Dhr. R. Buschman	Commissaris

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Dhr. Frans van Eersel	Wethouder Weert
Mevr. Marjan Arts	Ambtenaar Weert
Dhr. Frans Henderikx	Dorpsraad
Dhr. Harry Maatman	Maatman Zorggroep
Mevr. Mariet Jacobs	Huurder
Dhr. Hendriks	Huurder
Dhr. A. Rutkowska	Huurder
Dhr. E. Beijer	Huurder
Dhr. Johan Korten	Huurder

Bijlage 2. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting St. Joseph in 2015 volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Rotterdam, 04 juni 2015



Rob Out
Ecorys

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningstichting St. Joseph

Visitatieperiode november 2014– maart 2015

verklaren hierbij

- a) dat 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:

Hugo ter Heegde



Naam en handtekening:

Marleen Roekx



Plaats:

Rotterdam

Datum:

4 juni 2015

Bijlage 3: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	<p>Position paper</p> <p>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</p> <p>Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan</p> <p>Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen</p> <p>Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid enz.)</p> <p>Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)</p> <p>Eigen wijkvisies</p> <p>Strategisch voorraadbeleid (SVB), verkoopbeleid bezit</p> <p>Eigen woningmarktgegevens</p> <p>Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)</p> <p>Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied</p> <p>Prestatieafspraken met belanghebbenden</p> <p>Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten</p> <p>Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten</p>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<p>Documenten met opvattingen van belanghebbenden</p> <p>Verslagen van overleg met belanghebbenden</p> <p>Onderzoeken naar klanttevredenheid</p> <p>Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden</p>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p>Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief</p> <p>De Oordeelsbrief van de minister van BZK</p> <p>Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin</p> <p>WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag</p> <p>Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen</p> <p>Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen</p> <p>Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet</p> <p>Accountant: Managementletters, verslagen en brieven</p>
Governance	<p>Documenten over alle opgaven</p> <p>Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties</p> <p>Position paper</p> <p>Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)</p> <p>Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen</p> <p>Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC</p> <p>Toepassing governancecode (VTW-checklist)</p> <p>Toepassing overlegwet</p>

Bijlage 4: Curricula Vitae van de visitatoren

Functie: voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Vos, drs., W.

Geboorteplaats en –datum:

Boskoop, 11 juli 1979

Woonplaats:

Gouda

Huidige functie:

Adviseur/ondernemer RebelGroup

Manager Ecorys Vastgoed

Partner Ecorys Nederland

Onderwijs:

1997 – 2003: Sociale en institutionele economie, Universiteit Utrecht

1991 – 1997: VWO, Coenecoop College Waddinxveen

Loopbaan:

2014 – heden: Rebelgroup, adviseur en ondernemer

2009 – 2014: Ecorys Vastgoed, Manager/Partner

2003 – 2009: Ecorys, diverse functies

Profielchets:

Wouter Vos is een allround professional met een uitgebreide adviesportefeuille op gebied van vastgoed en stedelijke ontwikkeling. Maatschappelijk rendement vormt hierbij een belangrijke leidraad. In zijn vorige functie als manager en partner bij Ecorys was hij betrokken bij allerlei activiteiten, die ontplooid worden op het gebied van de vastgoedmarkt. Zo is hij onder meer bezig met gebiedsontwikkeling, project- / procesmanagement, stedelijke vernieuwingsprojecten, procesanalyses, maatschappelijke kosten-batenanalyses en beleidsvisies. Wouter was tevens verantwoordelijk voor alle door Ecorys uitgevoerde visitaties en was 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.

Functie: secretaris

Naam, titel, voorletters:

Heegde, MSc, H.G.B. ter,

Geboorteplaats en –datum:

Leidschendam, 3 februari 1988

Woonplaats:

Utrecht

Huidige functie:

Junior Consultant

Onderwijs:

2011 – 2012	Master Land use Planning, Wageningen University & Researchcentrum
2006 – 2011	Bachelor Landschapsarchitectuur en ruimtelijke planning, Wageningen University & Researchcentrum
2000 – 2006	VWO Economie & Maatschappij met Wiskunde B1, Openbare Scholengemeenschap Huygenwaard (Huygens College)

Loopbaan:

2013 – heden	Junior Consultant
2012 – 2013	Planoloog KuiperCompagnons

Profielchets:

Hugo heeft een zeer brede interesse in de processen die raakvlak hebben met gebiedsontwikkeling. Denk hierbij aan financiële, sociale, ruimtelijke, juridisch-planologische, en vastgoedkundige processen. Hij voert verschillende onderzoeks- en advieswerkzaamheden uit op het gebied van de woningmarkt en detailhandel voor zowel private- als publieke partijen zoals pensioenfondsen, investeerders, ontwikkelaars, corporaties en overheden. De projecten waar hij aan werkt zijn net als zijn interesse zeer uiteenlopend. Markt- en haalbaarheidsanalyses, second opinions, beleidsvraagstukken en rapportages die ten grondslag liggen aan de onderbouwing van juridisch-planologische instrumentarium zijn hier onderdeel van. Als commissielid neemt Hugo deel aan maatschappelijk visitaties bij woningcorporaties.

Functie algemeen 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
2007 – 2008: 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:

2012- heden: Ecorys, Consultant
2008 – 2012: Ecorys Vastgoed, Junior consultant
2001 – 2004: Pedagogisch medewerker St. Kinderopvang Mundo

Profielchets:

Marleen Roekx is binnen Ecorys werkzaam als consultant. Vanuit de adviesgroep Gebiedseconomie is Marleen onder andere betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. De maatschappelijke visitatie brengt het maatschappelijk presteren van woningcorporaties in beeld langs de lijnen van de eigen ambities, de opgaven in het werkgebied, het oordeel van belanghebbenden, de inzet van het vermogen en het toezicht en bestuur van de corporatie (governance). Werkzaamheden bestaan onder andere uit het analyseren van beleid, het doorgronden van data en gestructureerd rapporteren. Hiertoe wordt een vaste methodiek gehanteerd. Marleen heeft in de afgelopen periode maatschappelijke visitaties uitgevoerd bij een groot aantal corporaties, variërend van kleine tot grote organisaties, in zowel landelijk als stedelijk gebied. Naast het uitvoeren van maatschappelijke visitaties heeft Marleen ervaring met het uitvoeren van marktonderzoek en advisering ten aanzien van woningmarkt en vastgoedstrategische vraagstukken bij corporaties, gemeenten, ontwikkelaars en beleggers. Verder is Marleen binnen de publieke sector betrokken bij onderzoek binnen de sectoren onderwijs, welzijn en gemeenten, waarbij het enerzijds gaat om marktonderzoek en anderzijds om het in beeld brengen van maatschappelijke effecten en maatschappelijk rendement.

Kernvaardigheden waarover Marleen beschikt zijn onder andere analyseren en doorgronden van documenten (waaronder financiële analyses), interviewen en verslaglegging daarvan, opstellen van kwalitatieve en kwantitatieve rapportages en onderhouden van klantcontacten.

Bijlage 5: Bestuurlijke reactie Woningstichting St. Joseph

In de periode november 2014 – januari 2015 heeft Ecorys, in opdracht van bestuur en raad van commissarissen, bij woningstichting St. Joseph de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uitgevoerd. De visitatie is uitgevoerd volgens de methodiek 5.0 met inachtneming van de vereenvoudiging van de methodiek die op grond van de schaal van St. Joseph (<500 vhe) is.

Bij deze willen wij, bestuur en raad van commissarissen van St. Joseph, reageren op het rapport, de conclusies en de aanbevelingen. Dit doen we door eerst in te gaan op het visitatieproces en vervolgens op de inhoud. Daar waar wij vinden dat bevindingen of conclusies toegelicht of weerlegd moeten worden zullen we dat telkens beargumenteerd doen.

Het visitatieproces

De keuze voor Ecorys als visitor is het resultaat van een gezamenlijk selectietraject binnen Domaas, het samenwerkingsverband van 20 kleinere Limburgse woningcorporaties. Deze manier van werken hebben wij, ondanks aanvankelijke opstartproblemen, als zeer plezierig ervaren. Met name de gezamenlijke startbijeenkomst voor bestuurders en toezichthouders heeft voor ons meerwaarde gehad.

De visitatie zelf is professioneel en op een prettige manier uitgevoerd. We zijn te spreken over de kwaliteit van de gesprekken en de manier waarop alle relevante thema's besproken zijn. Ondanks de tijdsdruk is de commissie er in geslaagd het conceptrapport op het gevraagde tijdstip aan te leveren.

Het visitatierapport

Algemeen

Het bestuur en raad van commissarissen van Woningstichting St. Joseph kunnen zich voor het grootste deel vinden in de conclusies van het rapport en we zijn blij met de positieve beoordeling. De opmerkingen in het rapport zijn merendeels herkenbaar en de geconstateerde aandachtspunten zijn bekend en doorgaans reeds geagendeerd en opgepakt. Desalniettemin zijn we van mening dat niet helemaal recht wordt gedaan aan de inspanningen die met name tussen juni 2013 en december 2014 zijn geleverd. De oorzaak hiervan ligt mogelijk in het feit dat we in de beschouwde periode zijn overgegaan naar een nieuw bestuursmodel en dit een breuk in het beleid heeft betekend. We vragen ons af of de visitatiecommissie de impact daarvan op waarde heeft weten te schatten. We doelen hiermee onder meer op de vaststelling van de visitatiecommissie in de recensie dat er nog stappen te zetten zijn in het vastleggen van keuzes, het structureren van de verantwoording en het formaliseren van contacten.

Naar aanleiding van de vorige visitatie heeft de woningstichting besloten het vrijwilligersbestuur te vervangen door een directeur-bestuurder. Dit heeft zijn beslag gekregen met de benoeming van de directeur-bestuurder per 1 juni 2013. Vervolgens is bewust ingezet op professionalisering van de organisatie, het actualiseren van beleid en governance, het leggen van nieuwe contacten. Daarnaast speelde de doorstart van twee herontwikkelingsprojecten. Bij één van die projecten was sprake van herziening van de uitgangspunten en het volledige programma. Dit alles heeft geleid tot de keuze om eerst op een doortastende en pragmatische manier de zaken op orde te brengen en pas in een later stadium missie, visie en het handelingskader nader uit te werken in een richtinggevend ondernemingsplan waarin ook de ambities zijn gesteld en onderbouwd.

Op het moment dat we dit schrijven krijgt dit ondernemingsplan zijn beslag. De opmerkingen die door de commissie zijn gemaakt met betrekking tot besturing zullen daarin mee worden genomen.

Presteren volgens belanghebbenden

We zijn blij met de constatering dat belanghebbenden over het algemeen erg te spreken zijn over de prestaties van St. Joseph. De opmerking van de gemeente Weert dat zij niet voldoende betrokken zou zijn bij de totstandkoming van het beleid kunnen we verklaren vanuit het momentum waarin het ondernemingsplan 2011-2014 tot stand is gekomen. Toen was reeds duidelijk dat de koers voor enige tijd intern gericht zou zijn. Gezien het belang dat we hechten aan de visie van de Gemeente op de volkshuisvestelijke opgaven in ons werkgebied zullen we deze zeker consulteren in de ondernemingsdoelstellingen voor 2015-2018. Op het moment van schrijven hebben de eerste gesprekken reeds plaatsgevonden.

De gemeente heeft de commissie meegegeven dat de corporatie goed moet kijken naar mogelijke belangenverstrengeling binnen de raad van commissarissen. In de rvc-vergadering van februari 2015 is deze opmerking besproken. We hebben vastgesteld dat de werkzaamheden en nevenactiviteiten van alle leden van de raad naar volledigheid zijn opgenomen in de jaarverslagen van 2011 t/m 2013 en dat zij toetsing aan de Governancecode doorstaan.

Presteren naar vermogen

De commissie stelt in het conceptrapport vast dat de corporatie voldoende in control is in relatie tot de grootte van de corporatie. De commissie constateert verder dat de corporatie met een loan to value van 78,6% (jaarrekening 2013) de grenswaarde van 75% overschrijdt. De verklaring hiervoor is drieledig. Ten eerste is het bezit van St. Joseph relatief jong. 50% van de vastgoedportefeuille is jonger dan 25 jaar en er zijn recentelijk nog grote projecten gerealiseerd. Ondanks stelselmatig aflossen betekent dit dat het schuldrestant nog relatief hoog is. In de komende jaren neemt dit geleidelijk af. De directe oorzaak van het overschrijden van de grenswaarde ligt in de herwaardering van de bedrijfswaarden bij de jaarrekening van 2013, waarbij ruim 2,5 miljoen van de bedrijfswaarde moest worden afgeboekt. Ten slotte is er in de jaarrekening 2013 sprake van in 2013 opgenomen leningen voor een project van 10 eenheden dat in 2014 is gestart en afgerond. In de besprekingen is dit uitvoerig aan de orde geweest. We vinden het noodzakelijk om de ontwikkeling in dat licht te bezien, zeker omdat het perspectief gunstig is en er geen nadelige effecten waar te nemen zijn op de kasstromen.

We vertrouwen er op dat het voorgaande er aan bij zal dragen dat het visitatierapport in het juiste perspectief gelezen zal worden.

Met vriendelijke groet,

Namens bestuur en raad van commissarissen

P.J.J. Sebregts
Directeur-bestuurder



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